

BESTEMMINGSPLAN

‘Maandagsdijk 1a Barchem, herziening’

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2018-01-29

IMRO code: NL.IMRO.0262.buMaandgsd1aBahez-BP41

Buro Stedenbouw bv
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	5
1. Inleiding	7
1.1 Aanleiding en doel.....	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Geldend bestemmingsplan	8
1.4 Opzet van de toelichting.....	8
2. Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Omliggende bebouwing	9
2.3 Plangebied.....	9
2.4 Voorgenomen ontwikkelingen en bouwplan.....	10
2.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan	11
3. Relevant ruimtelijk beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	13
3.4 Conclusie relevant ruimtelijk beleid.....	13
4. Milieu- en omgevingsaspecten	14
4.1 Inleiding	14
4.2 Bodem	14
4.3 Verkeer en parkeren	14
4.4 Geluid	15
4.5 Luchtkwaliteit	15
4.6 Watertoets	15
4.7 Flora en fauna.....	18
4.8 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.9 Bedrijven en milieuzonering	19
4.10 Externe veiligheid	20
4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	21
5. Toelichting op de regels	22
5.1 Inleiding	22
5.2 Opzet regels	22
5.3 Nadere toelichting op de regels	24
6. Financiële uitvoerbaarheid	25
6.1 Inleiding	25
6.2 Exploitatie	25
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26
7.1 Inleiding	26
7.2 Overleg	26
7.3 Zienswijzen	26

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Voetbalclub SVBV Barchem, gevestigd aan de Maandagsdijk 1a in Barchem, wil de bestaande bijgebouw uitbreiden. De uitbreiding van het gebouw heeft twee doelen. Ten eerste wil men hiermee de opslag mogelijkheden ten behoeve van de voetbalclub en uitbreiden en ten tweede wordt hiermee een nieuwe stallingsruimte voor de stoomtram Bello 56 gecreëerd. De stoomtram is een toeristische attractie waarmee aan groepen mensen toeritjes door Barchem en omgeving worden aangeboden. De stoomtram vertrekt vanuit het dorpscentrum van Barchem, het uit te breiden gebouw heeft slechts ten doel de stoomtram te kunnen stallen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' van de gemeente Lochem. Voorliggend bestemmingsplan vormt een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie', zodat de voorgenomen ontwikkeling vergund kan worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De sportvelden van SVBV Barchem liggen circa 800 meter ten zuidoosten van het dorpscentrum van Barchem aan de Maandagsdijk. Deze weg ligt in het verlengde van de Lochemseweg - Borculoseweg, die door het dorpscentrum van Barchem loopt. De Borculoseweg buigt ter plaatse van de overgang in de Maandagsdijk en de kruising met Molenweg af in oostelijke richting. Het plangebied bestaat uit het sportcomplex van SVBV Barchem. De westelijke grens van het plangebied bestaat uit de bosrand van een bosperceel in de oksel van de Borculoseweg en de Maandagsdijk. Ten noorden van het plangebied ligt een agrarisch perceel dat wordt begrenst door de Borculoseweg. Ten oosten van het plangebied ligt ook een agrarisch perceel. Ten zuiden van het plangebied staat een woning. Het plangebied wordt aan de noord-, oost- en zuidzijde omgeven door een bomen.



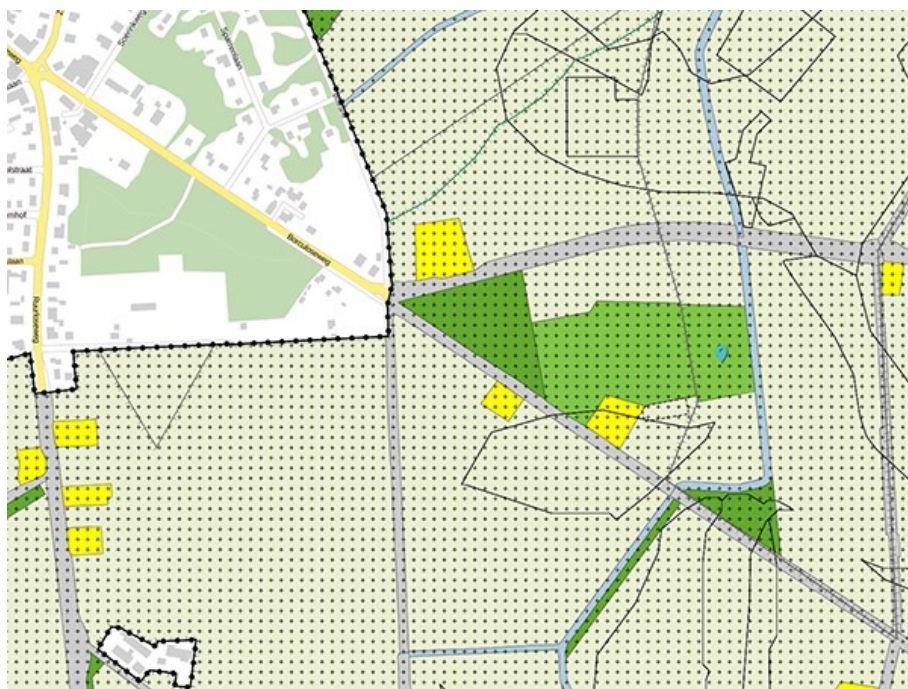
Ligging van het plangebied ten zuidoosten van Barchem, aangeduid op de topografische kaart (Bron: www.opentopo.nl).

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' van 14 mei 2015. In dit bestemmingsplan is voor het plangebied de bestemming 'Sport' van toepassing. Deze bestemming is bedoeld voor sportvelden met de daarbij behorende bestaande bebouwing en voorzieningen. In de bouwregels is ten aanzien van de bebouwing opgenomen dat deze bij recht met maximaal 10% vergroot mag worden.

Naast deze enkelbestemming geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. Conform deze bestemming is voor een omgevingsvergunning voor een bouwwerk groter dan 2.500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Verder gelden er naast de bestemmingen een aantal gebiedsaanduidingen ten behoeve van het behoud en de ontwikkeling van het aangeduide landschapstype. Voor het westelijk deel van het plangebied geldt het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap' en voor het oostelijke deel geldt het type 'beekdallandschap'. Ten behoeve van de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan gelden tevens de gebiedsaanduidingen 'beschermingszone - natte landnatuur' en 'reconstructiewetzone - verweingsgebied'.



Uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande situatie. In het derde hoofdstuk wordt beschreven op welke manier de uitbreiding van de werkplaats en de herbouw van de woning worden gerealiseerd. In hoofdstuk vier en vijf wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijk beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk zes bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zeven en acht komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

2. Beschrijving van de huidige en toekomstige situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand de omliggende bebouwing en het plangebied de huidige situatie beschreven. Daarnaast komen de voorgenomen ontwikkelingen en het bouwplan aanbod. Het hoofdstuk wordt afgesloten met het benoemen van de strijdigheden van het bouwplan met het geldende bestemmingsplan.

2.2 Omliggende bebouwing

Het plangebied ligt in het agrarische buitengebied van Barchem. In de directe omgeving van het sportterrein liggen op de percelen Maandagsdijk 1 en 2 twee woningen. Ten noorden van de Borculoseweg zijn twee agrarische bedrijven gevestigd. Verder heeft de omgeving van het plangebied een groen en hoofdzakelijk op het agrarisch gebruik gericht karakter.



Luchtfoto van het plangebied en omgeving (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2.3 Plangebied

Het sportterrein van SVBV Barchem bestaat uit drie voetbalvelden. Het terrein wordt ter hoogte van het perceel Maandagsdijk 1 ontsloten op de Maandagsdijk. Langs de ontsluitingsweg ligt een parkeerterrein ten behoeve van de voetbalvereniging. Achter de woning op perceel Maandagsdijk 1 staat de kantine met daarbij behorende faciliteiten als kleedkamers e.d. Naast het parkeerterrein ligt driehoekig gevormd grasveld. Op de uiterst westelijke punt van dat grasveld staat tegen het aangrenzende bosperceel een eenvoudig houten bijgebouw ten behoeve van de opslag voor de voetbalvereniging. Het bijgebouw heeft een oppervlakte van ruim 60 m².



Luchtfoto van het plangebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

2.4 Voorgenomen ontwikkelingen en bouwplan

De voetbalvereniging wil het eenvoudige houten bijgebouw uitbreiden ten behoeve van het vergroten van de opslagcapaciteit voor het voetballen en het terreinonderhoud. Daarnaast wil men met de uitbreiding ruimte bieden voor de stalling van de stoomtram Bello 56.

Hiertoe wordt tegen het bestaande bijgebouw een nieuwe vergelijkbare uit houten gebouw geplaatst, dat bestaat uit houten spanten waar tegenaan een houten gevel wordt bevestigd. De uitbreiding bestaat uit twee delen. Het eerste deel, dat tegen het bestaande bijgebouw wordt geplaatst, heeft een vergelijkbare omvang als het bestaande bijgebouw en zal worden gebruikt ten behoeve van de opslag. Daarnaast wordt het gebouw voor de stalling van de stoomtram geplaatst. Dit gebouw heeft een vergelijkbare breedte als de andere gebouwen, maar is, gezien het gebruiksdoel een stuk langer. De totale oppervlakte van de uitbreiding van het bestaande opslaggebouw bedraagt 360 m². Het totale bebouwde oppervlakte op het sportterrein bedraagt in de nieuwe situatie circa 1.000 m².



Schets van de toekomstige situatie waarin de uitbreiding van de opslagruimte is aangegeven.

2.5 Strijdigheid geldend bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het geldende bestemmingsplan. In de bestemming 'Sport' is opgenomen dat alle bestaande bebouwing is toegestaan. Voorts is opgenomen dat de bestaande gebouwen met maximaal 10% uitgebreid mogen worden. De voorgenomen uitbreiding van het bijgebouw overschrijdt dit percentage. Als gevolg hiervan is een herziening van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het terrein van de voetbalvereniging noodzakelijk.

3. Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels. Gezien de beperkte aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling zijn het Europese beleid en het Rijksbeleid buiten beschouwing gelaten.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

De Omgevingsvisie Gelderland, die is vastgesteld door Provinciale Staten op 9 juli 2014, vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. In de Omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland in nauwe samenwerking met partners opgesteld. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- Een duurzame economische structuurversterking. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.
- Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.
 - ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
 - een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
 - een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de instandhouding van de stoomtram en de mogelijkheden die deze tram biedt voor het lokale toeristisch-recreatieve aanbod. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee in het aandachtsgebied Divers.

3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening, die op 24 september 2014 door Provinciale Staten werd vastgesteld, wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

3.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het relevante beleid van de provincie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012 - 2020

Op 8 juli 2013 heeft de gemeenteraad van Lochem de structuurvisie 2012-2020 vastgesteld. In de structuurvisie wordt op hoofdlijnen een beeld geschetst van de ruimtelijke ontwikkelingen voor het komend decennium in de gemeente Lochem. De structuurvisie is niet juridisch bindend en wordt gezien als een richtinggevend instrument waarmee de gemeente sturing geeft aan haar ruimtelijk beleid. De structuurvisie vormt een kader waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor in de periode tot 2020 verder kunnen worden uitgewerkt en een doorkijk voor de periode na 2020. De gemeente Lochem wil zijn positie als groene en gevarieerde woon- en werkgemeente in de Stedendriehoek - en in de Achterhoek - in 2020 versterkt hebben. De diversiteit in economische activiteiten, woonmilieus en recreatieve mogelijkheden tegen de achtergrond van een fraai, afwisselend, relatief kleinschalig en natuurrijk landschap vormt de grondslag. Deze visie heeft drie ambitieuze opgaven:

- Het behouden en versterken van de kwaliteit van de leefomgeving.
- Het bestendigen van een naar leeftijdsgroepen evenwichtige bevolkingsopbouw en een economisch vitale gemeente.
- Het ruimtelijk uitwerken van de Strategische agenda van de Toekomstvisie.

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Daarmee draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan de instandhouding van de stoomtram en de mogelijkheden die deze tram biedt voor het lokale toeristisch-recreatieve aanbod. De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de positie van de gemeente Lochem als een gevarieerde woon- en werkgemeente met diversiteit in recreatieve mogelijkheden.

3.3.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het relevante beleid van de gemeente Lochem.

3.4 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

Het relevante ruimtelijke beleid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4. Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten **X** zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

4.2 Bodem

4.2.1 Vooronderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram op een bestaand sportterrein. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem dient in overeenstemming te zijn met dit gebruik. Het beoogde gebruik van het bijgebouw ten behoeve van opslag leidt niet tot het gemiddelde verblijf van mensen van twee uur per dag. In dat geval is een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

Indien er bij het uitvoeren van de werkzaamheden grond vrijkomt die wordt afgevoerd naar locaties buiten het plangebied dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bekend te zijn. Hergebruik van eventueel vrijkomende grond is mogelijk binnen de grenzen van het plangebied.

4.2.2 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Deze uitbreiding heeft geen verkeersaantrekkende werking.

4.3.1.1 Conclusie verkeer

Het aspect 'verkeer' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.2 Parkeren

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Deze uitbreiding heeft geen verkeersaantrekkende werking. Op het terrein van SVBV Barchem is een parkeerterrein aanwezig ten behoeve van het bestaande gebruik. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een vergroting van de parkeerbehoefte. Het bestaande parkeerterrein voorziet op voldoende wijze in de bestaande parkeerbehoefte.

4.3.2.1 Conclusie parkeren

Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.3.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.4 Geluid

4.4.1 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Deze ontwikkeling vormt geen geluidsgevoelig object als gevolg van het wegverkeer over de Maandagsdijk en/of de Borculoseweg. Andersom leidt de voorgenomen niet tot extra geluidsbelasting op de gevels van de in de directe omgeving aanwezige woningen. Er is immers geen sprake van een verkeersaantrekkende werking, waardoor het wegverkeer over de Maandagsdijk en/of de Borculoseweg toeneemt. Ook het gebruik van het vergrootte bijgebouw leidt niet tot een hogere geluidsbelasting ten opzichte van de huidige situatie.

4.4.2 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

4.5.1 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. In Barchem en omgeving is geen sprake van een slechte luchtkwaliteit. Deze ontwikkeling draagt in niet betekende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Een toetsing van de voorgenomen ontwikkeling aan de normen voor luchtkwaliteit is niet aan de orde.

4.5.2 Conclusie

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.6 Watertoets

Uitvoeren watertoets in overleg met gemeente en waterschap.

4.6.1 Relevant beleid

4.6.1.1 Kaderrichtlijn Water

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

4.6.1.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid ten aanzien van water is vastgelegd in de omgevingsvisie. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland. De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden

gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

4.6.1.3 Beleid waterschap

Het waterbeleid van het waterschap is met name gericht op een duurzame aanpak van het waterbeheer: geen afwenteling, herstel van de veerkracht van het watersysteem, streven naar een meer natuurlijker waterbeheer, zoeken naar meer ruimte voor water, water toepassen als ordenend principe middels het gebruik van waterkansenkaarten en water langer vasthouden mede door flexibeler peilbeheer. Ook het streven naar een betere waterkwaliteit als onderdeel van duurzaamheid is een belangrijk speerpunt (tegengaan van lozingen, minder belasting van het water en het zoveel mogelijk tegengaan van diffuse verontreinigingen). De twee belangrijkste onderdelen van het waterplan worden gevormd door:

- het tekort aan waterberging in het landelijk gebied;
- de inpassing van inrichtingsmaatregelen binnen de maatregelen voor de Kaderrichtlijn Water.

4.6.2 Waterparagraaf

Om te bepalen of een waterthema relevant is ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling hanteert het waterschap de onderstaande tabel. Indien op één of meer vragen per waterthema 'ja' wordt geantwoord is het thema relevant.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	1. Is er een toename van afvalwater?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laaggelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee

	3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Als gevolg van de uitbreiding van het bijgebouw neemt het verharde oppervlak in het plangebied toe met 360 m². Omdat deze toename ruim onder de 1.500 m² blijft, is compensatie van de toename niet noodzakelijk. In het plangebied is voldoende ruimte voor het afkoppelen van het verharde oppervlak. In het plangebied is in de huidige situatie geen sprake van wateroverlast. De voorgenomen ontwikkelingen zullen gezien de geringe aard en omvang ook niet leiden tot wateroverlast in de toekomst.

Het oostelijk deel van het plangebied is aangewezen als beekdallandschap. Voor de bescherming van dit landschapstype is een gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan.

Verdroging

Het plangebied is onderdeel van een beschermingszone natte landnatuur. Deze zone is opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. In de huidige en toekomstige situatie is er geen sprake van het onttrekken van grondwater met verdroging van omliggende (natte natuur)gebieden als gevolg.

Natte natuur

Het plangebied is onderdeel van een beschermingszone natte landnatuur. Deze zone is opgenomen op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. In de huidige en toekomstige situatie is er geen sprake van het onttrekken van grondwater met verdroging van omliggende (natte natuur)gebieden als gevolg.

4.6.3 Advies Waterschap

Reactie waterschap opnemen

4.6.4 Conclusie

Het aspect 'water' vormt wel/geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Beoordelingskader

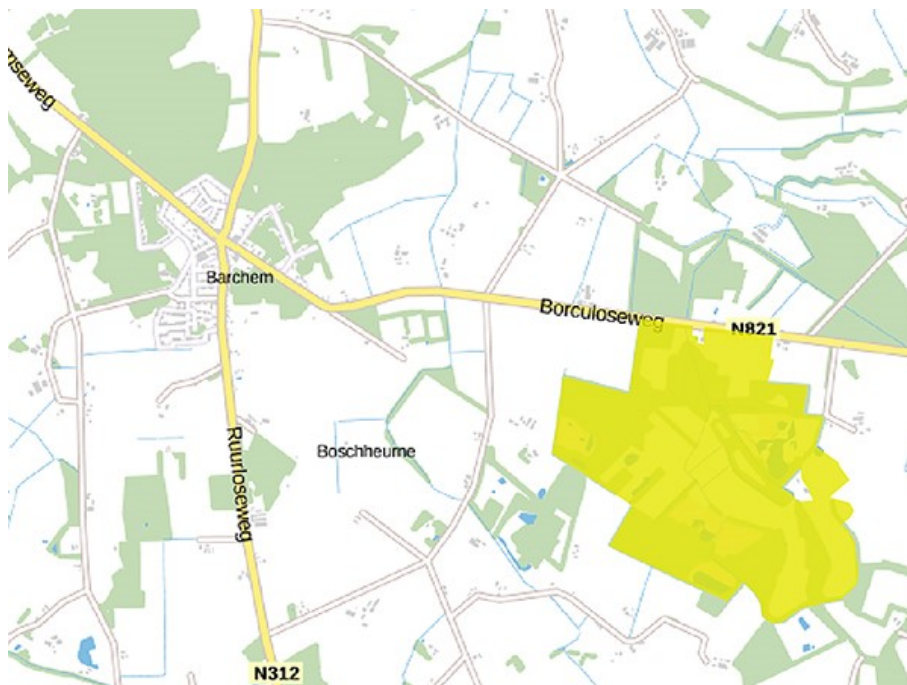
De Wet natuurbescherming beschermt Nederlandse natuurgebieden en planten- en diersoorten. De wet kent een aantal verboden, bijvoorbeeld: bepaalde planten mogen niet geplukt worden, dieren mogen niet verstoort, verjaagd of gedood worden. In bepaalde situaties mag dit wel. Voor deze ruimtelijke ingrepen is dan een ontheffing of vrijstelling nodig.

- Een vrijstelling is een uitzondering op een verbod. Deze geldt voor iedereen die aan de voorwaarden van de vrijstelling voldoet.
- Een ontheffing is een besluit waarbij in een individueel concreet geval een uitzondering op een wettelijk verbod wordt gemaakt.

De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt grotendeels in handen van de provincies. Tot slot geldt een zorgplicht. Of dieren en planten nu beschermde soorten zijn of niet: de Wet natuurbescherming schrijft voor dat nadelige gevolgen voor planten en dieren voorkomen moeten worden.

4.7.2 Gebiedsgerichte natuurbescherming

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de Bello56 op een bestaand sportterrein. De voorgenomen ontwikkeling vindt buiten als Natura2000 en het Natuurnetwerk Nederland (NNN) aangewezen gebieden plaats. De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen de invloedssfeer van het Natura2000-gebied Stelkampsveld. De grens van het dit Natura2000-gebied ligt op de circa 700 m in oostelijke richting.



Ligging van het Natura2000-gebied Stelkampsveld ten opzichte van het plangebied (Bron: Atlas voor de Leefomgeving).

Gezien de aard en de zeer geringe omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de beperkte intensiteit van het toekomstige gebruik vormt deze ontwikkeling geen bedreiging voor de in de omgeving van het plangebied liggende beschermde natuurgebieden.

4.7.3 Beschermde flora en fauna

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Als gevolg van de aard en de omvang vormt deze ontwikkeling geen bedreiging voor de in het plangebied en directe omgeving voorkomende beschermde planten en dieren. Zo zijn er bijvoorbeeld ruim voldoende uitwijkmogelijkheden in de directe omgeving.

4.7.4 Conclusie

Het aspect 'flora en fauna' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. De uitbreiding heeft een oppervlakte van circa 400 m². Conform het geldende bestemmingsplan geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 7'. In deze bestemming is opgenomen dat voor bouwplannen met een oppervlak kleiner dan 2.500 m² geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Om deze reden is geen archeologisch onderzoek uitgevoerd.

4.8.1.2 Conclusie

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Aanwezige cultuurhistorische waarden

Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht of een anderzins beschermde cultuurhistorisch waardevolle structuur. De voorgenomen ontwikkeling vindt niet plaats aan of in de directe omgeving van een beschermd monument.

4.8.2.2 Conclusie

Het aspect 'cultuurhistorie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid het bestemmingsplan.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

4.9.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.9.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Voor deze ontwikkeling geldt geen richtafstand uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering waarmee rekening gehouden moet worden bij woningen in de omgeving.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'bedrijven en milieuzonering' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.10 Externe veiligheid

4.10.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf.

In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstanden en de manier van risicoberekening komen net als bij het Bevi in een regeling te staan. Deze regeling is nog niet gepubliceerd.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

4.10.2 Onderzoek

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de uitbreiding van een bijgebouw ten behoeve van opslag en de stalling van de stoomtram. Deze ontwikkeling vormt geen gevoelige ontwikkeling in het kader van het Bevi, de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en/of het Bevb. Andersom

leidt de voorgenomen niet tot een nieuwe inrichting die valt onder deze besluiten en leidt tot nieuwe externe veiligheidsrisico's voor de omgeving.

4.10.3 Conclusie

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.11 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

De milieu- en omgevingsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5. Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Met het bestemmingsplan 'Maandagsdijk 1a Barchem, herziening' worden de huidige bestemmingen gewijzigd zodat de uitbreiding van het bestaande bijgebouw ten behoeve van opslag en stalling van de stoomtram mogelijk worden gemaakt. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem, geconsolideerde versie' van 14 mei 2015 en opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situatie in het plangebied.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels;
- Hoofdstuk 3 Algemene regels;
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels.

5.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht.

De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

5.2.1 Inleidende regels

[Hoofdstuk 1](#) bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- [artikel 1](#): In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen;
- [artikel 2](#): Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Op de verbeelding zijn bouwhoogten en soms bebouwingspercentages aangegeven. Als er geen percentages zijn aangegeven, mag het hele bouwvlak worden bebouwd. De aangegeven bouwhoogte wordt gemeten vanaf peil tot het hoogste punt (exclusief elementen zoals een schoorsteen, liftopbouw en dergelijke). Uitgangspunt is dat alleen gebouwd mag worden binnen de bouwgrenzen.

5.2.2 Bestemmingsregels

[Hoofdstuk 2](#) bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven. Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In [paragraaf 5.3](#) worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

[Hoofdstuk 3](#) bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- [artikel 5](#): deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- [artikel 6](#): in de algemene bouwregels zijn bepaalde, kleine overschrijdingen van bestemmingsvlakken en bouwregels beschreven die zonder afwijkingsprocedure toegestaan zijn. In het verleden waren voor zulke geringe overschrijdingen wel afwijkingsprocedures nodig. Maar in de praktijk bleken de in dit artikel opgesomde overschrijdingen altijd een omgevingsvergunning te krijgen. Daarom zijn ze in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt 'bij wijze van recht'. Dat komt de helderheid vooraf ten goede en kan de proceduredruk verminderen;
- [artikel 7](#): in de algemene gebruiksregels is aangegeven welke functies in ieder geval in strijd zijn met het bestemmingsplan;
- [artikel 8](#): in het plangebied zijn gebiedsaanduidingen opgenomen. In de algemene aanduidingsregels zijn regels verbonden aan deze gebiedsaanduidingen;
- [artikel 9](#): op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen Burgemeester en wethouders omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van onderdelen van bestemmingsbepalingen, mocht dat in die bepalingen zelf niet geregeld zijn. Bedoeld worden onder meer geringe afwijkingen van bouw- of bestemmingsgrenzen;
- [artikel 10](#): In dit artikel is opgenomen dat de voorschriften van de Bouwverordening van de gemeente Lochem ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, behoudens ten aanzien van onderwerpen als de bereikbaarheid van bouwwerken voor wegverkeer, bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, de ruimte tussen bouwwerken, parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen, de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de Bouwverordening ten aanzien van vorenstaande onderwerpen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In [hoofdstuk 4](#) staan de overgangs- en slotbepalingen. In [artikel 11](#) is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

[Artikel 12](#) geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de keuzes die zijn gemaakt nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

In dit bestemmingsplan worden de volgende enkel- en dubbelbestemmingen onderscheiden:

- [Sport](#): deze bestemming is opgenomen ten behoeve van het gebruik van het plangebied als sportcomplex. Op de verbeelding is de aanwezige en toekomstige bebouwing (uitbreiding van het bijgebouw ten behoeve van opslag) de aangegeven met een bouwvlak. In de regels is opgenomen dat bebouw 'slechts' is toegestaan binnen een bouwvlak;
- [Waarde - Archeologie 7](#): deze dubbelbestemming is opgenomen voor de bescherming van eventueel in de ondergrond voorkomende archeologische waarden.

6. Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Exploitatie

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond. Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is dit bestemmingsplan toegestuurd aan bevoegde instanties. Eventuele reacties worden in deze paragraaf opgenomen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft vanaf 25 oktober 2017 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen, zodat eenieder een zienswijze kon indienen. Tijdens deze periode zijn geen zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan ingebracht.