

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

WALTAKKE - BOLKSBEEKWEG 7 LOCHEM

Opdrachtnummer	: 08.214
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buWaltakkeLochem-BP41
Datum	: juni 2013
Versie	: 3
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 23 september 2013 Besl.nr. 2012 - 015659

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
1.1.	ALGEMEEN	5
1.2.	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3.	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4.	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3.	BELEIDSKADER.....	13
3.1.	RIJKSBELEID	13
3.2.	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3.	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
4.	PLANBESCHRIJVING.....	21
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
5.1.	GELUID.....	25
5.2.	LUCHTKWALITEIT.....	25
5.3.	EXTERNE VEILIGHEID	26
5.4.	BEDRIJVGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	28
5.5.	BODEM	30
5.6.	WATER	30
5.7.	ECOLOGIE.....	33
5.8.	ARCHEOLOGIE	35
5.9.	CULTUURHISTORIE.....	36
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1.	ALGEMEEN	37
6.2.	ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	37
6.3.	PLANREGELS	37
6.4.	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	38
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	41
8.	VOOROVERLEG.....	43
8.1.	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	43
8.2.	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	43

Bijlage(n) bij toelichting:

1. Plan voor landschappelijke inpassing Bolksbeekweg 7, Lochem;
Rentmeesterskantoor Het Ruiterpad, augustus 2012

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is het feit dat bij het bedrijf Waltakke van de familie te Veldhuis, gelegen aan de Bolksbeekweg ten oosten van de kern Lochem, de laatste jaren een verschuiving van activiteiten heeft plaatsgevonden. De agrarische tak van bedrijfsvoering is verder afgebouwd tot een hobbymatig schaalniveau en de recreatieve activiteiten zijn juist uitgebreid. Dat zorgt voor een planologisch strijdige situatie.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat voor het perceel aan de Bolksbeekweg 7 uit van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' met de aanduiding 'agrarisch' en een bestemming 'Agrarisch' voor de omliggende gronden. De beoogde functiewijziging van gronden en gebouwen past niet binnen het geldende bestemmingsplan zodat bestemmingswijziging noodzakelijk is.

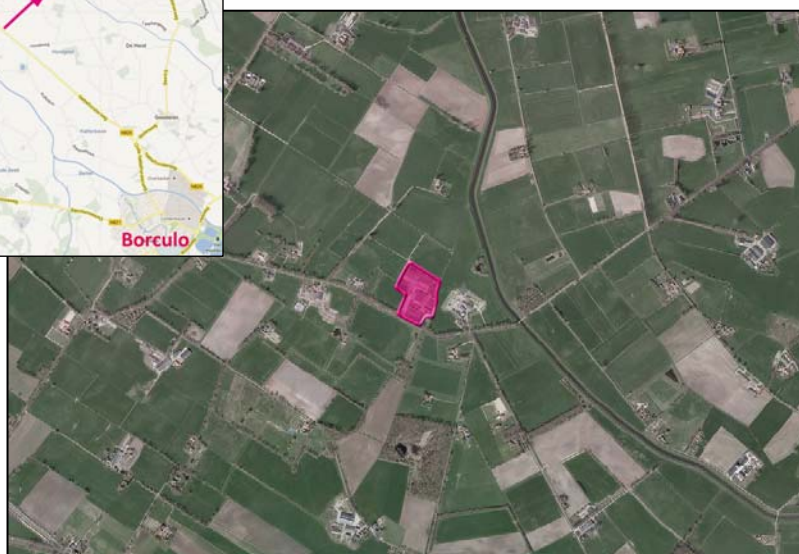
Voorliggend bestemmingsplan 'Waltakke - Bolksbeekweg 7 Lochem' regelt de omzetting van de agrarische functie naar recreatieve functie met een aanpassing van de gebruiksmogelijkheden en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt oostelijk van de kern Lochem aan de Bolksbeekweg 7 en maakt deel uit van een zogenaamd open broekgebied. De oostelijke grens van het plangebied vormt gelijktijdig ook de gemeentegrens tussen de gemeente Lochem en de gemeente Berkelland.



Ligging en begrenzing plangebied



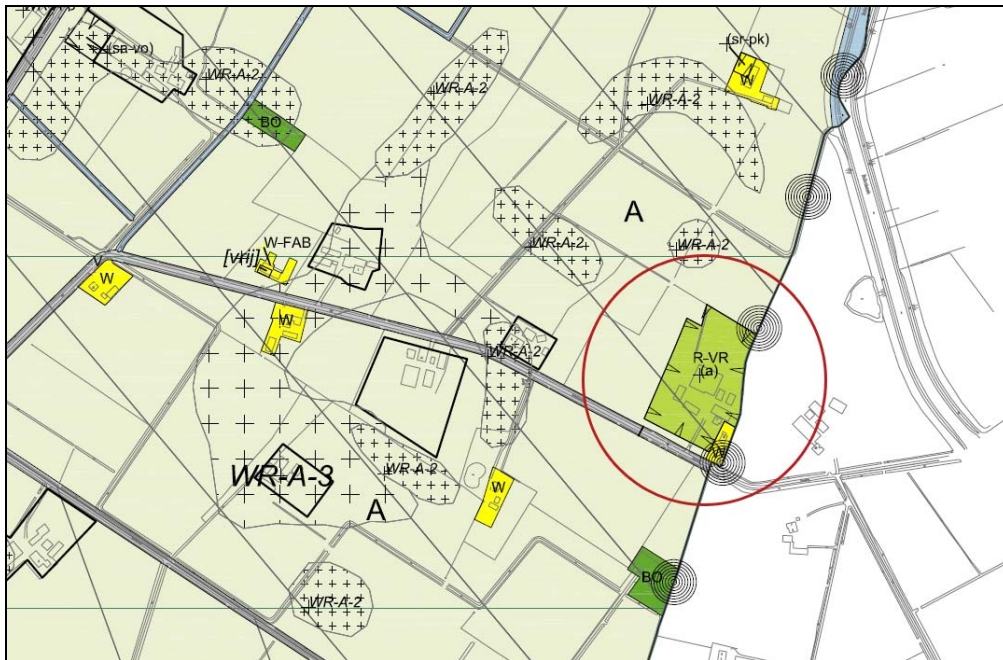
De omzetting naar de bestemming 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' is van toepassing op agrarische gronden noordelijk van de Bolksbeekweg aan de westkant van het huidige recreatieperceel. Ook wordt het gebruik van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor recreatieve doeleinden mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplangebied omvat daarom naast delen van het agrarisch gebied dat een nieuw bestemming moet krijgen, ook de vigerende bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Daarbij zal het oppervlak van bebouwing op het perceel niet toenemen, alleen de functie wijzigt. In onderstaand figuur is weergegeven op welke gronden en gebouwen de functiewijziging van toepassing is. De ligging en begrenzing van het gehele plangebied is in de figuur op de vorige bladzijde weergegeven.



Aangeduide gronden waar de functiewijziging betrekking op heeft (groen), rode stip: functiewijziging van gebouwen

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. Zoals genoemd hebben de gronden daarin de bestemming 'Agrarisch' (A) en 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' (R-VR) gekregen. Het bestemmingsvlak 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' heeft verder de aanduiding 'agrarisch' die de agrarische neventak regelt. Tevens zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – open broek gebieden' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'.



Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met rood omcirkeld de planlocatie

1.4. Opzet van de toelichting

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. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap Nettelhorst, gelegen ten oosten van de kern Lochem.

Omgeving

De omgeving ten noorden van het gebied wordt gekenmerkt door een meer rechtlijnig verkavelingspatroon, grote openruimte met daarin kleine bouselementen en houtwallen. De wegen zijn over het algemeen recht en de verkaveling is regelmatig. Zuidelijk van het plangebied gaat het landschap geleidelijk over in een kleinschalig kampenlandschap. Hier ligt ook op ca. 1 km afstand de ruïne van kasteel Nettelhorst, die de buurtschap de naam geeft. Aan de Bolksbeekweg zijn er zowel agrarische bedrijven als ook burgerwoningen gelegen.



Omgeving plangebied (bron: website Waltakke)



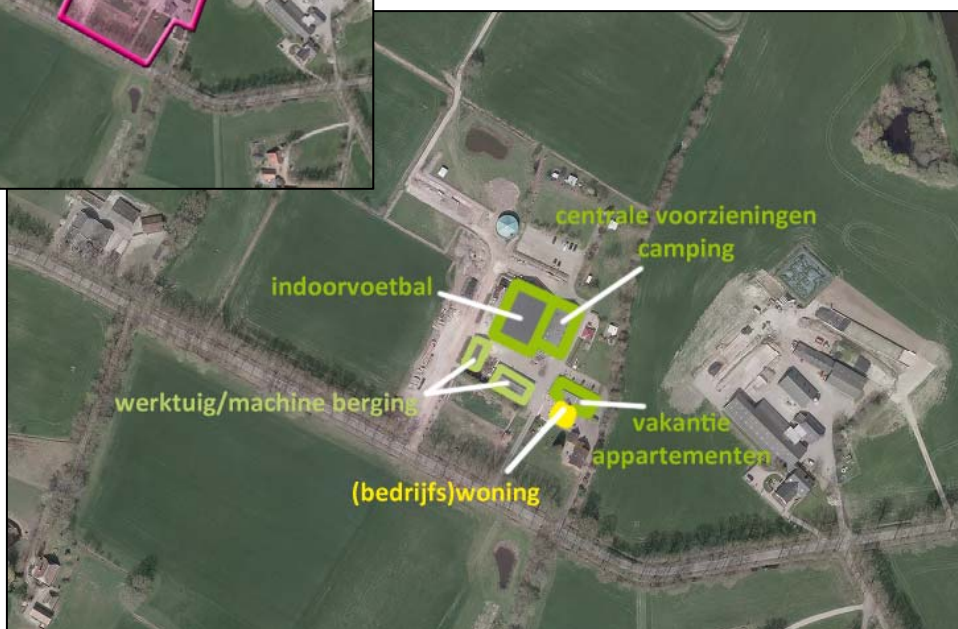
Zicht op erf vanuit de toegangsweg/Bolksbeekweg (Bron: website Waltakke)

Erfbebouwing en huidig gebruik

De bebouwing bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf dat in de loop van de jaren ongevormd is tot recreatiebedrijf met vakantieappartementen, indoorvoetbal, zalenverhuur en een boerencamping. Hierbij zijn de oude agrarische opstallen hergebruikt. De camping ligt aan de noordoostkant van de kavel. Het parkeren ten behoeve van de recreatiedoelen vindt op het erf zelf plaats. Aan de westzijde van het erf en tussen de camping en de voorzieningen zijn gronden ingericht als parkeermogelijkheid. In de voormalige agrarische bedrijfswoning wordt nog steeds gewoond.



Luchtfoto erf en gebruik gebouwen



De oude stal achter de huidige bedrijfswoning is ingericht met drie vakantieappartementen en heeft een grondoppervlak van ca. 350 m². Daarnaast is er een voormalige rundveestall in gebruik voor indoorvoetbal (ruim 1000m²) met direct daaraan grenzend een stal (450m²) waarbinnen de centrale voorzieningen en de kantine voor de camping zijn gesitueerd. Achterop het terrein is een voormalige meststalo (ca. 140m²) aanwezig.

De twee schuren (ca. 500m²) ten zuidwesten op het terrein zijn de enige gebouwen die nog een agrarische functie hebben. In deze gebouwen worden de machines voor het onderhoud van de landerijen gestald. Op het erf wordt, buiten enkele dieren voor recreatiedoelen na, zelf geen vee meer gehouden. Het gras van de eigen weilanden wordt verkocht aan de boerderijen in de omgeving.

Landschap en inpassing

Het plangebied is gelegen in het open broekgebied. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is dit ook als zodanig aangegeven en beschermd met de gebiedsaanduiding 'landschapstype – open broekgebieden'.

Voor elk landschapstype zijn gebiedseigen kernkwaliteiten vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken. In hoofdstuk 3.3 wordt hier verder op in gegaan.

De huidige landschappelijke inpassing van het erf bestaat zowel uit gebiedseigen als ook niet inheemse plantmateriaal.



Aanzicht landschappelijke inpassing, gezien vanaf de camping en vanaf de Bolksbeekweg, vanuit westelijke richting (bron: website Waltakke en mRO)

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 ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonfunctie, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationaal, provinciaal en regionaal belang.

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten

aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Relatie met het plangebied

Met de functiewijziging in het plangebied zijn niet direct 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.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemverstoringende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

In paragraaf 5.8 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels 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, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 10 december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. Sinds 1 juli 2008 wordt het Streekplan aangemerkt als Structuurvisie. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie de volgende doelen:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen

- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

De provincie kiest voor een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Dit vertaalt zich in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur:

- de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (b.v. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk;
- de functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en kwetsbaar zijn voor en intensief ruimtegebruik (b.v. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk.

Daarnaast zijn er nog de steden, dorpen, buurtschappen buiten de ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland: het multifunctionele gebied. In het provinciaal beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Het plangebied behoort tot het multifunctionele gebied.

In het streekplan worden volgende doelen voor het multifunctioneel gebied genoemd. Ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:

- ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Verstedelijkingsbeleid

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Dit heeft onder meer tot doel om de economische en culturele functie van de steden te versterken, alsmede het draagvlak voor voorzieningen.

Dit verstedelijkingsbeleid impliceert dat het niet mogelijk is om verspreid gelegen nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van functieverandering.

Functieverandering

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt.

De doelen hiervan zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;

- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door op het perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen, ontwikkelen met kwaliteit', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.4) aan de orde komt.

3.3. Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente. Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB beleid genoemd, van belang.

Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan Buitengebied beoogt het beleidskader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied in Lochem voor de komende 10 jaar. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

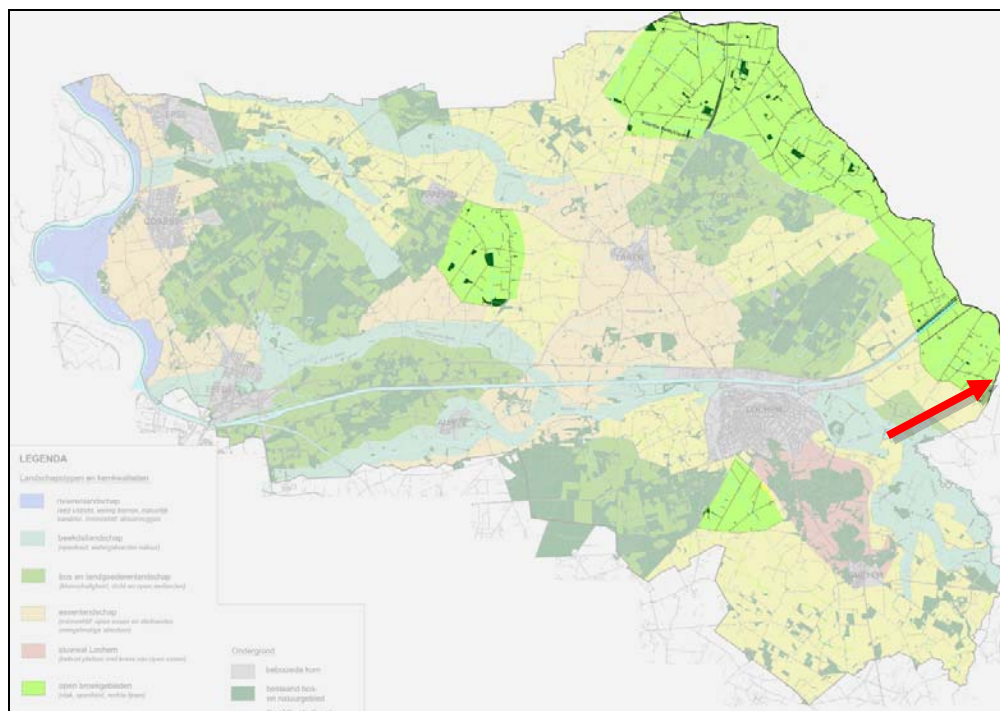
Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

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.

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.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'open broekgebied'.



Landschapstype open broekgebieden (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	Vlak en open	Openheid behouden
	Rechte wegenstructuur met (deels) beplanting	Wegbeplanting
	Grote, rechte percelen met sloten	Rechte lijnen
	Weinig beplanting	Natte natuur ontwikkelen, grofmazig met riet, els, wilg
	Bomen: els, wilg, vuilboom, Gelderse roos, vlier, vogelkers	Weidevogels beschermen
Bebouwing	Bebouwing uit jaren '30 en later	Materialen: afgestemd op omgeving
	Bebouwing met voorkant naar wegzijde	Maximaal 1 – 2 bouwlagen
	Bebouwing langs wegen gelegen	Sobere uitstraling

	Hallehuizen	
	Diverse bouwvormen vanaf begin 20 ^e eeuw	
Erfbeplanting	Bomen: populier, wilg, berk, els, es	Hagen en windsingels versterken
	Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	Kleine boomgaarden behouden
	Windsingels op zuid-west zijde	
	Boomgaard klein	

Tabel 1: Kenmerken Open Broekgebieden (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

(Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem)

Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

Op basis van het bestaande provinciale en regionale beleid zijn de volgende doelen en subdoelen voor het beleidskader functieverandering af te leiden. Er is geen eenduidige hiërarchie in de doelen aan te brengen. Het landelijk gebied is daarvoor te divers. Per deelgebied kan de hiërarchie van de geformuleerde doelen verschillen.

De doelen voor het regionale beleidskader functieverandering zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:

- het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties;
- het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:

- het versterken van de rust, de ruimte en het groen in het landelijk gebied;
- het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
- het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (ecologische hoofdstructuur, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
- het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied;

- het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Gemeentelijk recreatiebeleid

De gemeente Lochem zet in op een duurzame toeristisch-recreatieve sector. Hiermee wordt zowel versterking van de lokale economie beoogd, alsook het creëren van optimale recreatiemogelijkheden voor inwoners en bezoekers van de gemeente. In dat kader dient een kwalitatief hoogwaardig aanbod van recreatieve voorzieningen aanwezig te zijn. Overdekte voorzieningen bij (bestaande) recreatiebedrijven dragen bij aan deze doelstellingen zoals door de gemeenteraad is vastgesteld in de beleidsnota 'Schetsen van beleid voor recreatie en toerisme in Lochem, voortuin van de Achterhoek'. Herbestemming van en het aanvullen van recreatieve functies bij de boerderijcamping 'De Waltakke' draagt bij aan de speerpunten uit deze nota.

Relatie met het plangebied

Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' al een recreatieve hoofdbestemming, met ondergeschikt agrarisch gebruik. Het beoogde plan heeft weliswaar tot doel om een functiewijziging van agrarische gebouwen en gronden mogelijk te maken, maar gezien het huidige karakter van het bedrijf kan niet van een klassieke functieverandering gesproken worden. Dit betekent onder meer dat geen (extra) sloop van gebouwen plaatsvindt.

Omdat ter plaatse wordt ingezet op een hoogwaardig aanbod van recreatieve voorzieningen past de beoogde ontwikkeling binnen de (gemeentelijke) beleidskaders om de (duurzame) toeristisch-recreatieve sector te versterken.

Om de ecologische, cultuurhistorische en recreatieve kwaliteit van het gebied te verbeteren is ook een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld. In dit plan is aangegeven hoe de aanleg van landschapselementen zoals houtwallen, singels en kikkerpoelen, wordt ingepast.

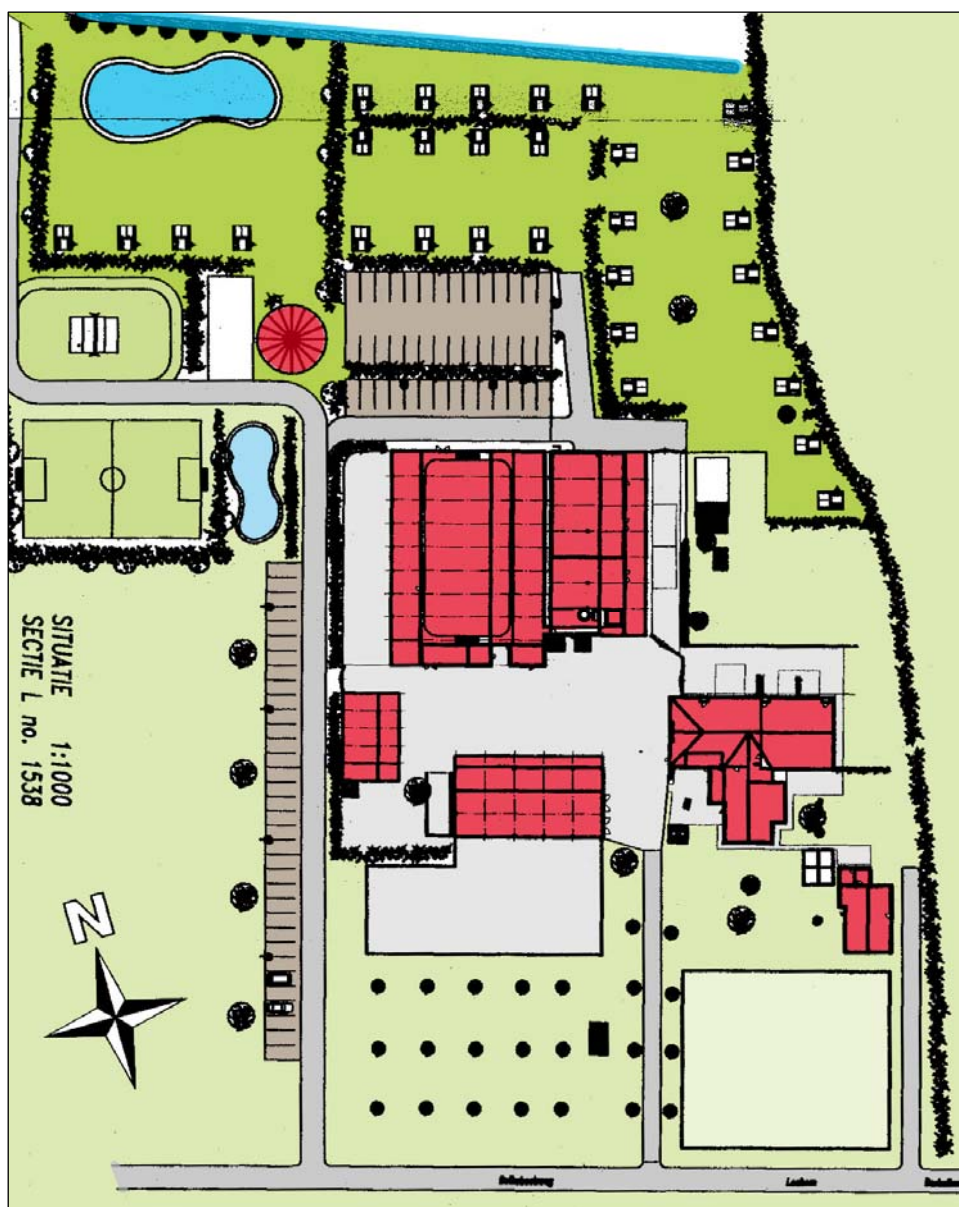
4. PLANBESCHRIJVING

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in het planologisch-juridisch mogelijk maken van de verbreding van activiteiten in de vorm van overdekte voorzieningen en mogelijkheden ten behoeve van dagrecreatie bij de boerderijcamping 'De Waltakke' aan de Bolksbeekweg 7 in Lochem.

In het recente verleden is de voormalige rundveestal omgebouwd tot indoorvoetbal en zijn centrale voorzieningen ten behoeve van de camping toegevoegd. Ook zijn er plannen om de bestaande mestsilo her in te richten en te gebruiken voor dagrecreatie (bijv. als klimwand).

Op een nabijgelegen weiland, direct grenzend aan de noordwestzijde van de huidige kavel, is de camping tot 30 plaatsen uitgebreid, zijn er 2 sportveldjes ingericht en zijn twee poelen aangelegd. Verder zijn er plannen voor een wandelpad naar de Bolksbeek.

In onderstaande figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



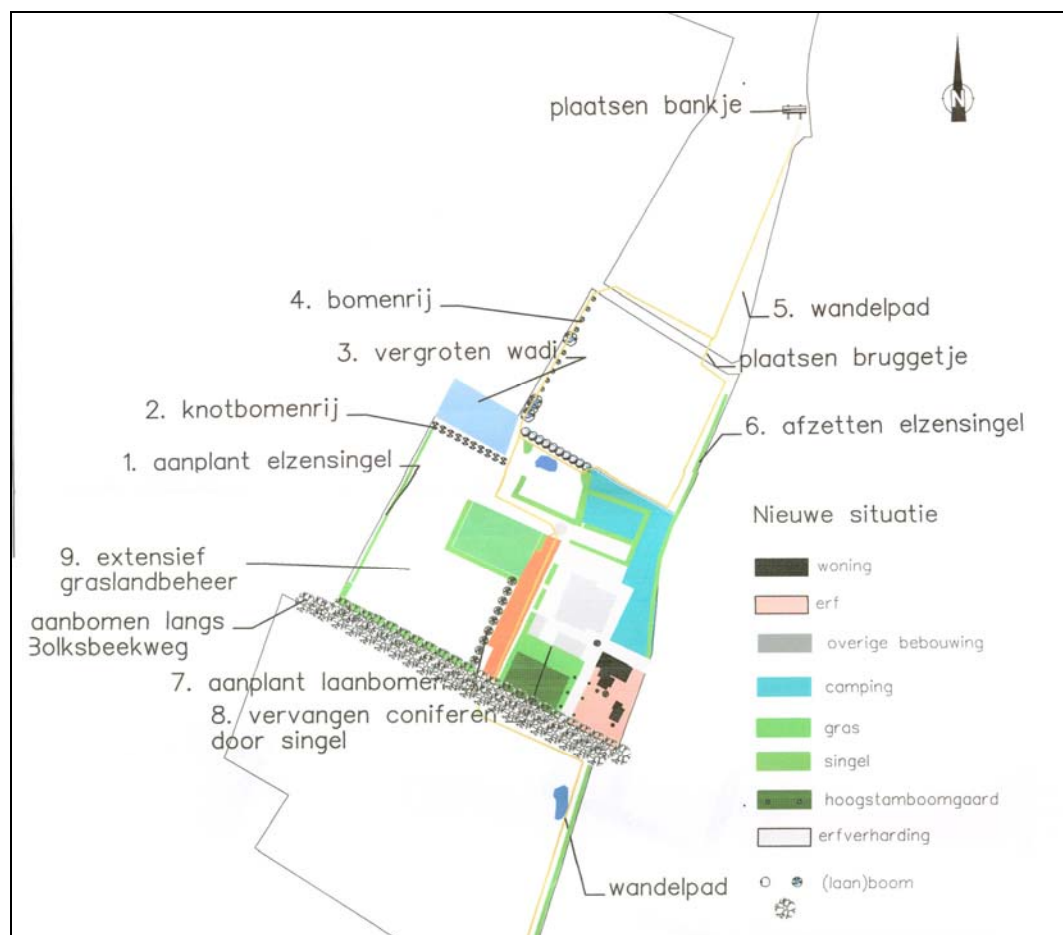
Inrichting recreatiebedrijf 'De Waltakke' (bron: Bouwbedrijf Kok, bewerking mRO)

Bebouwing

Alle bestaande bebouwing zal worden gehandhaafd. Alleen de functie van de voormalige rundveestal (ruim. 1000m² groot) en de mestlo (ca. 140m² groot) wordt gewijzigd naar (dag)recreatie. Er wordt geen nieuwe bebouwing opgericht waardoor geen sprake is van verdere versterking van het buitengebied.

Landschappelijke inpassing

In de bestaande situatie is rond het erf en de camping al het een en ander aan (laan)bomen en struiken aanwezig. Deze landschappelijke inpassing zal versterkt en verbeterd worden, met in achtneming van de bestaande landschappelijke kwaliteiten en met de doelen die genoemd zijn in het bestemmingsplan buitengebied en het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Lochem. Hiervoor is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, 'Plan voor landschappelijke inpassing Bolksbeekweg 7, Lochem'¹ genaamd, dat als bijlage bij de plantoelichting is opgenomen. In bijgaande figuur zijn de belangrijkste elementen / maatregelen weergegeven.



Elementen landschappelijk inpassingsplan (bron: Rentmeesterkantoor Het Ruiterpad)

De maatregelen voor landschappelijke inpassing laten zich als volgt omschrijven:

¹ Opgesteld door Rentmeesterkantoor Het Ruiterpad, Almen

- vergroting van de wadi om waterberging binnen het plangebied te verbeteren;
- de aanleg van een knotwilgenrij langs de wadi;
- verlenging van de bestaande elzensingel;
- bomenrij langs het wandelpad naar de Bolksbeek;
- bestaande elzensingel ten noorden van het camping: onderhoud versterken;
- eikenlaan langs de parkeerstrook aan de westkant;
- verwijderen van coniferen en terugplanten van inheemse bomen / struikensingel.

Verkeer en parkeren

De functiewijziging van de voormalige veestal en mestlo naar dagrecreatieve activiteiten is van dien aard dat de verkeersafwikkeling zonder problemen via het omliggende wegennet kan plaatsvinden.

Door de functiewijziging van veestal/mestlo naar dagrecreatieve activiteiten is de parkeerbehoefte op het terrein gestegen. Daarom is een nieuwe strook aan de westkant van de bestaande oprit voor parkeren ingericht. Rekening is gehouden met 34 nieuwe parkeerplaatsen. In combinatie met het bestaande parkeerterrein achter de voormalige veestal is op het terrein in totaal ruimte gereserveerd voor 76 parkeerplaatsen. Uit berekeningen volgens de CROW-norm blijkt dat hiermee ruim voldoende parkeergelegenheden op het terrein aanwezig zijn.

Verbeelding

Alle gronden die gebruikt worden door 'De Waltakke' worden voorzien van de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie'. Concreet betekent dit dat de bestemming in noordwestelijke richting is uitgebreid.

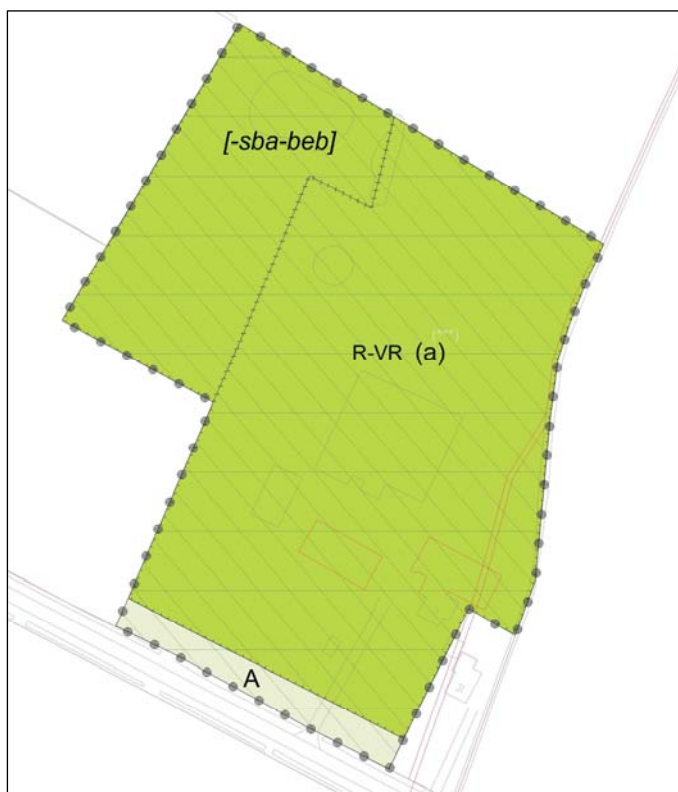
De aanduiding 'agrarisch', waarin het aantal vierkante meters bebouwing ten behoeve van het agrarische medegebruik wordt bepaald, blijft ter plaatse gehandhaafd. Wel wordt het aantal vierkante meters (i.c. maximaal 500m²) in de regels aangepast en afgestemd op de beoogde functiewijziging.

Op het deel van de gronden waar de functie is gewijzigd (van 'Agrarisch' naar 'Recreatie-Verblijfsrecreatie') is bovendien de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' opgenomen. Hierdoor blijft dit deel van het perceel onbebouwd en blijft de huidige concentratie van gebouwen gehandhaafd.

De overige bestemmingen, waaronder alle gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemming, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010':

- het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'open broekgebieden';
- het gebied is gelegen in een verwevingsgebied van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

In navolgende figuur is een weergave van de verbeelding opgenomen.



LEGENDA	
PLANGEBIED	
	Plangebied
BESTEMMINGEN	
	A Agrarisch
	R-VR Recreatie - Verblijfsrecreatie
AANDUIDINGEN	
	landschapstype open broek gebieden
	reconstructiewetzone - verwevingsgebied
	[sba-beb] specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing
	(a) agrarisch
VERKLARING	
	gegevens GBKN en Kadaster

Verbeelding
(voorontwerp)bestemmingsplan
Bolksbeekweg 7 Lochem

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

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

5.1. Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is 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 en bestemmingsplannen met geluidsgevoelige functies, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

Geluid in relatie tot het plangebied

Gelet op het feit dat het voorliggende plan geen nieuwe geluidsgevoelige functies (zoals woningen) mogelijk maakt is een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De geluidaspecten hoeven in dit kader niet nader te worden beschouwd.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving 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.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele

inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;

- Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn.

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. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Aangezien in voorliggend bestemmingsplan een functiewijziging mogelijk wordt gemaakt, anders dan wonen en/of kantoren, valt het project niet binnen de getalsmatige (kwantitatieve) grenzen uit de 'Regeling NIBM'. In een dergelijk geval schrijft de Wet luchtkwaliteitseisen voor dat op een andere wijze aannemelijk gemaakt moet worden dat een project voldoet aan het 3% criterium.

In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Omdat het beoogde plan uitsluitend een functiewijziging van agrarisch naar (dag)recreatie mogelijk maakt en betrekking heeft op bestaande gebouwen (voormalige rundveestal en mestilo) en een klein deel van een aangrenzend weiland, wordt aangenomen dat de functieverandering niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een vergelijking met 7500 verkeersbewegingen per etmaal (een woonwijk van 1500 woningen) maakt dit voldoende aannemelijk. Gezien de aard en omvang van het plan blijft het aantal verkeersbewegingen zelfs in het weekend, als er een piek is te verwachten, ruim onder het verkeerskundig kengetal van de nibm-grens.

Bovendien zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven aanwezig die een (significante) negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3. Externe veiligheid

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.

Landelijk beleid

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 en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien.

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

Het beleid 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.

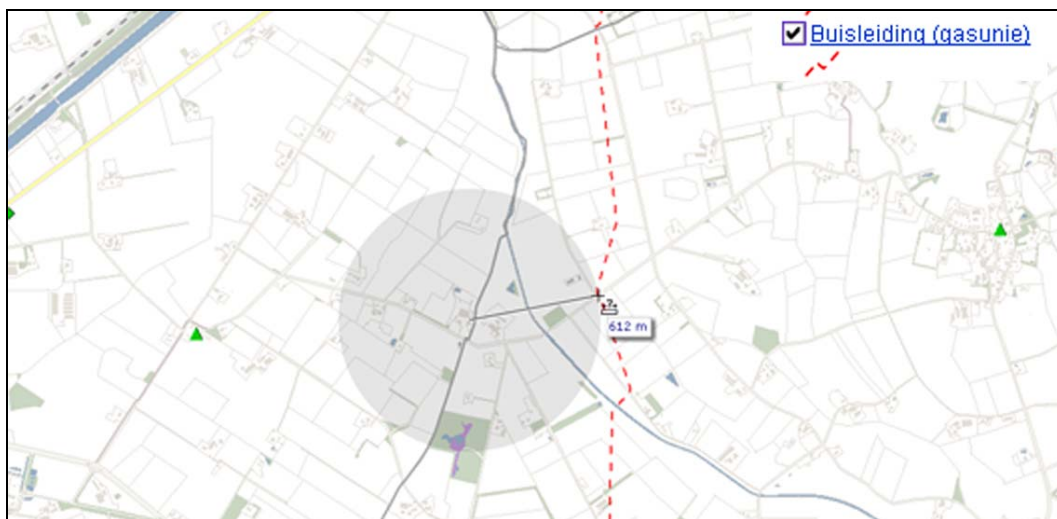
Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Hieruit blijkt dat het perceel aan de Bolksbeekweg niet aan een route gevaarlijke stoffen ligt en er ook geen bedrijven in de omgeving aanwezig zijn die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Bevi.

Tevens ligt er in de nabijheid van de locatie geen buisleiding of hoogspanningsleiding. De dichtstbijzijnde gasleiding (hoofdtransport) ligt op

een afstand van ruim 600m van het plangebied, zodat er zich wat betreft geen belemmeringen voordoen.



Uitsnede risicokaart met ligging plangebied in het midden van de grijze cirkel

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.4. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van 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.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied".

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. Deze worden weergegeven in **Fout!**

Verwijzingsbron niet gevonden..

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m

Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en gemengd gebied (Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Een kampeerterrein of vakantiecentrum wordt gezien als een milieubelastende functie. In de VNG-publicatie is daarvoor een richtafstand van 50 m opgenomen die geldt ten opzichte van een rustige woonwijk (categorie 3.1). Deze afstand moet worden aangehouden op grond van mogelijk geluidshinder. Milieuzonering is echter niet van toepassing op bestaande situaties. Aangezien in de huidige situatie reeds sprake is van een verblijfsrecreatieve bestemming zijn de richtafstanden niet van toepassing. De uitbreiding van het terrein met de bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' komt ook niet op kortere afstand van omliggende (burger)woningen te liggen. Bovendien wordt uitsluitend een verbreding van activiteiten in de vorm van overdekte voorzieningen en mogelijkheden ten behoeve van dagrecreatie binnen bestaande bebouwing mogelijk gemaakt. Er wordt dus geen extra bebouwing toegevoegd die dicht bij de bestaande milieugevoelige functies in de omgeving wordt toegevoegd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de omringende (agrarische) bedrijven op een afstand van minimaal 210 meter (westelijk) en 80 meter (oostelijk) van de voormalige veestal liggen die nu een recreatieve functie krijgt. Omdat het uitsluitend om een uitbreiding van dagrecreatieve

voorzieningen gaat en niet om nieuwe verblijfsrecreatiemogelijkheden, leidt de planwijziging niet tot belemmering van de omliggende bedrijven.

Conclusie

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat de verbetering van de dagrecreatieve voorzieningen geen belemmering zal vormen voor de geluidsgevoelige objecten en bedrijvigheid in de omgeving.

5.5. Bodem

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.

Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt uitsluitend een functiewijziging mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Er is binnen de gemeente geen informatie bekend waaruit blijkt dat het perceel als 'verdachte locatie' is aangemerkt, danwel is aangewezen als perceel waar (ernstige) bodemverontreiniging aanwezig is. Er is daarom geen reden om aan te nemen dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6. Water

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie 'Landbouw'. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem onder andere gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten).

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

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.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het perceel Bolksbeekweg 7 valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning zodat voor de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het gebied ligt ook niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ en/of waterbergingsgebied. Ook is er in het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig, behoudens een afwateringssloot in het noorden van het plangebied. De Bolksbeek ligt op meer dan 230 meter afstand.

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een functiewijziging wordt beoogd, en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, neemt ook het bebouwde oppervlakte niet toe. Als gevolg van de beoogde functiewijziging worden wel de parkeervoorzieningen met 34 parkeerplaatsen uitgebreid. Daarmee neemt het verharde oppervlak met ca. 500 m² toe. Ook zal een aantal paden naar de nabijgelegen speelweide worden verhard. In dit kader wordt het volgende opgemerkt.

Er ligt al een verbrede sloot voor wateropvang. De intentie is om deze verder te verbreden waarbij de diepte niet toeneemt, met een glooiend talud met een verval van 1:5. In de bestaande wadi, gelegen ten noordwesten van de bestaande veestal, wordt het hemelwater opgevangen afkomstig van de agrarische gebouwen en erfverharding. Het hemelwater wordt via een reeds bestaande afwatering naar de wadi afgevoerd. De nieuwe verharding wordt eveneens op deze wadi aangesloten en de capaciteit van de wadi wordt in het kader van de landschappelijke inpassing vergroot. Daarmee wordt ook het water langer vastgehouden in het gebied.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het betreffende perceel (en directe omgeving) in een gebied ligt met verschillende grondwatertrappen die variëren tussen grondwatertrap VI en VII. Dit betekent dat er geen sprake is van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden en er voldoende mogelijkheden zijn voor infiltratie.

De voormalige veestal met de nieuwe functie is aangesloten op het gescheiden rioleringsstelsel. Met de functiewijziging naar (dag)recreatie zal het afvalwater weliswaar toenemen, maar aangenomen wordt dat de toename van dien aard is dat het bestaande systeem toereikend is.

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

THEMA	Toetsvraag	
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Ja
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee

Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Tabel 2 Watertoetstabel

Conclusie

Het bestemmingsplan heeft in beginsel geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving. Er wordt van de mogelijkheid regenwater af te koppelen gebruik gemaakt zodat afvalwater van daken en verharding niet op het rioolstelsel geloosd wordt.

De capaciteit van de wadi wordt verhoogd zodat de nieuwe ontwikkelingen ook geen negatieve invloed hebben op het wegzijgen van overtollig regenwater.

5.7. Ecologie

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 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

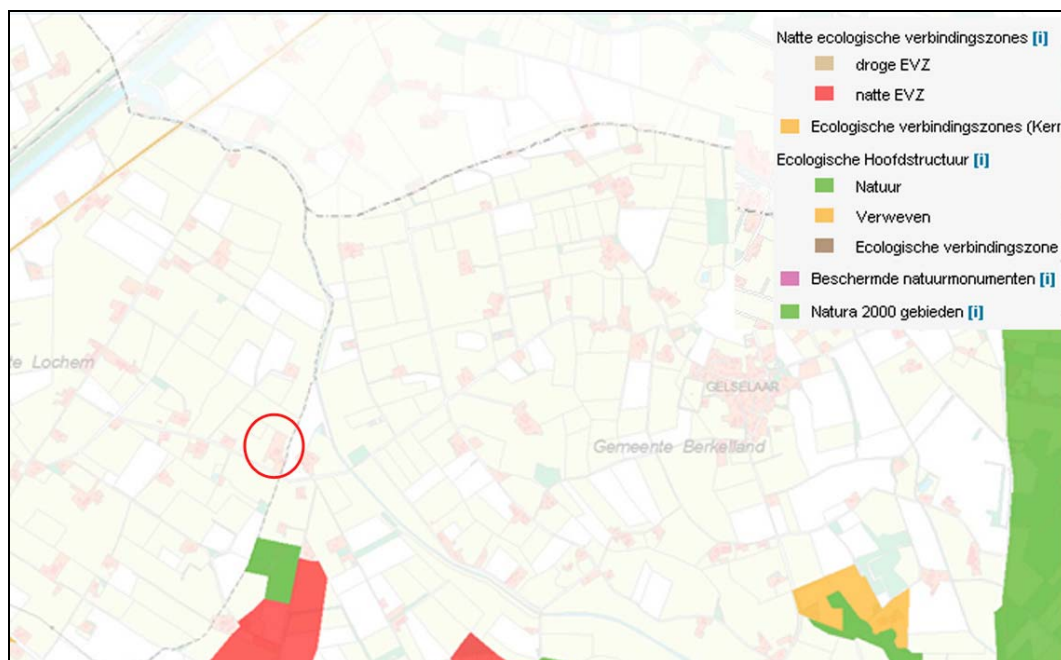
Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermde Natuurmonument. Ook ligt het plangebied niet in de directe

omgeving van een ecologische verbindingszone. De dichtstbijzijnde percelen die zijn aangemerkt als EHS liggen op een afstand van ca. 450m.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.



EHS; vastgesteld door Provinciale Staten (juli 2009), inclusief ligging plangebied (bron: provincie Gelderland)

Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht of bestaande gebouwen gesloopt. Er zijn wel delen van voormalige agrarische gronden ingericht als speelveld, parkeerplaats en kikkerpoel. Hierbij zijn geen beschermde soorten aangetroffen.

De nieuwe landschappelijke inpassing vormt in de toekomst bovendien een meer gevarieerd leefgebied voor flora en fauna. Ook de twee poelen zijn van toegevoegde waarde als leefomgeving.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat een nadere ecologische toets met betrekking tot eventueel beschermde soorten niet nodig is en er derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan (functiewijziging naar recreatie) vanuit het aspect soortenbescherming. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Wel dient bij de werkzaamheden te allen tijde de algemene Zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet) in acht genomen te worden.

5.8. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'.*

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Bovendien is in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Lochem is een aanvullend onderzoek naar archeologie uitgevoerd door het adviesbureau 'Missing link'.

Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming (beschermingsregime) van kracht is. Concreet betekent dit dat voorafgaand aan bepaalde bodemingrepen die binnen de aangeduide gebieden liggen een archeologisch onderzoek verricht moet worden.

Omdat de planlocatie niet in een gebied ligt waarvoor een archeologische dubbelbestemming geldt, is er geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde functiewijziging niet in de weg.

5.9. Cultuurhistorie

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.

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Conclusie

In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog) van het Ministerie van VROM en 'Op de digitale leest', standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Waltakke - Bolksbeekweg 7 Lochem' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2. Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2011), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat de voorgeschreven elementen volgens de standaardopbouw niet verplicht zijn en alleen worden gebruikt indien nodig / wenselijk.

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt en toegesneden op de reeds aanwezige agrarische gronden, gelegen tussen het recreatiebedrijf 'De Waltakke' en de Bolksbeekweg.

Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen (open broekgebieden) en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Omdat er in het kader van de Boswet ook al wordt getoetst op landschappelijke waarden is een uitzondering gemaakt voor het vellen en rooien van houtgewas/kappen van bomen. Daarvoor is geen omgevingsvergunning nodig als er ook al in het kader van de Boswet wordt getoetst.

Behalve terreinafscheidingen zijn ter plaatse geen bouwwerken toegestaan.

Artikel 4 Recreatie – Verblijfsrecreatie

Deze bestemming is gebruikt en toegesneden voor de gronden behorend bij de boerderijcamping 'De Waltakke' aan de Bolksbeekweg 7 te Lochem. De bestemming 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is daarbij zoveel mogelijk afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Als gevolg van de beoogde functiewijziging van de voormalige veestal en de mestsilo zijn de oppervlakten uit de bebouwingstabel (bijlage 7 behorend bij de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010') wel aangepast en verwerkt in de regels. Ook is een bepaling opgenomen waarin specifiek het aantal vierkante meters aan gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve voorzieningen is bepaald.

Ditzelfde geldt voor de aanduiding 'agrarisch', waarmee het agrarisch medegebruik van gronden en opstallen is geregeld.

Op het deel van de gronden waar de functie is gewijzigd (van 'Agrarisch' naar 'Recreatie-Verblijfsrecreatie') is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' opgenomen. Hierdoor blijft dit deel van het perceel onbebouwd en blijft de huidige concentratie van gebouwen gehandhaafd.

Artikel 5 *Anti-dubbelregel*

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

Artikel 6 *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 7 *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 8 *Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones, de landschapstypen, de milieuzones en de vrijwaringszones. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen. In het analoge plan wordt daarom gewerkt met kruisverwijzingen over en weer. In de digitale versie is dat niet merkbaar omdat alle bestemmingen en aanduidingen op het scherm verschijnen en kunnen worden aangeklikt.

De gronden zijn in dit kader aangeduid voor "reconstructiewetzone-verwevingsgebied" en 'open broekgebied' waarbij de regeling is afgestemd om het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 9 *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 10 *Aanvullende werking bouwverordening*

Hier is de voorrang van het bestemmingsplan boven de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening geregeld. Maar voor een aantal bepalingen in de bouwverordening zoals die ten aanzien van parkeren en

laad- en losmogelijkheden bij gebouwen is een uitzondering gemaakt. Op de hier genoemde punten vult de bouwverordening aan.

Het was de bedoeling om deze regeling in artikel 9 van de Woningwet te wijzigen zodat het niet meer nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Vooralsnog, laat deze wijziging echter nog op zich wachten. Daarom is deze regeling hier in het bestemmingsplan opgenomen.

Artikel 11 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 gelijkschakeling 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 12 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen functiewijziging (van agrarisch naar recreatie) betreft 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 initiatiefnemer.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. VOOROVERLEG

8.1. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, 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.

8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan eenieder zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan indienen.

Het bestemmingsplan Waltakke-Bolksbeekweg 7 Lochem heeft vanaf 21 maart 2013 gedurende zes weken (t/m 1 mei 2013) ter inzage gelegen. In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen. Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.