

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

RECREATIEPARK DE VLINDERHOEVE

IN DE GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 99.390

IDnr. : NI.IMRO.0262.BuVlinderhoeveKvD-BP41

Datum : apr. 2019

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 24-6-2019 / besluitnr. 2018-112814

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	2
1.1	AANLEIDING	2
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	2
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	3
1.4	LEESWIJZER.....	5
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	HISTORIE.....	6
2.2	INRICHTING.....	7
3	BELEIDSKADER	10
3.1	RIJKSBELEID	10
3.2	PROVINCIAAL BELEID	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	13
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	VERHUUROBJECTEN	17
4.2	CENTRALE VOORZIENINGEN.....	18
4.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING EN BEHEER TERREIN	19
4.4	BEDRIJFSWONINGEN.....	19
4.5	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	20
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	23
5.1	GELUID	23
5.2	LUCHTKWALITEIT	26
5.3	GEUR	27
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	28
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	32
5.6	BODEM	34
5.7	WATER	35
5.8	ECOLOGIE	38
5.9	ARCHEOLOGIE	40
5.10	CULTUURHISTORIE	43
6	JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1	INLEIDING.....	44
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	45
7	UITVOERBAARHEID	50
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	50
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	50

BIJLAGEN

- BIJLAGE 1 – ONDERZOEKSRAPPORT VERKEERSGELUID
- BIJLAGE 2 – ONDERZOEKSRAPPORT OMGEVINGSGELUID
- BIJLAGE 3 – ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 4 – AANVULLEND ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK
- BIJLAGE 5 - SELECTIEBESLUIT BUITENGOED DE VLINDERHOEVE
- BIJLAGE 6 – NOTA VAN ZIENSWIJZEN

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De Gemeente Lochem heeft van de nieuwe eigenaren van het recreatieterrein De Vlinderhoeve aan de Bathmenseweg 3-7 te Kring van Dorth een verzoek ontvangen om een specifiek gebruik van diverse kampeermiddelen toe te staan, alsmede de bestaande bedrijfswoningen als (burger)woningen te bestemmen. De gemeente heeft medewerking toegezegd aan dit verzoek.

Doel van dit bestemmingsplan is Sderhalve het beoogde gebruik en bouw mogelijkheden alsmede de nieuwe bestemming van de bedrijfswoningen, planologisch vast te leggen.

Het betreffende perceel maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Het terrein is onderdeel van de bestemming 'Recreatie - verblijfsrecreatie'. Volgens de bijlage 'Bebouwingstabel terreinen verblijfsrecreatie' bij het bestemmingsplan is het aantal kampeermiddelen gemaximaliseerd. Het vigerende bestemmingsplan maakt zodoende de gewenste ontwikkelingen op het recreatieterrein aan de Bathmenseweg 3-7 niet mogelijk. Om deze wel mogelijk te maken, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk waarbij onder andere gebruik wordt gemaakt van de bestaande afwijkingen- en wijzigingsmogelijkheden in het vigerende plan. Het voorliggende bestemmingsplan 'Recreatiepark De Vlinderhoeve' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, tussen de kernen Harfsen en Epse, ten noorden van de Lochemsweg, de Provincialeweg N339. Het gaat om het bestaande recreatieterrein aan de Bathmenseweg 3-7 te Kring van Dorth. Het oppervlak van het plangebied bedraagt ca 125.000 m².

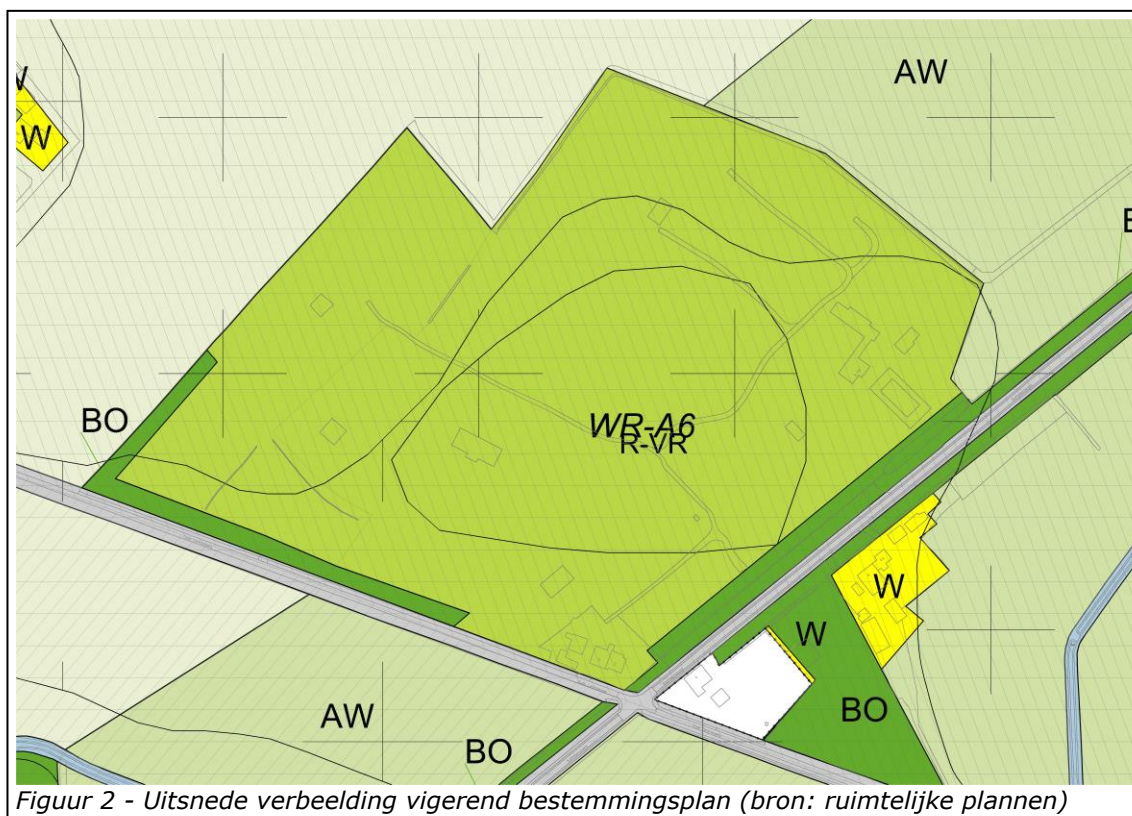


Figuur 1 - Ligging en begrenzing plangebied op de luchtfoto, i.c.m. overzichtskaart

De oostelijke grens van het plangebied wordt gevormd door de Bathmenseweg zelf en Oude Larenseweg ten zuiden van het plangebied. De overige zijdes worden begrensd door omringende landbouwgronden. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Recreatie – Verblifsrecreatie' als bedoeld in artikel 17 van de regels en zijn daarmee bestemd voor exploitatie van een recreatieterrein inclusief bijbehorende voorzieningen. Bebouwing in de vorm van recreatiewoningen (en bijgebouwen) zijn toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Daarbij zijn, conform de bijlage 7 'Bebouwingstabel terreinen verblifsrecreatie' maximaal toegestaan:

- 6.000 m² aan centrale voorzieningen;
- 300 kampeerverblijven;
- 75 recreatiewoningen;
- 2 bedrijfswoningen.

Tevens is de bestemming 'Bos', als bedoeld in artikel 7 van toepassing. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de daar gelegen voorkomende bos- en houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden.

Voor het plangebied is een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone – ecologische verbindingszone', 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap', 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers'. Deze gebiedsaanduidingen zijn van toepassing op het volledige plangebied. Uitzondering is de ecologische verbindingszone, die enkel over het oostelijke helft van het plangebied ligt.

Ter plaatse van de aanduidingen 'overige zone – ecologische verbindingszone' en 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling de ecologische, landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de ter plaatse geldende karakteristieken.

Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen. Binnen de vrijwaringszone geldt een laagvliegroute voor straaljagers en geldt een specifieke maximale bouwhoogte.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge danwel middelmatige archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemmingen 'Bos' en 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' hebben.

Ten eerste komen de toegestane recreatieve voorzieningen , niet overeen met de gewenste ontwikkelingen die de nieuwe eigenaar beoogd. Daarnaast wordt de herziening van het bestemmingsplan aangegrepen om de landschappelijke inpassing van het park in de omgeving te borgen.

Deze ontwikkelingen zullen in hoofdstuk 4 nader worden toegelicht.

Ten tweede is op gronden met deze bestemming, het gebruik voor (burger)wonen niet mogelijk. Dit betreft immers geen recreatief of bedrijfsmatig gebruik.

Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om enerzijds de gewenste recreatieve voorzieningen én het gebruik van (een deel van) het perceel voor de woonfunctie mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Historie

De camping is gelegen aan de Bathmenseweg nabij de Kring van Dorth in het buitengebied van de gemeente Lochem, tussen Harfsen en Epse.

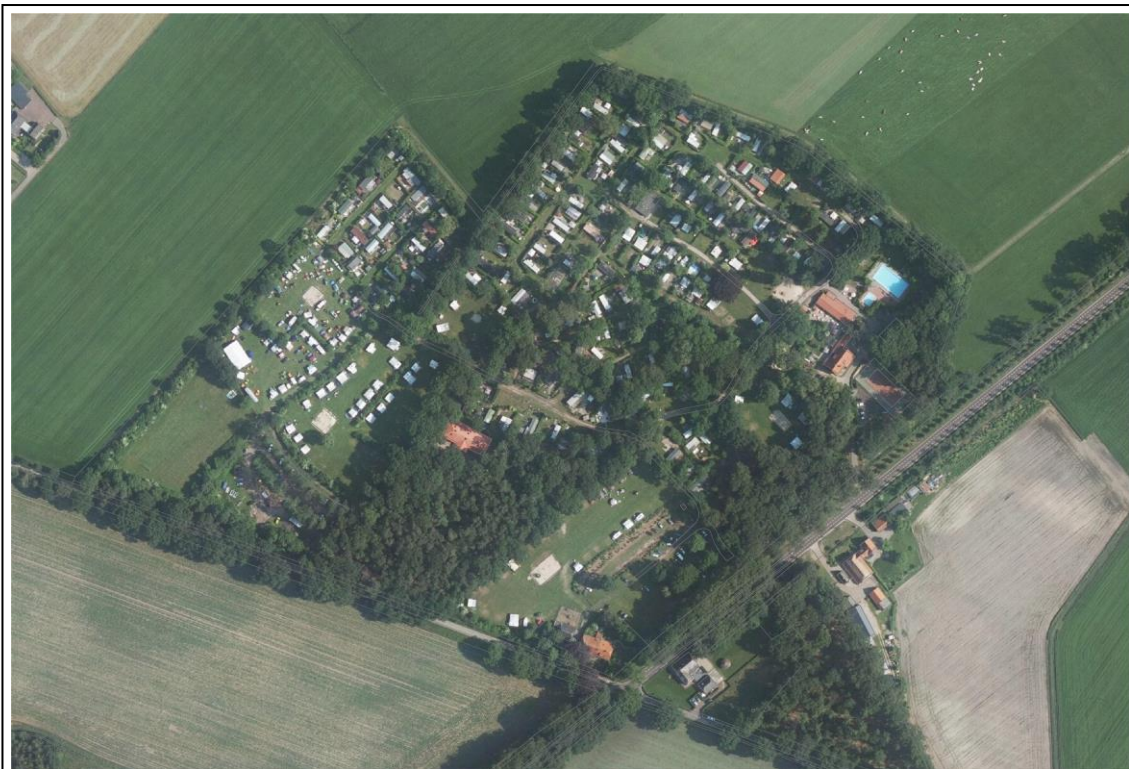
Deze locatie is ooit ontstaan aan de doorgaande weg tussen Gorssel en Bathmen, die langs het Kasteel Dorth liep (de huidige Bathmenseweg). Op de kruising tussen deze weg en de (Oude) Larenseweg heeft in het begin van de 20^e eeuw een school gestaan. Sinds medio jaren '30 van de 20^e eeuw is er sprake van naam De Vlinderhoeve op de locatie.



Figuur 3 -uitsnede historische topografische kaarten resp. 1900, 1930, 1960 en 2015
(bron: topotijdreis.nl)

2.2 Inrichting

De huidige inrichting van het terrein kenmerkt zich door een aantal kampeervelden waar tenten, caravans en andere kampeermiddelen kunnen staan. Daarnaast is een aantal locaties aangewezen voor chalets en recreatiewoningen.



Figuur 4 – luchtfoto bestaande situatie

Er zijn twee locaties waar centrale voorzieningen zijn gelegen. In de noord-oostelijke hoek, nabij de ingang van het terrein aan de Bathmenseweg, is een openlucht zwembad en verschillende sport- en spelvoorzieningen (o.a. tennisvelden) aanwezig.

Meer zuidelijk is een groter gebouw gelegen met centrale voorzieningen ten behoeve van de kampeersers en recreanten.

Bijgaande foto's geven een impressie van de huidige inrichting van het recreatiepark.



Figuur 5 – Entree recreatiepark aan de Bathmenseweg



Figuur 6 – veld met kampeerplaatsen



Figuur 7 – buiten zwembad

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig'.

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend

Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

2. Bereikbaar

Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;

3. Leefbaar en veilig

Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Uitgangspunt is dat de ruimte zorgvuldig wordt benut en overprogrammering wordt voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2 Bro). Per 1 juli 2017 is de nieuwe ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Deze houdt in dat indien een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, de behoefte aan die ontwikkeling moet worden beschreven en, indien die ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied, gemotiveerd moet worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde beperkte uitbreiding van toegestane functies op het bestaande recreatieterrein, zijn geen nationale belangen in het geding. Ook de twee bedrijfswoningen die worden omgezet naar een (burger)woonbestemming, vormen daartoe geen aanleiding.

Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Een deel van het plangebied maakt weliswaar deel uit van het Gelders Natuur Netwerk, zoals het NNN in de omgevingsvisie van de provincie Gelderland is vastgelegd, maar voorgenomen initiatief behelst slechts een gewijzigd gebruik van de gronden en geen vergroting van de bestemming recreatie ten koste van NNN gebied. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

In hoofdstuk 5 wordt nader op de bescherming van het GNN en GO ingegaan.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. Na de vaststelling van de visie in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (januari 2018).

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Inmiddels hebben Gedeputeerde Staten op 5 juni 2018 de ontwerp-Omgevingsvisie Gaaf Gelderland en het ontwerp-actualisatieplan 6 voor de Omgevingsverordening vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.

In het ontwerp staan geen wijzigingen die direct van invloed zijn op onderhavig plangebied.

Functieverandering

In het provinciale beleid is functieverandering van voormalige bedrijfsbebouwing mogelijk. Hieronder wordt 'het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied' verstaan, waarbij:

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt;
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit;
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak;
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik, ook bij functieverandering. Tegelijkertijd wordt in de structuurvisie aangegeven dat functieveranderingen op basis van de regionale regelingen die zijn opgesteld naar aanleiding van het Streekplan 2005 over het algemeen kleinschalig van aard zullen zijn, zodat een expliciete afweging met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik niet aan de orde is. Dit geldt ook voor de ontwikkelingen in het onderhavige plan, aangezien het bovengenoemde beleidskader van de gemeente Lochem een uitvloeisel is van deze regionale regelingen en de ontwikkelingen passen binnen dit beleidskader. De Gelderse ladder komt overigens overeen met de rijksladder voor duurzame verstedelijking, welke in paragraaf 3.1.1 aan de orde gekomen is. Derhalve wordt verwezen naar deze paragraaf.

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt enerzijds een gewijzigd gebruik van het reeds bestaande recreatieterrein mogelijk gemaakt, waarbij de maximale omvang van de toegestane recreatieve functies wijzigt en anderzijds de omzetting van een bedrijfswoningen naar een (burger)woonbestemming. Er is geen sprake van een vergroting van het bestemmingsoppervlak ten kosten van de NNN. De bestaande

bedrijfswoning zal worden gesloopt en in ruil daarvoor worden op hetzelfde perceel twee nieuwe woningen gerealiseerd.

Het initiatief voorziet tevens in een passende landschappelijke inpassing van het terrein zodat de kwaliteit van het ter plaatse aanwezige landschap verhoogd wordt.

Met het plan verbetert de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit. Gelet hierop draagt het plan bij aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en leefbaarheid van het platteland. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De functiewijziging naar wonen levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Gelet hierop is de herbestemming van het perceel van het recreatieterrein in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale Omgevingsvisie Gelderland waarmee de provincie regels (randvoorwaarden) stelt aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie. Na de vaststelling van de verordening in 2014 hebben nog een aantal actualisatierondes plaatsgevonden wat geresulteerd heeft in een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland (januari 2018).

Relatie met het plangebied

Met het voorliggende plan wordt slechts een gewijzigd gebruik van het reeds bestaande recreatieterrein mogelijk gemaakt alsmede de omzetting van twee bestaande bedrijfswoningen naar (burger)woningen. De ruimtelijke impact daarvan is beperkt tot het aanpassen van de maximaal toegestane recreatieve voorzieningen.

Er worden geen aanpassingen aan de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke kwaliteit van de planlocatie voorzien. Er treedt derhalve dus ook geen verslechtering van deze kwaliteiten op.

Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader. De functiewijziging levert bovendien geen beperkingen op voor de omgeving en omliggende bebouwing en functies. Dit wordt in hoofdstuk 5 nader toegelicht.

Gelet hierop is de herbestemming van het perceel aan de Bathmenseweg 3-7 in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder vormt het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijk afwegingskader voor onder meer de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van

de gemeente. Tot slot is het gemeentelijk beleid voor functieverandering van belang.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. De visie geeft zowel hoofdlijnen voor de gemeentelijke ontwikkeling, alsook concrete ideeën en visies over de ontwikkeling van de kernen weer.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie en zijn voor het plangebied in meer of mindere mate van belang:

- *Toekomstvisie Lochem 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is het beleid voor de Strategische Agenda.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* vormt de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. Vooral de landschappelijke inpassing vormt hierbij een rol.
- In 2010 is het bestemmingsplan *Buitengebied Lochem 2010* voor de gemeente vastgesteld. Hoewel het beoogde initiatief niet past binnen dit plan vormt het desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

3.3.2 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

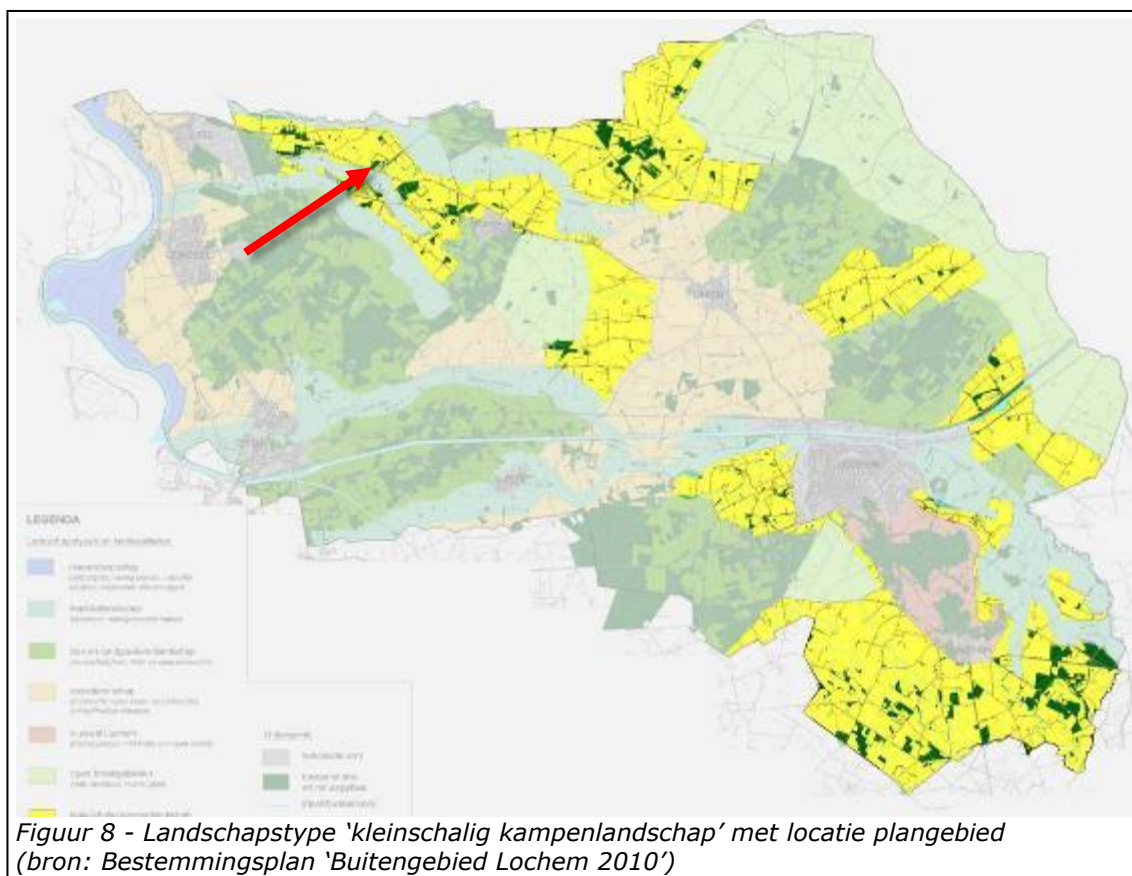
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten:

- Rivierenlandschap;
- Beekdallandschap;
- bos- en landgoederenlandschap;
- essenlandschap;
- stuwwal Lochem;
- open broekgebieden;
- kleinschalig kampenlandschap.

Het plangebied ligt in een gebied dat valt onder 'kleinschalig kampenlandschap' (zie figuur 8). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Kleinschalig landschap	Houtwallen en hakhoutbosjes
	Microreliëf: eenmansessen en steilranden	Perceelrandbeplanting in patronen
	Houtwallen en hakhoutbosjes	Kamerstructuur
	Grillige wegenstructuur met beplanting	Wegbeplanting
	Vaak verweven met beekdalen	
Bebouwing	Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)	Materialen: afstemming op omgeving
	Verspreide bebouwing	Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen
	Jonge en grote boerderijen	
Erfbeplanting	Zware erfbeplanting	Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting
	Bomen: eik, beuk, kastanje, linde	

	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	
	Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.	
	Boomgaard voor of naast voorhuis	

*Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap'
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')*

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

Relatie met het plangebied

De voorgenomen wijziging van gebruik van het bestaande recreatieterrein aan de Bathmenseweg 3-7 te Kring van Dorth past binnen dit landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het kampenlandschap. Er is immers sprake van een gewijzigd gebruik (verandering van het toegestane recreatieve voorzieningen) waarbij de bebouwing in beginsel niet grootschalig wordt uitgebreid en met de nieuwe erfinrichting een impuls aan de ruimtelijke kwaliteit wordt gegeven.

Met het plan blijven ook de bestaande landschapselementen behouden of worden zelfs versterkt. De landschappelijke inpassing wordt daarbij vooral bepaald door de groenstrook met inheemse soorten rondom het gehele terrein. Deze sluit naadloos aan bij de bestaande structuur langs de Bathmenseweg en de Oude Larenseweg.

4 PLANBESCHRIJVING

De beoogde ontwikkeling heeft tot doel om het recreatieterrein een nieuwe kwalitatieve en economische impuls te geven. De nieuwe eigenaren wensen het park klaar te maken voor de toekomst door te investeren in kwalitatief hoogstaande voorzieningen met een eigentijds en onderscheidend aanbod.

Deze investeringen in de kwaliteit van het park komt tot uiting in het aanbod van verhuurobjecten, de inrichting van de buitenruimte en centrale voorzieningen.

4.1 Verhuurobjecten

Op het park zal straks een mix van chalets, boomhutten en groepsaccommodaties aanbieden die aansluit bij de huidige en toekomstige vraag van recreanten. Deze zullen worden aangeboden in verschillende typologieën en afmetingen. Het is de bedoeling dat gefaseerd bestaande, verouderde voorzieningen worden vervangen door nieuwe.

In de eindsituatie zullen de volgende verhuurobjecten aangeboden worden:

- 125 recreatiewoningen
vakantiewoningen voor 4 of 6 personen met een maximale omvang van 75 m² en maximaal 300 m³
- 10.000 m² groepsaccommodaties
accommodaties voor 8 tot 22 personen
- 15 boomhutten
bijzonder verblijfsobjecten met een maximale bouwhoogte van 10 m.
- 68 kampeerverblijven
velden met kampeerverblijven van 55 m²

Bijgaande afbeeldingen schetsen een beeld van de gewenste objecten.



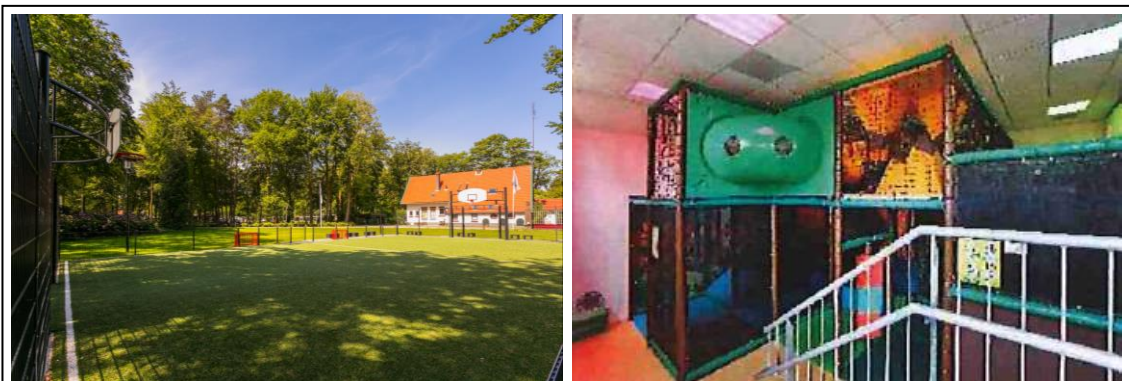


Figuur 10 – referenties boomhutten

4.2 Centrale voorzieningen

De bestaande centrale voorzieningen worden getransformeerd naar moderne, eigentijdse voorzieningen om ook bij slecht weer kwalitatief goede voorzieningen te bieden. Daaronder vallen: o.a.

- Transformatie buitenzwembad naar overkapt zwembad
- Vervangen bestaande tennisbanen voor all-wheater speelvelden;
- Inrichten binnen-speelparadijs



Figuur 11 – Impressies voorzieningen

4.3 Landschappelijke inpassing en beheer terrein

Er zal het nodige geïnvesteerd worden in de inrichting van het terrein. Uitgangspunt daarbij is de bestaande situatie waarbij met name de waardevolle bomen zo veel mogelijk zullen worden gespaard en aansluiting wordt gezocht bij de bestaande groenstrook met inheemse soorten die om het hele park heen ligt.

Op het terrein zullen waterpartijen worden aangelegd; niet alleen zullen alle recreatiewoningen daarmee nabij een waterpartij liggen, maar ook neemt hiermee het oppervlak verharding significant af en daarmee mogelijkheid voor opvang van hemelwater toe.



Figuur 12 – Impressies terreininrichting

Op het park zullen nieuwe verharde wegen worden aangelegd van ca. 4 meter breed. Daarmee zijn alle verhuurobjecten per auto bereikbaar. Parkeren wordt dan ook volledig op eigen terrein verzorgd in de nabijheid van de verschillende objecten en op het gezamenlijke parkeerterrein.

4.4 Bedrijfswoningen

Eén van de bestaande bedrijfswoningen (Bathmenseweg 3-5) zal worden gesloopt en , na splitsing van de woning, opnieuw worden gebouwd als (burger)woningen. Om de percelen van de woningen zal een groenstrook worden aangelegd die aansluit bij de strook die om het terrein heen ligt.



Figuur 13 –inrichtingsplan

4.5 Vertaling in het bestemmingsplan

Het plangebied blijft in het voorliggend bestemmingsplan bestemd voor 'Recreatie-Verblifsrecreatie'. Daarbinnen veranderen de maximaal toegestane aantallen en oppervlaktes recreatievoorzieningen.

In onderstaande schema is dit inzichtelijk gemaakt.

	Huidige situatie		Nieuwe situatie
Max. oppervlak centrale voorzieningen	6.000 m ²		6.000 m ²
Max. aantal kampeermiddelen	<i>Geen maximum</i>		<i>Geen maximum</i>
Max. aantal kampeerverblijven	300	<i>(-50 kampeerverblijven à 55 m²)</i> <i>(-182 kampeerverblijven à 55 m²)</i>	68
Max. aantal recreatieverblijven	75	<i>(+50)</i>	125
Max. oppervlak groepsaccomodaties	<i>geen</i>	<i>(+ 10.000)</i>	10.000 m ²
Max, aantal boomhutten	<i>geen</i>	<i>(+ 15)</i>	15

Tabel 2 - bebouwingstabel verblijfsrecreatie 'De Vlinderhoeve'

Art. 17.5.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' biedt een wijzigingsbevoegdheid om aantallen kampeerverblijven om te zetten naar vierkante meters groepsaccomodaties. Door 182 kampeerverblijven van gemiddeld ca 55 m² op te offeren, ontstaat de mogelijkheid voor in totaal 10.000 m² aan groepsaccomodaties.

Art. 17.5.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' biedt een wijzigingsbevoegdheid om kampeerverblijven om te zetten naar recreatieverblijven. Van de huidige 300 toegestane kampeerverblijven worden er 50 opgeofferd om 50 recreatieverblijven mogelijk te maken.

Daarnaast biedt de gemeente medewerking aan het realiseren van 15 boomhutten als bijzonder recreatieverblijf.

Nieuw is de bestemmingen 'Wonen'. Deze zijn opgenomen voor de gronden bestemd voor respectievelijk de twee burgerwoningen en de groenstrook om deze laatstgenoemde percelen heen. Deze twee bestemmingen zijn afgestemd op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

De bestemming 'Bos' is uitgebreid ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er is nu een strook rondom het gehele recreatiepark voorzien teneinde de landschappelijke inpassing mogelijk te maken. De bestaande houtwallen en bomen zullen hierin worden opgenomen en uitgebreid. Tevens is een (strook voorzien rondom de nieuwe woonbestemming om een afscheiding tussen deze percelen en het recreatieterrein te realiseren.

Verder is voor delen van het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie De Vlinderhoeve' van toepassing. Deze is in beginsel gebaseerd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' maar aangepast naar aanleiding van de

bevindingen uit het archeologisch onderzoek (zie ook paragraaf 5.9 uit deze plantoelichting).

Tot slot zijn uit het vigerende bestemmingsplan de gebiedsaanduidingen 'overige zone – ecologische verbidingszone', 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroue voor straaljagers' één op één overgenomen.

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In de onderstaande figuur is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen.



5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt een aantal omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 Beleid en regelgeving

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is zowel het wegverkeerslawaai van belang, alsmede het geluid van het omringende recreatiepark van belang waar de woningen in de huidige situatie toe behoren. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

De geluidsoverlast van het recreatiepark wordt in paragraaf 5.4 nader behandeld.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidszones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van een gedeelte van het perceel Bathmenseweg 3-7 te Kring van Dorth voor wonen mogelijk, waarbij de voormalige bedrijfswoningen worden omgezet in burgerwoningen. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

Omdat de woningen opnieuw zullen worden gebouwd, is er in dit kader *geen* sprake meer van bestaande woningen en derhalve is er *geen* sprake dat deze op basis van artikel 76 lid 3 van de Wgh niet getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden uit de Wgh.

Geluidsonderzoek

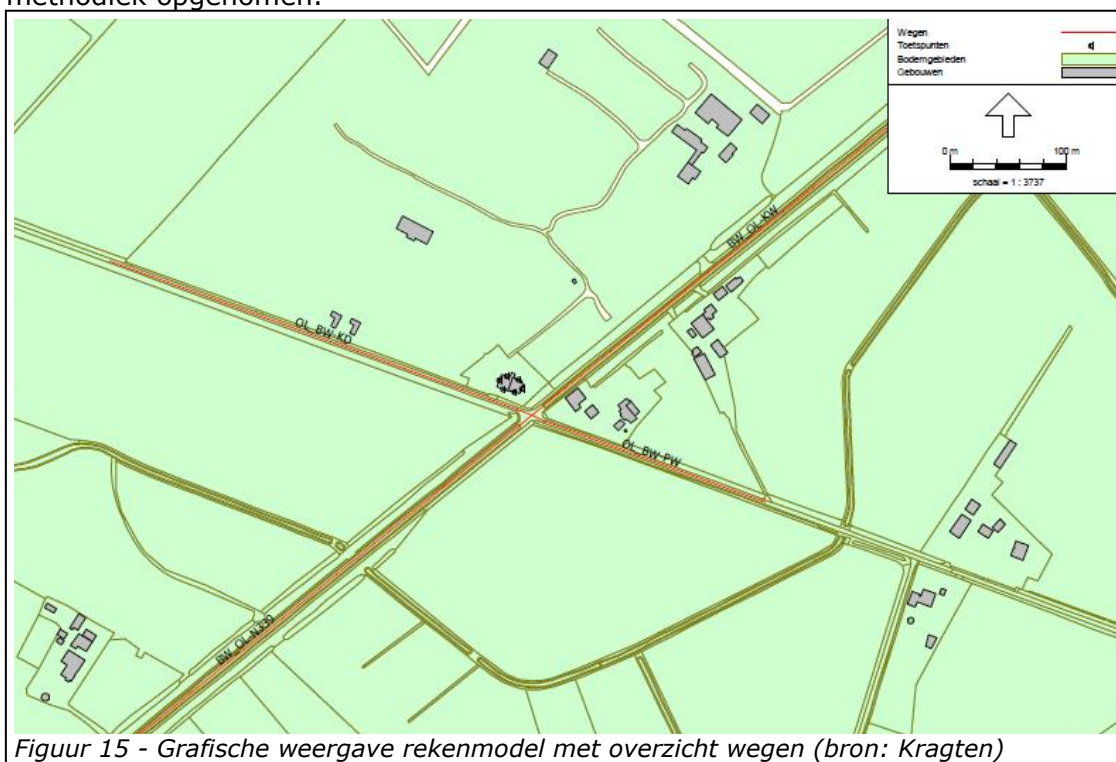
Er is door adviesbureau Kragten een onderzoek uitgevoerd naar het verkeerslawaaï op de twee woningen Bathmenseweg 3 en 5. De rapportage¹ is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Voor de volledigheid wordt naar deze bijlage verwezen. Onderstaand is een samenvatting van de rekenmethode en bevindingen opgenomen.

Rekenmethode

De te verwachten geluidbelastingen zijn bepaald conform Standaard Rekenmethode II zoals beschreven in het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012. Hiertoe is gebruik gemaakt van het computerprogramma 'Geomilieu', versie 4.40.

In onderstaande figuur is een (uitsnede van de) grafische weergave van de methodiek opgenomen.



Figuur 15 - Grafische weergave rekenmodel met overzicht wegen (bron: Kragten)

¹ Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï Woningen De Vlinderhoeve, Kragten, 31 okt. 2018, 31102018-WND619-RAP-AKO-VL-2.0

Id.	Omschrijving	Hoogte (m)	Bathmenseweg	Oude Lareneweg
WW_ZG	Woning west - zuidgevel	1,5 - 4,5 - 7,5	≤ 48	≤ 48
WW_WG	Woning west - westgevel		≤ 48	≤ 48
WW_NG	Woning west - noordgevel		≤ 48	≤ 48
WO_NG	Woning oost - noordgevel		≤ 48	≤ 48
WO_OG	Woning oost - oostgevel		50 - 51 - 51	≤ 48
WO_ZG	Woning oost - zuidgevel		49 - 50 - 50	≤ 48

Tabel 3 geluidsbelastingen wegen (Lden, inclusief aftrek art. 110g Wgh)

Resultaten

Uit de berekeningen blijkt dat in de meeste gevallen de geluidsbelasting op de gevels onder de grenswaarde van 48 dB blijft. Op twee gevels van de oostelijke woning is de belasting van het verkeerslawaaï van de Bathmenseweg echter hoger dan de grenswaarde en er dienen aanvullende maatregelen genomen te worden om aan de Wgh te kunnen voldoen.

Er zijn een aantal maatregelen mogelijk.

1. Bronmaatregelen

door bijvoorbeeld de maximum snelheid (nu 60 km/u) op de Bathmenseweg te verlagen, een anderewegdek of verkeerskundige maatregelen te nemen, kan de geluidsdruk op de betreffende gevels worden verlaagd. Ook het realiseren van de woning op een andere plek valt onder bronmaatregelen.

2. Overdrachtsmaatregelen

het aanbrengen van een geluidswerend scherm van 25 m. ter hoogte van minimaal 3 meter (in dit geval 4 meter)

3. Maatregelen ontvanger

Het bevoegd gezag kan door een zogenaamd 'hogere waardenbesluit' en afwijking van de geldende norm van 48 dB vast stellen tot een maximale hoogte van 53 dB.

Bron- of overdrachtsmaatregelen zijn in deze casus niet van toepassing of niet realistisch. Het is daarom noodzakelijk om hogere waarden voor de oostelijke woning te laten vaststellen.

Hogere waarden

Uit onderzoek blijkt dat er geen sprake is van geluidsbelasting van 53 dB of hoger. Ook bij cumulatie van de optredende geluidbelastingen vanwege alle wegen, wordt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet overschreden.

5.1.3 Conclusie

De berekende geluidsniveaus voldoen aan de eisen gesteld aan de akoestische binnenwaarde volgens het bouwbesluit.

Het verkeerslawaaï van de Bathmenseweg overschrijdt op twee gevels van de oostelijke woning de maximaal toelaatbare grenswaarde volgens de Wgh. Het bevoegd gezag dient derhalve een besluit hogere waarde vast te stellen. Het (cumulatieve) geluidsniveau overschrijdt niet de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB en dit aspect staat een dergelijk besluit dan ook niet in de weg.

Indien een dergelijk hogere waardenbesluit wordt vastgesteld, staat het aspect geluid voorliggend bestemmingsplan niet langer in de weg.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/m³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/m³.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan heeft tot doel om het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoningmogelijk te maken, alsmede gewijzigd gebruik op het terrein van het recreatiepark.

Deze ontwikkelingen dragen 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging.

Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekenende mate' project.

Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

5.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in tabel 3.

		Concentratie- gebied	Niet-concentratie- gebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m

Buiten bebouwde kom	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	
----------------------------	------------------------	--------------------------------------	--------------------------------------	--

Tabel 4 - Geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object.

Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan maakt het gebruik van de voormalige bedrijfswoningen als burgerwoning én gewijzigde gebruiksmogelijkheden op het perceel Bathmenseweg 3-7 te Kring van Dorth mogelijk. De woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object en zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen de woning aan de Bathmenseweg en een veehouderij dient derhalve een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen.

Het dichtstbijzijnde grondgebonden agrarische bedrijf is ten noorden gelegen, aan de Dortherweg 36 te Kring van Dorth. Het bijbehorende agrarisch bouwvlak is op ca. 425 meter van de nieuwe woonfuncties gelegen.

Gezien het bovenstaande worden ter plaatse van het plangebied de geurnormen niet overschreden en is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door het plan.

5.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan.

5.4 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals

geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Bathmenseweg 3-7 voor wonen mogelijk. Wonen is een milieugevoelige functie. Aangezien de woningen worden afgesplitst, als bedrijfswoning bij het recreatieterrein en als burgerwoning zullen worden bestemd, is in dit opzicht de ligging ten opzichte van het recreatieterrein zelf van belang.

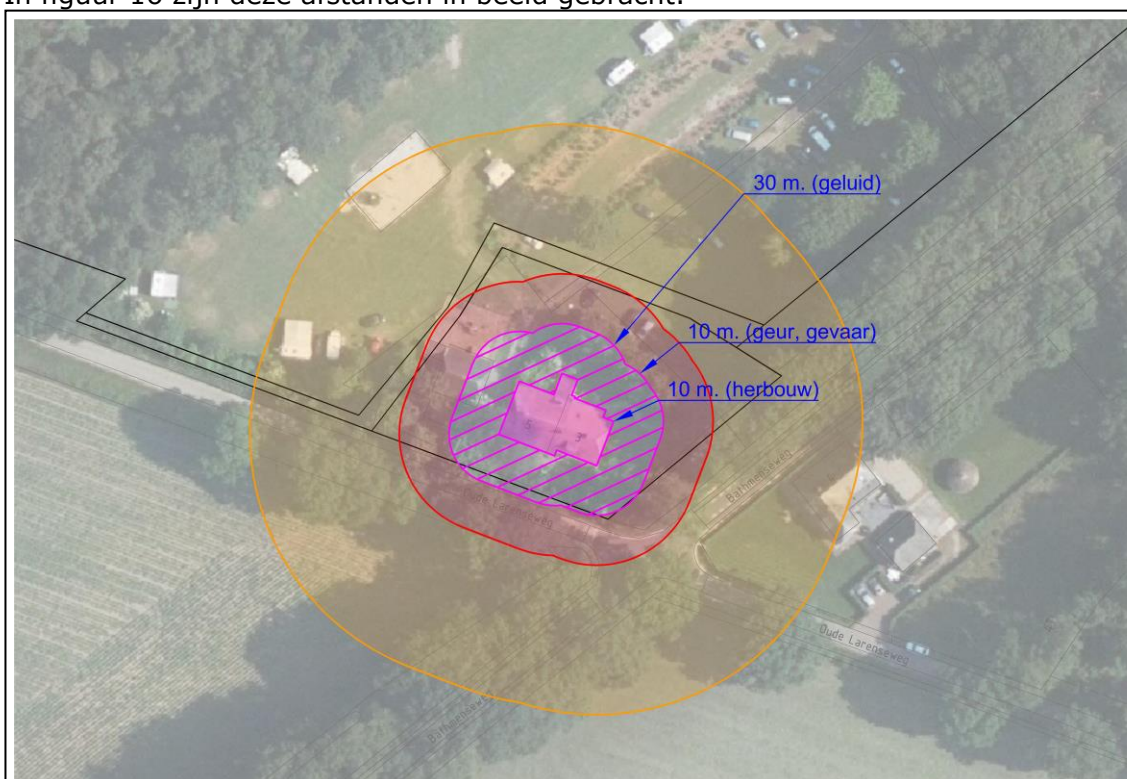
Recreatieterrein

Het recreatieterrein valt, conform de VNG brochure 2009, onder de SBI categorie 553/552 (Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)) met bedrijfscategorie 3.1. Aangezien het gaat om een locatie in het buitengebied kan het worden aangemerkt als gemengd gebied. De richtafstanden zijn dan als volgt

Categorie SBI 2008	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
553 / 552	10 m.	0 m.	30 m.	10 m.

Tabel 5 –richtafstanden gemengd gebied (bron: VNG brochure 2009)

In figuur 16 zijn deze afstanden in beeld gebracht.



Figuur 16 – richtafstanden tot locatie (voormalige) bedrijfswoningen en bestemmingsgrenzen

Geur en gevaar

Voor wat betreft de aspecten geur en gevaar geldt dat er minstens 10 meter dient te worden aangehouden tot de grens van de (nieuwe) woningen tot het gebied waar de recreatiebestemming van toepassing is. De twee woningen opnieuw zullen worden gebouwd en conform de bepalingen mag een bestaande woning, maximaal 10 meter uit de contouren van de bestaande locatie worden herbouwd. In dat geval liggen er in een straal van 10 meter rondom de mogelijke locatie van de (burger) woning, geen zones die binnen de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' liggen.

Geluid

Voor wat betreft het aspect geluid geldt een richtafstand van 30 meter die dient te worden aangehouden tussen het gebied waar de recreatiebestemming geldt en de woningen.

Zoals in de figuur 16 is te zien, ligt binnen een groot deel van deze contour wel degelijk gronden die onder de recreatiebestemming vallen. Naar aanleiding hiervan is een geluidsonderzoek uitgevoerd

Geluidsonderzoek

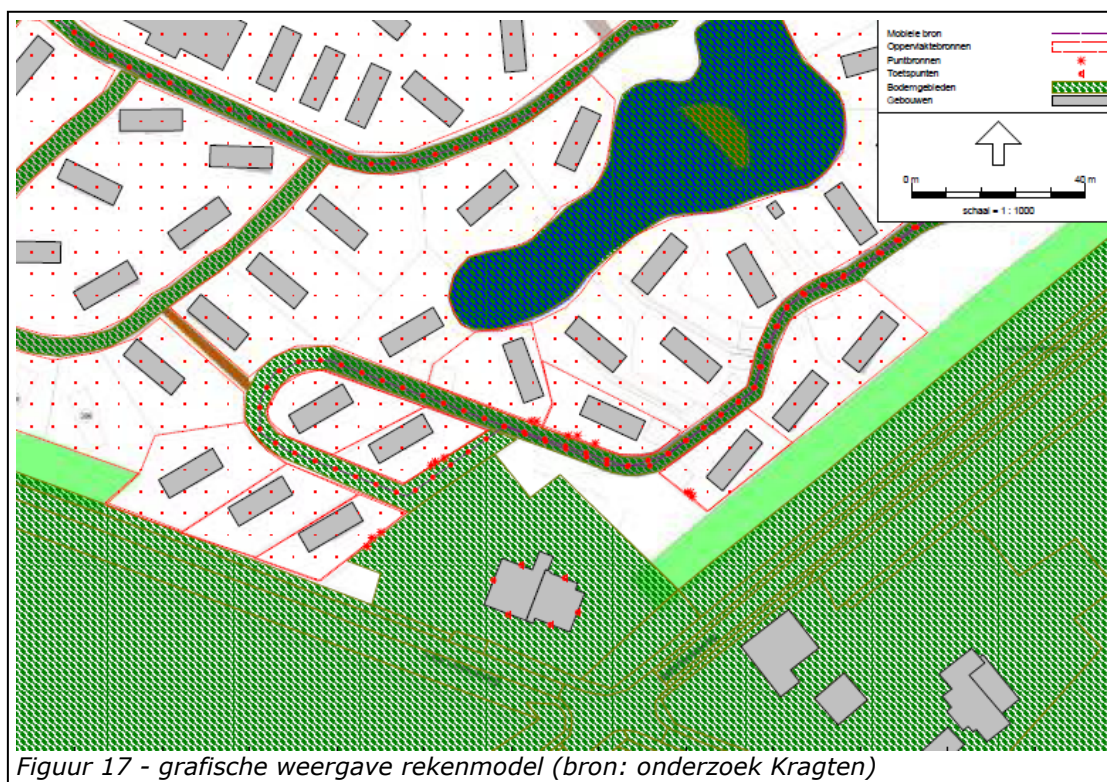
Er is door adviesbureau Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van het recreatiepark op de twee woningen Bathmenseweg 3 en 5. De rapportage² is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor de volledigheid wordt naar deze bijlage verwezen. Onderstaand is een samenvatting van de rekenmethode en bevindingen opgenomen.

Rekenmethode

In dit kader is onderzoek gedaan naar geluid ten gevolge van verkeersbewegingen, stemgeluid en overige activiteiten (o.a. ten behoeve van onderhoud terrein) en is een rekenmodel opgesteld overeenkomstig de Handleiding meten en rekenen industrielawaai 1999 (methode II.8). Hierbij is gebruik gemaakt van het programma 'Geomilieu' versie 4.40.

In onderstaande figuur is een (uitsnede) van de grafische weergave van het rekenmodel weergegeven.

² Akoestisch onderzoek Woningen De Vlinderhoeve, Kragten, 2 nov. 2018, 02112018-WND619-RAP-AKO-IL-2.0



Berekeningen

Uit de diverse berekeningen blijken de volgende geluidsniveaus:

Id.	Omschrijving	Dag 7 - 19 uur	Avond 19 - 23 uur	Nacht 23 - 7 uur
WW_ZG	Woning west - zuidgevel	32	24	20
WW_WG	Woning west - westgevel	42	36	31
WW_NG	Woning west - noordgevel	43	37	32
WO_NG	Woning oost - noordgevel	41	36	30
WO_OG	Woning oost - oostgevel	37	31	26
WO_ZG	Woning oost - zuidgevel	25	18	13

Tabel 6 – langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus (bron: onderzoek Kragten)

Id.	Omschrijving	Dag 7 - 19 uur	Avond 19 - 23 uur	Nacht 23 - 7 uur
WW_ZG	Woning west - zuidgevel	53	49	44
WW_WG	Woning west - westgevel	62	61	58
WW_NG	Woning west - noordgevel	63	61	58
WO_NG	Woning oost - noordgevel	62	61	57
WO_OG	Woning oost - oostgevel	58	57	54
WO_ZG	Woning oost - zuidgevel	40	39	35

Tabel 7 – maximale geluidniveaus (bron: onderzoek Kragten)

Het langtijdig beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 43 dB(A) en daarmee wordt de richtwaarde van 50 dB(A) niet overschreden. Ook het maximale geluidniveau van 63, 61 en 58 dB(A) in de respectievelijk dag, avond en nachtperiode overschrijdt niet maximale richtwaarde van 70 dB(A).

Conclusie geluidsonderzoek

Ter plaatse van de twee woningen worden de maximale richtwaardes niet overschreden. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en wordt tevens het recreatiepark niet gehinderd in de bedrijfsvoering.

Overige bedrijven

In de nabije omgeving van het terrein zijn geen ander bedrijven aanwezig die mogelijk worden gehinderd door de burgerwoningen op de planlocatie. Afgezien van het recreatieterrein, is het dichtstbij gelegen bedrijf op ca. 375 m. ten zuiden. Dit betreft een bedrijf met SBI 2008 code 45 (een aannemersbedrijf met werkplaats >1000 m², bedrijfscategorie 3.1) met een grootste richtafstand van 50 m. Hiermee wordt ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

De omgevingsanalyse vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan. Ter plaatse van de nieuwe (burger)woningen is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en er worden geen bedrijven gehinderd door de deze woningen.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling Basisnet. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als

een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de landelijke risicokaart is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. In figuur 18 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen

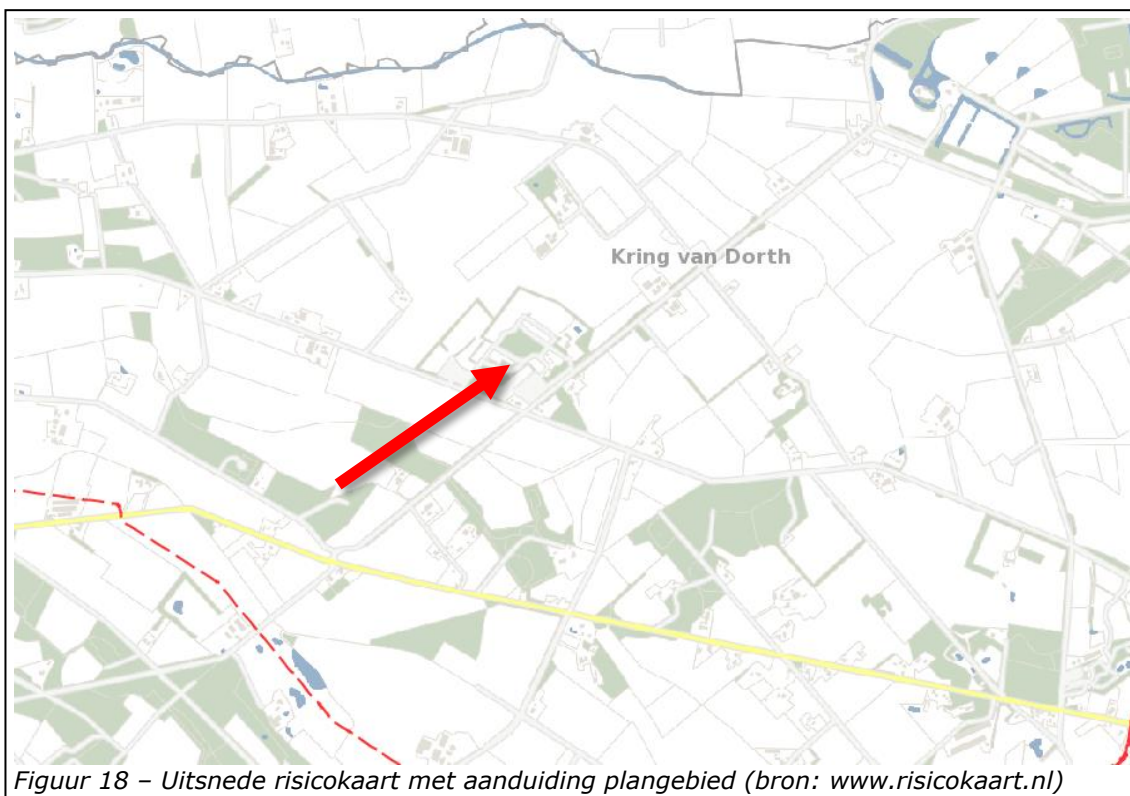
In het plangebied en de directe omgeving daarvan zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In of nabij het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

Buisleidingen

Uit de risicokaart komt naar voren dat op ruim 1 kilometer afstand van het plangebied een buisleidingen is gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Door de grote afstand vormt dit echter geen belemmering



5.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde "spoed- of risicolocaties").

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Op het perceel Bathmenseweg 3-7 te Kring van Dorth is een recreatiepark gevestigd en op de locatie van de twee (burger)woningen zijn sinds lange tijd bedrijfswoningen gelegen. Er zijn geen gegevens bekend dat de bodem op de betreffende locatie vervuild is of anderszins ongeschikt voor wonen.

In de provinciale atlas is de locatie niet aangegeven als asbest-verdacht, echter wel een hoge kans op asbestkansen, gezien de leeftijd van de bestaande bebouwing.

Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor bouwen ten behoeve van de bouw van de nieuwe vrijstaande woning, zal een actueel bodemonderzoek conform NEN5740 moeten worden uitgevoerd en beoordeeld. Dit wordt geborgd door de bouwverordening.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Echter, voordat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden afgeven dient er een bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);

- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt enerzijds een gewijzigd gebruik op het recreatieterrein beoogd en anderzijds een functiewijziging ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen. Ten gevolge van het eerste zijn geen verhardingen van het oppervlak voorzien. Sterker nog, door de aanleg van de nieuwe waterpartijen zal het verharde oppervlak sterk afnemen.

Als gevolg van de functiewijziging, waarbij de twee bedrijfswoningen zullen worden herbestemd als (burger)woningen en de woningen opnieuw zullen worden gebouwd, neemt de oppervlakte aan verharding niet toe. Ditzelfde geldt voor het afvalwater, ook dat neemt niet toe.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Derhalve zijn er voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied.

Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Het plangebied en de directe omgeving liggen in een gebied met grondwatertrappen V tot en met VIIa en de bodem bestaat uit podzolgronden (haar- en veldpodzolgronden). Dit betekent dat er op voorhand voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie van het hemelwater. Het hemelwater zal gescheiden blijven van het huishoudelijk afvalwater.

De wijze van hemelwaterafvoer bij de voormalige bedrijfswoningen, die nu in gebruik worden genomen als burgerwoningen, wijzigt niet.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1 m³/uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2.500 m²?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m²?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Tabel 8 - Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Natuurbeschermingswet 1998. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

5.8.3 Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Op dit punt vervangt de Wnb per 1 januari 2017 de Flora- en faunawet. Het doel van de Wnb is het instandhouden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en

hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan, c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

Het dichtstbij gelegen Natura 2000 gebied is het Rijntakken-gebied op ruim 4 kilometer ten westen van het plangebied.

Op het recreatieterrein zelf zijn echter gronden gelegen die zijn aangewezen als onderdeel van zowel het GNN als het GO. Zie onderstaande figuur.



De ontwikkelingen die op het terrein zijn voorzien, vormen geen aantastaging van het de waarden of ontwikkelingskansen ter plaatse van het GNN en GO. Bij de inrichting van het terrein wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het ontzien en behoud van bestaande waardevolle bomen en soorten. Om het recreatieterrein wordt een bosstrook aangelegd met inheemse soorten die aansluit bij de bestaande

stroken langs de Bathmenseweg en Oude Larenseweg. Eenzelfde strook is ook voorzien tussen de woonpercelen en het recreatie terrein.

Hierdoor vindt reeds voldoende compensatie plaats en hoeft er geen onderzoek plaats te vinden naar de ecologische waarden in het gebied.

5.8.5 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor voorliggend bestemmingsplan.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Archeologisch onderzoek

In eerste instantie is ten behoeve van de herinrichting van het zuidwestelijk deel van het recreatieterrein, een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie. De resultaten hiervan gaven geen aanleiding tot vervolgonderzoek, maar besloegen ook slechts een beperkt deel van het volledige park. Voor de volledigheid is het onderzoeksrapport³ als bijlage opgenomen bij deze toelichting.

Ten behoeve van voorliggend bestemmingsplan is een aanvullend een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd door Laagland Archeologie. De onderzoeksrapport⁴ is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

De bevindingen zijn hieronder samengevat weergegeven.

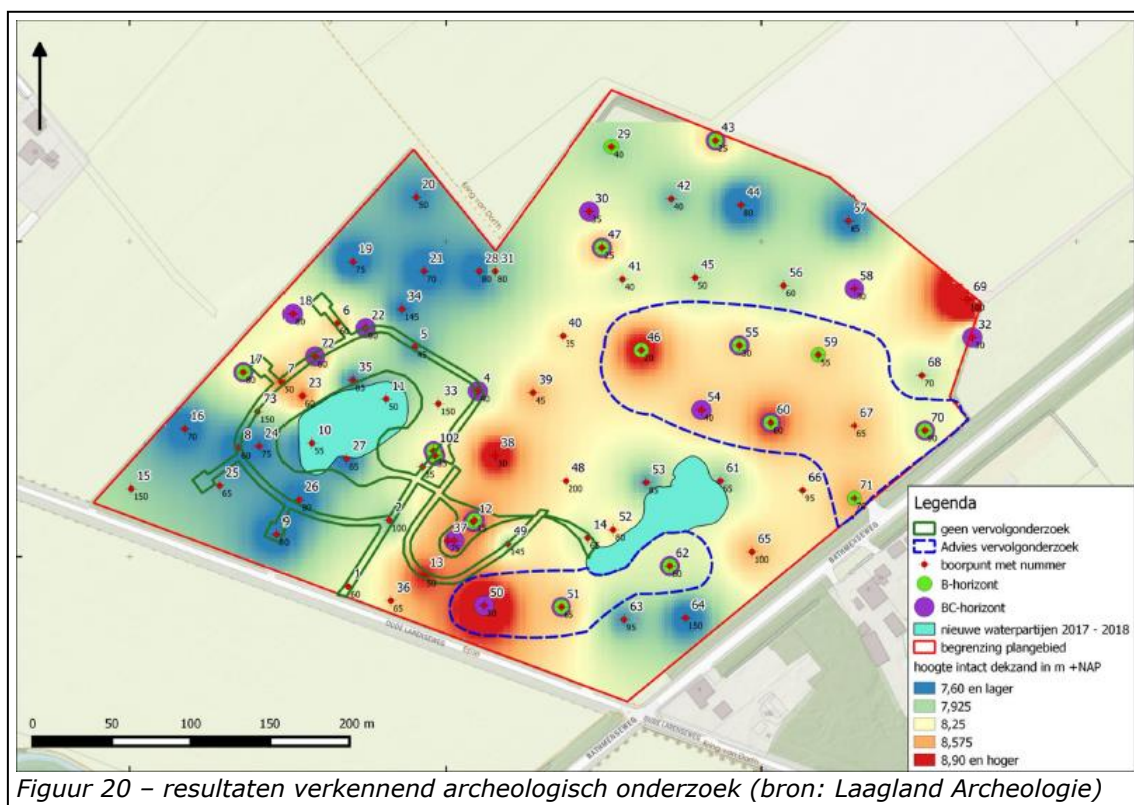
Uit het uitgevoerde booronderzoek blijkt dat grote delen van de oostelijke (grote) dekzandrug ter plaatse van het park nog intact is; hier zijn intacte horizonten aangetroffen onder een verstoord pakket van 20 tot maximaal 90 cm dik. De kans op archeologische resten is hier groot.

De bodem in de westelijke (kleine) dekzandopduiking is nog deels intact, de hoogste delen zijn echter verstoord. Tijdens een eerdere fase is op basis van de toenmalige onderzoeksresultaten geen vervolgonderzoek geadviseerd. De resultaten van het huidige onderzoek geven geen aanleiding dit advies te wijzigen.

In figuur 20 zijn de resultaten van de boringen weergegeven. Ter plaatse van de gronden waar grotendeels intacte podzolprofielen zijn aangetroffen en waar enerzijds sprake is van een relatief hoge ligging van het Pleistocene zand (dekzandrug) en anderzijds van een relatief geringe dikte van het verstoorde pakket, zijn twee advieszones aangegeven (met een blauwe streepjeslijn). Binnen deze zones zijn archeologische vondsten niet uit te sluiten en geadviseerd wordt om bij bodemverstoringen hier alsnog archeologisch onderzoek uit te voeren.

³ Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Buitengoed De Vlinderhoeve te Kring van Dorth, gemeente Lochem, Laagland Archeologie VOF, oktober 2017

⁴ Inventariserend veldonderzoek - verkennende fase Buitengoed De Vlinderhoeve te Kring van Dorth, gemeente Lochem, Laagland Archeologie VOF, maart 2019



Figuur 20 – resultaten verkennend archeologisch onderzoek (bron: Laagland Archeologie)

Dit advies is voorgelegd aan de archeologisch adviseur van de gemeente en deze heeft ingestemd met het advies. Dit advies⁵ is als bijlage bijgevoegd.

Daarom is voor het plangebied een maatwerk dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie De Vlinderhoeve' opgenomen. De beleidsuitgangspunten van deze categorie zijn in beginsel gebaseerd op de categorieën uit het gemeentelijk beleid echter op de ondergrenswaarde voor oppervlaktes van werkzaamheden aangepast. Er geldt nu geen ondergrens voor oppervlaktes meer en enkel een ondergrenswaarde voor diepte van werkzaamheden.

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden, de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie De Vlinderhoeve' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv archeologisch onderzoek benodigd is. Dit karterend booronderzoek dient vooraf te worden gegaan door een Plan van Aanpak (PvA), welke aan de regio-archeoloog dient te worden voorgelegd.

Bij de in dit bestemmingsplan voorziene ontwikkelingen, met name de herbouw van de woningen en bijgebouwen op de locatie van de voormalige bedrijfswoningen, zullen geen bodemingrepen plaatsvinden binnen de gronden die onder de dubbelbestemming vallen.

⁵ Selectiebesluit Buitengoed De Vlinderhoeve te Kring van Dorth, H.G. Pape-Luijten, regio-archeoloog Stedendriehoek, februari 2019

Bovendien zullen de woningen worden gebouwd op nagenoeg dezelfde locatie van de bestaande bedrijfswoningen en bijgebouwen.

Daarom is er ten behoeve van het bestemmingsplan vooralsnog geen archeologisch onderzoek nodig.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

De dubbelbestemmingen waarborgt evenwel dat bij overige, toekomstige bodemingrepen die dieper gaan dan 30 cm, alsnog archeologisch onderzoek verricht moet worden.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere objecten of structuren aanwezig met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. De cultuurhistorische waarden die verbonden zijn aan het kleinschalig kampenlandschap, zullen door het plan niet worden aangetast. Dit omdat de hoeveelheid bebouwing per saldo afneemt en de bouw van de nieuwe woning gepaard gaat met de realisatie van landschappelijke inpassing die passend is bij dit landschapstype.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Inleiding

6.1.1 Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande en aan te leggen bosstroken om het recreatiepark en de nieuw voorziene strook die de woonbestemming afscheidt van het recreatieterrein. Deze zijn bedoeld in een groene landschappelijke inpassing en compensatie te voorzien

Omdat deze gronden behoren tot de Groene Ontwikkelingszone zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming toegestaan. Ook onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden, ontsluitingspaden, water en extensief recreatief medegebruik is zonder meer toegestaan.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'overige zone - landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningstelsel. De regeling is daarmee afgestemd op de bestaande bosbestemmingen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Aan de zuidgrens, langs de Oude Larensweg, is tevens in een calamiteitenontsluiting voorzien.

Artikel 4 Recreatie - Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is gebruikt voor functies waar recreatief nachtverblijf wordt geboden. Daaronder valt het terrein 'de Vlinderhoeve' met kampeerfaciliteiten en recreatiewoningen.

In verband met de vrees voor uitputting van het terrein en de verkoop van de onderkomens aan individuele eigenaren, waardoor ze in veel gevallen verloren gaan voor de verhuurmarkt, is bepaald dat terreinen met recreatiewoningen bedrijfsmatig moeten worden geëxploiteerd.

In de regels is bepaald wat er aan kampeermiddelen is toegestaan. In voorliggend plan is daarover het volgende bepaald:

- maximaal 68 kampeerverblijven;
- maximaal 125 recreatiewoningen;
- in totaal maximaal 10.000 m² groepsaccommodaties;
- in totaal maximaal 6.000 m² centrale voorzieningen;
- maximaal 15 boomhutten.

Conform het provinciale beleid zijn de recreatiewoningen in omvang beperkt tot een oppervlakte van maximaal 75 m², een goothoogte van 3,50 meter, een bouwhoogte van 7 meter en een inhoud van maximaal 300 m³ (inclusief eventuele kelders en bergingen). Binnen deze maatvoering is de realisering van luxe recreatiewoningen heel goed mogelijk.

De nieuwe boomhutten zijn omschreven als recreatieverblijven met een maximale omvang van 75 m², een bouwhoogte van 10 meter, waarbij is bepaald dat ze tussen de 2,5 en 4 meter van het maaiveld mogen worden gebouwd, en een maximale inhoud van 250 m³.

Verder is in de planregels expliciet bepaald dat permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeerverblijven als strijdig met het bestemmingsplan wordt aangemerkt.

Artikel 5 Wonen

Het deel van het perceel Bathmenseweg 3-7 te Kring van Dorth dat gebruikt zal gaan worden voor de (burger)woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoningen zijn gesitueerd (Bathmenseweg 3 en 5), inclusief de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren.

De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen met bijbehorende tuinen en erven. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo krijgt de woning op het perceel hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

Binnen de bestemming 'Wonen' is aangeduid dat er maximaal twee wooneenheden zijn toegestaan, welke gerealiseerd dienen te worden als twee-aaneen gebouwde woningen. Dit is in overeenstemming met de bestaande bedrijfswoningen.

Overeenkomstig de regels van het bestemmingsplan, mogen de bestaande woningen worden herbouwd binnen een straal van 10 meter van de bestaande situatie. De maximale omvang van de woningen is beperkt. Als de bestaande omvang kleiner is dan 600 m³ mag de woning worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 600 en 750 m³ mogen maximaal 15% uitbreiden tot maximaal 750 m³. Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden. De bestaande omvang van de woning is dus bepalend of er nog uitbreidingsmogelijkheden zijn voor het de woning(en).

Daarnaast is nog maximaal 75 m² bijgebouwen per woning toegestaan. Indien op het huidige perceel meer dan 75 m² per woning aan bijgebouwen, vallen deze vierkante meters onder het overgangsrecht.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100 m² mag voor een beroep of bedrijf aan huis worden gebruikt. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 6 Waarde - Archeologie De Vlinderhoeve

De voor Waarde - Archeologie 6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld. In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 8 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone- ecologische verbidingszone', 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en 'vrijwaringszone - laagvliegroute voor straaljagers'.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moet deze aanduiding in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en zijn van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Bos'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 12 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit

bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 11 verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 13 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 14 Slotregel

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de gewijzigde gebruik op het recreatieterrein én een functieverandering van de (voormalige) bedrijfswoningen naar (burger)wonen mogelijk. De voormalige bedrijfswoningen zullen in gebruik genomen worden als burgerwoning en worden herbouwd. De gemeente Lochem zal met de initiatiefnemer van het plan een anterieure overeenkomst afsluiten, waarin onder meer afspraken zullen worden vastgelegd inzake het kostenverhaal. Vanwege deze overeenkomst is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld.

Het plan betreft bovendien een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

7.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op

de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt het college een besluit over de vaststelling van het wijzigingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan Recreatiepark De Vlinderhoeve heeft vanaf 7 februari 2019 tot en met 20 maart 2019 in ontwerp ter inzage gelegen. In die periode is door 2 reclamanten een zienswijze ingediend.

In de Nota van Zienswijzen⁶, opgenomen in de bijlage bij deze toelichting, zijn de zienswijzen samengevat weergegeven en voorzien van een gemeentelijk antwoord. Tevens is in deze nota een samenvatting van ambtelijke wijzigingen opgenomen.

Het plan zal gewijzigd worden vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem.

⁶ Nota van Zienswijzen, behorend bij het bestemmingsplan 'Recreatiepark De Vlinderhoeve', gemeente Lochem, april 2019

BIJLAGEN

Bijlage 1 – Onderzoeksrapport verkeersgeluid

Bijlage 2 – Onderzoeksrapport omgevingsgeluid

Bijlage 3 – Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 – Aanvullend archeologisch onderzoek

Bijlage 5 - Selectiebesluit Buitengoed De Vlinderhoeve

Bijlage 6 – Nota van Zienswijzen