

**TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN**

Partiële herziening De Cloese 2017

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.317
IDnr. : NL.IMRO.0262.PHerzDeCloese2017-BP41
Datum : september 2017
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 20 november 2017 - nr. 2017007950

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	REIKWIJDTE VAN HET PLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BEOOGDE WONINGBOUW DE CLOESE	9
2.1	INLEIDING.....	9
2.2	BESTEMMINGSPLAN 'DE CLOESE'.....	9
2.3	DE PARTIËLE HERZIENING	10
3	BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN	12
3.1	BELEIDSKADER	12
3.2	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	12
4	JURIDISCHE ASPECTEN	13
4.1	VERBEELDING.....	13
4.2	REGELS.....	13
5	UITVOERBAARHEID	15
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	15

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

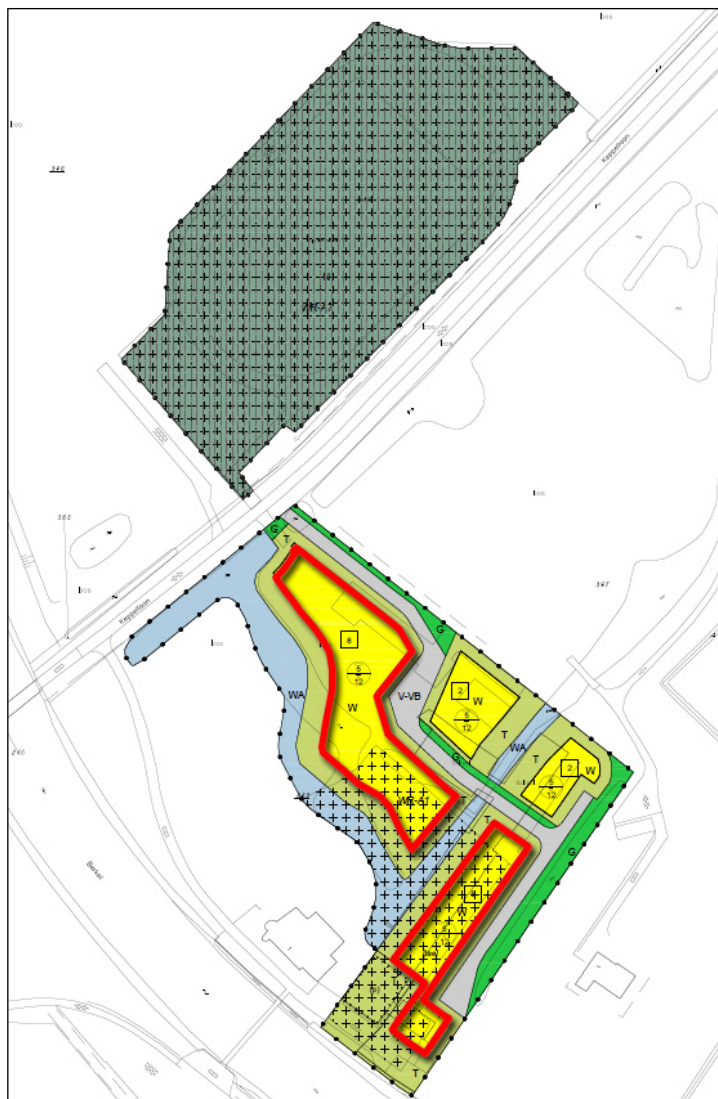
Het terrein van kasteel De Cloese aan de Keppellaan in het buitengebied van Lochem (de locatie van de voormalige politieschool) wordt herontwikkeld. Ter plaatse bestaan plannen om, rekening houdend met de cultuurhistorische setting en landelijke omgeving van het gebied, een buitenplaats te realiseren met maximaal 17 woningen. Hiertoe wordt de niet cultuurhistorisch waardevolle bebouwing op het terrein gesloopt en wordt de voormalige atletiekbaan ingezet voor natuurcompensatie.

Om deze herontwikkeling ook planologisch mogelijk te maken is het bestemmingsplan 'De Cloese' opgesteld. Dit bestemmingsplan is op 6 juli 2015 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Echter, bij de uitwerking van het woningbouwplan is gebleken dat de verdeling van het aantal toegestane woningen in een tweetal woonbestemmingen niet overeenkomt met het beeldkwaliteitsplan zoals dat ook bij het bestemmingsplan 'De Cloese' is vastgesteld. Hiervoor is een beperkte wijziging van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' nodig.

Het onderhavige plan herzielt het bestemmingsplan 'De Cloese' (ook wel het moederplan genoemd) uitsluitend op dit onderdeel. Alleen de bestemming en regels die daarvoor nodig zijn, zijn opgenomen in de herziening. Dit bestemmingsplan is daarom een partiële herziening van het bestemmingsplan 'De Cloese'.

Alle overige onderdelen van het bestemmingsplan 'De Cloese', zoals het totaal aantal woningen, de situering van de bestemmingsvlakken, bouwvlakken, etc. blijven gelijk en daarmee onverkort van kracht.



Figuur 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Cloese' met daarin aangegeven (in rood) de 2 herzieningsgebieden: de woonbestemmingen waarop het aantal wooneenheden gewijzigd dient te worden

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het terrein van kasteel De Cloese bevindt zich ten oosten van de kern Lochem. Het plangebied ligt aan de Keppellaan en is op te delen in twee deelgebieden: de woningbouwlocatie en de locatie voor natuurcompensatie. De locatie voor natuurcompensatie ligt ten westen van de Keppellaan. De woningbouwlocatie betreft het gebied rondom Kasteel De Cloese aan de rivier de Berkel. Op het terrein bij het kasteel bevinden zich restanten van een kasteeltuin.

De plangrens van deze partiële herziening is daarmee gelijk aan de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan 'De Cloese'. In figuur 2 is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2: Ligging en begrenzing plangebied (in geel) op de luchtfoto

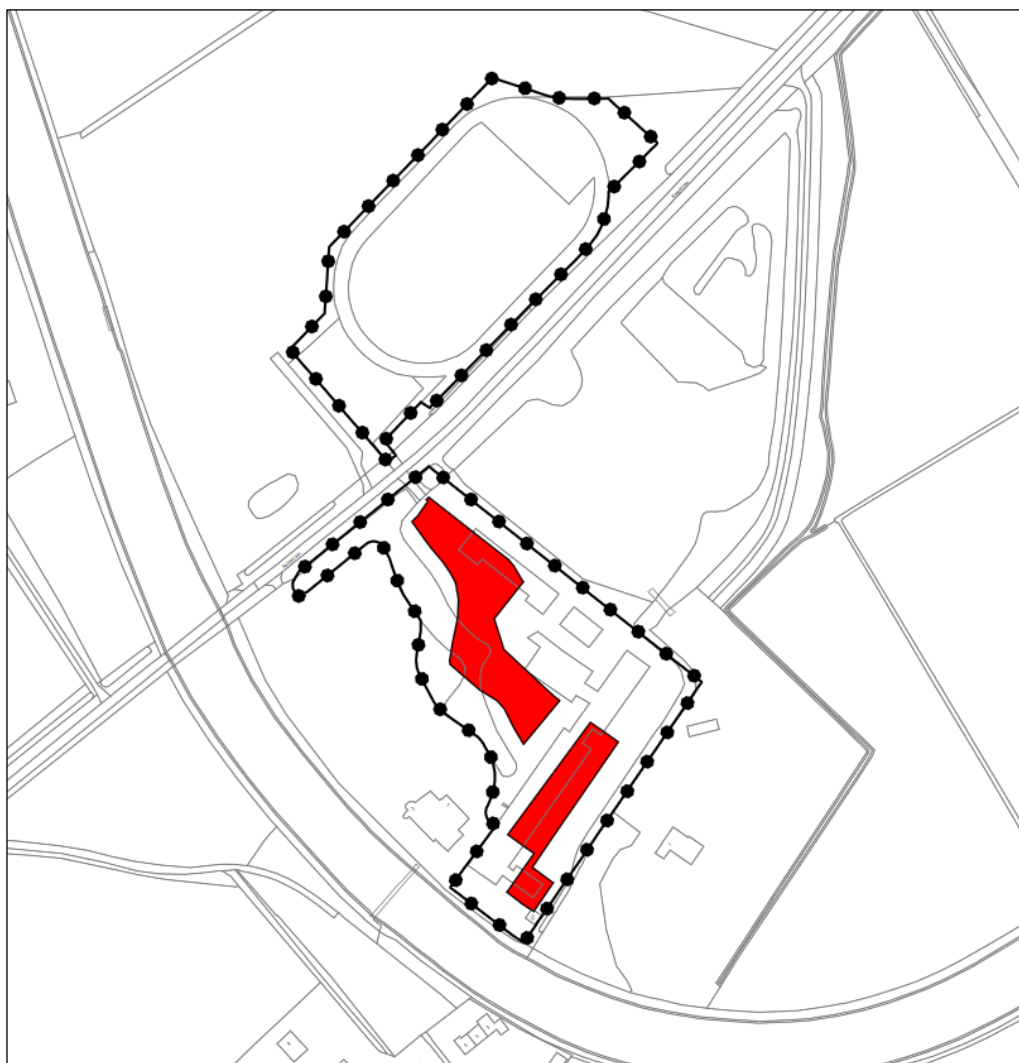
1.3 Reikwijdte van het plan

Zoals in paragraaf 1.1 is genoemd, heeft de voorliggende herziening uitsluitend tot doel om de verdeling van het aantal toegestane woningen in een tweetal woonbestemmingen uit het geldende bestemmingsplan 'De Cloese' te wijzigen en planologisch vast te leggen, zonder dat het totaal aantal woningen in het woningbouwplan (17) wijzigt.

Hiervoor is een beperkte wijziging van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Cloese' nodig. De regels wijzigen niet en blijven onverkort van toepassing.

Het plangebied van de 'Partiële herziening De Cloese 2017' omvat derhalve het gehele plangebied van het bestemmingsplan 'De Cloese'. Binnen deze plangrens ligt een tweetal 'eilandjes' bestaande uit de woonbestemming en de van toepassing zijnde aanduidingen en dubbelbestemmingen.

Tussen deze 'eilandjes' en de plangrens zijn verder geen bestemmingen opgenomen. Hier geldt dus gewoon de bestemmingsregeling van het vastgestelde plan 'De Cloese'. In figuur 3 is dit inzichtelijk gebracht.



Figuur 3: Ligging herzieningsgebieden die betrekking hebben op de verbeelding (in rood weergegeven). De plangrens (bolletjeslijn) is gelijk aan de plangrens van het bestemmingsplan 'De Cloese', het zogenaamde 'moederplan'.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt kort ingegaan op de beoogde woningbouwontwikkeling en de planologische vertaling daarvan in de partiële herziening. Daarna wordt in hoofdstuk 3 kort ingegaan op het

beleidskader en milieuaspecten, waarna in hoofdstuk 4 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart) en de regels volgt. Tot slot komt in hoofdstuk 5 de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan bod.

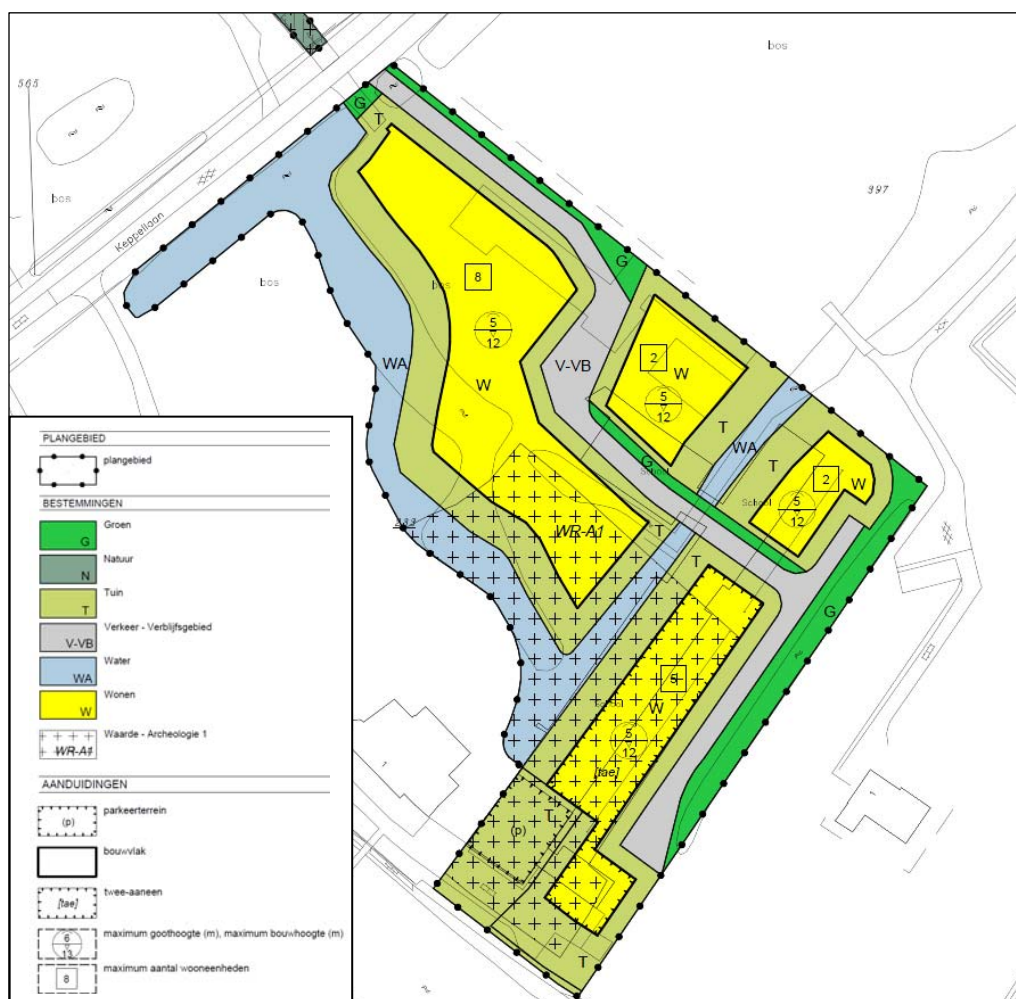
2 BEOOGDE WONINGBOUW DE CLOESE

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze het bestemmingsplan 'De Cloese' middels de voorliggende partiële herziening wordt gewijzigd. Om een beeld te hebben van de beoogde woningbouwontwikkeling wordt allereerst in paragraaf 2.2 kort de regeling uit het bestemmingsplan 'De Cloese' verwoord. Vervolgens komt de 'partiële herziening' in paragraaf 2.3 aan bod.

2.2 Bestemmingsplan 'De Cloese'

Op de locatie van de voormalige politieschool wordt ruimte geboden aan maximaal 17 kavels voor woningen in de vrije sector. De onderlinge begrenzingen liggen nog niet vast. De kavels kunnen dus qua breedte variëren, maar de wegranden en oevers die volgens het stedenbouwkundig plan worden uitgevoerd, liggen wel vast.



Figuur 4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Cloese' ter hoogte van de beoogde woningbouw

Omdat de kavels ruim zijn, wordt het gangbare type de vrijstaande woning. Op enkele plekken is een groter bouwvolume denkbaar in de vorm van twee woningen onder één kap. In het bestemmingsplan 'De Cloese' is dit vastgelegd door vier woonlocaties te onderscheiden met verschillende bouw mogelijkheden:

- langs de slingerende waterpartij: alleen vrijstaande woningen;
- langs de noordelijke terreingrens: alleen vrijstaande woningen;
- langs de nieuwe watergang ten zuiden van de interne ontsluitingsweg: vrijstaande of twee onder één kap woningen;
- langs de Berkel: vrijstaande of twee onder één kap woningen.

De vier woonlocaties hebben een bestemming 'Wonen' en zijn voorzien van diverse aanduidingen. Zo is voor elke woonlocatie het bouwvlak vastgelegd, zijn de toegestane maximale goot- en bouwhoogte weergegeven (respectievelijk 5 meter en 12 meter) en is ook het maximum aantal wooneenheden opgenomen. Het aantal woningen verschilt daarbij per woonbestemming en is afhankelijk van de grootte van het gebied en de te onderscheiden woningtypes. Indien er ook twee onder één kap woningen worden beoogd is dit met de aanduiding 'twee-aaneen' aangegeven. In figuur 4 is dit in beeld gebracht.

Verder is er over een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' van toepassing. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische waarden. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht.

2.3 De partiële herziening

Bij de uitwerking van het woningbouwplan is gebleken dat de verdeling van het aantal toegestane woningen in een tweetal woonbestemmingen niet overeenkomt met de nu voorliggende plannen, gebaseerd op de wensen vanuit de woningmarkt. Het gaat om de woonbestemming in het noordwesten van het plan waarbinnen op basis van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' 8 woningen zijn toegestaan (terwijl in de gewijzigde plannen 7 woningen worden beoogd) en de woonbestemming in het zuidoosten waar maximaal 5 woningen zijn toegestaan (terwijl in de gewijzigde plannen 6 woningen worden beoogd).

In figuur 5 zijn de te herziene plandelen, de zogenaamde herzieningsgebieden, in beeld gebracht.



Figuur 5: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'De Cloese' met daarin aangegeven (in rood) de 2 herzieningsgebieden: de woonbestemmingen waarop het aantal wooneenheden gewijzigd dient te worden

3 BELEIDSKADER EN MILIEUASPECTEN

3.1 Beleidskader

Een bestemmingsplan mag niet in strijd zijn met het ruimtelijk beleid op nationaal, provinciaal, regionaal of gemeentelijk niveau. Daarom is er in de toelichting van elk bestemmingsplan een hoofdstuk opgenomen waarin het bepaalde in het bestemmingsplan getoetst wordt aan de geldende beleidskaders.

De onderhavige partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op een beperkte wijziging van een tweetal bouwaanduidingen binnen de bestemming 'Wonen'. Hierbij zal het maximum aantal toegestane woningen in twee woonclusters worden gewijzigd, zonder dat het totaal aantal woningen in het woningbouwplan De Cloese (17) wijzigt. Derhalve kan er vanuit worden gegaan dat de herziening in overeenstemming is met de geldende beleidskaders. Om die reden wordt een uitgebreide uiteenzetting en toetsing aan de beleidskaders achterwege gelaten.

3.2 Milieu- en omgevingsaspecten

In een bestemmingsplan dient aangetoond te worden dat er sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Onderdeel hiervan is dat het plan niet in strijd is met een aantal milieu- en omgevingsaspecten, bijvoorbeeld op het gebied van bodem, geluid, geur, externe veiligheid, luchtkwaliteit, water, flora- en fauna, archeologie, etc.

De onderhavige partiële herziening heeft uitsluitend betrekking op een beperkte wijziging van een tweetal bouwaanduidingen binnen de bestemming 'Wonen', zonder dat het totaal aantal woningen in het woningbouwplan De Cloese (17) wijzigt. De herziening heeft daardoor geen gevolgen voor andere milieu- en omgevingsaspecten, die reeds in het geldende bestemmingsplan 'De Cloese' zijn verwoord en afgewogen. Een nadere toetsing aan milieu- en omgevingsaspecten is daarom niet nodig.

4 JURIDISCHE ASPECTEN

4.1 Verbeelding

Het onderhavige plan heeft de vorm van een partiële herziening. Dit betekent dat de plangrens van deze partiële herziening gelijk is aan de plangrens van het vastgestelde bestemmingsplan 'De Cloese'. Daarmee is het plan afgestemd op de landelijke afspraken die gelden voor een partiële herziening van een bestemmingsplan overeenkomstig de Wro (o.a. de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen).

Binnen deze plangrens liggen twee 'eilandjes' waar middels deze partiële herziening aanpassingen plaatsvinden. Met andere woorden, uitsluitend het gebied waar wijzigingen plaatsvinden is op de verbeelding weergegeven. Deze aanpassingen hebben uitsluitend betrekking op de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal wooneenheden wordt gewijzigd. Daarbij is het van belang dat ook alle van toepassing zijnde bestemmingen, aanduidingen en dubbelbestemmingen worden meegenomen, ook al worden deze inhoudelijk niet gewijzigd. Het is namelijk op grond van de geldende RO-Standaarden niet mogelijk om bijvoorbeeld alleen een bouwaanduiding aan te passen, zonder deze te koppelen aan de onderliggende bestemmingen en aanduidingen. In dit kader is voor de twee 'eilandjes' ook de bestemming 'Wonen' opgenomen, evenals de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 1' en de aanduidingen 'bouwvlak', 'twee-aaneen' en 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' zonder dat deze inhoudelijk wijzigen.

Daar waar tussen de 'eilandjes' en de plangrens verder geen bestemmingen zijn opgenomen ('witte vlekken'), blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'De Cloese' ongewijzigd van kracht.

4.2 Regels

Met de voorliggende partiële herziening wordt geen wijziging aangebracht in de regels van het bestemmingsplan 'De Cloese'. Dit betekent dat regels van het bestemmingsplan 'De Cloese' ongewijzigd van kracht zijn. Met de 'van toepassing verklaring' in artikel 2.1 van de regels is dit ook als zodanig vastgelegd.

In de regels zijn wel enkele standaardbegrippen (plan en bestemmingsplan) opgenomen, evenals standaardregels die volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten worden opgenomen in elk bestemmingsplan. Dit geldt dus ook voor een 'partiële herziening'. Het betreft de anti-dubbeltelregel, het overgangsrecht en de slotregel.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Goorseweg 7 Lochem II' van 20 juli tot en met 30 augustus 2017 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. De plantoelichting van het bestemmingsplan is wel ambtshalve aangepast (zie par.7.2.3).

Omdat de plantoelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) wordt het bestemmingsplan formeel ongewijzigd vastgesteld.

5 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden.

Evenals bij het 'moederplan' wordt er geen exploitatieplan vastgesteld en wordt geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van voorliggend bestemmingsplan (partiële herziening), wordt geen vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd.

5.1.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

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

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening De Cloese 2017' van 10 augustus 2017 voor de duur van zes weken tot en met 20 september 2017 ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan wordt ongewijzigd vastgesteld.

