

BESTEMMINGSPANTOETS

Aanvraagnummer: Z2023-00000524

Locatie: Flierderweg 1a, 7213LT Gorssel

Omschrijving: het aanleggen van twee padelbanen

Datum Ingekomen: 15 juni 2023

Bestemmingsplan: "Lochem Buitengebied", "Paraplubestemmingsplan Archeologie",
"Parapluplan Parkeernormen"

Bestemming(en): 'sport'

Aanduiding(en): 'overige zone-beschermingszone natte landnatuur', 'overige zone-
landschapstype bos en landgoederenlandschap', 'reconstructiewetzone-
extensiveringsgebied'

Dubbelbestemming(en): 'waarde-archeologie 7'

Beeldkwaliteitsplan/FAB:

ja nee Zo ja:

Vorbereidingsbesluit / ontwerpbestemmingsplan

Aanhoudingsplicht: ja nee
(artikel 3.3 lid 1 Wabo)

Doorbreking mogelijk: ja nee
(artikel 3.3 lid 3 Wabo)

Overige aandachtspunten

Vergunningvrij:

- Het bouwplan is vergunningsplichtig
- Het bouwen is vergunningvrij, het bestemmingsplan blijft buiten beschouwing (artikel 2 van bijlage II Bor)
- Het bouwen is vergunningvrij en is passend in het bestemmingsplan (artikel 3 van bijlage II Bor)
- Het bouwen is vergunningvrij, maar er is een ontheffing voor afwijken van het bestemmingsplan nodig

Monument:

ja nee Zo ja Rijksmonument Gemeentelijk monument

Legalisering:

ja nee

Conclusie bestemmingsplantoets:

- Toestemming kan worden verleend om de volgende reden:
 - De activiteit past binnen het bestemmingsplan Wabo art. 2.1 lid 1, onder a
 - Een binnenplanse afwijking kan worden toegestaan Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 1
 - Een kruimelafwijking kan worden toegestaan Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 2
- Toestemming is niet mogelijk, tenzij een afwijking kan worden toegestaan via de uitgebreide Wabo-procedure. Dit ter beoordeling van de afdeling Ruimte Wabo art. 2.12 lid 1, onder a, onder 3
- De activiteit betreft een werk (aanleg). Hierover moet advies worden gevraagd aan de afdeling Ruimte Wabo art. 2.1 lid 1, onder b
- De aanvraag moet worden geweigerd
- Anders, zie motivering op volgende blad

(tekstblokken die niet van toepassing zijn)

Gezien de aanvraag is het de bedoeling twee padelbanen aan te leggen. Ronde de banen worden hekwerken geplaatst met een hoogte van maximaal 4 meter. Tevens worden lichtmasten voorgesteld met een hoogte van maximaal 6 meter.

De locatie waar de aanvraag betrekking op heeft is gelegen in het bestemmingsplan "Lochem Buitengebied" en heeft hierin de bestemming 'sport'. Het bouwplan is in strijd met artikel 19.2.5, lid a, omdat verlichting niet hoger mag zijn dan 4 meter.

Met toepassing van artikel 19.3 kan afgeweken worden van de bouwregels om verlichtingsmasten toe te staan met een bouwhoogte van maximaal 18 meter. Wel dient aan onderstaande voorwaarden voldaan te worden:

- a. armatuur wordt gebruikt die uitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk voorkomt;
- b. de landschappelijke kernkwaliteiten van de aangrenzende gronden daardoor niet worden aangetast;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ehs' door de initiatiefnemer is aangetoond dat de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur daardoor niet significant worden aangetast.

Plan ter advisering voorleggen aan 5.1.2e (Ruimte) en de ODA.

Na ontvangst van een positief advies kan het plan met toepassing van de binnenplanse afwijking vergund worden.

Tevens is advies van Verkeer nodig. Dit in verband met artikel 3.1 uit het bestemmingsplan "Parapluplan Parkeernormen"

Getoetst door: 5.1.2e 5.1.2e	Datum: 12-07-2023
Voor akkoord:	

Ruimte voor een toelichting over de beoordeling en het advies.
(in ieder geval aangeven wat de afweging is bij het advies om af te wijken van het bestemmingsplan).

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Sport](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvelden; **(voldoet)**
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de landschapstypen en hun kernkwaliteiten zoals beschreven in artikel [43.2](#) van deze regels;
- c. met de bijbehorende terreinen, bebouwing en voorzieningen waaronder begrepen lichtmasten, ballenvangers, tribunes, parkeervoorzieningen, kantinevoorzieningen, kleedkamers;
- d. het bestaande aantal bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met inwoning/mantelzorg volgens een algemene afwijking in [Artikel 44](#) van deze regels;
- e. groen, nutsvoorzieningen en water;

alsmede voor:

- f. ter plaatse van de aanduiding '**golfbaan**', een golfbaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding '**kartbaan**', een kartbaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding '**manege**', een manege;
- i. ter plaatse van de aanduiding '**motorcrossterrein**', een motorcrossterrein;
- j. ter plaatse van de aanduiding '**parkeerterrein**', een parkeerterrein;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege dommerholtsweg', een manege;
- l. ter plaatse van de aanduiding '**speeltuin**', een speeltuin;
- m. ter plaatse van de aanduiding '**sporthal**', een sporthal;
- n. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van natuur - ehs**', de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur;
- o. ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van sport - klootschietbaan**', een klootschietbaan;
- p. ter plaatse van de aanduiding '**tennisbaan**', een tennisbaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding '**ijsbaan**', een ijsbaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding '**zwembad**', een zwembad.

19.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

19.2.1 Bedrijfswoning:

- a. de vergroting van de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan:

bestaande inhoud bedrijfswoning	Vergroting tot maximaal
alles kleiner dan 550 m ³	600 m ³
tussen 550 en 600 m ³	20%
tussen 600 m ³ en 750 m ³	15% tot een maximum van 750 m ³
alles groter dan 750 m ³	handhaven bestaande omvang

- b. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter;
- c. herbouw van een bedrijfswoning is mogelijk ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige bedrijfswoning, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd (behoudens afwijking volgens artikel [44](#) van deze regels);
- d. bijgebouwen bij de bedrijfswoning dienen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gesitueerd;
- e. per bedrijfswoning is maximaal 75 m² oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan ter vergroting van het woongenot;
- f. de goothoogte van een bijgebouw bij een bedrijfswoning mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5,50 meter. herbouw van een bedrijfswoning is mogelijk ter plaatse van de bebouwingscontour van de huidige bedrijfswoning, of op een locatie die maximaal 10 meter van de huidige bebouwingscontour is gesitueerd (behoudens afwijking volgens artikel 35 van deze regels);
- g. de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter.

19.2.2 Bebouwing:

- a. de oppervlakte van de bestaande bebouwing mag met maximaal 10% wordt uitgebreid;
- b. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'kartbaan' is ten behoeve van een survivalbaan maximaal

één uitkijktoren toegestaan waarvan de bestaande bouwhoogte niet mag worden overschreden.

19.2.3 Manege:

Ter plaatse van de aanduiding 'manege' gelden in afwijking van het bepaalde in [19.2.2](#) de volgende bouwregels:

- a. de bestaande bebouwing kleiner dan 800 m² worden uitgebreid tot maximaal 800 m²;
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'manege' zijn gebouwen toegestaan met een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter.

19.2.4 Manege Dommerholtsweg 3:

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - manege dommerholtsweg' is in afwijking van het bepaalde in [19.2.2](#) uitsluitend een stallingsruimte voor paarden toegestaan, met een maximale oppervlakte van 100 m² en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. voor bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de maximale bouwhoogtes volgens de tabel hierna:

Bouwwerken geen gebouw zijnde	Maximale bouwhoogte
Overkappingen	3 meter
verlichting	4 meter (voldoet niet)
Speeltoestellen	5 meter
Ballenvangers, tribunes enz.	5 meter (voldoet)
Maximaal 3 vlaggenmasten	8 meter
springschansen ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein'	5 meter
Hekwerken en andere terreinafscheidingen rondom het sportterrein	2 meter
hekwerken en andere terreinafscheidingen op het sportterrein	1 meter
hekwerken en andere terreinafscheidingen op het sportterrein ter plaatse	1,5 meter

van de aanduiding 'motorcrossterrein', gemeten vanaf het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw	
reclameborden ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein', gemeten vanaf het rondom afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw	3 meter

19.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor de bouw van verlichtingsmasten voor sportvelden met een bouwhoogte van maximaal 18 meter en verlichtingsmasten voor paardenbakken met een bouwhoogte van maximaal 12 meter, mits:

- a. armatuur wordt gebruikt die uitstraling naar de omgeving zoveel mogelijk voorkomen;
- b. de landschappelijke kernkwaliteiten van de aangrenzende gronden daardoor niet worden aangetast;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - ehs' door de initiatiefnemer is aangetoond dat de kernkwaliteiten en omgevingscondities van de ecologische hoofdstructuur daardoor niet significant worden aangetast.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Voor het gebruik gelden de volgende regels:

Bij het gebruik ten behoeve van sportvoorzieningen dient op eigen terrein te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

(Advies Ruimte, ODA en Verkeer nodig)

9.2.1 Verbod

Het is verboden te bouwen of te laten bouwen op de voor '[Waarde - Archeologie 7](#)' mede bestemde gronden.

9.2.2 Uitzonderingen

Het in lid [9.2.1](#) genoemde verbod is niet van toepassing op:

- a. gronden waarvan uit documenten blijkt dat de archeologische waarden reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld, hetgeen wordt getoetst door een archeologisch deskundige, of;
- b. bebouwing die nodig is voor het archeologisch onderzoek met een maximale bouwhoogte van 5 meter, of;
- c. bebouwing waarvan de diepte niet meer bedraagt dan 30 centimeter onder het bestaande maaiveld en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;

- d. bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² en die kan worden gebouwd krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), of;
- e. de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing krachtens de andere daar voorkomende bestemming(en), mits:
 - 1. de bestaande fundering wordt gebruikt;
 - 2. de bestaande oppervlakte niet wordt uitgebreid.

(voldoet; geen gevolgen)

Legenda toegepaste uitzonderingsgrondslagen

In dit document zijn gedeeltes geanonimiseerd op grond van artikel 5 van de Wet open overheid:

Art. 5.1 lid 2 onderdeel e

De eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer, tenzij de betrokken persoon instemt met openbaarmaking

Pagina('s): 2 3