

**TOELICHTING**

**VAN HET**

**BESTEMMINGSPLAN**

**VERBLIJFSRECREATIE VORDENSEWEG EO**

**LOCHEM**

**GEMEENTE LOCHEM**

Opdrachtnummer : 08.400

IDnr. : NL.IMRO.0262.buVordensewegeoLo-BP41

Datum : mei 2021

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v..

Vastgesteld d.d. : 5 juli 2021 / besluitnr. 2021-192527

## INHOUD VAN DE TOELICHTING

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1      | AANLEIDING .....                                     | 3         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....               | 3         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN .....                       | 4         |
| 1.4      | LEESWIJZER.....                                      | 6         |
| <b>2</b> | <b>BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE .....</b>         | <b>7</b>  |
| 2.1      | OMGEVING .....                                       | 7         |
| 2.2      | GEBRUIK VAN HET RECREATIEPARK .....                  | 7         |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                             | <b>9</b>  |
| 3.1      | RIJKSBELEID .....                                    | 9         |
| 3.2      | PROVINCIAAL BELEID .....                             | 10        |
| 3.3      | GEMEENTELIJK BELEID.....                             | 11        |
| <b>4</b> | <b>PLANBESCHRIJVING .....</b>                        | <b>15</b> |
| 4.1      | VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN.....                | 15        |
| <b>5</b> | <b>RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN .....</b>        | <b>16</b> |
| 5.1      | GELUID .....                                         | 16        |
| 5.2      | LUCHTKWALITEIT .....                                 | 17        |
| 5.3      | GEUR .....                                           | 18        |
| 5.4      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) ..... | 18        |
| 5.5      | EXTERNE VEILIGHEID .....                             | 19        |
| 5.6      | BODEM .....                                          | 20        |
| 5.7      | WATER .....                                          | 20        |
| 5.8      | ECOLOGIE.....                                        | 22        |
| 5.9      | ARCHEOLOGIE .....                                    | 23        |
| 5.10     | CULTUURHISTORIE .....                                | 24        |
| <b>6</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                     | <b>27</b> |
| 6.1      | INLEIDING.....                                       | 27        |
| 6.2      | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                   | 28        |
| 6.3      | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....                      | 28        |
| <b>7</b> | <b>UITVOERBAARHEID .....</b>                         | <b>32</b> |
| 7.1      | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....                    | 32        |
| 7.2      | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....               | 32        |

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

BIJLAGE 1. NOTA VAN ZIENSWIJZEN

# 1 INLEIDING

## 1.1 AANLEIDING

Op 11 februari 2019 heeft de Gemeente Lochem het bestemmingsplan 'Bosrijk Ruighenrode' vastgesteld. Aanleiding daarvoor was een verzoek om op een deel van het recreatieterrein aan de Vordenseweg eo te Lochem gebruik voor campers en het *tijdelijk* gebruik van één van de aanwezige recreatiewoningen als bedrijfswoning, planologisch vast te leggen.

Daarbij is ten onrechte het gebruik voor kampeerverblijven, zoals dat toentertijd in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' mogelijk, buiten beschouwing gelaten. Voorliggend bestemmingsplan dient ertoe om deze omissie te herstellen en de mogelijkheid om 28 kampeerverblijven op het terrein toe te staan.

## 1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

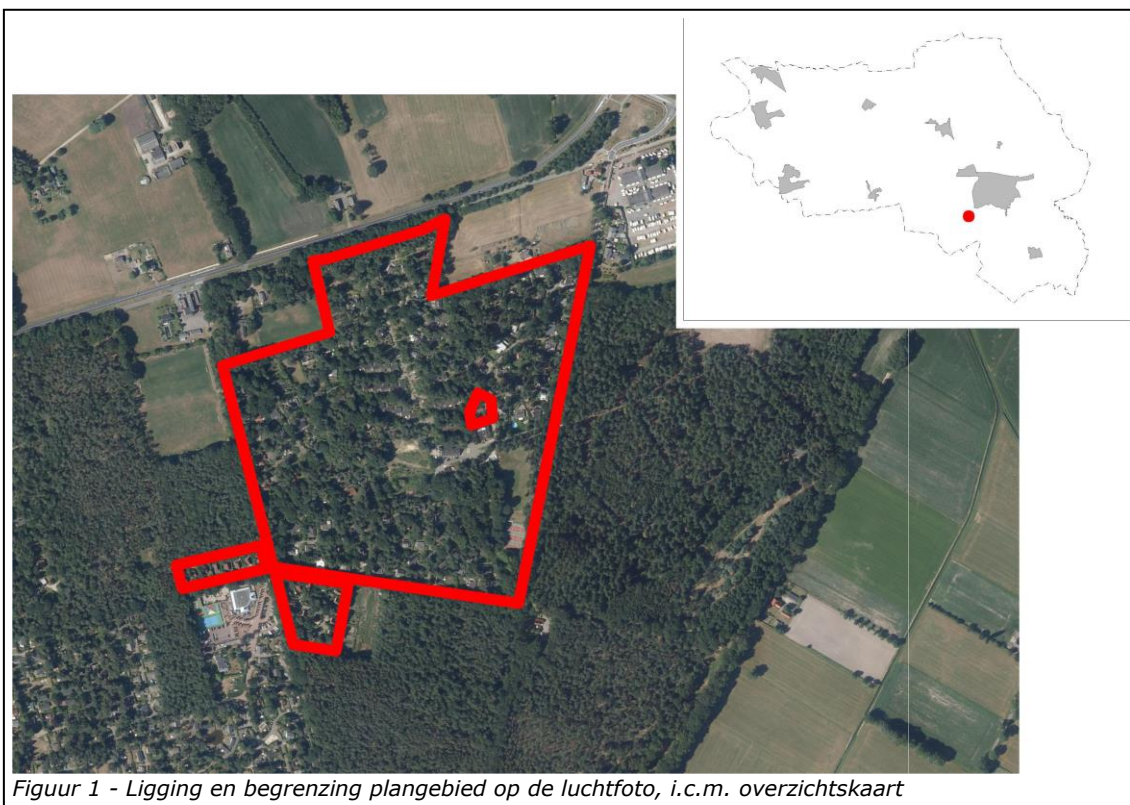
Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ca. 750 m. ten zuidwesten van de kern Lochem. Het gaat respectievelijk om het terrein voor verblijfsrecreatie aan Vordenseweg, het terrein ten zuiden van de Dwarsweg en het terrein ten westen van de Ploegdijk te Lochem. De planlocatie is kadastraal bekend onder gemeente Lochem, sectie D, onder de volgende nummers:

|     |     |     |      |
|-----|-----|-----|------|
| 382 | 968 | 981 | 1013 |
| 436 | 969 | 982 | 1366 |
| 751 | 976 | 983 | 1701 |
| 949 | 978 | 984 | 1702 |
| 964 | 979 | 986 |      |
| 966 | 980 | 999 |      |

*Het kadastraal perceel 1365 is uitgesloten van voorliggend bestemmingsplan; dit perceel is voorzien van een zelfstandig bestemmingsplan.*

Het plangebied heeft in totaal een omvang van ruim 22 Ha.

De grens wordt gevormd door de omringende wegen Vordenseweg, Dwarsweg en de Ploegdijk. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door de gronden van de voetvalvereniging en een agrarisch perceel aan de Zutphenseweg. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuur weergegeven.



### 1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Bosrijk Ruighenrode', dat op 11 februari 2019 door de raad is vastgesteld. Daarbuiten liggen (onder meer) het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem.

De gronden binnen het plangebied hebben de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' als bedoeld in artikel 3 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 waarbij het aantal recreatiewoningen is beperkt tot 167 recreatiewoningen. Daarnaast zijn nog gastinrichtingen toegestaan binnen de daarvoor specifiek aangeduide bouwvlakken.

Vrijwel het gehele terrein is aangeduid voor niet-bedrijfsmatige exploitatie; deze gronden worden verpacht aan particulieren eigenaren van de daar gelegen recreatiewoningen. Uitzondering daarop is het gedeelte aangeduid voor de gastinrichtingen en het perceel aan de overkant van de Ploegdijk.



Figuur 2 - Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Tevens is het gehele plangebied gelegen binnen de EHS (anno 2018 NNN natuurnetwerk Nederland genoemd), de aanduiding 'specifieke vorm van natuur – ehs' is daartoe opgenomen. De instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur staan binnen deze zone voorop.

Voor het plangebied zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'overige zone - landschapstype bos en landgoederenlandschap' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied'.

Ter plaatse van de 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van de landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van 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.

Tot slot zijn de gronden in het plangebied voorzien van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' voorzien. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een respectievelijk middelmatige en lage 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 bestemming 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' hebben. Op deze gronden is het maximaal aantal

voorzieningen toegestaan, conform de bij het vigerende bestemmingsplan opgenomen bouwregels. Hierin zijn ten onrechte de 28 kampeerverblijven *niet* opgenomen, die op basis van bijlage 7 van het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem, onder de noemer 'Stavast' al waren toegestaan op het recreatiepark.

Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van de kampeerverblijven weer mogelijk 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 OMGEVING

Het perceel aan de Vordenseweg eo te Lochem is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van de kern Lochem.

De directe omgeving van het perceel heeft een bebosd karakter: het perceel is gelegen in het bosgebied dat tussen Lochem en Vorden is gelegen ten zuiden van de Zutphenseweg (N346). Ten noorden van deze N-weg wordt het buitengebied vooral gekenmerkt door agrarisch gebruik.



Figuur 3 – Luchtfoto van het recreatiepark aan de Vordenseweg (plangebied rood omkaderd)

Het grootste deel van plangebied is gelegen en ontsloten aan de Vordenseweg; een ontsluitingsweg voor de verschillende functies en bedrijven die aan deze weg gelegen zijn. Het plangebied wordt direct ontsloten op de weg door een verharde inrit. Op het perceel zijn particuliere recreatiewoningen en de daarbij horende voorzieningen aanwezig, zoals verkeer- en parkeervoorzieningen en sport- en speelvoorzieningen.

Tevens zijn twee delen van het plangebied gelegen aan de Dwarsweg en Ploegdijk en ontsloten op deze wegen met verharde opritten. Op deze terreinen is sprake van particuliere woningen met eigen parkeervoorzieningen.

### 2.2 GEBRUIK VAN HET RECREATIEPARK

Op het park zijn in totaal 167 recreatiewoningen toegestaan. Permanente bewoning van de recreatiewoningen is uitgesloten. Uitzondering hierop vormt het tijdelijk gebruik van één der woningen als 'bedrijfswoning', waarin permanente bewoning is

toegestaan. De bewoning is toegestaan in het kader van de bedrijfsvoering van het recreatiepark. Zodra deze niet meer bewoond wordt door de eigenaar of anderszins gekoppeld aan de exploitatie van het terrein, is van een bedrijfswoning geen sprake meer en wordt derhalve permanente bewoning in strijd met de regels.

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om naast de particuliere recreatiewoningen, nieuwe gastinrichtingen te realiseren centraal op het terrein. Dit betreft voorzieningen of recreatiewoningen ten behoeve van een bedrijfsmatige verhuur van dergelijke faciliteiten voor congressen en seminars of recreatief of sociaal(medisch) gebruik.

Tevens zijn er 20 kampeermiddelen, in de vorm van camperplaatsen, op een gedeelte van het terrein toegestaan.

### 3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en 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.

##### **Relatie met het plangebied**

Met de beoogde beperkte uitbreiding van toegestane functies op het bestaande recreatieterrein, zijn geen nationale belangen in het geding.

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 (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

### **Relatie met het plangebied**

Het plangebied maakt weliswaar deel uit van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen EHS) maar behelst slechts een gewijzigd gebruik van de gronden en geen nieuwe mogelijkheden voor bebouwing. 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.

### **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 Gaaf Gelderland**

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet. De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen:

ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

### **Relatie met het plangebied**

Er worden geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Het plan ziet op het planologisch-juridisch vastleggen van reeds bestaande faciliteiten. Er treedt derhalve dus ook geen verslechtering van deze kwaliteiten op. Het plan past daarmee binnen het provinciale beleidskader.

Gelet hierop is de herbestemming van het perceel aan de Vordenseweg eo in overeenstemming met het provinciale beleid.

### **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

Tegelijk met de vaststelling van de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' hebben Provinciale Staten op 19 december 2018 ook het 'Actualisatieplan 6 Omgevingsverordening' vastgesteld. Hiermee is de oorspronkelijke Omgevingsverordening Gelderland uit 2014 afgestemd op de recent vastgestelde Omgevingsvisie. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (december 2018). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel 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.

### **Relatie met het plangebied**

In relatie tot het voorliggende plan, zijn geen specifieke regels opgenomen in de Omgevingsverordening. Daarnaast zijn er in het plangebied op grond van de verordening geen specifieke aspecten van belang die in het kader van het bestemmingsplan een nadere afweging vergen.

## **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige 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.

### **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**

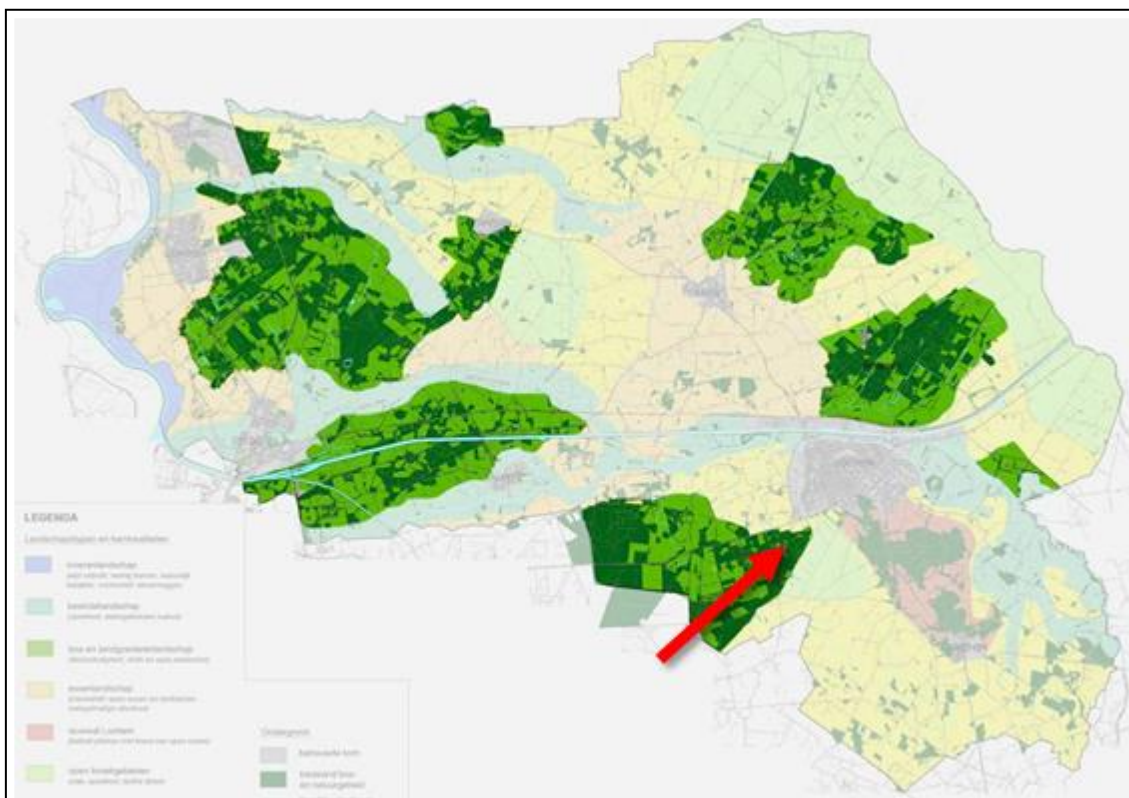
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

#### 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 en kleinschalig kampenlandschap.

In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'bos en landgoederenlandschap' (zie figuur 4). In bijgaande tabel zijn de belangrijkste kenmerken van dit type landschap weergegeven.



Figuur 4 - Landschapstype 'bos en landgoederenlandschap' met locatie plangebied  
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

|                      | Kenmerken                                                                   | Uitgangspunten voor ontwikkelingen                                                           |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landschap</b>     | Kastelen, landhuizen, villa's met parkachtige, historische tuinen           | Houtwallen versterken tot samenhangende structuren                                           |
|                      | Oude boerderijen en landerijen                                              | Boomgroepen en solitaire handhaven                                                           |
|                      | Bos en houtwallen                                                           | Lanen met dubbelbomenrijen versterken                                                        |
|                      | Afwisseling bos met kleinschalig landschap                                  | Handhaven en herstellen kleinschalig landschap met kenmerkende patronen                      |
|                      | Boomgroepen en solitaire in weides                                          | Behoud en omvorming bestaande bossen                                                         |
|                      | Lanen met dubbele bomenrijen vaak grenzend aan beekdalen                    |                                                                                              |
| <b>Bebouwing</b>     | Cultuurhistorisch waardevol                                                 | Materialen: baksteen, hout, riet, rode of antracietkleurige pannen of riet genieten voorkeur |
|                      | Hallehuis-boerderijen                                                       | Eenduidige hoofdvorm                                                                         |
|                      | Herkenbaar gekleurde luiken                                                 | Massa afhankelijk van omgeving                                                               |
|                      | Voorzijde vaak naar weg gericht                                             |                                                                                              |
| <b>Erfbeplanting</b> | Zware erfbeplanting                                                         | Zware erfbeplanting                                                                          |
|                      | Bomen: eik, beuk, kastanje, linde                                           | Solitairen                                                                                   |
|                      | Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. | Kleinschalige bebouwing: tuinachtige beplanting                                              |

|  |                                                     |                                                                            |
|--|-----------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------|
|  | Solitaire bomen: bruine beuk, linde, kastanje       | Landhuis: parkachtige beplanting en aanleg (exoten, rhododendron, vijvers) |
|  | Hagen: beuk om 'hof'(voortuin), meidoorn, sleedoorn |                                                                            |
|  | Sierbeplanting en sierhagen (buxus)                 |                                                                            |

*Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'bos en landgoederenlandschap' (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.

De voorgenomen functie uitbreiding op het recreatieterrein aan de Vordenseweg eo te Lochem met beperkte gelegenheid voor campers, past binnen het landschapsbeleid: er wordt geen afbreuk gedaan aan de kernkwaliteiten van het kampenlandschap. Er is immers alleen sprake van een functieverandering waarbij de bebouwing niet word uitgebreid. Met het plan blijven ook alle bestaande landschapselementen behouden.

### **3.3.3 Nota parkeernormen 2020**

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft;

- Nieuwbouw;
- Verbouw/uitbreiding;
- Wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

## 4 PLANBESCHRIJVING

Zoals eerder vermeld, zijn de kampeerverblijven, zoals die in de bijlage 7 bij het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' onder 'Stavast' aan de Vordenseweg eo Lochem zijn genoemd, niet opgenomen in de bouwregels van het vigerende bestemmingsplan.

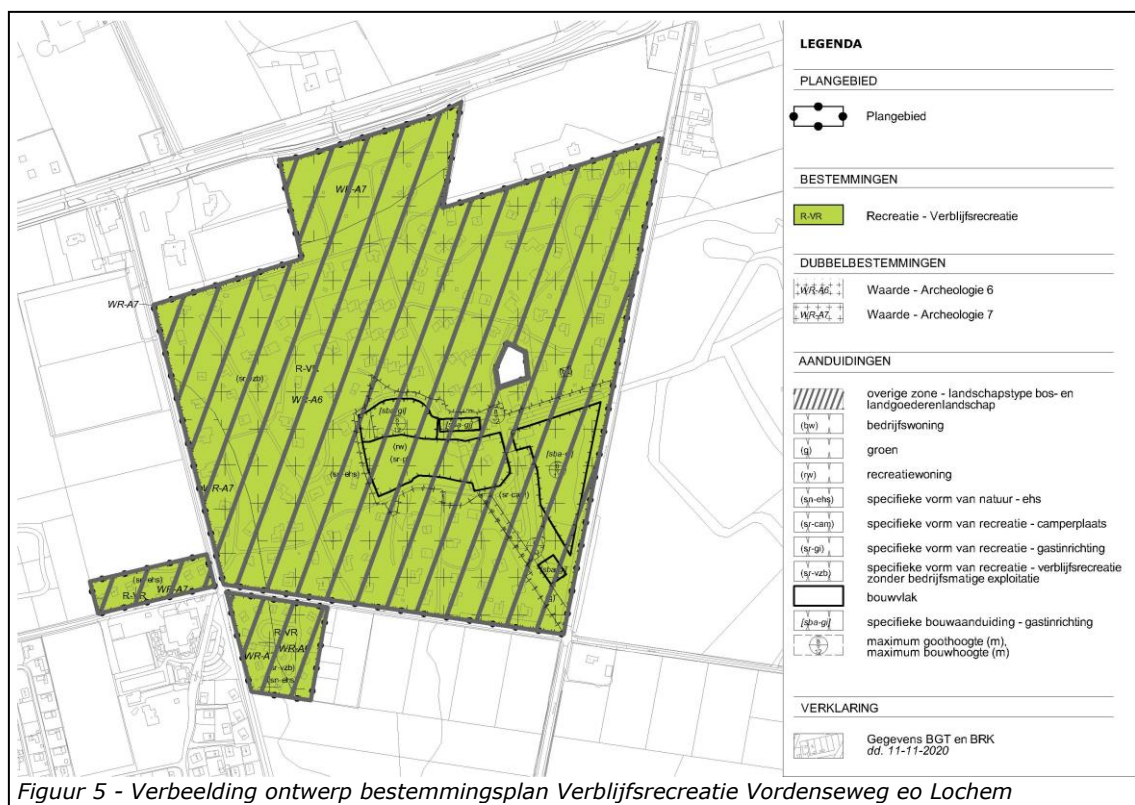
Voorliggend plan ziet toe op het herstellen van deze omissie

### 4.1 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

In de regels van voorliggend bestemmingsplan worden de 28 kampeerverblijven toegevoegd onder de bouwregels, onder dezelfde voorwaarden als waarin deze in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' waren opgenomen.

Aangezien het reeds bestaande faciliteiten zijn en er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, blijft de rest van het bestemmingsplan onveranderd.

In de volgende figuren 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 alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

#### Wegverkeerslawaaï

##### Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone 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 geluidzones 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 geluidzones 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 binnen niveau 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 het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds

bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouw mogelijkheden.

Nader toetsing in het kader van de Wgh is derhalve niet nodig.

### **5.1.3 Conclusie**

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

## **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 (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>) en stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) 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 PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> bedraagt 40 µg/<sup>3</sup>. De grenswaarde van PM<sub>2,5</sub> ligt op 25 µg/<sup>3</sup>.

#### Besluit Niet In Betekende 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/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> 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 voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied

2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouw mogelijkheden.

### **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.

### **5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouw mogelijkheden.

### **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 Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouwmogelijkheden.

#### **5.4.3 Conclusie**

Er zijn derhalve geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het gebruik van het perceel Vordenseweg eo voor de nieuwe ontwikkelingen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt.

Tevens worden er geen bedrijven in de omgeving in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

### **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).

#### 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 circulaire als of 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**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouwmogelijkheden.

### **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**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouwmogelijkheden.

### **5.6.3 Conclusie**

Het aspect bodemkwaliteit staat de uitvoering van dit bestemmingsplan niet in de weg.

## **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.

### **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).

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.

### **5.7.2 Water in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouwmogelijkheden.

### **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, zie ook paragraaf 3.2). 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 voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouwmogelijkheden.

#### **5.8.5 Conclusie**

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

### **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. Wanneer de nieuwe Omgevingswet in werking treedt, is nog niet bekend. Naar verwachting zal dit niet eerder dan 2019 zijn.

#### 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**

Voor het plangebied is categorie 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

#### Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

#### Categorie 7: Lage archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities). Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

#### 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 dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouwmogelijkheden.

Dit laat onverlet dat de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en '7' waarborgt dat bij toekomstige bodemingrepen van respectievelijk meer dan 1.000 m<sup>2</sup> en 2.500 m<sup>2</sup> én die dieper gaan dan 30 cm., alsnog eerst archeologisch onderzoek verricht moet worden.

### **5.9.3 Conclusie**

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

## **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.

#### Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem<sup>1</sup> brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

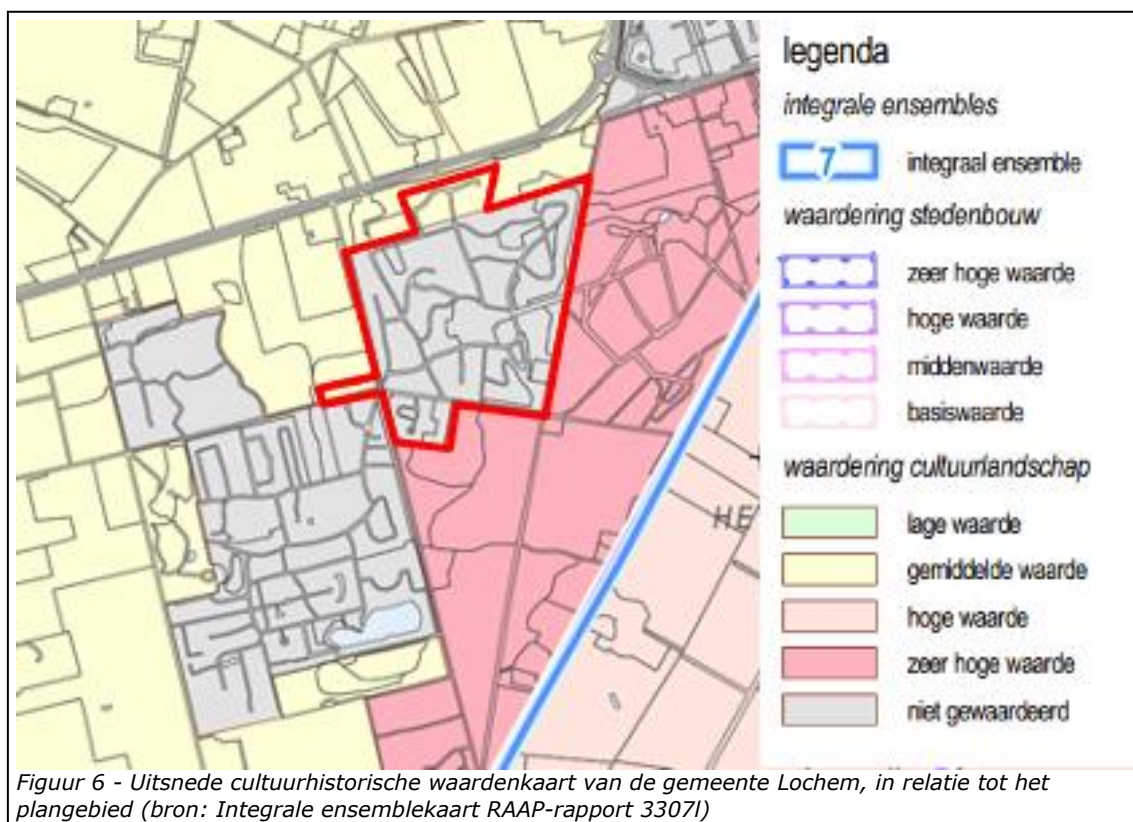
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse' gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.

---

<sup>1</sup> '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018



### 5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het gebruik van het perceel Vordenseweg eo te Lochem mogelijk voor kampeerverblijven. Dat betreffen reeds bestaande voorzieningen die in het onderliggende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' reeds waren opgenomen. Daarmee is er geen sprake van nieuwe ontwikkelingen of bouwmogelijkheden.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig.

### 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 Grootschalige 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      Recreatie – Verblifsrecreatie**

Deze bestemming is gebruikt voor functies waar recreatief nachtverblijf wordt geboden. Daaronder vallen het terrein 'Vordenseweg' met recreatiewoningen en de groepsaccommodaties, het terrein 'Dwarsweg' met recreatiewoningen en het terrein 'Ploegdijk' met recreatiewoningen.

In verband met de vrees voor uitpolding 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. Voor een gedeelte van het plangebied is een uitzondering gemaakt op de verplichte bedrijfsmatige exploitatie. Vanwege de bestaande situatie is met de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie-zonder bedrijfsmatige exploitatie' aangegeven dat de bedrijfsmatige exploitatie hier niet langer verplicht is.

Op grond van de woningwet is voor o.a. het toelaten van een kampeerauto ten behoeve van recreatief nachtverblijf geen omgevingsvergunning vereist, indien het bouwen geschiedt in overeenstemming met een bestemmingsplan en de eisen die krachtens zodanig plan zijn gesteld. Daartoe hebben deze terreinen de bestemming 'Recreatie-Verblifsrecreatie' gekregen. In de planregels is voor het betreffende terrein aangegeven dat er maximaal 20 kampeermiddelen mogen komen, uitsluitend voor kampeerauto's. Evenzo is in de regels bepaald dat er maximaal 167 recreatiewoningen op het terrein mogen komen en wat de maximale omvang daarvan is.

Conform het provinciale beleid zijn de recreatiewoningen in omvang beperkt tot een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>, een goothoogte van 3,50 meter, een bouwhoogte van 7 meter en een inhoud van maximaal 300 m<sup>3</sup> (inclusief eventuele kelders en bergingen). Binnen deze maatvoering is de realisering van luxe recreatiewoningen heel goed mogelijk. Verder is in de planregels expliciet bepaald dat permanente bewoning van recreatiewoningen en kampeerverblijven als strijdig met het bestemmingsplan wordt aangemerkt.

Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is het toegestaan om één woning permanent te bewonen zolang deze wordt bewoond, gekoppeld aan de bedrijfsvoering van het terrein. Zodra dit niet meer het geval is, is per direct geen sprake meer van een bedrijfswoning en permanenten bewoning strijdig met de gebruiksregels.

### **Artikel 4      Waarde - Archeologie 6**

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 middelmatige 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 of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel 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. Uitzonderd 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 of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 5 Waarde - Archeologie 7**

Voor de voor Waarde - Archeologie 7 aangewezen gronden geldt in beginsel hetzelfde als voor de gronden aangewezen voor 'Waarde - Archeologie 6'. Afwijking daarop vormt de ondergrens voor het oppervlakte van de betreffende bouwwerken binnen deze zone: in dit geval geldt dat er archeologisch onderzoek moet worden verricht, indien de betreffende bouwwerken een oppervlakte van meer dan 2.500 m<sup>2</sup> hebben.

#### **Artikel 6 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 7 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 (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

#### **Artikel 8 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 9 Algemene aanduidingsregels**

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduiding 'overige zone – landschapstype kleinschalig kampenlandschap' en de 'overige zone – beschermingszone natte landnatuur'.

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 'Agrarisch'.

#### **Artikel 10 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 11 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 recent over een 'eigen' parkeernota beschikt (de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020, en vastgesteld door de gemeenteraad op 16 november 2020), wordt in dit artikel verwezen naar die parkeernota.

## **Artikel 12 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 13 Slotregel**

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

## **7 UITVOERBAARHEID**

### **7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Het onderhavige bestemmingsplan bevat enkel een actuele planologische regeling voor een bestaande situatie. De bestemming is al gerealiseerd zodat de uitvoerbaarheid niet in geding is.

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten voor in de wet beschreven bouwplannen een exploitatieplan (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald. Een exploitatieplan hoeft niet te worden vastgesteld als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Het onderhavige bestemmingsplan bevat geen in de wet beschreven bouwplan waarvoor een exploitatieplan is voorgeschreven.

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.

#### **7.2.3 Vaststelling bestemmingsplan**

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 11 februari 2021 voor de duur van zes weken tot en met 24 maart 2021 ter inzage gelegen. In deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. Gedurende deze termijn kon eenieder een zienswijze naar voren brengen bij de gemeenteraad.

Er zijn in totaal 3 schriftelijke zienswijzen ingekomen die binnen de daarvoor gestelde termijn zijn ingediend en daarom ontvankelijk zijn.

De zienswijzen zijn door de gemeente samengevat en beantwoord in een separate nota van zienswijzen, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

De zienswijzen en de gemeentelijke beantwoording daarvan zijn in een separate nota verwoord en als bijlage<sup>2</sup> bij deze plantoelichting opgenomen.

Als gevolg van de ingebrachte zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan is het plan op onderdelen aangepast, waarbij slechts sprake is van tekstuele aanpassingen in deze toelichting van het bestemmingsplan. Voor een overzicht van de aanpassingen en wijziging wordt verwezen naar de genoemde 'Nota van zienswijzen'.

.

---

<sup>2</sup> *Nota van Zienswijzen (behorend bij het bestemmingsplan 'Verblijfsrecreatie Vordenseweg eo Lochem), gemeente Lochem/mRO bv, mei 2021*

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING**

## **BIJLAGE 1. NOTA VAN ZIENSWIJZEN**

