

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN BOSWEG 2009

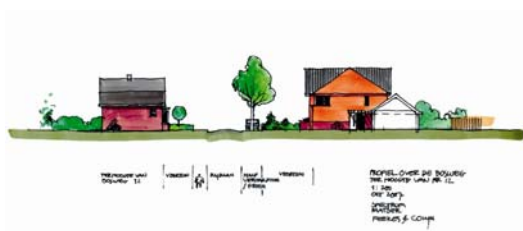
Opdrachtnummer : 08.148

Auteurs : *mRO*

Datum : juli 2009

Versie : 9

Vastgesteld d.d. : 14 september 2009

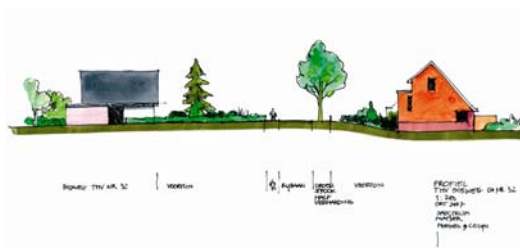


INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	VOORGESCHIEDENIS	5
1.3	LIGGING PLANGEBIED	7
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	8
1.5	LEESWIJZER	8
2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	GEBIEDSBESCHRIJVING	9
2.2	BESCHRIJVING LOCATIE BOSWEG.....	10
3	BELEIDSASPECTEN	11
3.1	RIJKSBELEID	11
3.2	PROVINCIAAL BELEID	12
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	13
4	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	17
4.1	RANDVOORWAARDEN EN UITGANGPUNTEN	17
4.2	HET INRICHTINGSPLAN.....	19
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	21
5.1	GELUID	21
5.2	BODEM.....	23
5.3	WATER.....	23
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	LUCHTKWALITEIT	29
5.6	FLORA EN FAUNA.....	30
5.7	ARCHEOLOGIE.....	31
6	JURIDISCHE ASPECTEN	35
6.1	ALGEMEEN	35
6.2	PLANKAART	35
6.3	PLANREGELS	36
6.4	LATEN VALLEN BEGRIPPEN BIJGEBOUWEN/AAN- EN UITBOUWEN	36
6.5	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	37
6.6	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	38
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	45
8.1	VOOROVERLEG EN BEWONERSPARTICIPATIE	45
8.2	VOOROVERLEG ANDERE BESTUURSORGANEN	48
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	48
8.4	PLANAANPASSINGEN.....	52

Bijlagen:

1. Natuuronderzoek Bosweg;
2. Samenvatting Buurtbijeenkomst Bosweg 19 januari 2009;
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï - Bestemmingsplan Bosweg te Lochem (Alcedo bv, kenmerk: 20092569.EW605, 17 maart 2009).



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Directe aanleiding voor het opstellen van een nieuw bestemmingsplan is de verplaatsing van het Staring College naar de Zutphenseweg, waarmee de gronden aan de Bosweg, Burgemeester Wttewaalgweg, dr. Cartier van Disselweg (waar een deel van het Staring College was gevestigd), in aanmerking komen voor herontwikkeling. Op verschillende momenten (vanaf ca. 1998) is al gesproken over een eventuele functiewijziging van de gronden van het Staring College aan de Bosweg als gevolg van een herstructurering in de onderwijssector.

Recent is ook sprake van reorganisatieplannen binnen de ter plaatse gevestigde zorginstelling Huize Sint Jozef (Zorggroep Sint Maarten), zodat de terreinen van het voormalige klooster voor herinrichting in aanmerking komen. Het voormalige klooster grenst aan de terreinen van het Staring College en ligt aan de Bosweg.

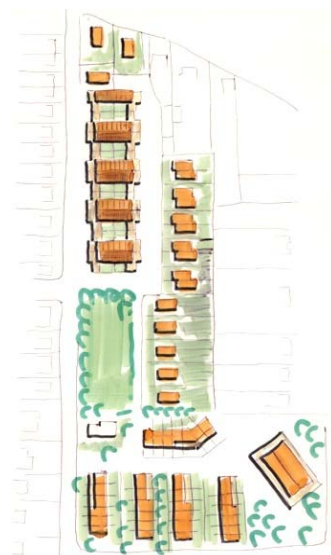
Omdat nog geen zekerheid bestaat over de reorganisatie van de zorginstelling, wordt in voorliggend bestemmingsplan de bestaande situatie bestemd, waarbij de planologische rechten op basis van het voorgaande bestemmingsplan zijn gerespecteerd. Voor het grondgebied van Zorggroep Sint Maarten is wel een nieuwe verkaveling opgesteld. Hiervoor is in het plan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Op basis van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening kan (een deel van) de bestemming 'Maatschappelijk' worden omgezet naar 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer-Verblijfsgebied' en 'Wonen'. Hiervoor moet nog wel een separate procedure worden doorlopen.

1.2 Voorgeschiedenis

Eind 2004 is gestart met de concrete voorbereidingen voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Staring College aan de Dr. Cartier van Disselweg in Lochem en het klooster St. Jozef aan de Bosweg. In het schooljaar 2005/2006 heeft het Staring College de nieuwe schoolgebouwen aan de Zutphenseweg betrokken en zijn de gronden aan de Bosweg daadwerkelijk vrij gekomen voor herontwikkeling. Het oude schoolgebouw is in het eerste kwartaal van 2007 gesloopt.

Parallel aan deze ontwikkeling is op verzoek van de eigenaar van het voormalige klooster, de Stichting Sint Maarten, de ontwikkelingslocatie uitgebreid omdat de Stichting St. Maarten te kennen gaf de functie van het verzorgingshuis op een andere locatie in de kern Lochem te willen voortzetten.



Globaal plan herinrichting locatie Bosweg uit 2005

Bron: Ontwerpbureau Khandekar

Spectrum Wonen en Johan Matser projectontwikkeling zijn door St. Maarten en de gemeente Lochem benaderd om een integraal plan te ontwikkelen. Hierop is een globaal plan gemaakt door ontwerpbureau 'Khandekar Stadsontwerp en Landschapsarchitectuur', dat in mei 2005 aan de omwonenden is gepresenteerd. De omwonenden reageerden uiterst negatief op de plannen en vormden naar aanleiding van de voorgestane ontwikkeling een buurtcomité dat als gesprekspartner optrad richting de gemeente. In februari 2006 is de stand van zaken besproken in de raadscommissie VROEM. De uitkomst van deze bespreking was dat de burgerparticipatie verankerd moest zijn in het planproces en dat de randvoorwaarden helder(er) moesten worden geformuleerd door het college van B&W. In drie overleggronden met het buurtcomité is invulling gegeven aan de uitkomst van de raadscommissie VROEM.

Tussen 2 februari en 27 september 2007 is onder leiding van bureau Feekes en Colijn, *architectuur, stedenbouw en ruimtelijke inrichting* een achttal besprekingen gevoerd met het buurtcomité. Hierbij is gekozen voor een start met een 'blanco kaart' waarop de verschillenden partijen de kwaliteiten en diskwaliteiten in de bestaande situatie konden aangeven. Vervolgens is zorgvuldig gewerkt aan de eerste globale modellen en de concretisering hiervan.

Op 21 mei 2007 zijn vier modellen aan alle omwonenden gepresenteerd en kon men door middel van het aangeven van kleuren instemming/afkeuring aangeven bij de modellen. Ook zijn vele opmerkingen geplaatst bij de diverse modellen. De uitkomsten van 21 mei zijn vertaald naar één concreet stedenbouwkundig plan. Dit plan werd op 11 oktober 2007 gepresenteerd aan de omwonenden. Het plan werd positief ontvangen. Omwonenden konden vervolgens individueel reageren op het plan. Er zijn vier reacties ontvangen. Twee reacties zijn afkomstig van bewoners aan de Bosweg en hebben betrekking op het realiseren van een bouwmassa tegenover de eigen woning. Eén reactie gaat over het totale bouwprogramma: te weinig goedkope woningen en één reactie gaat over de zorg voor de bestaande bomen in het plangebied.



Artiestimpressie en schetsverkaveling als basis voor het bestemmingsplan en waarover in grote mate overeenstemming is bereikt

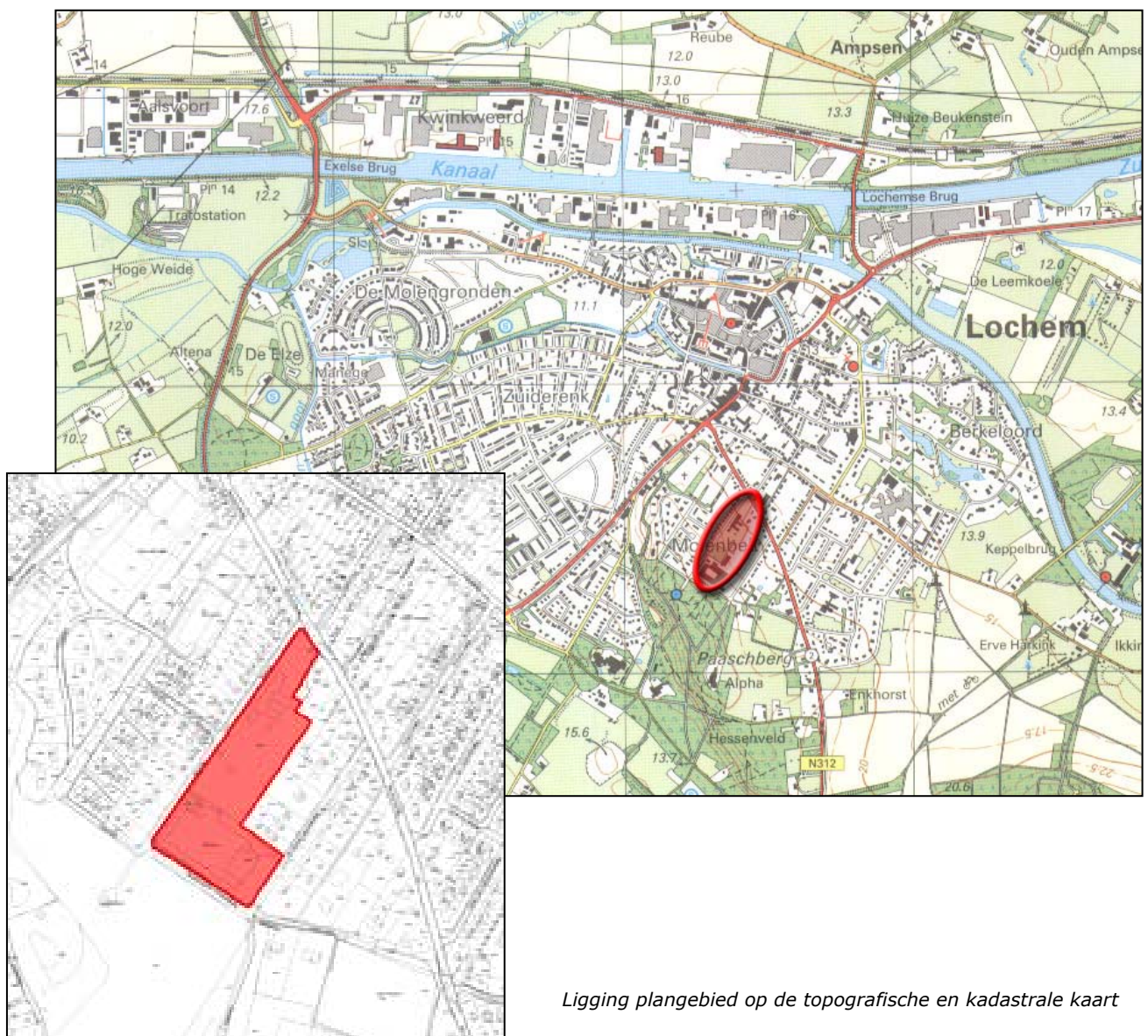
Bron: Feekes en Colijn



Uiteindelijk is in grote mate overeenstemming bereikt over de nieuwe invulling van het plangebied. De inrichtingsschets waarover overeenstemming is bereikt ligt nu ten grondslag aan dit bestemmingsplan.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied van deze herziening ligt ten zuiden van de historische kern van Lochem. In het zuiden grenst de locatie aan de Burgemeester Wttewaalweg en in het verlengde daarvan de Paasberg en in het noorden aan de Barchemseweg. Aan drie zijde is het plangebied omgeven door bestaande woonbebouwing. De bestaande woonwijk is ruim van opzet en bestaat hoofdzakelijk uit vrijstaande en twee onder een kap woningen op ruime groene kavels. De bosrand van de Paasberg en de forse laanbeplanting van de Dr. Cartier van Disselweg is zeer beeldbepalend. Binnen het plangebied bevinden zich, onder andere in de tuin van het voormalige klooster, enkele



oude bomen en bosjes.

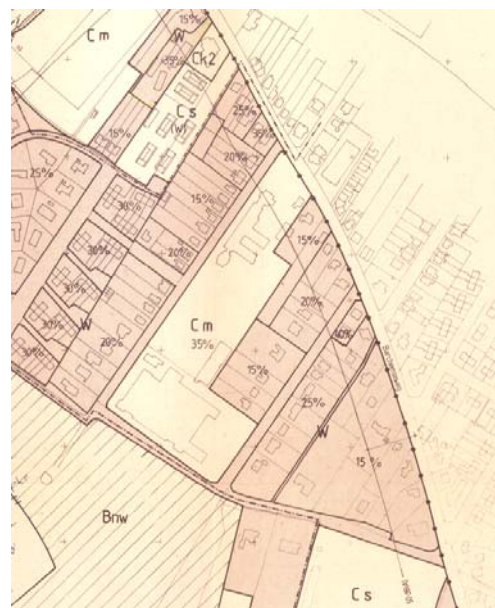
In bijgaande figuren (vorige bladzijde) is de ligging van het plangebied weergegeven.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt onderdeel uit van het "Bestemmingsplan de Paasberg e.o. 1991", zoals dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Lochem op 21 december 1992, en (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 augustus 1993.

De locatie is daarin bestemd voor "Centrumvoorzieningen, maatschappelijke doeleinden (C m)" als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende planvoorschriften en voorzien van een bebouwingspercentage van 35%.

Daarnaast is onder artikel 4, lid 3, onder c opgenomen dat de "met '**C m**' aangegeven gronden zal de bebouwing geclusterd worden gehandhaafd evenals de onbebouwde, met groen voorziene ruimten daar omheen. Eventuele nieuwbouw of bebouwings-uitbreidingen zullen kunnen plaatsvinden voor zover dat slechts geringe verdichting tot gevolg heeft. Bouwaanvragen zullen mede daaraan getoetst worden. Zo nodig worden er in verband hiermee door Burgemeester en Wethouders nadere eisen gesteld aan omvang en situering van de bebouwing".



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De omringende wegen vallen in de Woonbestemming (W). De onderhavige herstructureringsplannen, waarbij het gebied als woongebied wordt heringericht, past niet binnen de vigerende bestemming. Dit betekent dat een binnenplanse wijziging niet mogelijk is en een nieuw bestemmingsplan moet worden gemaakt.

1.5 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.

In hoofdstuk 4 volgt een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie aan de hand van een opgesteld inrichtingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 diverse milieu aspecten beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de plankaart en de planregels wordt gegeven. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het art. 3.1.1 Bro-overleg van het plan uiteen.

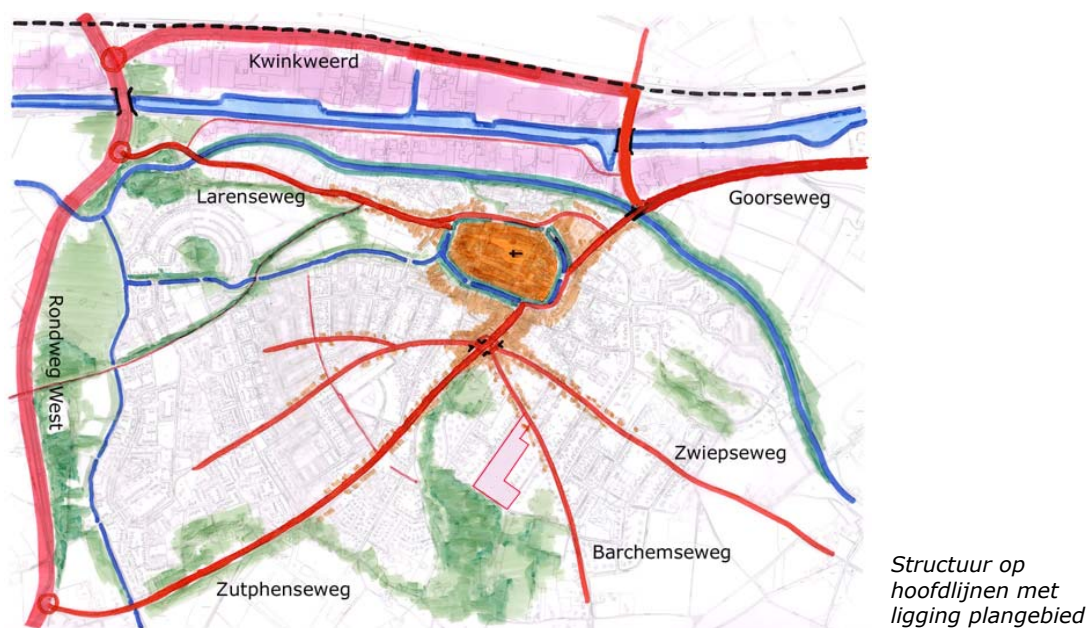
2 HUIDIGE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens de uitgangspunten voor de locatie Bosweg te kunnen formuleren is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de locatie Bosweg.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Kenmerkend voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Lochem zijn de lange gebogen lijnen, de zogenaamde radialen, die samenkomen in het historische centrum. Het plangebied ligt tussen twee van die hoofdradialen, de Barchemseweg en de Zutphenseweg, die bepalend zijn voor de structuur van Lochem in haar omgeving. Een belangrijk element binnen deze structuur is de aanwezigheid van de Paasberg. Het woongebied tussen de Barchemseweg en de Zutphenseweg worden ruimtelijk beïnvloed door de hoogte verschillen van het terrein en de bebossing van de Paasberg.

De aangrenzende (woon)bebouwing maakt onderdeel uit van de oudere uitbreidingswijken van Lochem, gelegen in de oksels van de uitvalswegen van de stad. In dit woongebied zijn weliswaar meerdere typen woningen gelegen maar de twee-onder-één-kap en vrijstaande woningen bepalen echter het beeld. De buurt heeft een sterk samenhangend karakter. Dit wordt versterkt door de hogere ligging ten opzichte van het ommeland, de relatief grote tuinen, volwassen beeldbepalende (laan)bomen en de aanwezigheid van het bos. Vooral de beeldkwaliteit is bijzonder te noemen en wordt in deze buurt hoog gewaardeerd.



2.2 Beschrijving locatie Bosweg

De locatie Bosweg ligt in het zuiden van de kern Lochem tussen de Paasberg en Barchemseweg en heeft een oppervlakte van ca. 2,75 hectare. Het plangebied ligt op de helling van de Paasberg. Vanaf de Burgemeester Wttewaalweg loopt het gebied langzaam naar beneden richting Barchemseweg. Het Staring College was gevestigd aan de hoge kant van het plangebied. Het terrein is nu voor een groot deel onbebouwd, de school is gesloopt. Richting Barchemseweg wordt het terrein afgewisseld met openruimten (bosparkje) en de tuinen van het bejaarden centrum en het voormalig klooster St Jozef. Het gebied grenst voor het oostelijke (midden)deel aan achtertuinen van de woningen aan de Dr. Cartier van Disselweg.

Op het terrein zijn in het noordelijke deel enkele forse bomen aanwezig in de diepe tuinen. De tuinen van de omliggende woningen geven het gebied een groene identiteit en ruimtelijke kwaliteit.

De omliggende bebouwing is verschillend van architectuur. De woningen zijn allemaal grondgebonden, vrijstaand of een enkele twee onder één kap, op ruime kavels. De bouwhoogte is laag, afwisselend 1 of 2 bouwlagen met een kap. De Bosweg is formeel ingericht. Smalle rijbaan met aan beide zijde trottoir. Langs de bosrand zijn aan de Burgemeester Wttewaalweg haakse parkeerplaatsen gelegen. Het profiel van de Dr. Cartier van Disselweg is informeler. De laanbomen zijn

monumentaal en beeldbepalend. De straten in de wijk worden alleen gebruikt voor het bestemmingsverkeer. De rust en de verkeersluwte van de woonstraten is mede bepalend voor de woonkwaliteit van deze buurt.



Luchtfoto plangebied waarop de gebouwen van het Staring College zijn gesloopt

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.

De gemeente Lochem maakt geen deel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur. Voor het plangebied, bestaand stedelijk gebied, geldt derhalve de algemene basiskwaliteit. De criteria die hieraan ten grondslag liggen betreffen onder andere:

- optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is;
- bouwen voor eigen bevolkingsgroei;
- het groen in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelen en aansluiten op het watersysteem;
- goede afstemming met het verkeer - en vervoerssysteem;
- zorgvuldig ruimtegebruik en fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke en veilige (woon)omgeving.

Flora- en faunawet

De basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier - en plantensoorten is het, op 1 juli 2002 gewijzigde artikel 75 van de Flora - en Faunawet. Verder is door een aantal rechterlijke uitspraken bepaald, hoe in de ruimtelijke ordening moet worden omgegaan met beschermde soorten.

De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten kunnen schaden en vernietigen een ontheffing dient te worden aangevraagd.

De Flora en Faunawet hoeft slechts in het bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit verband geldt dat Gedeputeerde Staten voor de goedkeuring van een bestemmingsplan moeten kunnen beoordelen of het waarschijnlijk is of ontheffing nodig is en of deze kan worden verleend. Op basis van een globale

beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. In een globale beoordeling moeten recente gegevens (max. ca. 2 jaar oud) van beschermde soorten worden opgenomen (habitatrichtlijn soorten, rode lijst soorten, overige beschermde soorten zoals bijvoorbeeld alle zoogdieren). De uitvoerbaarheid komt meestal niet in het geding bij het voorkomen van slechts algemene soorten.

Wanneer geen beschermde soorten zijn gevonden hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd.

Voordat de werkzaamheden een aanvang nemen dient over eventuele ontheffing zekerheid te zijn verkregen. Ook bij een goedgekeurd bestemmingsplan kan het noodzakelijk zijn bij aanvraag van bouw- of sloopvergunningen een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet aan te vragen.

Om die reden zal voor de werkzaamheden een ontheffing van de Flora- en faunawet bij het ministerie van LNV worden aangevraagd.

Opgemerkt wordt dat bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) buiten beschouwing kan worden gelaten, bijvoorbeeld bij de actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt niet voor (inbreidings)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld, zo ook voor de locatie Staring College en Huize St.Jozef.

In paragraaf 3.2.2 wordt nader ingegaan op de flora en fauna van het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005). Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, wordt formeel niet meer gesproken over een 'streekplan'. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het 'Streekplan Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'.

In dit provinciale plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de "ontwikkelings-gerichtheid en afstemming op regionale schaal", de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin

intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen. Aangezien het plangebied aan de Bosweg een binnenstedelijke locatie is, voldoet de beoogde ontwikkeling aan het gestelde (provinciale) uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'.

In bovengenoemd streekplan staat tevens het zogenaamde 'subsidiariteitsbeginsel' centraal. Dit betekent dat een ruimer beleidskader is ontstaan voor – in regionaal verband samenwerkende – gemeenten om zelf of samen met partners vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen". In dit kader zijn zes gemeenten volgens de Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) een samenwerkingsverband aangegaan, de regio Stedendriehoek. De gemeente Lochem participeert hierin.

Regio Stedendriehoek

Voor de regio Stedendriehoek zijn/worden twee structuurvisies opgesteld: een voor het bundelingsgebied van de Stedendriehoek ("Regionale structuurvisie stedendriehoek 2030 – Visie op het bundelingsgebied, 2007), bestaande uit de steden Apeldoorn, Zutphen, Deventer met de daarbinnen gelegen delen van de gemeenten Lochem (Epse-Gorssel-Eefde), Brummen en Voorst, en één nog in voorbereiding zijnde structuurvisie voor het resterende deel, het zogenaamde niet-bundelingsgebied.

Voor het versterken van het regionaal stedelijk netwerk Stedendriehoek is bundeling het leidende principe. Dit houdt in dat het regionale programma voor wonen, werken en voorzieningen zoveel mogelijk gebundeld moet worden gerealiseerd binnen het stedelijke netwerk.

Hoewel (een deel van) de gemeente Lochem deel uit maakt van het stedelijk netwerk Stedendriehoek, ligt de kern Lochem buiten dit netwerk. De kern Lochem is wel op dit stedelijke netwerk georiënteerd, maar wordt tevens "gekenmerkt door een eigen sociaal-culturele identiteit en sociaal-economische perspectieven". Dit betekent dat de positie van de kern Lochem, qua werkgelegenheid - en verzorgingsfuncties voor de noordelijke Achterhoek, een bescheiden aanvulling is op het stedelijke netwerk en daardoor een deel van de woningbouwopgave buiten het bundelingsgebied voor haar rekening neemt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie wonen en werken 2007-2015

(gemeente Lochem, september 2007)

Met de notitie 'Bouwen aan Lochem, structuurvisie wonen en werken 2007-2015' is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lochem voor de komende acht jaar weergegeven. Op 24 september 2007 is de structuurvisie vastgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Lochem vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden: de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente

Lochem. Deze notities vormen de basis voor de structuurvisie wonen en werken 2007-2015.

Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

Echter, zoals uit de structuurvisie blijkt kiest de gemeente Lochem er niet voor om louter woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht: rijenwoningen en appartementen. Het is immers wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en dorpen. Daarbij zijn in principe alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloop bestendig zijn of op termijn zijn te maken. Ook zal met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie in neemt.

Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties kiest de gemeente Lochem voor een helder uitgangspunt. In en zo mogelijk aan de kern Lochem vindt de grootste opgave plaats voor nieuwbouw. Naast de kern Lochem kunnen de grootste kernen in de oude gemeente Gorssel – te weten Eefde en Gorssel – een grotere bouwopgave herbergen. De dorpen, waaronder Laren, kunnen groeien waarbij de groei voor het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.

In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de navolgende woningbouwproductie (zie tabel).

	Per jaar	2007-2009	Per jaar	2010-2015
Starters	100	300	50	250
Geschikt voor ouderen	137	411	137	685
Bouwopgave regio	60	180	15	75
Totaal		891		1010

Daarnaast wordt in de notitie aangegeven dat in Lochem zo'n 20 inbreidingslocaties beschikbaar zijn die alle in principe tot 2015 ontwikkeld kunnen worden. Benutting van deze inbreidingslocaties leidt tot een netto toename van de woningvoorraad in Lochem van circa 740 woningen en appartementen.

Het gebied Van Disselweg / Bosweg (locatie 15) wordt specifiek benoemd als inbreidingslocatie: *"Het plangebied wordt in samenspraak met het buurtcomité Bosweg e.o. in interactief verband ruimtelijk verkend. De locatie*

van het voormalige Staring College wordt omgezet naar wonen. Afhankelijk van de mogelijke verhuizing van St. Jozef worden tevens de gronden van het voormalige klooster in de ontwikkeling betrokken."

Verkeersvisie Lochem

(Goudappel Coffeng, februari 2004)

De 'Verkeersvisie Lochem' is een actualisering van het Gemeentelijke Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) uit 1999. Het betreft een herziening van het destijds opgestelde categoriseringsplan, met daaraan gekoppeld de inrichting van de verschillende typen wegen binnen Lochem. Uitgangspunt is een heldere en betere verkeersstructuur, waarbij het gewenst is om minder verkeer door de kern van Lochem te laten rijden. "Concreet betekent dit een structuur die een duidelijk onderscheid maakt in lokale en regionale wegen. En dan op een zodanige manier dat het regionale verkeer via de rondwegen wordt afgewikkeld en het lokale verkeer via de invalswegen."

Uit het onderzoek blijkt dat door het nemen van verkeersmaatregelen op de wegen nabij het centrum de intensiteiten op andere wegen (waaronder de Barchemseweg) ook daadwerkelijk afnemen. De maatregelen leiden er toe dat het verkeer verschuift naar de verbindingswegen (hoofdwegen), zoals de Rondweg West (N332) en Kwinkweerd.

In navolging van de landelijk ontwikkelde richtlijnen is in de notitie ook onderscheid gemaakt in verschillende typen wegen, te weten:

- wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie, type A, B of C;
- wegen met een erftoegangsfunctie.

In dit kader is de Barchemseweg als gebiedsontsluitingsweg type C aangewezen. Dit betekent dat het een weg betreft die voornamelijk een ontsluitende functie heeft voor een wijk. "Op kruispunten vindt veelvuldig uitwisseling plaats van verkeer van en naar andere wegen. Er is geen sprake van rijbaanscheiding. De weg bestaat uit een rijbaan met fietsstroken. De maximumsnelheid is 50 km/u, de ontwerpssnelheid echter 40 km/u. Parkeren langs de weg is mogelijk, zij het in parkeerhavens. Op traversen is 30 km/u mogelijk."

De overige wegen rondom het plangebied, De Bosweg, Burgemeester Wttewaalweg en de Dr. Cartier van Disselweg zijn onderdeel van een 30 km/u verblijfsgebied en hebben alleen een functie voor het ontsluiten van de aansluitende woningen.

Welstandsnota Gemeente Lochem

(gemeente Lochem, SAB, vastgesteld mei 2007)

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandsc commissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de

kenmerkend van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

Het gebied van het Staring College en Zorggroep St.Maarten maakt in de nota onderdeel uit van deelgebied T3 (Instituten Lochem), waarvoor een lichte welstandstoetsing (welstandsniveau 3) geldt.

De welstandsnota geeft aan dat de nota zelf niet het meest geëigende beleidsdocument is om de ruimtelijke kwaliteit van een stedenbouwkundig plan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Een beeldkwaliteitplan is daartoe een beter instrument. Is het stedenbouwkundige plan uitgevoerd of betreft het een beeldkwaliteitplan voor de bestaande gebouwde omgeving, dan dienen in de welstandsnota voor het betreffende plangebied gebiedsgerichte criteria opgenomen te worden gericht op handhaving van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandscommissie adviseert over een (concept) beeldkwaliteitplan.

De groenvisie Lochem

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een visie, 'Dé Groene visie, Groen Lochem, duidelijk en herkenbaar' (juni 2006) genaamd. Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. Er ontstaat een eenduidig groenbeleid voor de gehele nieuwe gemeente Lochem. Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Lochem en Gorssel was er behoefte aan harmonisatie van de groenaanleg en -beheer binnen de bebouwde kom. Eén van de redenen om een nieuwe groenvisie op te stellen is om eenheid in uiterlijk en beheer van beplanting te creëren. Deze groenvisie dient als kader voor het toekomstige groenbeheer, maar ook voor nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen, het afstootbeleid, uitbreiding van ecologisch beheer en het bomenbeleid. Met deze visie wordt een duidelijke richting gegeven aan de groene invulling. Ook zal het groen op meer plekken binnen de gemeente Lochem ecologisch beheerd gaan worden.

4 TOEKOMSTIGE SITUATIE

4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

Het Staring College is het schooljaar 2005/2006 begonnen in de nieuwe huisvesting op de locatie aan de Zutphenseweg. De locatie aan de Bosweg is daarmee niet meer in gebruik en beschikbaar voor een nieuwe invulling. De gemeente Lochem heeft daarop besloten om tot herontwikkeling van de locatie over te gaan en de percelen aan te wenden voor woningbouw.

Zoals reeds in de inleiding van dit bestemmingsplan is genoemd hebben de ontwikkelende partijen en de gemeente Lochem het bureau Feekes en Colijn opdracht gegeven een aantal modellen te ontwikkelen voor een invulling van het gehele plangebied. Deze modellen, vier in totaal, zijn in samenspraak met het buurtcomité opgesteld. Vervolgens zijn de modellen geanalyseerd en is een stedenbouwkundig plan opgesteld met de volgende randvoorwaarden:

- de bestaande korrelgrootte aan de Bosweg en de Dr. Cartier van Disselweg wordt gerespecteerd en doorgezet aan de randen van het plangebied;
- de Wttewaalweg blijft behouden;
- er komt een ontsluitingsweg in het plangebied haaks op de Wttewaalweg;
- er wordt gedifferentieerd gebouwd, dat wil zeggen zowel goedkope(re) woningen als middeldure en dure woningen;
- de woningen zijn in principe levensloopbestendig (of zijn levensloopbestendig te maken);
- tegenover de Molenbelt blijft een groene ruimte beschikbaar. Deze groene ruimte zal wel door bebouwing begeleid worden;
- alle bestaande waardevolle bomen worden ingemeten en binnen de kroonprojecties wordt niet gebouwd;
- het deel van het Staring College moet zelfstandig te ontwikkelen zijn omdat de mogelijkheid bestaat dat Huize St. Jozef niet zal verhuizen naar een locatie buiten het plangebied.



Stedenbouwkundigplan met nieuwe invulling Bosweg (fase 1 en 2) als basis voor het bestemmingsplan

Bron: Feekes en Colijn

4.2 Het inrichtingsplan

Op grond van bovengenoemde doelstellingen is in opdracht van de gemeente Lochem door Feekes en Colijn een inrichtingsschets, c.q. verkaveling opgesteld. Deze stedenbouwkundige schets vormt de basis voor het onderhavige bestemmingsplan (zie bijgaande figuur).

Uitgegaan wordt van 57 nieuw te bouwen woningen in een tweetal fasen.

In de eerste fase, het terrein van het voormalige Staring College, wordt uitgegaan van 24 woningen met de volgende verdeling:

- 10 vrijstaande woningen (koop);
- 10 twee-onder-een kap woningen (koop);
- 4 rijenwoningen (goedkope huur/koop).

In de twee fase, het terrein van het huidige St. Jozef, worden 33 woningen opgericht:

- 5 vrijstaande woningen;
- 8 twee-onder-een-kap woningen;
- 20 rijenwoningen (dure koop).

Het totale plan beslaat derhalve 57 grondgebonden woningen (15 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kap woningen en 24 rijenwoningen). Er komen geen appartementen voor in de planvorming. Daarmee wordt aangesloten bij de bouwmassa van de omliggende woningen.

De woningen mogen worden uitgevoerd in maximaal twee bouwlagen met een kap. De maximale goot- en bouwhoogte is derhalve gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter. Uitzondering hierop vormen de twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Bosweg (fase 1) die in maximaal één bouwlaag met een kap mogen worden uitgevoerd (goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter).

Het gebied is zodanig verkaveld dat beeldbepalend groen wordt behouden. Een van de kwaliteiten, de ligging aan de Bosrand van de Paasberg, is maximaal benut door de bosrand vrij te houden van bebouwing. Door



Eerste fase op terrein van het voormalige Staring College



Tweede fase op terrein van Huize Sint Jozef

de verkavelingrichting haaks op de bosrand te plaatsen wordt mede door de ruime kavels het bos ver vanuit de wijk beleefbaar. Het groene karakter van de wijk bestaat uit verschillende elementen, die ruimtelijk en architectonisch herkenbaar zijn en samen een eenheid vormen. Op deze wijze wordt de groene beleving van alle woningen inclusief de bestaande woningen gegarandeerd.

Verkeer en parkeren

De ontsluiting van het plan zal plaatsvinden via de bestaande infrastructuur van de wijk. De bestaande wegen zijn ruim voldoende van maat om de extra verkeersdruk van de 57 woningen te kunnen dragen.

Een representatief mobiliteitsprofiel voor een woning is 4-6 voertuigbewegingen per dag. Gelet op het type woningen (zowel vrijstaand, twee-onder-één kap en rijenwoningen) wordt aangenomen dat 5 motorvoertuigbewegingen per dag een representatief aantal is. Dit betekent dat als gevolg van de voorgestane planontwikkeling ca. 340 verkeersbewegingen te verwachten zijn.

Voor de in totaal 57 nieuw op te richten woningen, waarvan 15 vrijstaande woningen, 18 twee-onder-één-kap woningen en 24 rijenwoningen, wordt in het voorgestane verkavelingsmodel uitgegaan van ca. 96 parkeerplaatsen. Dit betekent dat in het plan wordt uitgegaan van een parkeernorm van bijna 1,7 parkeerplaats per woning.

De bestaande haakse parkeerplaatsen tegen de bosrand (32 in totaal) blijven gehandhaafd. De vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen (33 in totaal) kunnen minimaal 1 voertuig op eigen terrein parkeren. Daarnaast worden er nog 31 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd, verdeeld over twee 'pleintjes'.

Wijzigingsgebied

Omdat nog geen duidelijkheid bestaat over de definitieve invulling van fase 2, het terrein van Zorggroep Sint Maarten, is een zogenaamd 'Wro-zone-wijzigingsgebied' opgenomen. Indien de maatschappelijke functie wordt beëindigd kan het gebied, onder voorwaarden, worden omgezet naar een woongebied. Zo kan alleen worden gewijzigd volgens de stedenbouwkundige verkaveling 'Bosweg e.o. Lochem' d.d. 27 augustus 2007 van Feekes en Colijn, atelier voor architectuur, stedenbouw en ruimtelijke inrichting. Verder zijn in dit wijzigingsgebied maximaal 33 woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Met deze hoogten is aansluiting gezocht bij het woongebied in fase 1. Met de wijziging blijft vooreerst de onderliggende maatschappelijke bestemming en bijbehorende bouwrechten van kracht, maar wordt de beleidsintentie aangegeven van een wijzigingsplan te zijner tijd.



*Doorsnede inrichtingsschets Bosweg, zuidelijk deel
Bron: Feekes en Colijn*

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

5.1 Geluid

Wettelijk kader

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning. Deze mag maximaal 48 dB bedragen. Wordt deze waarde overschreden, dan kan het college van B&W – onder voorwaarden – ontheffing verlenen. Hiervoor is in de Wgh een maximale ontheffingswaarde van 63 dB opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaaï, zones langs wegen aangegeven die beschouwd worden als aandachtsgebieden voor geluidhinder. De wettelijke zones zijn zodanig bepaald dat er buiten de zone in het algemeen geen geluidniveaus voorkomen hoger dan de voorkeurswaarde van $L_{den} = 48$ dB vanwege wegverkeer. De breedte van de zone is afhankelijk van de capaciteit van de weg (aantal rijstroken) en de aard van de omgeving (stedelijk en buitenstedelijk). De breedte van de zone dient voor iedere situatie bepaald te worden en kan variëren van 200 tot 600 meter. In bijgaande tabel zijn de zonebreedtes aangegeven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk	één of twee	200 meter
	drie of meer	350 meter
Buitenstedelijk	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Bij wijzigingen binnen een bestemmingsplan is er sprake van een zogenaamde 'nieuwe situatie'. In die situaties dient binnen de zone van een weg onderzoek te worden uitgevoerd naar de te verwachten geluidbelasting van nieuw te realiseren woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen (o.a. verzorgingstehuizen) om te bezien of en waar de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï – 48 dB – wordt overschreden en wat de geluidsbelasting ter plaatse van de desbetreffende locatie is. Het geluidsniveau in verblijfsruimten van woningen ten gevolge van wegverkeerslawaaï mag daarbij niet meer bedragen dan 35 dB (Bouwbesluit).

Situatie plangebied

Een gedeelte van het plangebied is gelegen in de zone wegverkeerslawaaï (200 meter) van de Barchemseweg (50 km/uur-weg).

De overige omliggende wegen zijn 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen geluidszone en hoeven niet aan de voorkeursgrenswaarde getoetst te worden.

Berekening

In opdracht van gemeente Lochem heeft Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï vanwege de Barchemseweg is aangegeven. De geluidsbelasting is bepaald op de achtergevels van de woningen gelegen tussen de Barchemseweg en de eventuele nieuwbouw van het verzorgingstehuis. Het gaat hierbij om reflectiegeluid afkomstig van het verzorgingstehuis. De beoogde nieuwe situatie is vergeleken met de huidige situatie.

De resultaten van deze berekening, uitgevoerd conform 'Standaard Reken Methode 2' (Geonose V5.43) van het Reken - en meetvoorschrift wegverkeerslawaaï 2002, zijn in de bijlage van deze plantoelichting opgenomen.

Invoergegevens

In het verkeersmodel van de gemeente Lochem is voor de Barchemseweg een etmaalintensiteit van ca. 3.800 motorvoertuigen (mvtg) opgenomen voor het jaar 2003. Uitgaande van 1,5 % groei per jaar zal dit naar verwachting in 2019 ca. 4.750 mvtg/etmaal bedragen.

Andere aannames zijn een gemiddelde uurintensiteit van ca. 6,75 % van de etmaalintensiteit, 92 % lichte voertuigen, 5 % middelzwaar en 3 % zwaar verkeer, een beoordelingshoogte van 1,5, 4 en 7,5 meter.

Voor wat betreft het type wegdek wordt uitgegaan van 'dicht asfalt beton' (referentiewegdek).

Straatnaam	Etmaal intensiteit [mvt/etm]	Periode	Uurintensiteit [% van de etmaalintensiteit]	Lichte motorvoertuigen [% van de uurintensiteit]	Middelzware motorvoertuigen [% van de uurintensiteit]	Zware motorvoertuigen [% van de uurintensiteit]
Barchemseweg	4750	Dag	6,75	92,0	5,0	3,0
		Avond	3,50	92,0	5,0	3,0
		Nacht	0,63	92,0	5,0	3,0

Tabel: Verdeling verkeersintensiteiten op de Barchemseweg

Bron: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Alcedo bv

Resultaten

Uit de rekenresultaten blijkt dat het verschil in geluidsbelasting op de achtergevels van de woningen tussen de oude en de nieuwe situatie maximaal 4 dB bedraagt. Het maximaal berekende geluidsniveau bedraagt 43 dB, inclusief 5 dB correctie volgens artikel 110g van de Wet geluidhinder.

Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden.

Geconcludeerd wordt dat de bestemmingsregeling in voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders zoals gesteld in de Wgh.

5.2 Bodem

Krachtens de Woningwet kunnen er op de onderhavige locatie alleen woningen worden gebouwd als bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt (niet vervuild of gesaneerd) is om voor woondoeleinden te gebruiken.

In dit kader is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er aan de rand van het plangebied, nabij de Bosweg, waarden zijn gevonden die de interventiewaarde overschrijden.

Op 31 januari 2008 zijn door Van der Poel Consult bv de resultaten van het aanvullend onderzoek ontvangen. De interventiewaardenoverschrijdingen uit het verkennende bodemonderzoek zijn niet teruggevonden. Wel wordt geadviseerd de verontreiniging met brandstof ter plaatse van de voormalige tank op het perceel Dr. Cartier van Disselweg 14 op verantwoorde wijze te verwijderen en af te voeren.

5.3 Water

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Rijksbeleid

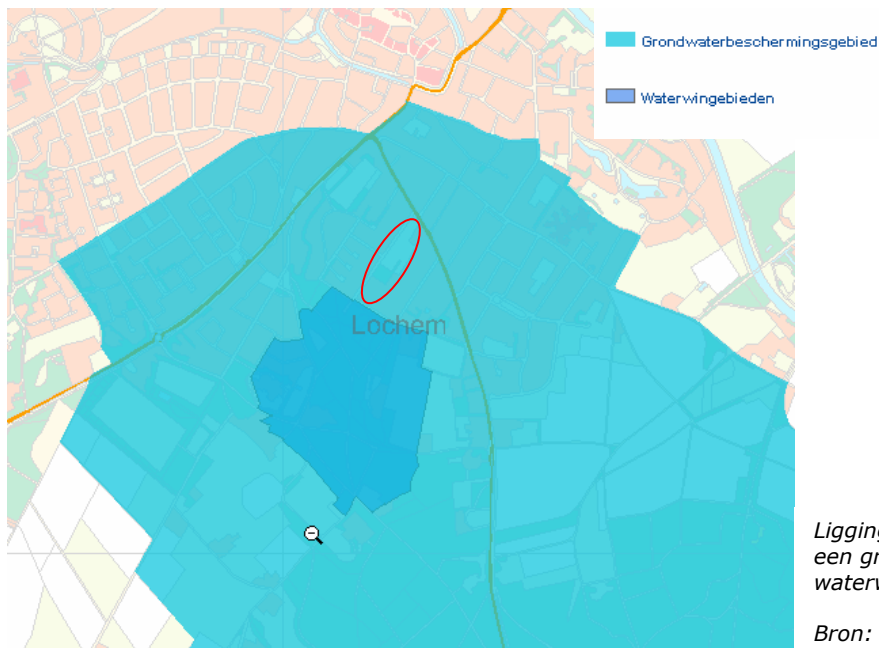
In het rijksbeleid zijn uitgangspunten verwoord ten aanzien van een betere en noodzakelijke afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening. Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast;
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. Water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties;
4. Water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied, zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. In het kader van dit bestemmingsplan zijn met name de waterkwaliteit van het grondwater van belang. Het plangebied is immers gelegen binnen de contouren van een grondwaterbeschermingsgebied (zie bijgaande figuur).



Ligging plangebied ten opzichte van een grondwaterbeschermings- en waterwingebied

Bron: Provincie Gelderland

Zoals in het streekplan Gelderland 2005 wordt beschreven, is het doel van een grondwaterbeschermingsgebied er voor te zorgen dat het grondwater op een eenvoudige wijze (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. In deze gebieden is het beleid erop gericht om, in vergelijking met de bestaande situatie, geen nieuwe bestemmingen toe te staan die grotere grondwaterrisico's met zich meebrengen. Uitbreiding van bestaande activiteiten mag ook geen hoger risico opleveren (stand still). Er wordt gestreefd naar vermindering van de risico's (step forward).

Ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater zijn ook regels opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PmG). In de verordening is een lijst van verboden inrichtingen opgenomen. Dat wil zeggen dat het oprichten van bepaalde inrichtingen in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwingebied in principe verboden is.

De beoogde woningbouw in het plangebied aan de Bosweg is derhalve ook aan regels gebonden. Hiervoor kan echter wel ontheffing worden aangevraagd.

Ook van belang is het derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 dat in februari 2005 in werking is getreden.

In dit plan zijn aan het water in diverse functies (deelgebieden) toegekend. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt in z'n geheel deel uit van '*functie V – stedelijk gebied*'. De functie stedelijk gebied heeft betrekking op de bebouwde kom. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- Het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- De ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- Het voorkomen van zettingen;

- Het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- Het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering.

Regionale plannen waterbeheerders

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

Ook heeft het waterschap Rijn en IJssel een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2007-2010, december 2006). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. *Schoon water*: Werken aan het bereiken en in stand houden van een goede kwaliteit van het oppervlaktewater;
2. *Levend water*: Het bereiken en in stand houden van een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen;
3. *Functioneel water*: Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer;
4. *Uitvoering*: Het realiseren van een effectieve en efficiënte uitvoering van het beleid.

Kenmerken watersysteem plangebied

Het plangebied ligt op de flank van de Lochemse berg. Het betreft een relatief hoog gelegen gebied waar geen rivierbeddingen, beekdalen en oppervlaktewater aanwezig is. Tevens is geen sprake van natte en laaggelegen gebieden, overstromingsvlaktes en zettingsgevoelige gebieden.

Grondwaterkwaliteit

Zoals reeds genoemd ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied zodat de beoogde nieuwbouw aan regels gebonden is. Opgemerkt wordt dat binnen het gehele plangebied geen

functies worden toegestaan die de kwaliteit van het drinkwater negatief kunnen beïnvloeden, zoals bedrijvigheid en riooloverstort. In het onderhavige plan wordt uitsluitend grondgebonden woningbouw planologisch mogelijk gemaakt, in combinatie met hieraan gekoppelde bestemmingen als verkeersdoeleinden, tuin en groenvoorzieningen.

Bij realisatie van de genoemde woningbouw wordt een step forward gezet ten opzichte van de huidige situatie. De gronden worden thans intensief voor onderwijsdoeleinden gebruikt. Enkele honderden leerlingen en docenten maken dagelijks gebruik van deze locatie. Door zowel een minder intensief gebruik van de gronden als het toepassen van bodembeschermende technieken en materialen is er sprake van een duidelijke step forward. Een ontheffing van de provinciale milieuverordening is echter noodzakelijk.

Riolering

In de bestaande situatie is een gemengd rioolstelsel aanwezig. Voor het plangebied wordt in de nieuwe situatie uitgegaan van een gescheiden rioolstelsel. Het realiseren van een infiltratieriool levert risico's op vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. Hemelwater van oppervlakteverharding kan immers door externe bronnen worden vervuild. Door het realiseren van technische afschermende voorzieningen wordt het risico geminimaliseerd en aanvaardbaar geacht. Uitgangspunt is dat al het regenwater van de dakvlakken wordt opgevangen in te realiseren infiltratiekoffers en in een te realiseren infiltratieriool.

In het plangebied is in de oude situatie globaal 10.000 m² dakvlakken en oppervlakteverharding aanwezig. De nieuwe dakvlakken en oppervlakteverharding zal naar schatting 7000 m² bedragen. In het plan is derhalve ca. 3000 m² minder dakvlak en oppervlakteverharding aanwezig in vergelijking met de 'oude' situatie.

De belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied zijn in onderstaande tabel nogmaals weergegeven:

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. Aan de hand van de wateratlas (kaart 'watersysteem-geologie-maaiveldhoogte') van de provincie Gelderland blijkt dat de maaiveldhoogte in het plangebied oploopt van 17,5 m +NAP in het noorden (Barchemseweg) naar meer dan 30 m +NAP in het zuiden (Burg. Wittewaalweg). De ligging van het plangebied op de flank van de Lochemse berg is hier de oorzaak van.
Riolering	Ja	Uit de wateratlas (kaart 'watersysteem-geohydrologie-grondwatertrappen') blijkt verder dat er in het plangebied alleen gronden met een grondwatertrap VIIa voorkomen. Een grondwatertrap VII houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 0,8 m-mv ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,6 m-mv ligt.
		In de huidige situatie vindt de afvoer van het hemelwater op verhard oppervlak plaats via het bestaande gemengde rioolstelsel. Voorkomen dient echter te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren). Een milieuvriendelijk verbeterd

		gescheiden systeem (grijs water versus regenwater) bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt. Dit betekent dat het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van verharding, geheel geïnfilterd kan worden en er daarom eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen zink, koper of lood).
Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Overlast grondwater	Nee	In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Grondwaterkwaliteit	Ja	Het plangebied ligt niet in een waterwingebied, maar wel in een grondwaterbeschermingsgebied. Door zowel een minder intensief gebruik van de gronden als het toepassen van bodembeschermende technieken en materialen is er sprake van een duidelijke 'step forward' ten opzichte van de huidige situatie. Een ontheffing van de provinciale milieuverordening is echter noodzakelijk.
Verdroging/Kwel	Ja	In de wateratlas van de provincie Gelderland is het hele plangebied als sterk infiltratiegebied aangewezen. Door de relatief lage grondwaterstand is er mogelijk sprake van verdroging. Verdroging dient te worden voorkomen. Uitgangspunt is het in stand houden van de bestaande (geo)hydrologische situatie.
Natte natuur	Nee	Het plangebied ligt in bestaand bebouwd gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden (HEN) of Specifiek Ecologische Doelstellingen (SED) zijn toegekend. Ook ligt het plangebied niet nabij HEN en/of SED wateren.
Inrichting en Beheer	Ja	Het beheer van eventuele infiltratiekoffers en het infiltratieriool ligt bij de grondeigenaren, de gemeente (voor de openbare ruimte) en de particuliere woningbezitters. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente. Regulier onderhoud van deze voorzieningen is noodzakelijk.

5.4 Externe Veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijke activiteit. Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen,

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een ijkpunt waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.



Ook zijn er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) aanwezig waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied. Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.

5.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze Wet komt onder hoofdstuk 5.2: luchtkwaliteitseisen in de Wet milieubeheer. De Wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. Ter uitwerking van de Wet luchtkwaliteit treden een aantal besluiten en regelingen in werking, waarvan de volgende de belangrijkste zijn:

- Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM);
- Besluit gevoelige bestemmingen;
- Regeling niet in betekenende mate;
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit.

Het Besluit NIBM bepaalt dat een ontwikkeling tot medio 2009 niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie luchtvervuiling als deze minder dan 1% van de grenswaarde, ofwel 0,4 microgram per m³, bijdraagt aan de concentraties luchtvervuiling. Wanneer een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt kan de toetsing aan de grenswaarden achterwege blijven. Een hulpmiddel voor de toepassing hiervan is de Regeling niet in betekenende mate. In deze regeling is vastgelegd dat in geval van één ontsluitingsweg een plan tot 500 woningen als niet in betekenende mate wordt aangemerkt.

Verwacht wordt dat vanaf medio 2009 het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking treedt. Vanaf dan wordt als niet in betekenende mate grens de 3% aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³.

Daarnaast is op 16 januari 2009 het Besluit gevoelige bestemmingen in werking getreden. Het besluit is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. In dit kader voorziet het besluit zones (300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen) waarbinnen in beginsel geen nieuwe scholen, verzorgingstehuizen en/of kinderdagverblijven zijn toegestaan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgesteld personen toegestaan.

Bovendien wordt in dit Besluit aanbevolen om zeer terughoudend te zijn met realisatie van gevoelige bestemmingen nabij drukke binnenstedelijke wegen met (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 57 woningen mogelijk.

Hierdoor is op voorhand niet uit te sluiten dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/m³, voor

zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteitseisen.

Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt. Wel kan worden bepaald of het betreffende project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiervoor is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', verder te noemen het 'Besluit NIBM' door de rijksoverheid opgesteld.

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

1. 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;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 1% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 1% grens niet wordt overschreden.

Als de 1% grens (en op termijn de 3% grens) voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):

1% criterium: minder dan of gelijk aan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3B.2).

Zoals reeds aangegeven omvat het project 57 woningen. Op basis van deze gegevens blijkt dat het plan ruim onder de 1% NIBM-grens (minder dan 500 woningen bij 1 ontsluitingsweg) ligt, zodat in principe geen nadere toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Ook ligt het project niet binnen de zones als bedoeld in het Besluit gevoelige bestemmingen

Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het project te betitelen is als 'niet in betekenende mate', zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de beoogde planontwikkeling aan de Bosweg. Hiermee wordt voldaan aan het wettelijk kader, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5.2 van de Wet milieubeheer.

5.6 Flora en fauna

Algemeen

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) is een basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten wettelijk vastgelegd.

De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten en hun rust- of verblijfplaatsen kunnen schaden en vernietigen een ontheffing

dient te worden aangevraagd.

De Flora- en faunawet hoeven slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit verband geldt dat Gedeputeerde Staten voor de goedkeuring van een bestemmingsplan moeten kunnen beoordelen of het waarschijnlijk is of ontheffing nodig is en of deze kan worden verleend. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen.

Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Flora en fauna in relatie tot het plangebied

Aangezien dit bestemmingsplan uitgaat van een herinrichting van het terrein aan de Bosweg, is nader onderzoek verricht naar de aanwezige flora en fauna in het gebied.

De resultaten van het veldonderzoek zijn integraal opgenomen in de bijlage van deze toelichting. In het kort is de conclusie van het onderzoek als volgt.

Conclusies

Er is geen vergunning nodig van Habitatrichtlijn art. 6 of de Natuurbeschermingswet (zie bijlage).

Er is geen ontheffing nodig in het kader van de Flora- en faunawet voor verstoring van vleermuizen en vogels bij de sloop van het Sint Jozefgebouw voor 15 maart. Verblijfplaatsen van vleermuizen zullen dan geen kraamkolonies betreffen, maar misschien wel tijdelijke paarplaatsen en enkele overwinterende exemplaren van de Gewone dwergvleermuis. Bij toepassing van de zorgplicht komt de instandhouding van deze soort hiermee niet in gevaar.

Voor 15 maart zullen er ook nog geen vogels broeden. Ontheffing voor het verstoren van broedvogels wordt doorgaans niet verleend.

Als er gebouwen later gesloopt worden dan 15 maart, is een nieuwe controle op vleermuisverblijfplaatsen noodzakelijk.

Voor het overige zijn geen planten of dieren aangetroffen die bedreigd zijn (rode lijst soort) of beschermd zijn, anders dan zeer algemene broedvogels.

5.7 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"*.

Archeologie in plangebied

Zoals reeds genoemd is het noodzakelijk om in de plantoelichting van een bestemmingsplan aan te geven in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

In dit kader is door Onderzoeks – en adviesbureau BAAC bv een bureauonderzoek en inventariserend Archeologisch veldonderzoek uitgevoerd (BAAC-rapport 06.108, meldingsnummer 17077, onderzoeksnummer 14131, april 2006)

Uit het booronderzoek blijkt dat de hoge verwachting op het aantreffen van bewoningssporen uit de periode van het Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd, zoals die voor de onbebouwde delen van het plangebied gold, bijgesteld dient te worden naar een lage verwachting. Deze bijstelling is gedaan op basis van de afwezigheid van archeologische indicatoren bij een grote boordichtheid en een intact bodemprofiel.

Voor het bebouwde gedeelte van het plangebied gold een middelhoge verwachting op het aantreffen van bewoningssporen uit dezelfde periode. Gezien de geringe diepte van het archeologische niveau kan gesteld worden dat door de bouw van de gebouwen op die plaatsen de top van het bodemprofiel ernstig verstoord is. Er kan geconcludeerd worden dat het archeologisch niveau op die plaatsen zeer waarschijnlijk verdwenen is. Ook deze verwachting kan naar beneden bijgesteld worden naar een lage verwachting. BAAC bv adviseert dat een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk is voor de onbebouwde en bebouwde delen van het plangebied.

Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat archeologische vondsten of structuren binnen drie dagen aan de bevoegde instanties (burgemeester) moeten worden gemeld.

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 opvolger van de SVBP2006, en zal op 1 januari 2010 verplicht worden. De basis is gelegd in de nieuwe 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 zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden. De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) is daarbij uitgesteld tot 1 januari 2010.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 januari 2010 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Bosweg 2009" conform de landelijke RO-standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010.

Samengevat zijn de volgende data van belang:

- *vanaf 1 juli 2008 is de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting) van kracht;*
- *vanaf 1 januari 2010 is de standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) van kracht;*
- *vanaf 1 januari 2010 worden de digitale verplichtingen van kracht.*

6.2 Plankaart

Voor de ondergrond van de plankaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), 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 plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Alhoewel het voorliggende bestemmingsplan "Bosweg 2009" een nieuwe invulling van de bestaande terreinen mogelijk maakt is het plan toch te typeren als een beheersplan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken. Het stedenbouwkundig plan, genoemd in voorgaand hoofdstuk, vormt de onderlegger.

Binnen de op de plankaart aangewezen bouwvlakken zijn gebouwen en andere bouwwerken toegelaten. Alleen als dat in de planregels is bepaald, zijn ook buiten het bouwvlak andere bouwwerken en/of gebouwen toelaatbaar.

Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de analoge verbeelding (plankaart) worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'W' voor wonen) staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Het SVBP2008 zal in 2010 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge plankaart en planregels zijn ingericht volgens het SVBP 2008.

In de planregels 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;
- Ontheffing van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Ontheffing van de gebruiksregels;
- Aanlegvergunning;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

6.4 Laten vallen begrippen bijgebouwen/aan- en uitbouwen

Zo is in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe definitie van hoofdgebouw opgenomen, die afwijkt van de huidige definitie van hoofdgebouwen (artikel 1.1.1. van het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening). Een definitie voor bijgebouw is in het nieuwe Besluit niet opgenomen en ook

in de nieuwe kruimelontheffingen (vroegere 19, lid 3 Wro en 20 Bro) komt het begrip bijgebouw niet langer voor.

Dat is aanleiding geweest om de huidige systematiek van de bouwregels niet langer op te hangen aan de definiëring als hoofdgebouw of als bijgebouw/aan- en uitbouw, maar te koppelen aan het aangewezen bouwvlak of het gebied buiten het bouwvlak

In deze planregels worden de bouw mogelijkheden voor gebouwen dan ook zoveel mogelijk gekoppeld aan de zichtbare vlakken: "binnen het bouwvlak" of "buiten het bouwvlak".

Voor een goede ruimtelijke ordening is namelijk vooral de toelaatbare functie(s) en de toelaatbare bouw massa van belang. De toelaatbare functies worden geregeld door een bestemming aan te wijzen en daarvoor in de planregels een bestemmingsomschrijving op te nemen (bijvoorbeeld Wonen). De toelaatbare bouw massa wordt geregeld door voor de hoofd massa een bouwvlak aan te wijzen en buiten dat bouwvlak slechts een beperkte bouw massa (in hoogte en oppervlakte) toe te staan.

Die nieuwe regeling ziet er in grote lijnen als volgt uit. Zoals gezegd zijn bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt.

Voor de hoofd massa op het perceel is het bouwvlak aangewezen. In de bouwregels is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de op de plankaart aangeduide goot- en bouw hoogte. In de regel is binnen het bouwvlak hogere bebouwing toelaatbaar dan daarbuiten.

Buiten het bouwvlak is slechts een beperkte bouw massa toegestaan.

Gebruik gebouwen buiten het bouwvlak:

Buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid of een zelfstandige bestemmingsfunctie. Deze gebouwen mogen wel worden gebruikt voor het meerdere woongenot of het meerdere genot van de in het bouwvlak gevestigde functie, en voor berging en stalling.

Tuin:

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de gebouwen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, is een tuinbestemming gebruikt. De tuinbestemming is alleen gehanteerd in combinatie met de woonbestemming.

6.5 Afstemming met andere regelgeving

Welstandsnota:

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de regels in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
- omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
- omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:

- aan- en/of uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen;
- dakkapellen;
- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- reclame.

6.6 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Groen

Deze bestemming betreft gronden die in principe voor functioneel groen zijn bedoeld. Binnen deze bestemming zijn paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt.

Artikel 4 Maatschappelijk

De bestemming Maatschappelijk is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Uitgesloten zijn militaire/defensie zaken en gevangeniswezen, omdat deze functies in de regel specifieke eisen aan hun omgeving stellen. Daarvoor worden eigen bestemmingen gehanteerd. Verder zijn de functies gekoppeld aan een Staat van maatschappelijke voorzieningen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Zo zijn een brandweerkazerne, een ambulancepost of een afvalscheidingsstation niet zonder meer toelaatbaar in een rustige woonkern. Toelaatbaar zijn enkel categorie 1 en 2 bedrijfstypen. Zwaardere bedrijfstypen zijn alleen met ontheffing toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met een lichter bedrijfstype. Voor het samenstellen van de Staat van maatschappelijke instellingen is gebruik gemaakt van de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'.

Alle gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden opgericht. Omdat er twee grote bouwvlakken zijn opgenomen is er voor gekozen om buiten het bouwvlak geen bouw mogelijkheden te bieden. Binnen deze bouwvlakken is in totaal niet meer dan 4.800 m² bebouwing toegestaan. Dat betekent dat de huidige bebouwing nog circa 3.100 m² kan worden uitgebreid. Die uitbreiding kan naar keuze in het noordelijke dan wel het zuidelijke bouwvlak worden gesitueerd. Zolang de totale bebouwde oppervlakte verdeeld over deze bouwvlakken maar niet meer dan 4.800 m² bedraagt.

Artikel 5 Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Artikel 6 Verkeer- Verblijfsgebied

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie.

Artikel 7 Wonen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan.

Bouwvlak

In de verbeelding (op de analoge plankaart) is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen.

Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot de maximum hoogtes die in de verbeelding zijn aangegeven. Ook is het aantal wooneenheden aangeduid.

Buiten het bouwvlak

Wat betreft de bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Om te voorkomen dat er op de erfscheiding met de burens een kopse gevel tot 5 meter hoog wordt gebouwd is voorgeschreven dat binnen 2 meter van de erfgrans geen kap is toegestaan. In beginsel moeten de gebouwen hier plat worden afgedekt met een goothoogte van maximaal 3 meter. Alleen met ontheffing is een kap mogelijk. Daarbij mogen er dus geen kopse gevels tot maximaal 5 meter op de perceelsgrens worden gebouwd. De kap moet vanaf de perceelsgrenzen schuin oplopen en de nok moet op tenminste 2 meter van de gevel liggen (met de nokrichting evenwijdig aan de perceelsgrens). Op die wijze wordt de lichttoetreding op het naburige erf niet teveel belemmerd.

In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje, zie ook onder tuin).

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de planregels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de grens met de bestemming tuin. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m² beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Deze regeling sluit niet naadloos aan op de mogelijkheden om naast de woning het één en ander vergunningvrij te kunnen bouwen. Zonder vergunning kan er naast de woning immers al op 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Die vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn echter beperkt. Zo kan bijvoorbeeld een garage/berging naast de woning (3,5 x 6 meter), niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een dergelijke garage/berging naast de woning mogelijk te maken, maar dan wel op 3 meter achter de voorgevel. Het is niet de bedoeling om met deze regeling de vergunningsvrije aan- en uitbouwen naast de woning en op 1 meter achter de voorgevel, onmogelijk te maken (dat kan ook niet). Wel is nadrukkelijk aangegeven dat het uit ruimtelijke overwegingen gewenst is om een gesloten gevelwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen te voorkomen. De vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn zo beperkt dat deze hier niet gauw leiden tot het dichtslippen van de gevelwand. Hetzelfde geldt voor de carports, deze mogen aan de voorzijde/straatzijde namelijk niet worden dichtgebouwd. Het

is wel toegestaan om deze in te klemmen tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van de garage.

Beroep en bedrijf aan huis

Vanwege de relatief ruime woonkavels in Lochem is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

Daartoe is in de begrippen opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. (Tand)artsenpraktijken, therapeuten, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs, kappers en schoonheidsspecialisten worden daar wel onder begrepen, maar garagebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemers met werkplaatsen worden daar niet onder begrepen. Andere dienstverlenende beroepen zijn ook toelaatbaar als ze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde beroepen.

De omvang van deze nevenfunctie is voor een beroep aan huis beperkt tot maximaal 100 m² en voor een bedrijf aan huis maximaal 50 m² per bouwperceel. Bovendien mag niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend. Bij kleine woningen zal de 1/3 vloeroppervlakte-grens in de meeste gevallen bepalend zijn en kan de 100 of 50 m²-grens vanwege de kleine omvang nooit worden gerealiseerd. Bij grote woningen zal de 1/3 grens (die in dat geval veel te ruime mogelijkheden biedt) nooit worden bereikt omdat de 100 of 50 m²-grens al eerder wordt bereikt.

In het verleden werd voor de regeling van een beroep aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor een milieuvergunning nodig is of die gemeld moeten worden volgens de Wet milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de planregels bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers

aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning tenminste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Artikel 8 *Anti-dubbeltelregel*

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

Artikel 9 *Algemene bouwregels*

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 10 *Algemene gebruiksregels*

In artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening is een verbod opgenomen om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan. In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen waarin is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met het bestemmingsplan worden aangemerkt. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen nog specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 11 *Algemene ontheffingsregels*

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 11 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 12 *Algemene wijzigingsregels*

Ten behoeve van het wijzigen van de bestemming op het terrein van Zorggroep Sint Maarten is een zogenaamd 'Wro-zone-wijzigingsgebied' opgenomen. Indien de maatschappelijke functie wordt beëindigd kan het gebied, onder voorwaarden, worden omgezet naar een woongebied. Zo kan alleen worden gewijzigd volgens de stedenbouwkundige verkaveling 'Bosweg e.o. Lochem' d.d. 27 augustus 2007 van Feekes en Colijn, atelier voor architectuur, stedenbouw en ruimtelijke inrichting. Verder zijn in dit wijzigingsgebied maximaal 33 woningen toegestaan met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Met deze hoogten is aansluiting gezocht bij het woongebied in fase 1. Met de wijziging blijft vooreerst de onderliggende maatschappelijke bestemming van kracht, maar wordt de beleidsintentie aangegeven van een wijzigingsplan te zijner tijd.

Artikel 13 *Procedureregels*

Voor de te volgen procedure bij het nemen van een beslissing omtrent ontheffingen en / of een planwijziging wordt verwezen naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 14 Overgangsregels

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort 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 ontwerp bestemmingsplan. 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 15 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie op andere wijze is zeker gesteld. Dat kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of door een exploitatie-overeenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer indien de gronden in particuliere handen zijn.

Het plangebied in voorliggend bestemmingsplan kent drie eigenaren, te weten:

1. Stichting Zorggroep Sint Maarten (percelen Bosweg 1);
2. een particulier (woning Bosweg 3);
3. de gemeente Lochem (perceel Dr. Cartier van Disselweg 14, het terrein van het voormalige Staring College).

Hierover kan het volgende worden opgemerkt.

De percelen aan de Bosweg 1 en Bosweg 3 behouden hun bestemming welke zij eveneens in het bestemmingsplan De Paasberg e.o. 1991 hadden. Er zijn geen of beperkte ontwikkelingsgerichte mogelijkheden welke uitstijgen boven de bepaling uit het bestemmingsplan De Paasberg e.o. 1991.

Hiervoor hoeft derhalve geen exploitatieplan opgesteld te worden. Daarbij wordt opgemerkt dat op het moment dat de opgenomen wijzigingsbevoegdheid voor de gronden aan de Bosweg 1 verder in procedure wordt gebracht, een exploitatieplan wordt opgesteld. Het exploitatieplan wordt dan tegelijk met het wijzigingsplan door het bevoegd gezag, i.c. de gemeenteraad, vastgesteld.

De gronden aan de Dr. Cartier van Disselweg 14, worden planologisch omgezet naar wonen. Het betreft hier derhalve een ontwikkelingsgerichte invulling. De kosten voor de grondexploitatie worden gedekt door de gronduitgifteprijsen.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van het bestemmingsplan geen exploitatieplan vastgesteld wordt.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg en bewonersparticipatie

Eind 2004 is gestart met de concrete voorbereidingen voor de herontwikkeling van het terrein van het voormalige Staring College aan de Dr. Cartier van Disselweg in Lochem en het klooster St. Jozef aan de Bosweg. Op verzoek van de eigenaar van het klooster, de Stichting Sint Maarten, is een integrale planontwikkeling voorgestaan omdat de Stichting St. Maarten te kennen gaf de functie van verzorgingshuis elders in de kern Lochem te willen voortzetten. Spectrum Wonen en Johan Matser projectontwikkeling zijn door St. Maarten en de gemeente Lochem benaderd om de planontwikkeling vorm te geven. Hierop is een globaal plan gemaakt door bureau Kandekhar, dat in mei 2005 aan de woonomgeving is gepresenteerd. Deze reageerde uiterst negatief op het plan en vormde een buurtcomité dat als gesprekspartner optrad richting de gemeente.

In februari 2006 is de stand van zaken besproken in de raadscommissie VROEM. De uitkomst van deze bespreking was dat de burgerparticipatie verankerd moest zijn in het planproces en dat de randvoorwaarden helder(der) moesten worden geformuleerd door het college van B&W. In drie overleggen met het buurtcomité is invulling gegeven aan de uitkomst van de raadscommissie VROEM.

Tussen 2 februari en 27 september 2007 zijn onder leiding van het bureau Feekes en Colijn acht besprekingen gevoerd met het buurtcomité, de marktpartijen en de Stichting Sint Maarten (de Stichting was niet bij alle besprekingen aanwezig). Hierbij is gekozen voor een start met een blanco kaart waarop partijen kwaliteiten en diskwaliteiten in de bestaande situatie konden aangeven. Vervolgens is zorgvuldig gebouwd aan de eerste globale modellen en de concretisering hiervan.

Op 21 mei 2007 zijn vier modellen aan alle omwonenden gepresenteerd en kon men door middel van het aangeven van kleuren instemming/afkeuring aangeven bij de modellen. Ook zijn vele opmerkingen geplaatst bij de diverse modellen. De uitkomsten van 21 mei zijn vertaald naar één concreet stedenbouwkundig plan. Dit plan werd op 11 oktober 2007 gepresenteerd aan de omwonenden. Het plan werd positief ontvangen. Er werden hoofdzakelijk informatieve vragen gesteld. Van kritiek op de hoofdlijnen van het plan was geen sprake. Omwonenden konden vervolgens individueel reageren op het plan. Er zijn vier reacties ontvangen. Twee reacties zijn afkomstig van de Bosweg en hebben betrekking op het realiseren van een bouwmassa tegenover de eigen woning. Een reactie gaat over het totale bouwprogramma: te weinig goedkope woningen en een reactie gaat over de zorg voor de bestaande bomen in het plangebied.

In december 2007 stelde de gemeenteraad het stedenbouwkundig plan vast. Dit plan vormt de basis voor de mogelijke toekomstige ontwikkelingen met betrekking tot wonen. In het ronde tafelgesprek ter voorbereiding op de gemeenteraadsvergadering gaf de Stichting Sint Maarten aan niet akkoord te zijn met de uitkomst. De gemeenteraad gaf aan dat de bestaande rechten van de Stichting Sint Maarten gerespecteerd dienen te worden. Het

buurtcomité gaf in de ronde tafel aan in te stemmen met het plan en was positief over het planproces.

Vervolgens is het voorontwerp bestemmingsplan begin 2008 voor commentaar naar de Stichting Zorggroep St. Maarten gezonden. De Stichting heeft bij brief d.d. 18 april 2008 van KienhuisHoving N.V., advocaten te Enschede gereageerd. Hierna is een korte samenvatting van deze brief opgenomen met de beantwoording van de gemeente daarbij.

Reactie KienhuisHoving N.V. namens Stichting Zorggroep Sint Maarten:

De Stichting is het op twee onderdelen niet eens met dit bestemmingsplan:

1. De verwijzing naar het plan van Feekes en Colijn bij de wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.6):
De Stichting wil bij de herontwikkeling van haar locatie niet gebonden zijn aan het stedenbouwkundig plan van Feekes en Colijn. In de gesprekken over de verkoop en de integrale herontwikkeling van het terrein aan de Disselweg/Bosweg heeft altijd als uitgangspunt gegolden dat de stichting vrij is in de keuze voor de toekomstige invulling van haar locatie en dat de separate ontwikkeling van deze locatie mogelijk moet zijn, indien partijen geen overeenstemming bereiken (de Stichting, Spectrum Wonen, Johan Matsen en de Gemeente). Artikel 3.6 van de planvoorschriften staat daaraan in de weg aangezien daarin is voorgeschreven dat de bestemming "Maatschappelijk" alleen kan worden gewijzigd in een andere bestemmingen indien het stedenbouwkundige plan van Feekes en Colijn daarbij wordt gerespecteerd.
Het stedenbouwkundig plan van Feekes en Colijn, dat met nauwe betrokkenheid van het buurtcomité tot stand is gekomen en in december door de Raad werd vastgesteld, heeft nimmer de instemming van de Stichting gehad. Daarvoor wordt verwezen naar de brief van 3 december 2007 van de Stichting die tijdens de Ronde Tafel gesprekken is voorgelezen (met het verzoek deze als ingekomen stuk te registreren).
2. De toegekende gebruiks- en bouw mogelijkheden.
In strijd met de afspraken zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan niet gerespecteerd in het voorontwerp bestemmingsplan. De bouw mogelijkheden worden wat betreft vorm en omvang van de bebouwing beperkt. Ook de gebruiksmogelijkheden lijken beperkter. Niet duidelijk is of onder het nieuwe plan, net als in het geldende bestemmingsplan, ook wonen (in woonzorgcentra) is toegestaan.

In de brief wordt nog eens gememoreerd aan de plezierige en constructieve samenwerking en wordt verzocht om in een persoonlijk gesprek nog eens van gedachten te kunnen wisselen over de inhoud van de brief.

Antwoord gemeente:

In de beleving van de gemeente is de afspraak dat als partijen er niet uitkomen, de gemeente voortgaat met de ontwikkeling van zijn gedeelte van de locatie conform het stedenbouwkundig plan van Feekes en Colijn en de Stichting blijft aangewezen op haar geldende maatschappelijke bestemming.

Daarbij is het geen goede ruimtelijke ordening om in het bestemmingsplan de Stichting hier volledige vrijheid te geven om haar locatie naar eigen inzicht voor wonen/woonzorg in te vullen.

In dit stadium is een omzetting naar wonen alleen verantwoord volgens het stedenbouwkundig plan van Feekes en Colijn. Die invulling is op zijn goede ruimtelijke ordening beoordeeld, is met de buurt besproken en kan daar ook op instemming rekenen. In dat geval is het niet gewenst om in dit bestemmingsplan voor de locatie van de Stichting ook andere invullingen met wonen mogelijk te maken.

Aan het verzoek van de Stichting kan derhalve niet tegemoet worden gekomen. De wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.6 zal niet worden aangepast.

Verder is in het nieuwe plan rekening gehouden met de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het geldende bestemmingsplan. In het geldende bestemmingsplan "Paasberg e.o. 1991" golden er beperkingen voor de vorm en omvang van de bebouwing. Deze was alleen toegestaan als ze werd geclusterd met de bestaande bebouwing en mocht slechts leiden tot een geringe verdichting. In het nieuwe plan is dat gevisualiseerd door op de plankaart bouwvlakken aan te geven rond de bestaande bebouwing.

Uitbreiding of nieuwbouw is uitsluitend binnen deze bouwvlakken toegestaan (en dus geclusterd met de bestaande bebouwing).

Ook voor de omvang van de bouw mogelijkheden is rekening gehouden met het geldende bestemmingsplan. Volgens het geldende bestemmingsplan mocht 35% van het bouwvlak met de bestemming C(m) worden bebouwd. De uitbreidingsmogelijkheden voor de Stichting waren echter beperkt omdat binnen dit bestemmingsvlak reeds circa 7.900 m² bebouwing aanwezig was. De totale omvang van het bestemmingsvlak bedroeg 27.892 m². Daarvan mocht 35% worden bebouwd, geeft 9.762 m². Binnen het bestemmingsvlak was in totaal echter al 7.900 m² bebouwing aanwezig (6.200 m² Staring College en 1.700 m² St. Jozef). Dat betekent dat ten tijde van het vooroverleg met de Stichting nog 1.862 m² uitbreiding mogelijk was, waarop zowel St. Jozef als het Staringcollege aanspraak konden maken.

Omdat het stedenbouwkundig plan van Feekes en Colijn op de locatie van de Stichting echter meer vierkante meters bebouwing mogelijk maakte, is aansluiting gezocht bij deze ruimere bouw mogelijkheden.

In het nieuwe bestemmingsplan mag op de locatie van de Stichting in totaal 4.800 m² worden bebouwd (naar keuze te verdelen over de beide bouwvlakken). De bestaande bebouwing heeft een omvang van 1.700 m². Dat betekent dat er nog 3.100 m² uitbreiding mogelijk is.

Wat betreft de gebruiksmogelijkheden van de bestemming C(m) in het geldende bestemmingsplan uit 1991 menen wij dat onder die bestemming niet zomaar wonen (in woonzorgcentra) was toegestaan. Deze gronden waren bestemd voor centrumvoorzieningen in de vorm van maatschappelijke doeleinden zoals scholen, bejaardenhuizen, aula en begraafplaatsen.

Bejaardenhuizen zijn in het plan niet omschreven. In het nieuwe bestemmingsplan zijn de gronden aangewezen voor Maatschappelijk en onder meer bestemd voor zorg- en welzijn. Bejaardenhuizen zijn daaronder wel begrepen, maar voor wonen in een woonzorgcentrum zal dat afhangen van de zorg die daar nog wordt verleend. In dat spectrum zijn seniorenwoningen niet toegestaan, maar aanleunwoningen wel.

8.2 Vooroverleg andere bestuursorganen

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening heeft vooroverleg plaatsgevonden met de rijks- en provinciale diensten en het Waterschap Rijn en IJssel.

De rijksdiensten hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over dit bestemmingsplan. Op verzoek van de Dienst Water van de Provincie Gelderland is een bepaling omtrent de bescherming van het grondwater aangepast. Het Waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de waterparagraaf.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bosweg 2008' heeft met ingang van 6 november 2008 zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn vier zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn in onderstaande samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie.

1. W.F. Koopmans, Dr. Cartier van Disselweg 19, 7241 JN Lochem

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen twee punten aangaande de vijf bouwvlakken voor vrijstaande woningen aan de Dr. Cartier van Disselweg: de maximaal toegestane bouwhoogte en de afstand van de bouwvlakken tot aan de Dr. Cartier van Disselweg.

Reclamant acht een bouwhoogte van 6 meter (goot) en 9 meter (nok) ruim voldoende en wijst hierbij op een advies van de welstandscommissie aangaande het verbouwen van het eigen woonhuis.

Daarnaast verzoekt reclamant de bouwvlakken met circa 4 meter te verplaatsen in noordwestelijke richting teneinde buiten de kroonprojecties van de bomen te blijven en aan te sluiten op hetgeen de architect voorafgaand aan dit bestemmingsplan in een bijeenkomst heeft aangegeven: het bouwen in de voorgevelrooilijn van nummer 12.

Antwoord gemeente

Het bouwen of verbouwen van een individuele woning kan niet direct worden vergeleken met het realiseren van in totaal 24 woningen op een voormalig schoolterrein. De maatvoering van goot- en bouwhoogte in het ontwerpbestemmingsplan, respectievelijk 7 en 11 meter, is gekozen omdat hiermee architectonische vrijheid bestaat om bijzondere woningen te ontwerpen. Inmiddels is hierover meer duidelijkheid ontstaan en zijn de goot- en bouwhoogte van de woningen teruggebracht naar respectievelijk 6 en 10 meter. De twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Bosweg vormen met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 meter vormen hierop een uitzondering. Reden hiervoor is het besluit om de laagte ter plaatse op te vullen met grond waardoor de woningen hoger komen te liggen dan op basis van het ontwerp verondersteld mocht worden.

Daarnaast zullen de vijf nieuwe woningen aan de Dr. Cartier van Disselweg gezamenlijk het straatbeeld (mede) gaan bepalen. Met de (in verhouding geringe) afwijkende maatvoering ten opzichte van de bestaande bebouwing

ontstaat een eigen ensemble dat in combinatie met de erachter te bouwen woningen een nieuwe eenheid zal gaan vormen. De woningen zullen echter nog steeds in maximaal twee lagen met kap uitgevoerd kunnen worden.

Uitgangspunt voor de herinrichting is de verkavelingtekening die in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen en die ook tijdens de informele presentatie van de plannen is vertoond. Hierop is aangegeven dat er sprake zal zijn van een verspringende voorgevelrooilijn aan de zijde van de Dr. Cartier van Disselweg. Dat de nieuwe woningen in een rechte lijn zouden worden gebouwd en dat er direct in het verlengde van de voorgevelrooilijn van nummer 12 zou worden gebouwd is nimmer uitgangspunt geweest en wordt derhalve door de gemeente niet onderschreven. De gemeente deelt de mening van reclamant dat de nieuwe woningen uit de kroonprojectie van de bomen aan de Dr. Cartier van Disselweg moeten worden gebouwd.

De zienswijze is in zoverre ongegrond, maar leidt wel tot een gedeeltelijke aanpassing van de analoge verbeelding (plankaart).

2. A. Nederlof en K.H. Nederlof-Verhoeven, Barchemseweg 42, 7241 JE Lochem

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de ligging van het bouwvlak nabij de woning aan de Barchemseweg 42 met de bestemming Maatschappelijk (op 3 meter uit de erfgrens) in verband met de aantasting van de privacy en uitzicht, de toename van geluidsoverlast en de waardevermindering van het eigendom. Reclamanten verzoeken de gemeente de bestemmingsplan aan te passen door de zichtlijnen vanuit de nieuwbouw te verminderen, het bouwvlak op 10 meter uit de erfgrens wordt gelegd, de geluidsoverlast te verminderen en de privacy zoveel mogelijk te garanderen.

Antwoord gemeente

Voornaamste bezwaar van reclamanten is de mogelijkheid welke het ontwerpbestemmingsplan Bosweg 2008 biedt voor het bouwen met een goot van 8 meter en een nok van 12 meter op geringe afstand van de erfgrens. Voor de goede orde merken wij op dat dit in het ontwerpplan 5 meter bedraagt. Het vigerende bestemmingsplan Paasberg e.o.1991 staat echter een totaal bebouwd oppervlak van 35% toe op het perceel Bosweg 1 zonder dat hierbij staat aangegeven hoe ver uit de erfgrens gebouwd zou moeten worden. Wel wordt gesproken over een geclusterde bebouwing. De gemeente is derhalve van mening dat er geen sprake is van een verslechterende planologische situatie ten opzichte van het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991, met andere woorden de bestaande rechten worden gerespecteerd.

Wel is het grondgebied van Zorggroep Sint Maarten aangeduid met een wijzigingsgebied, zodat invulling gegeven kan worden aan het stedenbouwkundig plan dat is vastgesteld door de gemeenteraad en meerdere keren is besproken met omwonenden. Hiervoor moet nog wel een separate procedure worden doorlopen, waarop opnieuw inspraak mogelijk is. Bij de uitwerking van deze plannen zal opnieuw overleg plaatsvinden tussen de Zorggroep Sint Maarten en de aanwonenden over de inrichting en

afscherming van het terrein. De door reclamant genoemde bezwaren (privacy, zichtlijnen) zullen daarbij aan de orde komen.

Wel is inmiddels meer duidelijkheid ontstaan over de geluidsaspecten in en rondom het plangebied. Hiervoor is door Alcedo bv een akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin het wegverkeerslawaai vanwege de Barchemseweg is aangegeven. De geluidsbelasting is bepaald op de achtergevels van de woningen gelegen tussen de Barchemseweg en de eventuele nieuwbouw van het verzorgingstehuis. Het gaat hierbij om reflectiegeluid afkomstig van het verzorgingstehuis. De beoogde nieuwe situatie is vergeleken met de huidige situatie. Geconcludeerd wordt dat de bestemmingsregeling in voorliggend bestemmingsplan past binnen de kaders zoals gesteld in de Wgh. De plantoelichting is op dit aspect aangevuld.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

3. E.R.E. Flameling, Bosweg 16, 7241 JH Lochem

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen:

1. de situering van de bouwgrenzen (zowel vanaf de Bosweg als in het verlengde van de Bosweg) en de maximaal toegestane bouwhoogte in de bestemming Maatschappelijk;
2. Het ontbreken van de bestemming tuin ter plaatse van het te realiseren park.

Antwoord gemeente

Allereerst dient de bestaande planologische situatie, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991, te worden vergeleken met de nieuwe maatschappelijke bestemming in het ontwerpbestemmingsplan Bosweg 2008. In het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991 zijn geen bouwgrenzen en/of bouwhoogten aangegeven. Wel is aangegeven dat het bestaande aantal bouwlagen en een bebouwingspercentage van 35% niet mag worden overschreden. Ook dient nieuwbouw geclusterd te worden gerealiseerd. Door bouwhoogten en bouwvlakken in het plan op te nemen zijn deze planologische mogelijkheden ook in de verbeelding zichtbaar geworden. Met andere woorden, de uitbreidingsmogelijkheden van de Zorggroep Sint Maarten passen ook in het geldende bestemmingsplan en deze bestaande rechten zijn in het ontwerpbestemmingsplan Bosweg 2008 overgenomen. Hoewel de gemeente zich kan voorstellen dat reclamant dit als een verslechtering van zijn woongenot ervaart, de huidige bebouwing is immers beperkter dan wat er planologisch is toegestaan, kan hierin geen reden worden gevonden de bestaande bouwrechten van de Zorggroep Sint Maarten aan te tasten.

Met betrekking tot de bebouwing van de voormalige kloostertuin ontstaat er wel een nieuwe situatie in vergelijking tot het bestemmingsplan Paasberg e.o. 1991. Door het vertrek van de religieuzen en de verkoop van St.Jozef aan de Zorggroep Sint Maarten heeft deze tuin haar gebruikswaarde grotendeels al verloren.

Ook is de grens van het bouwvlak, de zogenaamde voorgevellijn, ten opzichte van het ontwerpplan teruggelegd. De gevel van de bestaande bebouwing is nu het uitgangspunt, ook voor het zuidelijk gelegen bouwvlak.

Omdat nog geen zekerheid bestaat over de ontwikkelingsplannen van de zorginstelling, is het grondgebied van Zorggroep Sint Maarten wel in de nieuwe verkaveling opgenomen, maar wordt in voorliggend bestemmingsplan de bestaande situatie bestemd. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat invulling gegeven kan worden aan het stedenbouwkundig plan. De daarin opgenomen groenzone, kan na deze wijziging worden omgezet in de bestemming 'Groen'. Hiervoor moet nog wel een separate procedure worden doorlopen.

De zienswijze is in zoverre gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

4. Kienhuis Hoving advocaten, Postbus 109, 7500 AC Enschede, namens de Stichting Zorggroep Sint Maarten en de Stichting Woonvormen Sint Maarten

Samenvatting zienswijze

Reclamant maakt bezwaar tegen de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen bestemming Maatschappelijk voor wat betreft:

1. de bebouwingsmogelijkheden: de bebouwingsvrije zone;
2. gebruiksmogelijkheden: het ontbreken van de mogelijkheid van zelfstandig wonen (met zorg);
3. wijzigingsbevoegdheid: reclamant verzoekt deze bevoegdheid te laten vervallen.

In een aparte tweede zienswijze stelt reclamant een nieuwe verkaveling voor die voor een groot deel aansluit bij de wijzigingsbevoegdheid en het ontwerpbestemmingsplan.

Door reclamant wordt gemeld dat in gesprekken met de gemeente is aangegeven dat indien met de buurt overeenstemming wordt bereikt over een alternatief plan, de gemeente dit alternatieve plan in beginsel in het definitieve bestemmingsplan zal vertalen.

Antwoord gemeente

De nieuwe voorgestelde verkaveling betreft een combinatie van de bij recht bestaande bouwmogelijkheden voor een nieuw Sint Jozef en de door bureau Feekes&Colijn in overleg met alle partijen opgesteld plan. De gemeente acht deze nieuwe verkaveling passend in de woonomgeving en in overeenstemming met het eerder door de gemeenteraad vastgestelde stedenbouwkundige plan. Ook de direct omwonenden hebben niet afwijzend gereageerd met deze aanpassing. Hiertoe is 19 januari 2009 nog een aparte informele bijeenkomst gehouden.

In het vervolgtraject is echter door reclamant zelf aangegeven dat de gewijzigde verkaveling niet zonder meer tot uitvoer gebracht kan worden. Hierop heeft de gemeente besloten het ontwerpbestemmingsplan als uitgangspunt te nemen en het tweede deel van de zienswijze verder buiten beschouwing te laten. Dit betekent dat de gemeente voortgaat met de ontwikkeling van zijn gedeelte van de locatie conform het stedenbouwkundig plan van Feekes en Colijn (augustus 2007) en de Stichting blijft aangewezen op haar geldende maatschappelijke bestemming.

Daarbij is het geen goede ruimtelijke ordening om in het bestemmingsplan de Stichting hier volledige vrijheid te geven om haar locatie naar eigen inzicht voor wonen/woonzorg in te vullen.

Bovendien mag de Stichting in totaal 4.800 m² bebouwen (naar keuze te verdelen over de beide bouwvlakken). Ten opzichte van de bestaande bebouwing betekent dit dat er nog 3.100 m² uitbreiding mogelijk is.

In dit stadium is een omzetting naar wonen alleen verantwoord volgens het stedenbouwkundig plan van Feekes en Colijn. Die invulling is op zijn goede ruimtelijke ordening beoordeeld, is met de buurt besproken en kan daar ook op instemming rekenen. In dat geval is het niet gewenst om in dit bestemmingsplan voor de locatie van de Stichting ook andere invullingen met wonen mogelijk te maken.

Aan het verzoek van de Stichting wordt derhalve niet tegemoet gekomen. De algemene wijzigingsregels (artikel 11), waarin de nader aangeduide 'Wro-zone - wijzigingsgebied' uitgewerkt kan worden, zal niet worden aangepast.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

8.4 Planaanpassingen

Planaanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

Als gevolg van de zienswijzen is het ontwerpbestemmingsplan op onderdelen gewijzigd. De wijzigingen zijn naar aanleiding van de zienswijzen en na consultatie van alle betrokkenen tot stand gekomen. Het bestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld. Hierna is een overzicht gegeven van alle wijzigingen. Uitzondering vormen de kleine tekst- en redactionele aanpassingen die inhoudelijk geen betekenis hebben.

- Goot- en bouwhoogte van de beoogde woningen in fase 1 (terrein voormalig Staring College) is gesteld op respectievelijk 6 en 10 meter, met uitzondering van de twee nieuwe vrijstaande woningen aan de Bosweg die met een maximale goot- en bouwhoogte van respectievelijk 4 en 9 zijn aangeduid.
- De grens van de twee bouwvlakken, de zogenaamde voorgevellijn, is op het terrein van de Stichting teruggelegd. De gevel van het bestaande hoofdgebouw is nu het uitgangspunt.
- Paragraaf 5.1 'geluid' (wegverkeerslawaaï) is geactualiseerd naar aanleiding van een akoestisch onderzoek waarin de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï vanwege de Barchemseweg is aangegeven. In dit kader is in de bijlage een berekening wegverkeerslawaaï Standaard Rekenmethode 2 toegevoegd.

Ambtshalve planaanpassingen

Daarnaast is ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan ook een aantal ambtshalve wijzigingen in bestemmingsplan aangebracht.

In de naam van het bestemmingsplan is het jaar van vaststelling vermeld. Dat stond nog op 2008 maar is nu gewijzigd naar 2009. De naam van het bestemmingsplan is nu 'Bosweg 2009'.

Ook is de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 in het plan doorgevoerd. De opbouw en terminologie van de planregels en analoge verbeelding is daardoor op onderdelen anders vormgegeven. Inhoudelijk is het plan, los van de aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen, niet veranderd.

De overige ambtshalve wijzigingen betreffen:

- In de bestemming Wonen (artikel 6) is de regeling voor de situering van gebouwen buiten het bouwvlak verduidelijkt. Buiten het bouwvlak moeten de gebouwen tenminste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gesitueerd. Daartoe is het begrip voorgevel aangepast, is het begrip hoofdgebouw toegevoegd en zijn de begrippen voorgevelrooilijn en voortuin geschrapt. Ook is in de bouwregels verduidelijkt dat buiten het bouwvlak per woning 75 m² is toegestaan aan gebouwen;
- Het begrip bestemmingsplan in artikel 1 is aangepast. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen 'digitaal' en 'analoog' zodat aangesloten wordt bij landelijke RO-standaarden en voorgesorteerd wordt op de digitale vaststelling van bestemmingsplannen, als bedoel in het Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling;
- Het begrip peil is aangepast. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen gebouwen die onmiddellijk aan de weg zijn gesitueerd en gebouwen die niet onmiddellijk aan de weg zijn gesitueerd;
- Naar aanleiding van de algemene gebruiksregels in artikel 9 is het begrip onderkomen in artikel 1 toegevoegd;
- In de planregels waren de wijze van meten voor ondergrondse bebouwing aangegeven en de hoogte van windmolens. Deze standaardbepaling komt in dit bestemmingsplan niet voor en is daarom uit de wijze van meten geschrapt (artikel 2);
- In de bestemmingsomschrijving van Maatschappelijk was eenzelfde uitgebreide omschrijving opgenomen als in de begrippen in artikel 1. De bestemmingsomschrijving is daarop aangepast (artikel 3). De uitgebreide omschrijving is in de begrippen blijven staan;
- In het ontwerpplan waren voor het beroep- en bedrijf aan huis en voor de maatschappelijke functies ten onrechte Staten van bedrijfsactiviteiten gebruikt die waren gebaseerd op de lijsten voor een gemengd gebied (met een menging van wonen, bedrijvigheid, centrummilieu). Aangezien het hier gaat om een overwegende woonomgeving zijn de lijsten aangepast en is gebruik gemaakt van de richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De lijsten zijn als bijlage bij de planregels opgenomen. In de planregels wordt daarnaar verwezen;
- In het ontwerpplan was nog een ontheffing van de gebruiksregels opgenomen ten behoeve van het meest doelmatige gebruik. Deze bepaling is sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening overbodig en is daarom geschrapt;
- de maximale goot- en bouwhoogte voor woningen in de algemene wijzigingsregels is gewijzigd in respectievelijk 6 en 10 meter (was 8 en 12). Daarmee is aangesloten bij de maximale goot- en bouwhoogten van de nieuwe woningen in fase 1.