

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMI NGSPLAN BINNENSTAD LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.123
ID nr. : NL.IMRO.0262.loBinnenstad2010-BP41
Datum : april 2010
Versie : 11
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 14 juni 2010

INHOUD van de TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	10
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	11
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	11
2.2	BESTAANDE (RUIMTELIJKE) SITUATIE	12
2.2.1	<i>Binnenstad Lochem, totaal beeld</i>	12
2.2.2	<i>Beschrijving samenhangende deelgebieden</i>	14
2.2.3	<i>Groenstructuur</i>	23
2.2.4	<i>Verkeersaspecten</i>	23
3	BELEIDSKADER	25
3.1	RIJKSBELEID	25
3.2	PROVINCIAAL BELEID	26
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	28
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	41
4.1	WATER	41
4.2	BODEM	46
4.3	GELUID	46
4.4	LUCHTKWALITEIT	51
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	53
4.6	ECOLOGIE	54
4.7	ARCHEOLOGIE	54
5	PLANBESCHRIJVING	57
5.1	FUNCTIES EN BESTEMMINGEN OP HOOFDLIJNEN	57
5.2	HET KERNWINKELGEBIED (DEELGEBIED 1)	61
5.3	WOONGEBIED ZUID (DEELGEBIED 2)	63
5.4	WOONGEBIED OOST (DEELGEBIED 3)	64
5.5	WOONGEBIED NOORD (DEELGEBIED 4)	67
5.6	GRAAFSCHAPTERREIN (DEELGEBIED 5)	69
5.7	ZUIDERBLEEK-NIEUWSTAD (DEELGEBIED 6)	70
6	JURIDISCHE ASPECTEN	73
6.1	ALGEMEEN	73
6.2	ANALOGIE PLANKAART	73
6.3	DE PLANREGELS	74
6.4	HET BOUWVLAK	74
6.5	ONGEWENSTE KAMERVERHUUR	75
6.6	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	76

7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	85
8	VOOROVERLEG.....	87
8.1	VOOROVERLEG OMWONENDEN EN ANDERE BELANGSTELLENDEN	87
8.2	VOOROVERLEG ANDERE BESTUURSORGANEN.....	88
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN.....	92

BIJLAGE 1

Lijst monumenten binnenstad Lochem

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' dient ertoe het gemeente bestuur van Lochem op basis van de Wet ruimtelijke ordening een passend beleidsinstrument te geven voor het centrumgebied van Lochem. De (recente) ontwikkelingen in de binnenstad hebben het besef doen toenemen dat de belangrijke historische structuur in toenemende mate onder druk komt te staan door de huidige functionele, technische en economische wensen.

Verschillende wensen, zoals een aangepaste functie van de Markt, het versterken van het kernwinkelapparaat, een verbinding vanuit het centrum naar het Twentekanaal, het verbeteren van de leefbaarheid, vragen om een integrale visie op de binnenstad. Het instandhouden, herstellen en versterken van de historische structuur is hierbij het uitgangspunt.

Gebleken is dat binnen de vigerende bestemmingen ruimte is voor ontwikkelingen die niet passen in het kader van de bovengenoemde uitgangspunten. Anderzijds zijn juist ontwikkelingen wenselijk die niet passen binnen de vigerende plannen.

Besloten is daarom tot het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor de binnenstad van Lochem, inclusief gebieden met belangrijke ruimtelijke en functionele raakvlakken met de kern.

Het betreft voornamelijk een beheersplan waarin het gebruik van de gronden en bouwwerken zodanig wordt gereguleerd dat enerzijds voldoende rechtszekerheid en garanties voor het behoud van de bestaande kwaliteit gewaarborgd zijn en anderzijds voldoende mogelijkheden bestaan om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen. In bepaalde situaties beoogt het plan specifieke ontwikkelingen te bevorderen.

Als voorbereiding op dit bestemmingsplan is al in 2002 een Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) Binnenstad Lochem opgesteld waarin een gedetailleerde inventarisatie van de binnenstad op het gebied van wonen en werken, detailhandel en horeca, recreatie en cultuur, verblijven, verkeer en vervoer, water en groen uiteen is gezet. Op basis van deze inventarisatie is vervolgens ook het ontwikkelingsplan voor de binnenstad opgesteld.

Het IOP (vastgesteld juni 2002) is een interactief plan waaraan de bewoners en bedrijven in de binnenstad hebben meegewerkt.

Dit bestemmingsplan is logischerwijs afgestemd op het IOP. Op enkele plaatsen wordt ook verwezen naar de inhoud van het IOP.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de historische kern van de kern Lochem, alsmede een tweetal aangrenzende gebieden, te weten het Graafschapterrein en Nieuwstad-Zuiderbleek.

Het gebied wordt begrensd door de volgende wegen en/of bebouwing (zie bijgaande figuur):

- de Julianaweg en Prins Bernhardweg in het noorden;
- de Graaf Ottoweg en de bebouwing aan de Nieuwstad in het oosten;
- de Albert Hahnweg in het zuiden;
- de Burgermeester Leenstraat, de Mauritsweg en het tussenliggende groengebied, in het westen



Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Om een integraal plan voor de binnenstad op te stellen is gekozen om de 'wallen' rondom de historische kern en belangrijke aangrenzende gebieden bij het plangebied te betrekken.

Voor het plangebied zijn momenteel een viertal vigerende bestemmingsplannen van belang, te weten:

- 'Bestemmingsplan Binnenstad 1991' (vastgesteld 23 maart 1992, goedgekeurd 15 december 1992);
- 'Bestemmingsplan Lochem Noord' (vastgesteld 29 mei 1995, goedgekeurd 4 januari 1996);
- 'Bestemmingsplan Albert Hahnweg e.o., 1995' (vastgesteld 27 november 1995, goedgekeurd 5 juli 1996);
- 'Bestemmingsplan Lochem Oost 1998' (vastgesteld 22 mei 2000, goedgekeurd 2 januari 2001).



- | | |
|---|---|
|  Bestemmingsplan Binnenstad 1991 |  Bestemmingsplan Albert Hahnweg e.o., 1995 |
|  Bestemmingsplan Lochem Noord |  Bestemmingsplan Lochem Oost |

Overzicht vigerende bestemmingsplannen

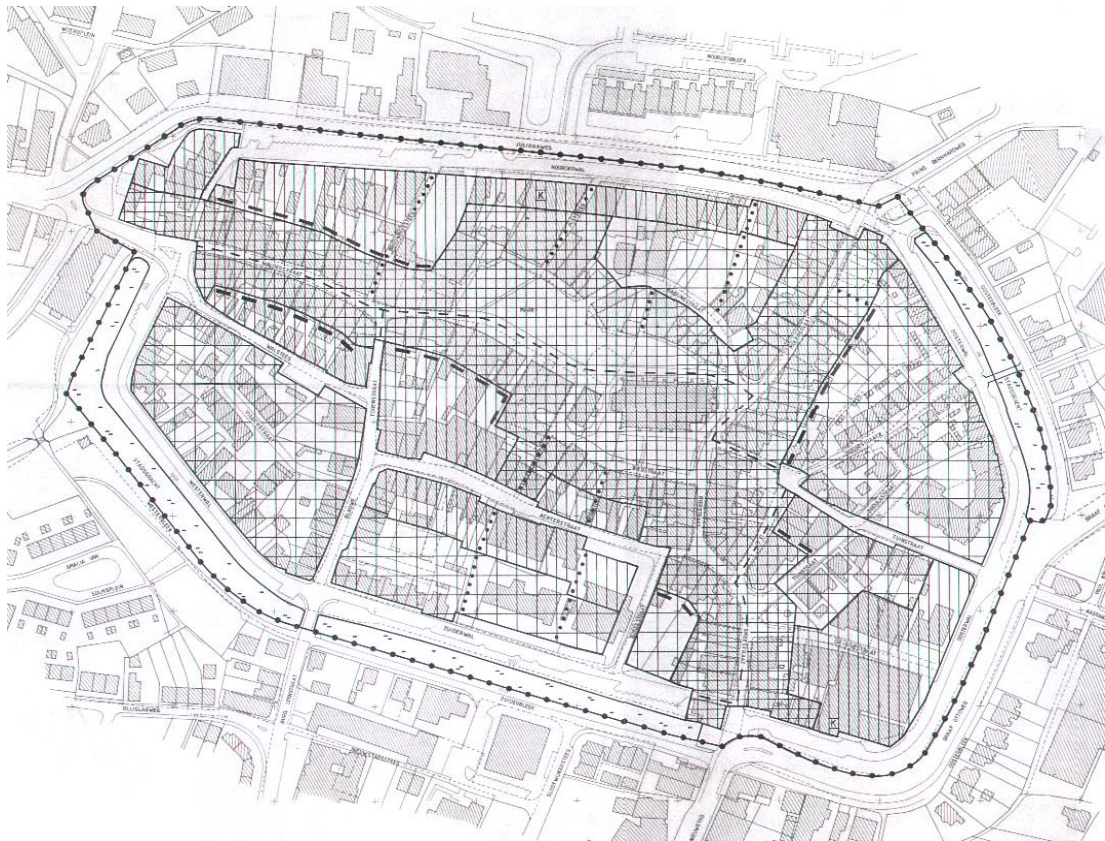
Bestemmingsplan Binnenstad Lochem 1991

Dit plan is van toepassing op de historische kern, het gebied binnen de 'wallen'.

In het plan zijn een vijftal (hoofd)bestemmingen te onderscheiden:

Centrumdoeleinden I, Centrumdoeleinden II, Woondoeleinden,

Verkeersdoeleinden en Water. Het plan is globaal van opzet.



Uitsnede bestemmingsplan Binnenstad 1991

Binnen de bestemming Centrumgebied I ligt het kernwinkelapparaat van Lochem. Winkeluitbreiding of vestiging is in principe in dit gebied geconcentreerd. Behoud van het kleinschalige historische karakter van de binnenstad en versterking van de winkel en woonfunctie is het uitgangspunt. In de bestemming Centrumgebied II is in vergelijking met Centrumgebied I een grotere functiedifferentiatie aanwezig, met daarin onder andere uitbreiding en/of nieuw vestiging van kantoren.

Buiten het centrum gebied wordt de winkelfunctie als minder wenselijk gezien. Daarnaast wordt in het plan de kwalitatieve en kwantitatieve woonfunctie in het hele plangebied versterkt. Het ruimtelijke toekomstbeeld, zoals behoud en herstel van de historische stedelijke structuur, moet worden nagestreefd. Dit betekent een oriëntatie van de bebouwing op de 'wallen', en het invullen van gaten om zo een gesloten wandbeeld te realiseren.

Bestemmingsplan Lochem Noord

Het Graafschapterrein en een deel van de Mauritsweg (inclusief een groengebied met water ten oosten van de Mauritsweg) vallen binnen het bestemmingsplan Lochem Noord.

In het plan zijn de volgende (hoofd)bestemmingen te onderscheiden: Woondoeleinden, Woon- en detailhandelsdoeleinden, Detailhandelsdoeleinden, Horeca, Verkeersdoeleinden, Verblijfsgebied, Parkeervoorzieningen, Groenvoorzieningen en Water. Het plan heeft een gedetailleerd karakter en beoogt vooral de bestaande situatie als zodanig te bestemmen.

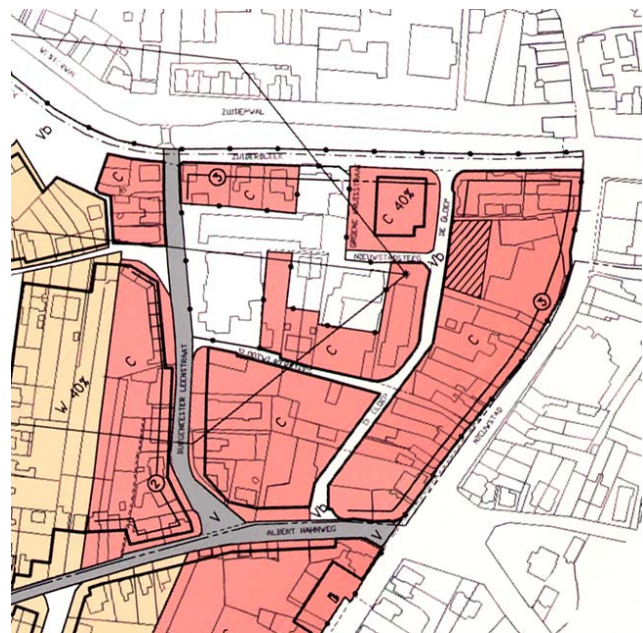
Wel is op het 'parkeerterrein Graafschap' een kleine additionele voorziening in de 'zachte' horeca mogelijk gemaakt. Vermeld wordt dat op deze wijze kan worden ingespeeld op de wachtende buspassagiers en de bezoekers van de winkelvevoorzieningen. Ook is het vanuit een ruimtelijk oogpunt een welkome aanvulling, temeer omdat eventuele bebouwing een begeleiding aan de Julianaweg (Prins Bernhardweg) kan geven en er een zekere afscherming van het Graafschapterrein ontstaat.

Bestemmingsplan Albert Hahnweg e.o., 1995

Het gebied Zuiderbleek-Nieuwstad en een groengebied ten westen van de Burgermeester Leenstraat (inclusief incidentele bebouwing) vallen onder het bestemmingsplan Albert Hahnweg e.o..

De belangrijkste vigerende bestemming in dit deelgebied is Centrumvoorzieningen. Daarnaast zijn de gronden als Verkeersdoeleinden en Verblijfsgebied bestemd. Ook dit plan heeft een globaal karakter waar vooral de bestaande situatie is bestemd.

Wel worden diverse ontwikkelingen mogelijk gemaakt en wenselijk geacht voor de verbetering van de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse.



Uitsnede bestemmingsplan Albert Hahnweg e.o., 1995

Bestemmingsplan Lochem Oost

De gronden die binnen het vigerende plan Lochem Oost vallen, i.c. het zuidelijk deel van de Graaf Ottoweg, bestaan uit Verkeersdoeleinden en Groendoeleinden.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven. Hierbij is onderscheid gemaakt in 'algemene' ontwikkelingen die voor het hele plangebied van toepassing zijn en specifieke uitgangspunten die voor de desbetreffende deelgebieden gelden.

Hoofdstuk 6 geeft een toelichting op de planregels en kaart.

In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.



2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De beschrijving van de bestaande situatie is ontleend aan het 'Integrale Ontwikkelingsplan Binnenstad Lochem'.

2.1 Ontstaansgeschiedenis

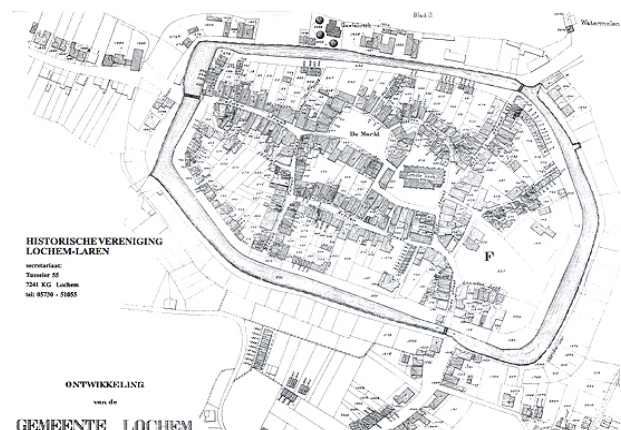
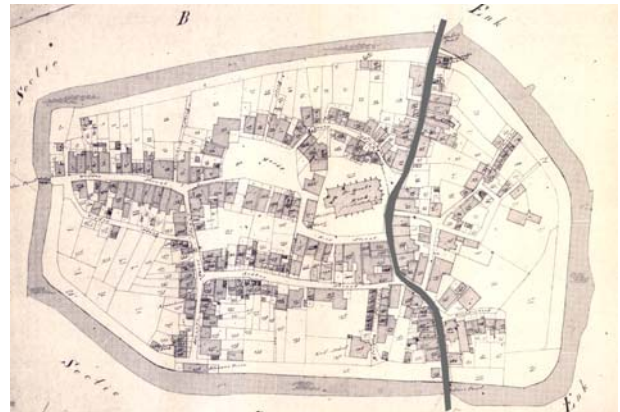
Stuwwallen, verstuingen en de waterloop De Berkel bepaalden zowel de oorzaak als de plaats van het ontstaan van de kern Lochem.

De Lochemse berg was een geschikte plaats voor een nederzetting toen in de 9^e eeuw na Chr. werd begonnen met de ontginning van het moerassige gebied langs de Berkel. Lochem groeide, naar verondersteld wordt, rondom deze nederzetting die lag in een kuil onder de Lochemse Berg. Het lijkt daarom aannemelijk, dat de daaraan vermoedelijk ontleende stadsnaam 'Loch' en 'heim', respectievelijk gat of kuil en plaats betekent.

Buiten de wallen, om de versterking rond het 'hof' met de grote kerk als middelpunt, ontstonden kloosters en de nederzetting groeide snel tot ongeveer 1400 na Chr. Graaf Otto II van Gelre besloot op 9 juli 1233 de plaats stadsrechten te verlenen.

Vervolgens kreeg de stad in 1321 ook marktrechten, zodat de markt binnen de wallen werd gebracht en zodoende een raadhuis kon ontstaan. Sindsdien is de markt het centrum van stedelijke activiteiten. Ter bescherming wordt de stad omringd door muren, met daarin drie poorten en er omheen twee grachten waar het water van de Berkel doorheen stroomde.

De daarop volgende eeuwen heeft Lochem dikwijls een zware tol moeten betalen aan de vele oorlogen, belegeringen, plunderingen en branden die het land



Historische Structuur binnenstad Lochem
Bron: Historische vereniging Lochem-Laren



De Markt, rond 1900

teisterden. Veel schoons aan gebouwen is op die wijze verloren gegaan. De structuur van de vesting bleef echter bestaan.

Ook rigoureuze afbraak en zucht naar vernieuwing, vaak zonder enige noodzaak, deden afbreuk aan het historische karakter van het oude vestingstadje. Met de ontmanteling van de verdedigingswerken als wallen, grachten, muren en poorten werd kort na 1600 al begonnen en dit zou zich voort zetten tot het einde van de 19de eeuw. In deze periode werd de veste volledig ontsloten, met uitzondering van de grachten waarvan nog enkele herinneren aan het Lochem van vroeger. Omstreeks 1880 is men begonnen met het bouwen buiten de grachten. In die periode vond de bebouwing plaats van de Nieuwstad, de Graaf Ottoweg, de Tramstraat, etc,

In de vorige eeuw, en vooral na 1945, ontstonden rondom de binnenstad eenvormige en grootschalige uitbreidingswijken en industrieterreinen.

Momenteel roepen de nog steeds aanwezige oude smalle vestingstraten welke de oude binnenstad doorkruisen, de gedeeltelijk nog aanwezige grachten en de verschillende overgebleven en gerestaureerde panden herinnering op aan vroegere tijden.

2.2 Bestaande (ruimtelijke) situatie

2.2.1 Binnenstad Lochem, totaal beeld

De algemene stedenbouwkundige structuur van de binnenstad van Lochem kan in hoofdlijnen als volgt worden omschreven.

De kern van de oude binnenstad wordt gevormd door de kerk en de Markt. Drie winkelstraten, de Walderstraat, de Molenstraat en de Bierstraat/Smeestraat lopen respectievelijk vanuit het westen, noorden en zuiden naar het centrum en komen uit op de Markt. Ten westen en oosten van deze winkelstraten (rondom de kern) liggen de woongebieden en ten noorden en zuiden liggen gebieden met gemengde functies.

De historische structuur is in de binnenstad nog grotendeels intact gebleven. Dit komt vooral tot uiting in het stratenpatroon, de profielen, de straatwanden en de beeldbepalende objecten. Voor wat betreft het laatste kan opgemerkt worden dat er in de binnenstad verscheidene rijks- en gemeentelijke monumenten aanwezig zijn.

Ruimtelijk gezien bestaat de (oorspronkelijke) bebouwing in de binnenstad hoofdzakelijk uit laagbouw, één of twee bouwlagen met een kap.

Doordat de individuele gebouwen in de binnenstad over gevels beschikken met een eigen indeling, karakter en uitstraling, versterkt dit het historische beeld. De nokrichting van de kap staat hierbij over het algemeen haaks op de voorgevel.

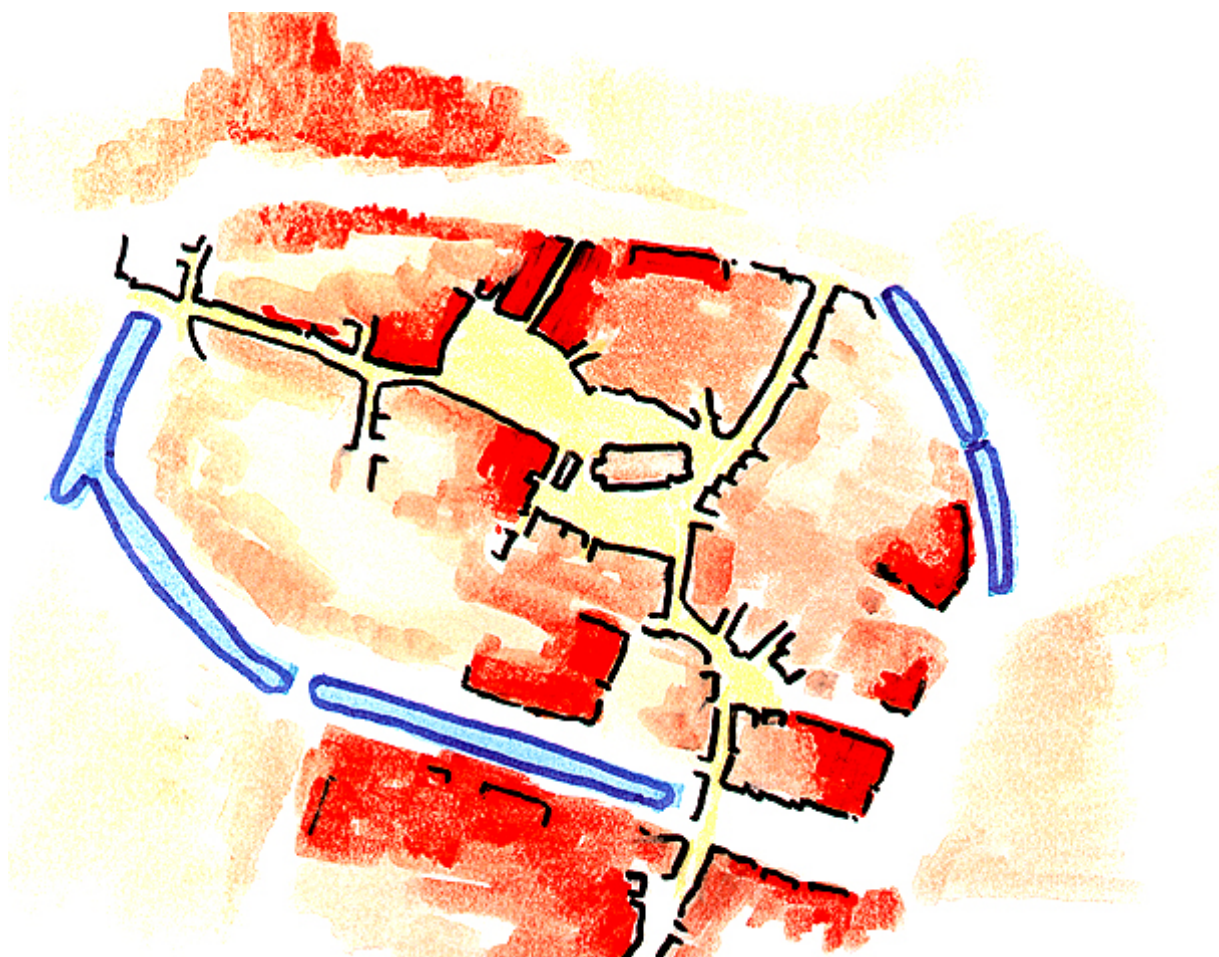
Toch is de historische structuur op tal van plaatsen aangetast en niet overal even goed herkenbaar gebleven. Dit is onder andere het geval aan de rand van de 'wallen', Zuiderwal, Noorderwal en daar waar de binnenstad grenst aan latere uitbreidingen. Juist aan deze randen zou de historische kern (van buitenaf) herkenbaar moeten zijn.

Ook werd de kern in het verleden omsloten door een grachtengordel en een forse laanbeplanting. Deze groene gordel is in het noorden en zuidoosten verdwenen

en heeft plaats moeten maken voor de verkeersfunctie, de Julianaweg en de Graaf Ottoweg. Het ontbreken van een duidelijke twee-zijdige laanbeplanting maakt de ruimtelijk afwijkende overgang van grachten naar verkeersruimte zeer abrupt.

In verhouding met het kleinschalige karakter van de binnenstad is daarnaast op een aantal locaties sprake van een afwijkend ruimteprofiel, zoals de schouwburg, de bebouwing van Gudula, het appartementencomplex aan de Zuiderwal, etc.

In bijgaande figuur zijn de ruimtelijke knelpunten op hoofdlijnen in (donker) rood weergegeven.

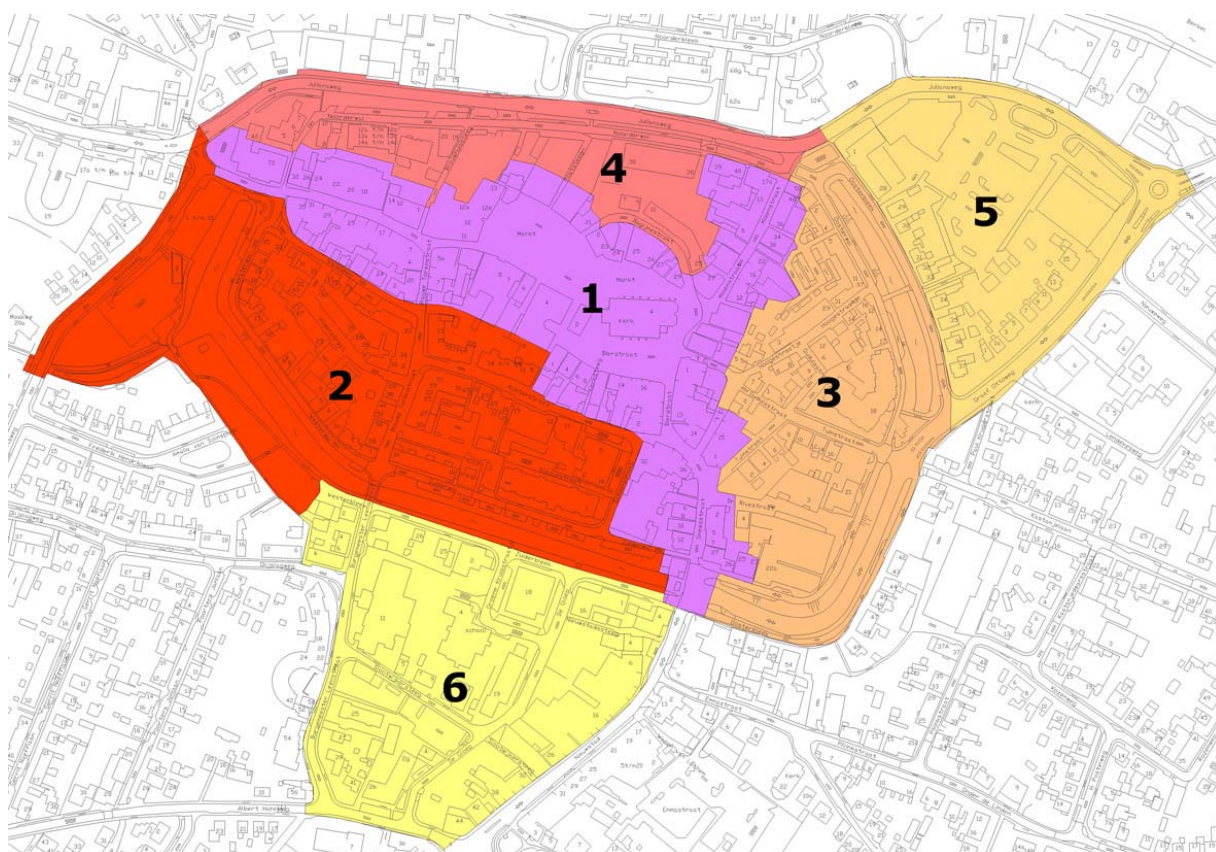


Ruimtelijke knelpunten in en om de Binnenstad op hoofdlijnen

2.2.2 Beschrijving samenhangende deelgebieden

Het plangebied, zoals beschreven in hoofdstuk 1.2, is in een aantal samenhangende gebieden te delen die zowel qua structuur als gebruik op elkaar aansluiten.

- Gebied 1, het kernwinkelgebied, de Markt met de historische kerk en - gemeentehuis, Walderstraat, Molenstraat, Bierstraat en Smeestraat.
- Gebied 2, het woongebied zuidelijk van het winkelgebied, Westerwal, Zuiderwal.
- Gebied 3, het woongebied oostelijk van het winkelgebied, Oosterwal, Oosterbleek.
- Gebied 4, een woongebied noord van het winkelgebied, Noorderwal.
- Gebied 5, het gebied ten oosten van de kern, Oosterbleek, Graafschap terrein.
- Gebied 6, het gebied zuidelijk van de kern, Nieuwstad, Zuiderbleek.



Overzicht samenhangende deelgebieden

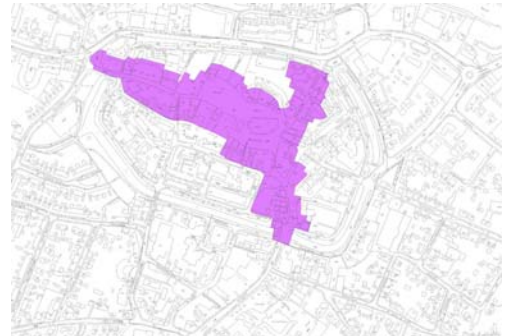
Gebied 1: het winkelgebied, de Markt met de historische kerk en -gemeentehuis, Walderstraat, Molenstraat, Bierstraat en Smeestraat.

Centraal in de binnenstad van Lochem ligt de Markt, met de kerk en het raadhuis als middelpunt, dat als een kloppend hart van de binnenstad fungeert. In de panden rondom de Markt bevindt zich een groot aantal verschillende functies, zoals kantoren, detailhandel (in combinatie met wonen op de eerste verdieping), wonen en horeca. Ook is de Markt één keer in de week als markt in gebruik. Ongeveer 60% van de totale gevel- en bruto vloeroppervlakte aan de Markt wordt door kantoren en grootschalige detailhandel ingenomen. De overige 40% wordt gebruikt door kleinschalige detailhandel al of niet in combinatie met wonen op de verdieping.

De gevels rondom het plein hebben over het algemeen een individuele en karakteristieke uitstraling. Dit komt vooral tot uiting in de verticale geleiding van de gevels en het gebruik van verschillende kleuren. Bovendien is de bouwkundige uitstraling van de afzonderlijke panden over het algemeen goed, waarbij de goothoogte voor de meeste panden tussen de 6 en 7 meter ligt.

De "nieuwere" gebouwen vormen hierop een uitzondering (bijvoorbeeld gemeentehuis, bankgebouw, Blokker). Op de locatie waar voorheen Dulleart/Megapool zich bevond, is recent ook een nieuw pand opgeleverd. Ondanks de schaal van de nieuwere bebouwing en de verhouding tussen de horizontale ruimte en de wanden die de ruimte bepalen is de belevingswaarde van de Markt goed.

De Markt heeft naast de weekmarkt ook een parkeerfunctie (ca. 35 parkeerplaatsen). Bovendien is op diverse plekken langs de gevels gelegenheid de fiets te stallen. De inrichting van de Markt is uitgevoerd in natuursteen (keitjes) en klinkers. Op het plein staan tevens bomen die de vorm van het plein volgen. De enorm monumentale plataan en kastanjeboom centraal op het plein zijn beeldbepalend.



De Markt

De Markt wordt ontsloten door een drietal winkelstraten, de Walderstraat, Molenstraat en Bierstraat/Smeestraat en is alleen via de Poststeeg met de auto te bereiken. Daarnaast is de Markt via enkele smalle steegjes en straatjes bereikbaar. In de Walderstraat vallen een aantal gemeenschappelijke kenmerken op; zo hebben de meeste panden een detailhandelfunctie op de begane grond en een woonfunctie op de verdieping (de soort detailhandel varieert hierbij sterk), is de goothoogte overal rond de 6 meter en is veelal gebruik gemaakt van een kap. Ook zijn er in de Walderstraat karakteristieke panden aanwezig, waarvan er een aantal als gemeentelijk monument is aangewezen. De uitstraling van de afzonderlijke panden is heel wisselend en niet altijd positief. De grote verschillen in het kleur- en materiaalgebruik, enkele recente nieuwbouw panden en "schreeuwende" reclame-uitingen is hier debet aan.

Ten zuiden van de Markt ligt de Bierstraat, ter plaatse van het kerkplein ook wel de 'Kleine Markt' genoemd. Dit deel van de binnenstad is voetgangersgebied en is in principe niet toegankelijk voor de auto.

De panden aan deze straat hebben, net als de Walderstraat, over het algemeen op de begane grond een detailhandelsfunctie en op de verdieping (soms) een woonfunctie.

Vooraf aan het kerkplein zorgt de gevelbreedte van de verschillende panden (6 à 7 meter), in combinatie met de verticale geleiding van de gevels en het gebruik van verschillende kleuren en detaillering, voor een karakteristieke uitstraling. Het feit dat reclame-uitingen slechts bescheiden aanwezig zijn, komt de beeldkwaliteit ten goede.

In het deel van de Bierstraat dat niet aan het plein is gelegen (richting Smeestraat), bevinden zich soms minder karakteristieke panden en is er meer afwisseling tussen groot- en kleinschalige detailhandel. Hier zijn enkele reclame uitingen aan of op de gevel zeer nadrukkelijk aanwezig en bepalend voor de belevingskwaliteit van de straat. De gemiddelde breedte van de gevels ligt rond de 10 meter. De uitstraling van de afzonderlijke panden is van wisselende kwaliteit.



De Bierstraat, ter plaatse van het kerkplein



De Bierstraat



De Smeestraat



De Bierstraat-Molenstraat

De Smeestraat en Molenstraat, gelegen ten zuiden en noorden van de Bierstraat, hebben eenzelfde kleinschalige en karakteristieke uitstraling als de Bierstraat, met dien verstande dat slechts bij een aantal panden op de bovenverdieping wordt gewoond. Ook hebben alle panden een kap.

Opgemerkt wordt dat de bebouwing in het noorden van de Molenstraat (richting Julianaweg) recenter is opgericht en uit 3 bouwlagen met kap bestaat. Daarmee is deze bebouwing hoger dan de overige panden in de straat. Door de toegepaste verticale geleding en relatief smalle gevelbreedte blijft het kleinschalige karakter behouden.

Gebied 2; het woongebied zuidelijk van het winkelgebied tussen de Westerwal en de Zuiderwal.

De Westerwal is één van de vier wallen in Lochem die verwijst naar de vroegere vestingstad. De weg is aan één zijde bebouwd met voornamelijk karakteristieke grondgebonden woningen, de wal, een groene berm met onderbroken bomenrij en de stadsgracht.

Daarnaast is er in dit deel een aantal horecagegelegenheden en een synagoge gelegen.

De veelal vrijstaande bebouwing aan de Westerwal, waarvan de voorgevelrooilijn evenwijdig aan de straat as loopt, heeft een individueel karakter. Ook heeft elk pand een kap, waarbij de goothoogte voor de meeste panden tussen de 3 en 5 meter ligt.

Op een aantal plaatsen wordt de straatwand onderbroken door open plekken.

Doordat de oorspronkelijke bebouwing en structuur grotendeels intact is gebleven, heeft dit gebied in algemene zin een karakteristieke uitstraling. Dit wordt versterkt door de ruime groenzone aan de overzijde van het water, waarin het pesthuisje (rijksmonument) is gelegen. In de directe nabijheid hiervan ligt, georiënteerd op de Mauritsweg, een relatief grote parkeerplaats, alsmede een appartementengebouw. Gezien de strategische plek is dit gebouw direct van invloed op de omgeving.

In het gebied achter de Westerwal (de Walsteeg, Vilderstraat en Blauwe Torenstraat) zijn met name kleinschalige appartementen gelegen, gecombineerd met een aantal grondgebonden woningen. Deze hebben, in vergelijking met de bebouwing aan de Westerwal, geen historische elementen. De bebouwing heeft over het algemeen een sobere uitstraling, wat versterkt wordt door de aanwezigheid van blinde muren en een tekort aan groen (met uitzondering van het zuidelijk deel van de Blauwe Torenstraat). Ook in dit deel heeft elk pand een kap, waarbij de meeste



Westerwal

panden een goothoogte van 6 à 7 meter hebben. Opmerkelijk is dat aan één zijde van de Walsteeg achterkantsituaties, met name garages en schuurtjes, voorkomen. Tezamen met de tussenliggende bestaande parkeerplaatsen, ook in de Vilderstraat, zorgt dit voor een rommelig beeld.

In tegenstelling tot het kleinschalige karakter van de Westerwal is er aan de Zuiderwal relatief grootschalige aaneengesloten bebouwing (terraswoningen) gesitueerd. De uitstraling is dan ook meer stedelijk. Overgang van de kleinschalige bebouwing aan de Westerwal naar het grote appartementengebouw aan de Zuiderwal wordt gevormd door een rijtje bijzonder karakteristieke woningen uit de jaren '30. Evenals de Westerwal is de Zuiderwal aan één zijde bebouwd en aan de andere zijde voorzien van groenvoorzieningen en de gracht, waarbij in de groenvoorziening zich een ruime hoeveelheid (ca.45) betaalde parkeerplaatsen bevinden.

De bebouwing in dit deel van gebied 2 kent in algemene zin grote variëteit wat betreft materiaal, kleur, kapvorm en bouwhoogte. De goothoogte varieert hierbij tussen de 4 en 11 meter. De bouwkundige uitstraling van de panden is over het algemeen goed.

In het achterliggende gebied, i.c. de Walsteeg, een deel van de Achterstraat en Schoolstraat, zorgen achterkantsituaties samen met tuinmuren en schuren voor een rommelige situatie. Dit komt het straatbeeld niet ten goede. Recente bouwinitiatieven in de Walsteeg verfraaien het beeld inmiddels. Dit wordt versterkt door de aanwezige parkeerplaatsen.

Het westelijk deel van de Achterstraat, met voornamelijk kleinschalige appartementen, vormt hierop een uitzondering. Vooral het individuele karakter en detaillering in de architectuur van deze nieuwe ontwikkeling is bijzonder goed in harmonie met het historische karakter van de Lochemse binnenstad. De verticale geleiding en het toepassen van leilinden geeft dit gebied een bijzonder goede verblijfs- en woonkwaliteit.



De Zuiderwal



Nieuwbouw in het westelijk deel Achterstraat

Gebied 3: het woongebied oostelijk van het winkelgebied, tot aan de Oosterwal.

Oostelijk van de winkelstraten, Molenstraat, Bierstraat en Smeestraat, ligt een woongebied, waarin grondgebonden woningen en appartementen elkaar afwisselen.

Ook is er een parkeerplaats en een aantal kleine winkeltjes gelegen, waarvan er enkele zijn aangewezen als gemeentelijk monument. In dit gebied wisselen ook oudere woningen en nieuwbouw elkaar af, waarbij de nieuwbouw op een goede manier rekening is gehouden met het kleinschalige karakter van de binnenstad. Dit geldt vooral voor t' Ei en het Hoogstraatje. De goothoogte van de bebouwing ligt tussen de 6 en 8 meter. Ter plaatse van de Tuinstraat, Gudulastraat en Dr. Rivestraat is de bebouwing lager en ligt de goothoogte voor de meeste (vrijstaande) panden tussen de 4 en 5 meter.

Tevens hebben de meeste woningen een kap.

Het gebied wordt omsloten door de Oosterwal. Net als de Zuiderwal / Zuiderbleek is de Oosterwal / Oosterbleek aan twee zijden bebouwd, gescheiden door groenvoorzieningen en het water (alleen in het noordelijk deel) en een onderbroken bomerrij. Waardevol in dit gebied is het hoogteverschil tussen de oude kern en het ommeland.

In tegenstelling tot de Westerwal bestaat de gevelwand van de Oosterwal (noordelijk deel) uit nieuwgebouwde rijenwoningen en appartementen zodat een aaneengesloten beeld van grachtenwoningen ontstaat. De goothoogte varieert hierbij tussen de 4 en 9 meter. De bouwhoogte van het zorgcomplex Gudula vormt met 12 meter hierop een uitzondering.

Meer zuidelijk, tegenover de Graaf Ottoweg, liggen een aantal afwijkende functies waaronder kantoren (SNS Bank), een theater, horeca en detailhandel. Meest in het oog springt het theater dat qua schaal, maat, architectuur en kleur op zichzelf staat. De overwegend kleinschalige structuur van de oude bebouwing in de binnenstad is in de zone tussen Gudula en het theater niet meer te herkennen.



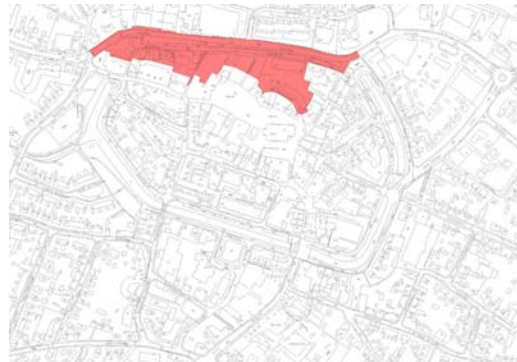
Het Hoogstraatje



De Oosterwal

Gebied 4: een woongebied noord van het winkelgebied, Noorderwal-Julianaweg

Kenmerkend voor het gebied aan beide zijden van de Noorderwal is de grote variatie aan functies dat tot een rommelige uitstraling leidt. De bestaande functies variëren van woningen (zowel grondgebonden als appartementen) tot aan horeca, maatschappelijke doeleinden, opslagruimten en bedrijfsruimte, parkeerplaatsen en een benzinepomp. De aanwezige bebouwing benadrukt de grote verscheidenheid in functies en de hiermee samenhangende verschillen in schaal, materiaalgebruik, architectuur, goothoogte en kapvorm. Van een gevelwand van de Noorderwal is eigenlijk geen sprake. Op meerdere plaatsen wordt de bebouwing onderbroken door stegen, achtererven en parkeerplaatsen. Naast de verschillen in goothoogte is er ook verschil in massa. Zo staan er een aantal kleine panden maar ook grote opslagloodsen. Een ander opvallend aspect van de Noorderwal is het feit dat de "oude stadsrandbebouwing" aan deze weg relatief hoog is gelegen ten opzichte van het gebied noord van de Noorderwal zodat de bebouwing vol in het zicht ligt. Kwalitatief is de uitstraling van de stadsrand laag. Dit komt vooral door de ontsluiting van de aangrenzende percelen, waar onder de achterterreinen van panden aan de Markt.



De Julianaweg - Noorderwal

Over de volle lengte van de Julianaweg/Noorderwal is sprake van een onduidelijke ruimtelijke structuur. Delen van de oude stadsgracht en de toegangswegen naar de binnenstad (Walderstraat respectievelijk Molenstraat) sluiten niet goed op elkaar aan. Hierbij overheerst de lijn Tramstraat-Julianaweg-Prins Bernhardweg ten opzichte van de oorspronkelijk samenhangende gordel rondom de binnenstad. De karakteristieke ruimtelijke structuur van Lochem is hierdoor verstoord geraakt, heeft geen kwaliteit meer en is slecht herkenbaar geworden.

Door de recente herstructurering aan de Noorderwal-Poststeeg-Markt (winkels en appartementen) heeft echter wel een kwaliteitsverbetering plaatsgevonden. De individuele uitstraling en de daarbij behorende verticale geleding van de panden is hier debet aan.



De Bagijnestraat

De Noorderwal wordt door middel van een groenberm gescheiden van de Julianaweg. In deze groenstrook ligt een aantal parkeerplaatsen. Naast de veelal grootschalige bebouwing aan de Noorderwal zijn er in dit deelgebied, relatief nieuwe, grondgebonden woningen aan de Bagijnestraat gelegen. De woningen zijn onderdeel van een historische stratenstructuur en vormen een gesloten gevelwand, waarbij voortuinen ontbreken. De panden hebben een individuele, karakteristieke uitstraling. Dit komt voornamelijk tot uiting in de gevelwand, waarin een verticale geleding is toegepast. Detaillering in het metselwerk en verschillende kapvormen bepalen het beeld.

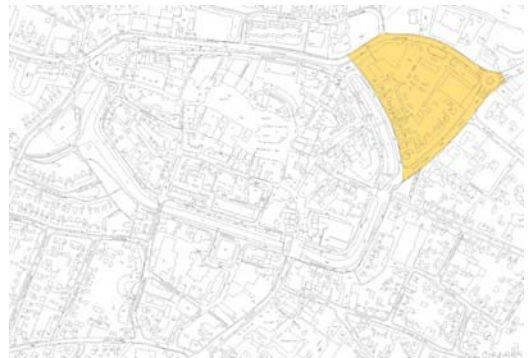
Gebied 5: het gebied ten oosten van de kern, Oosterbleek en Graafschapterrein

Het Graafschapterrein ligt tussen de Prins Bernhardweg, de Graaf Ottoweg en de Oosterbleek. Het gebied wordt gedomineerd door de aanwezigheid van supermarkten en bijbehorende parkeergelegenheden. Deze gebouwen zijn dusdanig gesitueerd dat langs de Prins Bernhardweg nauwelijks sprake is van een begeleidende gevelwand.

Op de hoek Prins Bernhardweg-Oosterbleek zorgt de hogere bouwmassa van het appartementengebouw 'Molenpoort' samen met de aangrenzende supermarkt voor een extra accent in de bouwmassa en benadrukt zodoende de entree van de binnenstad te plaatse van de Molenstraat.

Middels een tweetal voetgangers- en fietsdoorsteken naar de Oosterbleek is een relatie tussen de verschillende supermarkten (inclusief de concentratie van parkeervoorzieningen) met de binnenstad aanwezig.

Langs de Graaf Ottoweg en de Oosterbleek zijn voornamelijk vrijstaande en een enkele twee-onder-één-kap woning gelegen, waarvan de voorgevelrooilijn ongeveer evenwijdig aan de weg loopt. Er staan nog enkele karakteristieke panden naast een aantal moderne vrijstaande woningen. Daarnaast zijn de relatief grote voortuinen aan vooral de Graaf Ottoweg een voor de binnenstad opvallende verschijning.



Parkeerplaats Graafschapterrein

Gebied 6: het gebied zuidelijk van de kern, rond de Nieuwstad en de Zuiderbleek.

Het gebied Zuiderbleek (De Gloep, Burgemeester Leenstraat, Slootwijkersteeg) grenst aan de Lochemse binnenstad waar in de loop van de tijd functiemenging en nieuwbouw heeft plaatsgevonden. Hiermee is de dorpsachtige structuur verdwenen en zijn grote onderlinge verschillen in de ruimtelijke opbouw ontstaan. Diverse functies met een eigen schaal- en maatverhouding, zoals horeca, wonen, detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden en parkeervoorzieningen bepalen momenteel het beeld. Ondanks dat dit gebied aan een van de mooiste grachten van Lochem ligt, is het vooral deze verscheidenheid aan functies dat tot een onsamenhangende stedenbouwkundige structuur leidt.



Over het algemeen is de bouwmassa/architectuur op zichzelf staand en houdt geen rekening met de omgeving. De onsamenhangende structuur heeft tot gevolg dat de belevingswaarde van de omgeving Zuiderbleek als matig tot slecht wordt ervaren.

In het bijzonder is de aanwezige supermarkt, tussen De Gloep en het Groenekruisstraatje (Aldi), gehuisvest in een laag gebouw met rondom blinde gevels, hier debet aan.

Ook de achterkant situatie van de bebouwing aan de Nieuwstad heeft stedenbouwkundig een negatieve invloed op de kwaliteit van het gebied. Een uitzondering hierop vormt het karakteristieke pand van eetcafé Pinot, op de hoek van de Zuiderbleek/Nieuwstad, evenals de statige, zeer karakteristieke gebouwen op de hoek van de kruising Nieuwstad-Zutphenseweg-Albert Hahnweg. Laatst genoemde fungeert als herkenningspunt van het gebied en vormt tevens de overgang naar een wat lossere gemengde (villa-achtige) woonbebouwing langs het verdere verloop van de Zutphenseweg in zuidelijk richting. Overigens wordt opgemerkt dat een eerste kwaliteitsverbetering aan de Gloep (achterzijde Nieuwstad) door het oprichten van appartementen heeft plaatsgevonden.

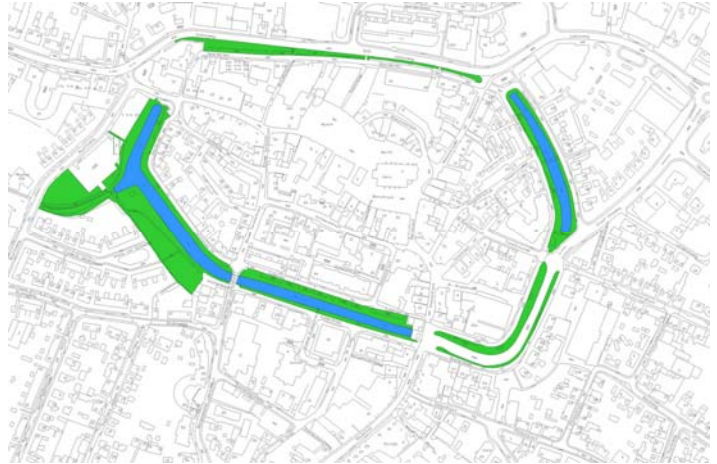
De functionele relatie van dit gebied met de binnenstad loopt via de Burgemeester Leenstraat naar de Blauwe Torenstraat en via de Nieuwstad naar de Smeestraat.

De ligging van de historische invalsweg naar de kern van Lochem heeft de vestiging van winkels aan de Nieuwstad tot gevolg gehad. Deze winkels worden onder andere via de Gloep bevoorrad. Ten behoeve van het winkelende publiek is aan de Slootwijkersteeg een parkeerterrein gelegen. De voetgangersverbinding tussen dit parkeerterrein en de Nieuwstad vindt plaats via de doorgang in het verlengde van de Slootwijkersteeg. De Burgemeester Leenstraat vormt eveneens een rechtstreekse toegangsweg tot de binnenstad. In tegenstelling tot de Nieuwstad heeft deze straat geen duidelijk herkenbare winkelfunctie.

Tot slot wordt opgemerkt dat in het middengebied nog een fors gebouw van de KPN staat, met op de kop van het gebouw een spiraalvormige straalzendmast.

2.2.3 Groenstructuur

De belangrijkste groenstructuur van de binnenstad bestaat uit de gracht en bijbehorende wallen. Met name aan de zuidzijde van de Westerwal is een brede groenzijde gesitueerd. De gracht is een historische kwaliteit (aangewezen als rijksmonument) en voor een deel nog ruimtelijk aanwezig. Dit wordt versterkt door bomen langs het water. Om het doorgaande verkeer vanuit Zutphen en Goor uit de historische binnenstad te weren is rond 1932 besloten om een deel van de gracht te dempen (Graaf Ottoweg). Om diezelfde reden is de noordelijke gracht gedempt en de Julianaweg doorgetrokken.



Bestaande groenstructuur

Binnen de (groene) gordel is niet echt een groenstructuur aanwezig. Vanuit historisch oogpunt is dat ook niet zo geweest. Wel zijn er een aantal stadstuinen en solitaire bomen aanwezig, vooral op en rond de Markt en Bierstraat. Een aantal van deze bomen hebben een monumentale status.

2.2.4 Verkeersaspecten

De toe- en afvoerwegen van de binnenstad worden gevormd door de Nieuwstad, de Oosterbleek, de Prins Bernhardweg en de Julianaweg. Voor deze wegen geldt tweerichtingen verkeer. Deze wegen zorgen tevens voor de indirecte ontsluiting van de parkeervoorzieningen.

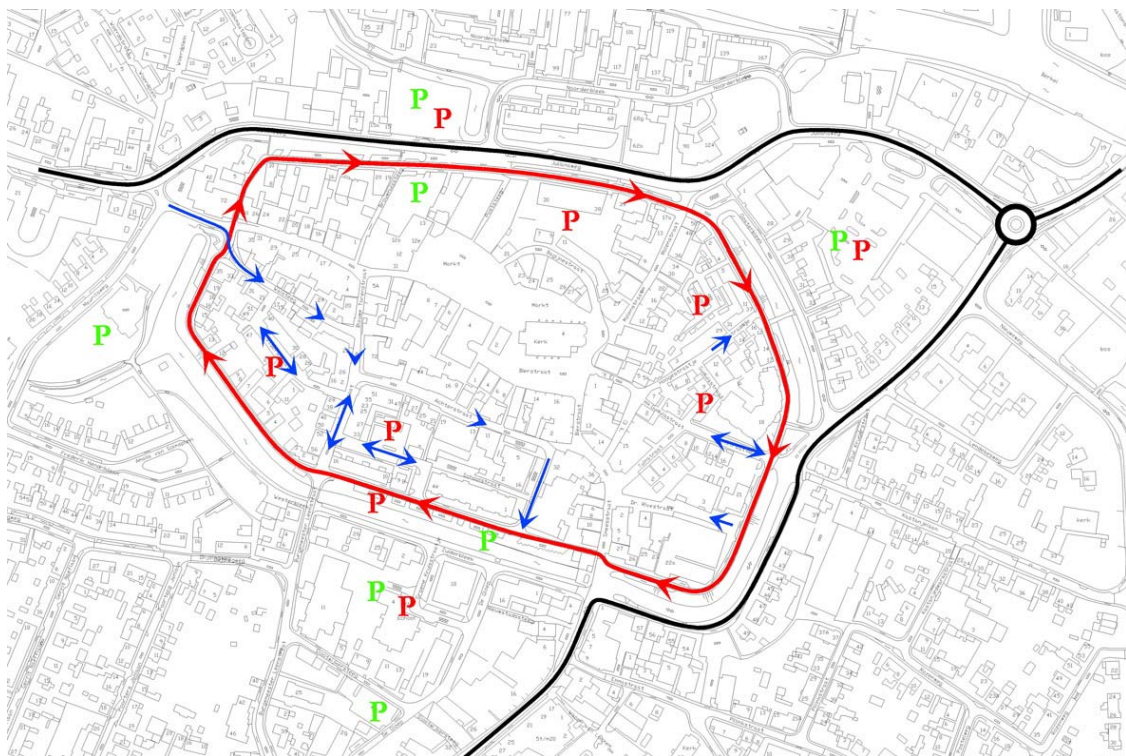
Daarnaast bepalen de wallen de historische structuur rondom de binnenstad. De Noorder-, Ooster-, Zuider- en Westerwal vormen een eenrichtingscircuit rondom de historische binnenstad. In bijgaande figuur is dit gevisualiseerd. Vanaf deze ring kunnen de parkeerconcentraties in de binnenstad worden bereikt, evenals de woonstraten in de binnenstad. In genoemde figuur zijn tevens de in- en uitrij mogelijkheden voor het autoverkeer aangegeven. Hierbij wordt opgemerkt dat de voetgangers en fietsers alle straten (uitgezonderd fietsers in het voetgangersgebied) in twee richtingen kunnen gebruiken.

De Walderstraat is een één-richtingsweg voor het gemotoriseerde verkeer en mondt uit op de Markt en is daarmee de toevoerweg naar het centrum. Via het 't Ei wordt het gemotoriseerde verkeer vervolgens afgewikkeld.

De Blauwe Torenstraat en de Tuinstraat kunnen echter in twee richtingen worden bereiden en vormen daarmee de in- en uitgangen voor het gemotoriseerde verkeer.

De parkeervoorzieningen zijn zowel in de binnenstad (binnen de wallen) als direct daarbuiten gelegen.

In de binnenstad gaat het hierbij voornamelijk om openbare parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners (uitgezonderd de Markt en Rabobank), terwijl daarbuiten de parkeerplaatsen ook zijn bedoeld voor bezoekers, zoals de locaties aan de Mauritsweg, de Julianaweg, het Graafschapterrein en de Zuiderbleek.



Bestaande verkeersstructuur en parkeerplaatsen

De rode P op de kaart geeft aan waar hoofdzakelijk parkeerplaatsen zijn gesitueerd ten behoeve van de bewoners van de binnenstad. De groene P parkeerplaatsen worden hoofdzakelijk gebruikt door de bezoekers van de binnenstad. Het spreekt voor zich dat een enkele parkeerplek dubbel gebruikt wordt door zowel bewoner als bezoeker.

3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

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 onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Voor het plangebied, bestaand stedelijk gebied, geldt daarom 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.

Waterbeleid

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

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging

Archeologie

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

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

In paragraaf 4.7 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen. Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 4).

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 plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de "ontwikkelingsgerichtheid 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. Bovendien is het plangebied, de binnenstad van Lochem, vanzelfsprekend een binnenstedelijke locatie. Alle beoogde ontwikkelingen die in het verloop van dit plan aan bod komen, voldoen daarmee aan het gestelde uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'.

Centraal staat "het 'subsidiariteitsbeginsel', waardoor een ruim beleidskader ontstaat voor – in regionaal verband samenwerkende - gemeenten om zelf of samen met partners vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen".

In dit kader zijn zeven gemeenten volgens de Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) een samenwerkingsverband aangegaan, de regio Stedendriehoek. De gemeente Lochem participeert hierin.

Regio Stedendriehoek

Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030

Voor de regio Stedendriehoek zijn twee structuurvisies opgesteld.

De eerste betreft een visie voor het zogenoemde bundelingsgebied, het gebied rond de drie steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen, waaronder ook een klein deel van de gemeente Lochem ("Regionale Structuurvisie Stedendriehoek 2030", vastgesteld in 2007).

Momenteel is tevens een regionale structuurvisie voor het niet bundelingsgebied in voorbereiding: de Voorlanden van de Stedendriehoek. Het betreft het buitengebied van Apeldoorn, Voorst en het resterende grondgebied van Lochem, alsmede het grondgebied van de gemeente Brummen en Vorden. De "Regionale Structuurvisie De Voorlanden" (Ontwerp, april 2009) maakt samen met de vastgestelde visie voor het bundelingsgebied het ruimtelijk beleid voor de regio compleet.

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 stedelijk netwerk.

Hoewel (een deel van) de gemeente Lochem onderdeel uit maakt van het stedelijk netwerk Stedendriehoek, ligt de kern Lochem buiten dit netwerk. De kern Lochem is wel op dit stedelijk 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 werkgelegenheids- en verzorgingsfuncties voor de noordelijke Achterhoek, een bescheiden aanvulling is op het stedelijk netwerk en derhalve een deel van de woningbouwopgave buiten het bundelingsgebied voor haar rekening neemt. De ligging aan een spoorlijn en het Twentekanaal, plus de nabijheid van de A1 bieden goede randvoorwaarden. De bovenlokale status betekent dat er in de kern Lochem eveneens mogelijkheden zullen zijn voor opvang van bedrijvigheid uit het noordelijk deel van de regio Achterhoek.

3.3 Gemeentelijk beleid

In het kader van het Integraal Ontwikkelingsplan Binnenstad (IOP) Lochem heeft een uitgebreide inventarisatie van het (bestaande) gemeentelijk beleid plaatsgevonden. In het navolgende wordt een deel van deze beleidsinventarisatie in beeld gebracht, aangevuld met nieuw en recentelijk vastgesteld beleid. In een aantal oudere plannen zijn sommige aspecten nog steeds actueel.

Nota herijking parkeerbeleid binnenstad Lochem (1996, Stienstra, gemeente Lochem)

In deze nota wordt een aantal belangrijke aspecten op het gebied van parkeren in Lochem voorgesteld, te weten:

- Werken aan een verkeersluwe binnenstad;
- Realiseren en handhaven grote parkeerlocaties buiten de binnenstad;
- Zorgdragen voor goede bereikbaarheid parkeerlocaties, korte loopafstanden naar centrum en attractieve looproutes;
- Duidelijk systeem betaald parkeren en vergunninghouders.

Naar aanleiding van deze nota is onder andere een betaald parkeer- en vergunninghouderssysteem ingevoerd.

Uitwerking verkeersmaatregelenplan Lochem (1996, Goudappel Coffeng)

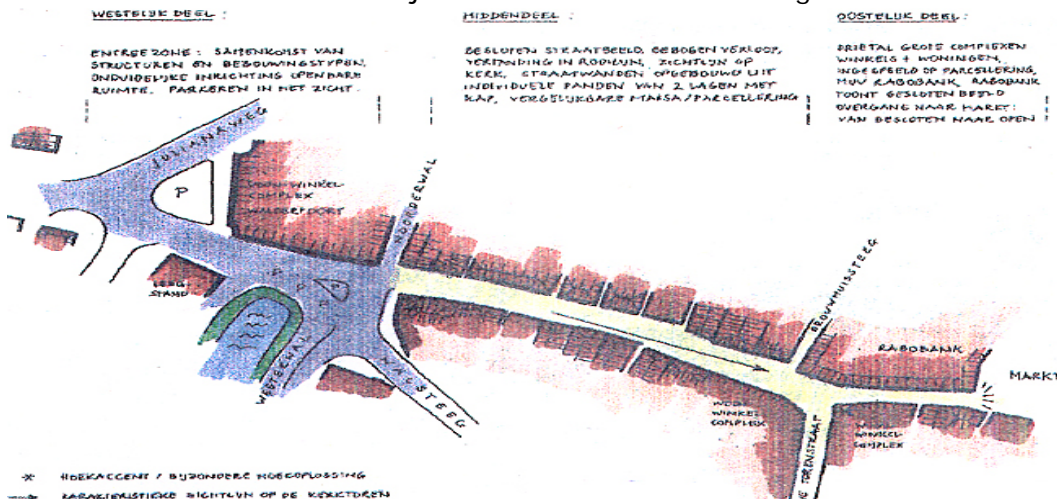
In dit plan worden aanbevelingen gedaan voor het verbeteren van de Lochemse verkeersstructuur. De hoofddoelstellingen zijn onder andere het garanderen van een goede bereikbaarheid en het verbeteren van de verkeersveiligheid en de verkeersleefbaarheid. Ook moet de groei van de automobilititeit geleid worden, waarbij het doorgaande verkeer buiten de bebouwde kom blijft, en dient met Duurzaam Veilige ontwerpprincipes rekening te worden gehouden.

Op basis van deze hoofddoelstellingen wordt een aantal concrete maatregelen voorgesteld.

Een van die voorstellen is dat het verkeer van en naar het centrum in de Walderstraat moet worden beperkt, waarbij de doorgaande route Julianaweg – Tramstraat juist wordt benadrukt.

Het noordwestelijk kwadrant van de binnenstad, gemeente Lochem
(1998, gemeente Lochem / mRO / Gelders Genootschap)

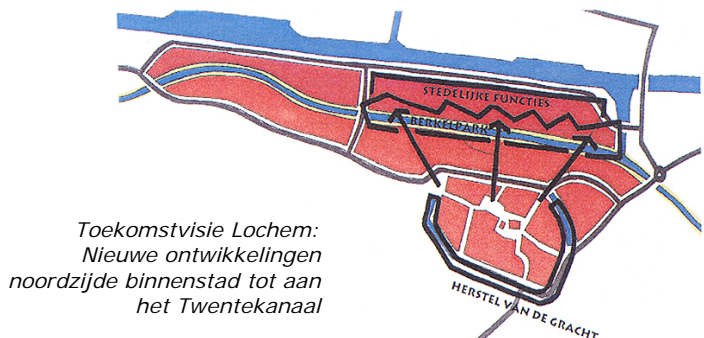
In dit document is een ruimtelijke visie ontwikkeld voor het gebied tussen



Noorderwal, Walderstraat en de Poststeeg met als doel een kader aan te reiken voor de ontwikkeling en beoordeling van toekomstige ruimtelijke ingrepen. De visie is gebaseerd op de aanwezige historische kwaliteiten. Kleinschaligheid en het individuele karakter van de bebouwing is het uitgangspunt, zowel bij renovatie als (ver)nieuwbouw. Herstel van de groengordel rond de stad wordt belangrijk gevonden, evenzo het verbijzonderen van de "poorten" naar de binnenstad. Voor de Walderstraat wordt ten aanzien van de gevelreclame een streng beleid wenselijk geacht. Samenhang van het bebouwingsfront wordt voorgestaan aan de Noorderwal en een transparant bebouwingspatroon met een parkachtige inrichting aan de Julianaweg.

Toekomstvisie Lochem
(Kuiper Compagnons, 2000)

In de toekomstvisie voor Lochem staat de versterking van de binnenstad als cultureel, bestuurlijk en voorzieningencentrum centraal. Algemeen worden de cultuurhistorische waarden voorop gesteld en wordt gekozen voor het herstellen van de omringende stadsgracht. De



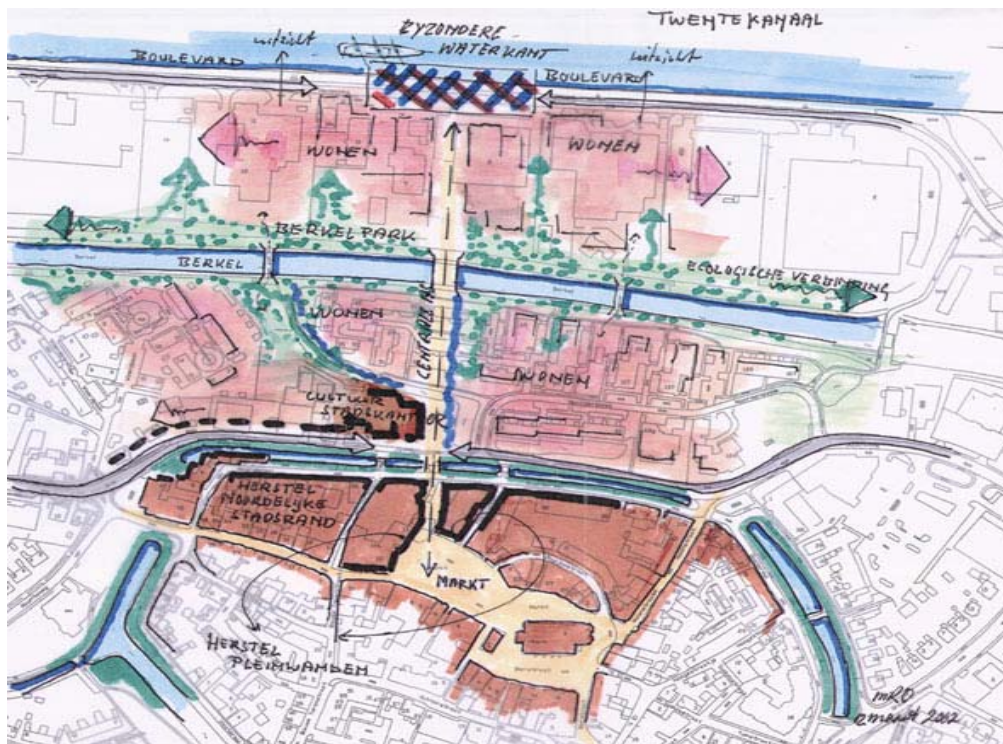
zone aan de noordzijde van de binnenstad tot aan het Twenthekanaal biedt bijzondere kwaliteiten om ontwikkeld te worden als dynamisch stedelijk voorzieningen-, woon- en werkgebied. Het motto is de 'Etalage naar de Toekomst'.

De verwachte bevolkingsontwikkeling zal ervoor zorgen dat het voorzieningenpakket sterk onder druk komt te staan. Dit geldt vooral voor het onderwijs maar ook voor de detailhandel heeft een bevolkingsvermindering en toenemende vergrijzing ingrijpende gevolgen. Voor Lochem is het daarom van belang dat in de komende jaren niet alleen zijn vestigingsoverschot blijft continueren maar bovendien zorg draagt dat dit vestigingsoverschot bijdraagt aan verjonging van de gemeente.

Ontwikkeling van de stad

De historische binnenstad heeft uiteraard een belangrijke functie als concentratie van voorzieningen. Veelzijdigheid en dus een mix van commerciële en culturele functies is hierbij gewenst. Ook de woonfunctie moet hierin meespelen. De zones die aan de binnenstad grenzen kunnen een aanvullende rol spelen als centraal stedelijk gebied en plaats bieden aan stedelijke vormen van voorzieningen, wonen, werken, en recreatie. In het stadsbeeld zal het aspect water (Berkel, stadsgracht) een grotere bijdrage aan de omgevingskwaliteit kunnen bieden. Herstel van de grachten wordt voorgestaan en is essentieel om de omgevingskwaliteit op een hoger niveau te brengen.

Verder verdient architectuur bij nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad de aandacht en wordt gestreefd naar behoud en waar mogelijk vergroting van het aantal woningen.



Uitwerking toekomstvisie "Etalage naar de toekomst", door mRO, maatschap voor Ruimtelijke Ordening. Doorbraak Markt en transformatie Hanzeweg gebied van werken naar woon-werk locatie. De Berkel zone als stads park.

Etalage naar de toekomst

Om tegemoet te komen aan de behoefte in Lochem naar een gebied voor meer grootschalige centrumfuncties is de Hanzeweg aangewezen als een dergelijk gebied. De verbinding met de binnenstad zal hiervoor moeten worden verbeterd. Daarmee krijgt de Berkel – dat nu nog een scheidend element vormt – een verbindende functie: de overbrugging op meerdere plaatsen maakt het mogelijk de Berkelzone te ontwikkelen tot een stadspark. Georiënteerd op dit park, in het gebied Hanzeweg, kunnen dan kleinschalige functies plaats krijgen.

Masterplan Lochem “Etalage naar de Toekomst”

De toekomstvisie Lochem en de uitgangspunten van het IOP Binnenstad zijn vervolgens vertaald naar een Masterplan Lochem. In het Masterplan Lochem wordt duidelijk gemaakt dat de ‘Etalage naar de Toekomst’ (EndT) kansen biedt om het woon- en werkklimaat van het gebied tussen de historische binnenstad en het Twentekanaal aanmerkelijk te verbeteren.

Met het project EndT is beoogd een robuuste kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied, waarbij de voorgenomen nieuwbouw van het gemeentehuis (evt. in combinatie met andere voorzieningen) een belangrijk onderdeel van is.

In het Masterplan wordt daarbij aangegeven wat voor een ambitieniveau de gemeente voor ogen staat. Middels een zevental bouwstenen wordt vervolgens aangegeven hoe het ambitie kan worden gerealiseerd.

Daarbij wordt ingezet op een woonwerklandschap, de versterking van de centrumfunctie en voorzieningenniveau, de wijziging van het routenetwerk, de wateropgave, etc.

In bijgaande figuur is een impressie weergegeven van het nieuwe woon- en werkklimaat van het gebied tussen de historische binnenstad en het Twentekanaal.



*Indicatieve schets ‘Etalage naar de Toekomst’
Bron: Rein Geurtsen & partners*

Marketingplan gemeente Lochem (Kolpron Consultants, december 2001)

In opdracht van de gemeente Lochem is door Kolpron Consultants een Marketingplan opgesteld, waarin het ambitieniveau is verwoord:

- Bekend staan als een van de oudste gemeenten van de Achterhoek met een historische karakter en een aantrekkelijk groene en waterrijke omgeving, waar men ontspanning kan vinden;
- Het versterken van de sub-regionale aantrekkingskracht van Lochem;
- Het aanbieden van een zo compleet, aantrekkelijk en uniek mogelijk detailhandels- (en leisure-) aanbod in het kernwinkelgebied aan de bewoners en overige bezoekers uit de regio, alsmede toeristen.

Om het ambitieniveau te verwezenlijken wordt een koppeling gelegd met de in het rapport onderzochte sterkten, zwakten, kansen en bedreigingen. Daarbij wordt een uitwerking gemaakt van de omgevings-, locatonele, functionele, fysieke en commerciële kwaliteit.

Omgevingskwaliteit

In het marketingplan wordt hiermee bedoeld de concurrentiepositie van Lochem ten opzichte van de regio. De omgevingskwaliteit is beïnvloedbaar door Lochem, overleg en onderlinge afstemming tussen de regio en de gemeente is noodzakelijk.

Locatonele kwaliteit

Het uitbuiten van de historische kwaliteit van de kern is niet optimaal. Behoud van en herstel van het historische karakter is het uitgangspunt. Verwijzingen naar het historische centrum in de omgeving van de kern wordt aanbevolen. De bestaande situatie ten aanzien van de bereikbaarheid en parkeeraccommodatie is voldoende maar kan op enkele punten worden verbeterd.

Functionele kwaliteit

De huidige sub-regionale verzorgingsfunctie dient behouden en verder versterkt te worden. Ingezet moet worden op het multifunctionele karakter van het centrum, een menging van detailhandel en leisure (terrassen, galeries, schouwburg). De Markt is een concentratiegebied en dat dient zo te blijven. Ontwikkelingen binnen de kern die een dusdanige schaalvergroting met zich mee brengen dat ze niet meer passen binnen het historische karakter kunnen dicht bij het centrum ten noorden van de kern een plek krijgen (Julianaweg/Hanzeweg).

Fysieke kwaliteit

Hierin wordt vooral de parkeeraccommodatie onder de loep genomen. Het Marketingplan is voorstander van een zogenaamd bronpuntenbeleid. Dit houdt in dat aan de rand van het centrum ruime parkeermogelijkheden geboden worden en dat van daar goede looproutes ontstaan naar de winkelstraten van het kernwinkelapparaat.

Voorts wordt een uitstallingsbeleid voorgestaan omdat in de huidige situatie uitstallingen rommelig zijn en negatief werken op de aantrekkelijkheid van het straatbeeld en de consument belemmeren in de vrije loop.

Commerciële kwaliteit

Om zich te onderscheiden van de regiogemeenten en om het toerisme te stimuleren kan het beste ingezet worden op kwaliteit, zowel qua winkels als beleving. De historische uitstraling van het centrum is een onderscheidende kwaliteit en moet verder uitgebouwd worden aan de hand van stedenbouwkundige, landschapsarchitectonische maatregelen. Ook de welstandscommissie dient meer dan normale aandacht te schenken aan de kwaliteit van de panden. Het kleinschalige karakter van de historische binnenstad met de Markt als centrale plek is het uitgangspunt. Evenementen zoals kermis, keidagen, oranjefeesten, etc. leveren een belangrijke bijdrage aan de identiteit en aantrekkingskracht van het centrumgebied. Door de sfeer van de evenementen raakt een centrum op positieve wijze verankerd in de hoofden van de mensen.

Koopstromenonderzoek 2005

(Goudappel Coffeng, 2006)

In 2005 is onderzoek gedaan naar de koopstromen in Lochem en zijn deze afgezet tegen de resultaten van het onderzoek uit 2000.

Uit dit onderzoek is gebleken dat de voor de dagelijkse aankopen de inwoners van Lochem sterk zijn georiënteerd op het eigen winkelapparaat. De koopkrachtbinding is 97%. Het totale draagvlak is sinds 2000 met 2% gestegen, uitsluitend door consumenten van buiten de kern Lochem. In de niet-dagelijkse sector wordt 63% van de bestedingen door inwoners van de kern Lochem in Lochem gedaan. Dit duidt op een daling van circa 7% ten opzichte van het jaar 2000. Het verzorgingsbereik van de niet dagelijkse winkelvoorzieningen reikt tot aan Borculo, Ruurlo en Zutphen. Sinds 2000 is het draagvlak voor schoenen het sterkst gegroeid, terwijl woninginrichtingartikelen het minst lokaal worden gekocht.

De consument beoordeelt de winkelvoorzieningen in Lochem positief. De aspecten bereikbaarheid per fiets, sfeer en gezelligheid worden als hoogst beoordeeld. De parkeermogelijkheden voor de auto worden als laagst beoordeeld. In vergelijking met 2000 zijn de gemiddelde beoordelingen op vrijwel alle aspecten gelijk gebleven, alleen de bereikbaarheid per fiets is men minder gaan beoordelen.

Tot slot wordt geconcludeerd dat nabijheid de belangrijkste factor is bij de keuze om in een bepaalde kern te gaan winkelen. De consument zal in principe naar de dichtstbijzijnde plaats gaan waar een bepaald product verkrijgbaar is. Over het algemeen geldt, dat alle branches vertegenwoordigd zijn in het Lochemse winkelbestand. Binnen die branches ontbreken echter nog segmenten. Gezocht

moet worden naar winkels die kwalitatief een aanvulling vormen op het huidige winkelbestand. Hierdoor wordt het aanbod vergroot en trekt de binnenstad meer bezoekers aan.

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. 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. Binnen het plangebied zijn vooral de locaties Zuiderbleek (Aldi/Groene Kruisgebouw) en het gebied Albert Hahnweg-Gloep-Groene Kruisstraatje van belang.

Uitgangspunten IOP

(mRO, maatschap voor Ruimtelijke Ordening, mei 2002)

Ter voorbereiding op dit bestemmingsplan is in 2002 een Integraal Ontwikkelingsplan (IOP) Binnenstad Lochem opgesteld waarin een gedetailleerde inventarisatie van de binnenstad op het gebied van wonen en werken, detailhandel en horeca, recreatie en cultuur, verblijven, verkeer en vervoer, water en groen uiteen is gezet. Op basis hiervan zijn verschillende aandachtspunten geformuleerd, zoals:

- functiedifferentiatie in de binnenstad;
- bevorderen wonen in de binnenstad;
- de sfeer en de historische uitstraling van Lochem zijn aanknopingspunten bij het versterken van de concurrentiepositie van Lochem en het vergroten van het draagvlak;
- het vergroten van het winkelaanbod in verschillende segmenten;
- weren van doorgaand verkeer in de bebouwde kom;
- beperking van het verkeer naar het centrum via de Walderstraat;
- herstel historische structuur (o.a. groen en stadsgrachten);
- herinrichting Julianaweg e.o., met o.a. een dubbele bomenrij langs de Julianaweg en de berm van de stadsgracht;
- herinrichting noordzijde binnenstad – Twentekanaal met grootschalige centrumfuncties.

Ideeën- en discussieavonden

In het kader van het IOP zijn voor bewoners en initiatiefgroepen in het verleden (vanaf 2001) diverse ideeën- en discussieavonden over de toekomst van de Lochemse binnenstad georganiseerd.

Aspecten die op de bewonersavond(en) aan de orde kwamen hadden vooral betrekking op aanpassingen waardoor de leefbaarheid en functie van de

binnenstad beter moet worden. Belangrijk discussiepunt was en is het autovrij maken van de binnenstad en het uitbreiden en verbeteren (toegankelijkheid minder validen) van het verblijfsgebied / voetgangers gebied. Hierover liepen de meningen sterk uiteen, waarbij een meerderheid de voorkeur heeft voor een beperkte parkeergelegenheid op de Markt.

Ook het bevorderen van de woonfunctie in relatie tot de sociale veiligheid is een belangrijk onderwerp gebleken. Bijzonder is het idee nieuwe woningen te realiseren aan de Noorderwal en om de historische marktform door middel van bebouwing te herstellen. Daarnaast moeten juist winkels en horeca in de winkelstraten van Lochem voorrang krijgen en niet kantoren (onder winkelstraten wordt verstaan: de Walderstraat, de Markt, de Molenstraat, de Bierstraat en de Smeestraat).

Andere genoemde opmerkingen zijn: verkeersoverlast, verbetering inrichting openbare ruimte, levendiger maken van de Markt, reclame-uitingen in overeenstemming met het historische karakter, herstellen oude gracht en verbetering uitstraling bebouwing.

Naast de ideeënavond voor de bewoners is er ook een avond georganiseerd waarin initiatiefgroepen en verenigingen een visie op de binnenstad kenbaar hebben gemaakt.

De *Lochemse Ondernemersvereniging* (LOV) pleit voor het autovrij maken van de Walderstraat, de Markt beperkt toegankelijk voor de auto en meer parkeervoorzieningen langs de Hanzeweg. Dit laatste is onder andere ten behoeve van het personeel van de ondernemingen in de binnenstad.

Tevens wordt gevraagd om versterking van het historische karakter en afspraken met betrekking tot reclame-uitingen. De LOV wil tevens een veilige en eenduidige inrichting van de openbare ruimte.

De door de *Initiatiefgroep Julianaweg* gepresenteerde ideeën concentreren zich op de zone tussen Julianaweg en het Kanaal. Van belang voor de binnenstad is de voorgestelde doorbraak vanuit het centrum van Lochem (de Markt) naar het Twentekanaal.

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 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. Het verlagen van de intensiteiten is mogelijk door het deels terugbrengen in functie van de wegen rondom de binnenstad. Terugbrengen in functie is dan niet alleen het neerzetten van een bord 30 km/h maar ook het nemen van maatregelen in de inrichting die de wegen ook meer bij het centrum te betrekken. Hier komen vooral de Nieuwstad en een deel van de Julianaweg-Tramstraat voor in aanmerking. Door

een ander profiel en een meer erfachtige inrichting ontstaat verkeerskundig meer ruimte voor kwetsbare verkeersdeelnemers en stedenbouwkundig worden de wegen meer bij het centrum betrokken". In onderstaande tabel is het effect op de intensiteiten door verkeersmaatregelen voor de belangrijkste wegen in de binnenstad (voor 2010) weergegeven.

	Verkeersintensiteiten bij ongewijzigd beleid	Verkeersintensiteiten bij maatregelen centrum Lochem	Afname t.o.v. ongewijzigd beleid
Tramstraat-Julianaweg	10.000	5.000	- 50%
Nieuwstad/Graaf Ottoweg-West	10.000	7.000	- 30%
Graaf Ottoweg Oost	17.600	15.000	- 15%

*Verkeersintensiteiten 2010 op het wegennet van Lochem bij ongewijzigd en gewijzigd beleid
Bron: Verkeersvisie Lochem, Goudappel Coffeng*

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

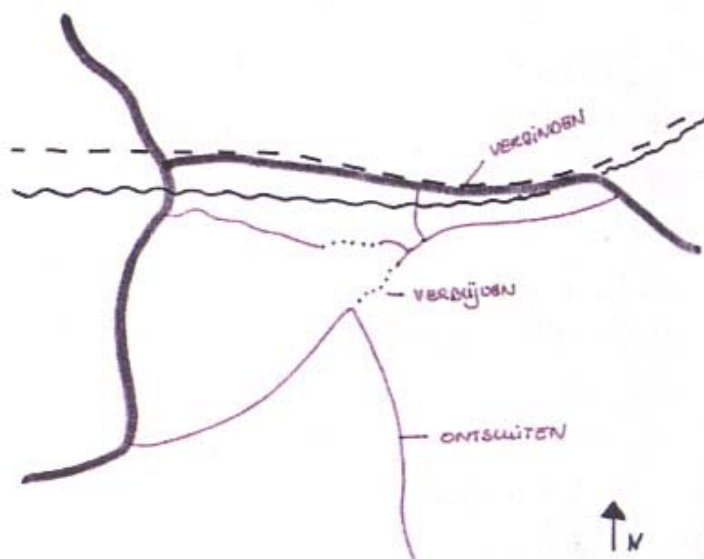
- wegen met een gebiedsontsluitingsfunctie, type A, B of C;
- wegen met een erftoegangsfunctie.

In dit kader zijn de Tramstraat en het eerste gedeelte van de Graaf Ottoweg (tussen Goorseweg en Pr. Bernhardweg) als gebiedsontsluitingsweg type C aangewezen. Zij dienen voornamelijk voor de ontsluiting van een aantal woongebieden. De huidige vormgeving voldoet grotendeels aan de eisen van dergelijke wegen (rijbaan met fietsstroken, maximumsnelheid 50 km/h, parkeren langs weg in parkeerhavens).

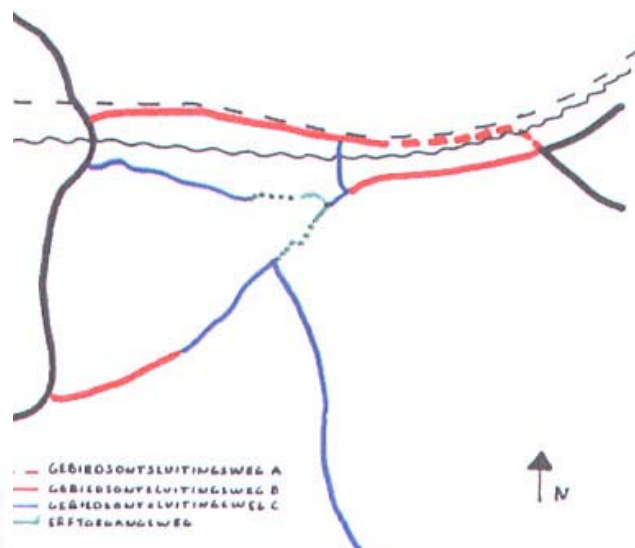
De Nieuwstad, Graaf Ottoweg-West, Prins Bernhardweg en Julianaweg zijn aangewezen als 'erftoegangswegen'. Dit betekent onder andere een maximale intensiteit van ongeveer 4000 mvt/etm en diverse verkeersremmers.

"Uit de verkeerscijfers blijkt dat de intensiteiten op de Nieuwstad en de Graaf Ottoweg hoger liggen. Er zijn echter diverse voorbeelden beschikbaar van traversen door dorpskernen die als 30 km/h-gebied zijn ingericht waar de intensiteiten hoger zijn. Een intensiteit van 7000 mvt/etm is daarom op korte delen toelaatbaar. Over de Graaf Ottoweg en Nieuwstad loopt een busroute. Bij de vormgeving van de snelheidsremmers dient hiermee rekening te worden gehouden." Ditzelfde geldt voor de Prins Bernhardweg en Julianaweg.

Voorgesteld wordt om op de overgang van de Tramstraat naar de Julianaweg een 'poortconstructie' aan te leggen. Op deze manier wordt duidelijk dat een verandering van wegfunctie plaatsvindt, namelijk van een weg met een verkeersfunctie (Tramstraat) naar een weg met verblijfsfunctie (Julianaweg). Daarmee verschuift het begin van de 30-km zone die nu nog in de Walderstraat ligt.



Gewenste hoofdstructuur
Bron: Verkeersvisie Lochem, Goudappel Coffeng



Wegcategorisering
Bron: Verkeersvisie Lochem, Goudappel Coffeng

De groenvisie Lochem (gemeente Lochem, 2006)

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een Groenvisie. 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.

Welstandsnota Gemeente Lochem (gemeente Lochem, 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 welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota.

Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken 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.

De toetsingscriteria voor de binnenstad zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria' van de nota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

Het centrumgebied is in dit kader aangewezen als 'Historische stedelijke bebouwing Lochem' (H3, bijzondere welstandstoetsing, niveau 1), de Graaf Ottoweg valt onder de criteria van het 'Historisch bebouwingslint Lochem' (H2, reguliere welstandstoetsing, niveau 2) en de criteria voor 'Gemengde bebouwing Lochem' (H4, reguliere welstandstoetsing, niveau 2) hebben betrekking op de Zuiderbleek en het Graafschapterrein.

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 welstandscriteria moeten zijn vastgesteld voordat de planvorming van de concrete bouwplannen start en worden bekend gemaakt aan alle potentiële opdrachtgevers in het gebied.



*Uitsnede deelgebieden kern Lochem
Bron: Welstandsnota Lochem 2007*

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Water

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Europees- en rijksbeleid

De Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

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.

Het waterbeleid is daarbij gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 dat in februari 2005 in werking is getreden.

In dit plan is aan het water in diverse deelgebieden functies toegekend.

Onderscheid is gemaakt in de functies 'water voor landbouw', 'water voor de (grondwaterafhankelijke) landnatuur' en 'water voor waternatuur'.

In de hoger gelegen infiltratiegebieden (Lochemse stuwwal) wordt aandacht gevraagd voor de waterkwaliteit van in te zijgen water.

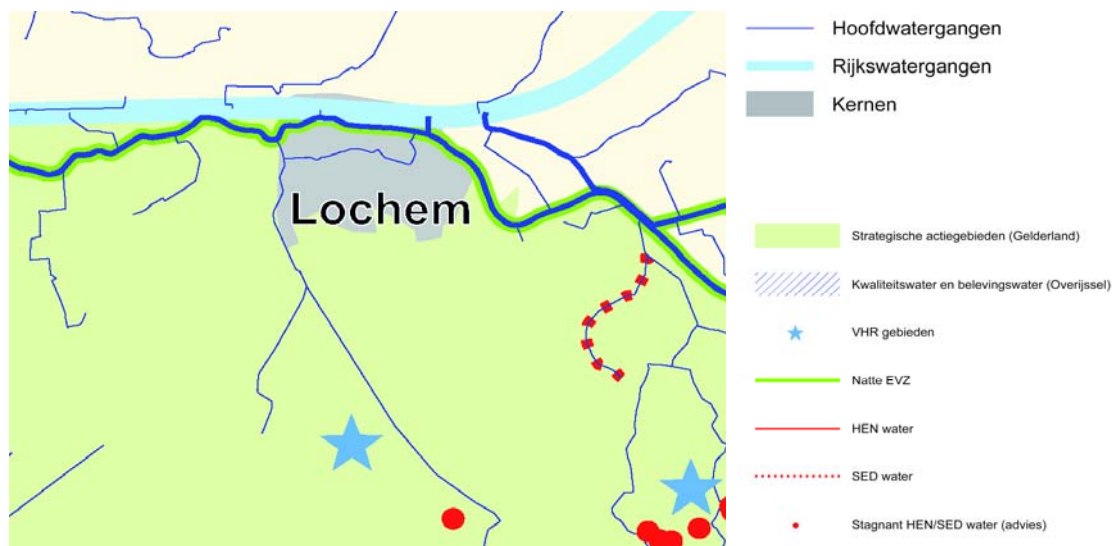
Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt deel uit van '*functie V – stedelijk gebied*'. De functie stedelijk gebied heeft betrekking op de bebouwde kom. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- 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 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.



Bijzondere gebieden en functies

Bron: Waterbeheerplan 2007-2010, Waterschap Rijn en IJssel

Het watersysteem dient daarnaast optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van het gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

De keur van het waterschap vormt het juridische instrument voor de uitoefening van de waterkwantiteitstaak. Het waterschap is bevoegd gezag ten aanzien van vergunningen voor het aan- en afvoeren van water, lozingen en onttrekkingen in relatie tot het peilbeheer. In de Keur is vastgelegd welke situaties verboden zijn en voor welke situaties ontheffing door het waterschap mogelijk is.

Toelichting per relevant waterhuishoudkundig thema

Veiligheid

Niet van toepassing.

In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomeren/ of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.

Riolering en Afvalwaterketen

Niet van toepassing.

In het plangebied neemt het verhard oppervlak niet toe.

Wateroverlast

Door de ontwikkelingen in het plangebied is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Dit afgekoppelde regenwater wordt volgens de trits vasthouden - bergen – afvoeren behandeld.

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 gemiddelde maaiveldhoogte in de kern Lochem overwegend tussen ca. 15,0- 18,0 m +NAP ligt. De grachten liggen op ca. 13,50 m +NAP.

In de huidige situatie vindt de afvoer van het hemelwater op verhard oppervlak voornamelijk plaats via het bestaande gemengde rioolstelsel. Voorkomen dient echter te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthoudenbergen-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 of gedeeltelijk op het oppervlaktewater wordt geloosd en er daarom eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen zink, koper of lood). Bij nieuwe inrichtingen, zoals herinrichting Markt/Walderstraat/Poststeeg/Bierstraat wordt een gescheiden stelsel aangelegd.

Het is van belang dat per wijzigingsgebied overleg wordt gepleegd met het waterschap ten aanzien van het herstel van de grachten in relatie tot de waterberging, riolering e.d. In overleg kan dan worden bepaald of aan de voorwaarde van ca. 10% water kan en/of moet worden voldaan of dat een andere invulling of compensatie ergens anders aanvaardbaar is.

In ieder geval dient er rekening mee worden gehouden dat het dakwater

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
<i>Veiligheid</i>	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
<i>Riolering en Afvalwaterketen</i>	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
<i>Wateroverlast (oppervlakte-water)</i>	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
<i>Grondwater-overlast</i>	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slotjes of andere wateren?	Nee Nee Ja Nee
<i>Oppervlakte-waterkwaliteit</i>	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja Nee Ja
<i>Grondwater-kwaliteit</i>	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
<i>Volksgezondheid</i>	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Ja
<i>Verdroging</i>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
<i>Natte natuur</i>	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
<i>Inrichting en beheer</i>	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja Ja
AANDACHTS-THEMA'S		
<i>Recreatie</i>	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
<i>Cultuurhistorie</i>	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja

Watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

(regenwater) naar het oppervlaktewater moet kunnen worden afgevoerd. In de gemeente en dus ook in het plangebied is een gescheiden rioleringsstelsel, waarbij regenwater wordt afgekoppeld, het uitgangspunt.

Grondwateroverlast

In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond. In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond.

In de wateratlas van de provincie Gelderland is het zuidoostelijk deel van plangebied als sterk infiltratiegebied aangewezen. Het noordwestelijk deel van het plangebied daarentegen is aangewezen als matig tot sterk kwelgebied. Uit de wateratlas (kaart 'watersysteem-geohydrologiegrondwatertrappen) blijkt verder dat er in het plangebied voornamelijk gronden met een grondwatertrap VIIa voorkomen. Een grondwatertrap VIIa 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.

Oppervlaktewaterkwaliteit

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Het betreft de bestaande grachten aan de Oosterwal, Zuiderwal en Westerwal.

Grondwaterkwaliteit

Niet van toepassing.

Het plangebied ligt niet in een waterwingebied, dan wel grondwaterbeschermingsgebied.

Volksgezondheid

In het gebied is oppervlaktewater aanwezig. Om het risico op verdrinking te beperken zijn de volgende maatregelen genomen: daar waar mogelijk de voetpaden niet aan de zijde van de gracht, hekwerken en reling/metselwerk nabij kunstwerken (bruggen).

Verdroging

Niet van toepassing.

In de wateratlas van de provincie Gelderland wordt wel aangegeven dat door de relatief lage grondwaterstand er mogelijk sprake is van verdroging.

Natte natuur

Niet van toepassing.

Het plangebied betreft 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

In het plangebied bevinden zich de volgende oppervlaktewateren: de grachten, welke in beheer zijn bij het waterschap. Tevens bevinden zich de volgende kunstwerken (stuwen, duikers, bruggen, ed) in het gebied: brug/duiker Oosterwal/Noorderwal, houten brug Oosterwal/Oosterbleek, brug/duiker Oosterwal/Zuiderwal, brug/duiker Westerwal/Walderstraat.

Het beheer van eventuele infiltratiekoffers en infiltratierool ligt bij de grondeigenaren, de gemeente (voor de openbare ruimte) en de particuliere woningbezitters. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

Recreatie

Niet van toepassing.

Cultuurhistorie

In het plangebied bevinden zich de volgende aan water gerelateerde cultuurhistorische objecten: de stadsgrachten. Het beleid van de gemeente Lochem is er op gericht de grachtengordel in de toekomst te herstellen waardoor aanzienlijk meer oppervlaktewater wordt gecreëerd.

4.2 Bodem

Voor het plangebied 'Binnenstad Lochem' is van belang dat wettelijk (via de bouwverordening) geregeld is dat eventuele nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Het bestemmingsplan omvat een aantal ontwikkelingsgebieden. In de planregels is opgenomen dat nadere uitwerking dan wel wijziging plaats kan vinden indien de bodemkwaliteit is onderzocht en voldoet aan de gestelde normen.

De gehele binnenstad is vanuit archeologie gezien een interessante locatie. In de provinciale archeologische verwachtingskaart is de binnenstad niet opgenomen. De Archeologische Monumentenkaart (AMK) geeft aan dat in de binnenstad geen sprake is van archeologische monumenten. Dit laat echter onverlet dat wel degelijk sprake is van een archeologisch interessante locatie. Het betreft immers een oude vestingstad.

In de planregels is hiermee rekening gehouden. De ontwikkelingsgebieden kunnen pas worden gerealiseerd, nadat archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden (zie ook onder 4.7 Archeologie). Het gaat daarbij om het gebied Zuiderbleek (wijzigingsgebied 1) en de wijzigingsgebieden 2 en 3 die het herstel van de grachten mogelijk maken.

4.3 Geluid

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde naar Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek,

een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Ten opzichte van de vroegere dB(A)-norm komt de getalsmatige geluidbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit. Om die reden zijn in de nieuwe Wet geluidhinder alle normen met 2 dB verlaagd. De voorkeursgrenswaarde die in de oude we 50 dB(A) was, wordt nu dus 48 dB.

Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder zijn ter bestrijding van wegverkeerslawaai, 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 onderstaande 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

Tabel Zonebreedtes

Als een gemeentebestuur een bestemmingsplan opstelt of herziet voor de bouw van geluidgevoelige objecten of voor de aanleg van een weg 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 alsmede naar de doeltreffendheid van eventuele geluidbeperkende maatregelen.

Bij een bestemmingsplan dient, indien de geluidbelasting vanwege wegverkeer hoger is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB door burgemeester en wethouders een hogere waarde te worden vastgesteld. Burgemeester en wethouders kunnen alleen hogere waarden vaststellen als de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 63 dB volgens de Wet geluidhinder niet wordt overschreden.

De genoemde hogere waarde kan alleen worden verleend als toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidsbelasting tot de voorkeursgrenswaarde onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende

bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard.

Voorliggend bestemmingsplan legt overwegend de bestaande situatie vast, maar gaat tegelijkertijd uit van een aantal nieuwe situaties. Het gaat om drie zogenaamde wijzigingsgebieden ex art. 3.6, lid 1, onder a Wro, waarin op termijn onder andere woningbouw plaats kan vinden.

Specifiek gaat het om de mogelijke wijzigingen in het gebied Zuiderbleek en Oosterbleek/Graaf Ottoweg (wijzigingsgebied 1 en 3 uit de planregels), die in de invloedssfeer liggen van de Nieuwstad en Oosterbleek/Graaf Ottoweg-west.

Voor genoemde wegen is een indicatief akoestisch uitgevoerd met behulp van Standaard methode I. De verkeersintensiteiten zijn ontleend aan de verkeersvisie Lochem, van Goudappel en Coffeng (zie ook paragraaf 3.2).

De verkeersintensiteit op de Graaf Ottoweg-Oost voor 2010 is geprognoseerd op 7.000 mvtg/etmaal. Hierbij wordt uitgegaan van de realisering van de noordelijke rondweg en een aantal verkeersremmende maatregelen in en rond het centrumgebied. Uitgaande van 2 % groei is de intensiteit voor 2017 geraamd op 8.050 mvtg/etmaal. De gemiddelde uurintensiteit bedraagt 7,7 % van de etmaalintensiteit en 92 % lichte voertuigen, 6 % middel zware voertuigen en 2 % zwaar verkeer.

De 48 dB contour (vrije veld) ligt op circa 60 meter uit de as van de weg op een waarneemhoogte van 5 meter. Het wijzigingsgebied Zuiderbleek valt buiten de invloedssfeer. Voor betreffend gebied is dan ook geen nader onderzoek akoestisch nodig.

Voor wijzigingsgebied 3 ligt dit anders. In dit wijzigingsgebied wordt planologisch gezien de mogelijkheid geboden om de gracht te realiseren en niet in de laatste plaats poortgebouw(en), op de kop van de grachten. De geluidsbelasting zal echter hoog zijn, omdat de gebouwen dicht op de weg zullen worden gerealiseerd. Bedacht moet worden dat de verkeersintensiteit, bij effectuering van de bevoegdheid, beduidend lager zal zijn. In dat geval zal het gehele gebied immers als 30 km/uur gebied worden ingericht en de verblijfsfunctie veel meer centraal staan op de Oosterbleek. Dit laat onverlet dat nu gerekend is met hogere intensiteiten en op grond daarvan moet worden geconcludeerd dat op 10 meter uit de weg de belasting ca. 58 dB bedraagt.

Hiervoor zou een hogere waarde procedure moeten worden gevolgd. Onduidelijk is echter om hoeveel woningen het zal gaan, tijdstip van realisering, etc. Om die reden wordt vooreerst uitgegaan van een wijzigingsbevoegdheid die een omzetting naar wonen niet toestaat. Het ruimtelijk beeld en de beoogde bouwmassa kan ook met andere functies (zoals centrumvoorzieningen) tot stand worden gebracht.

Industrielawaai gezoneerd bedrijventerrein

In de nabijheid van het plangebied ligt een gezoneerd bedrijventerrein, te weten industrieterrein "Hanzeweg en Kwinkweerd".

De geluidszone van dit terrein is door de gemeenteraad van Lochem op 25 augustus 1986 vastgesteld, waarna GS dit besluit op 22 april 1987 hebben goedgekeurd.

De maximaal toegestane geluidbelasting (MTG) op de binnen de zone gelegen geluidsgevoelige bestemmingen is destijds bepaald op 55 dB(A).

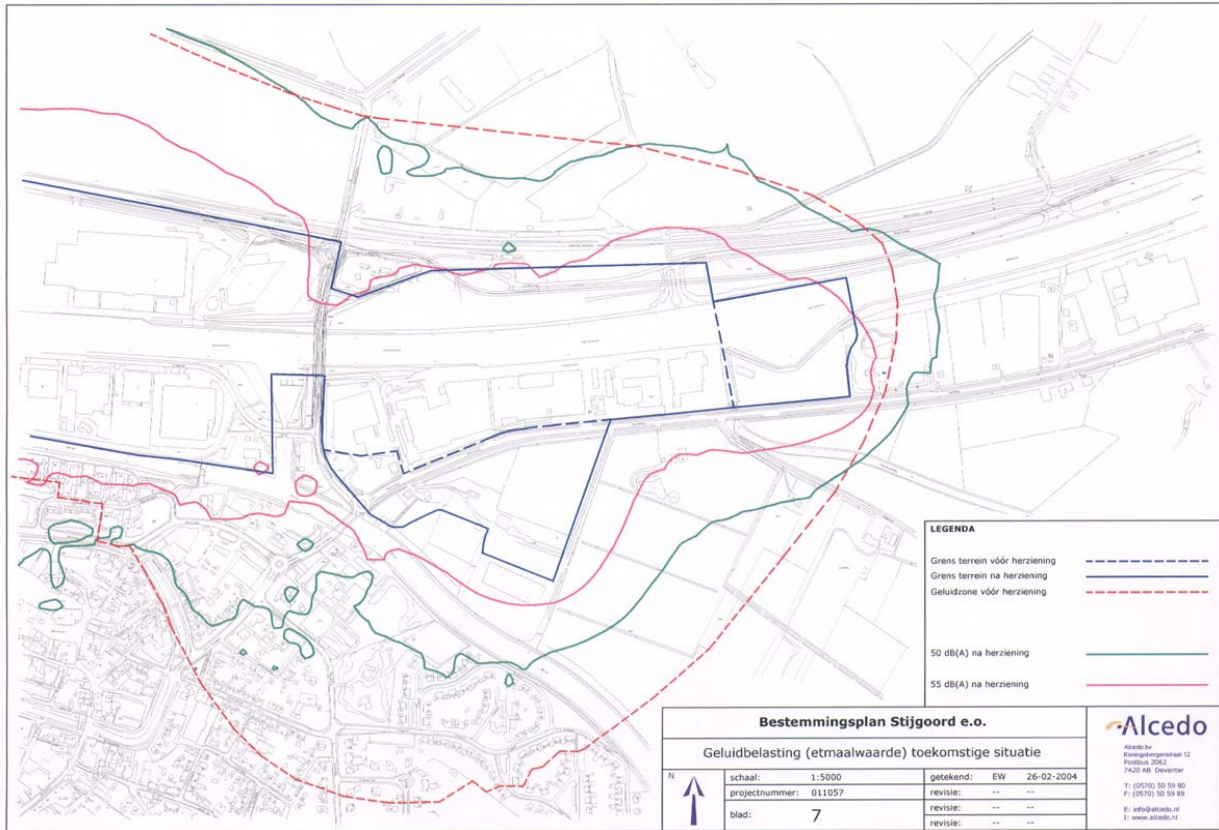
Bij het vaststellen van de zonering bleek dat op meerdere locaties binnen de zone de MTG van 55 dB(A) werd overschreden. Als gevolg hiervan is in 1994 door GS een saneringsprogramma vastgesteld. Aangezien deze sanering betrekking heeft op woningen die buiten het onderhavige plangebied liggen, wordt dit verder buiten beschouwing gelaten.

In het kader van het op te stellen bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen Goorseweg e.o.' en het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Hanzeweg e.o.' wordt voorgesteld de contour van het gezoneerde industrieterrein aan te passen. Hiertoe is door het adviesbureau Alcedo bv. in februari 2004 en januari 2007 een akoestisch onderzoek verricht, met als doel de nieuwe geluidscontouren rond het gezoneerde industrieterrein Goorseweg vast te stellen.

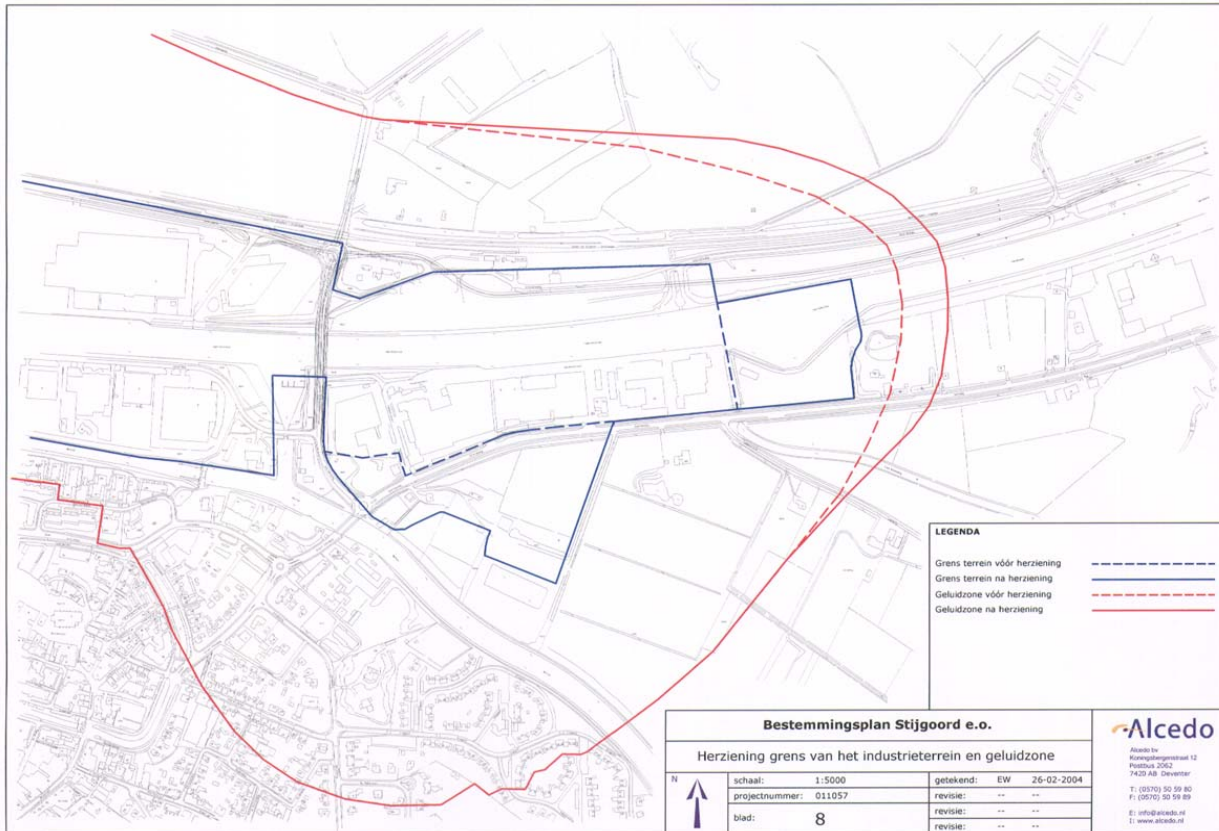
De aanpassing van de grens van het gezoneerde industrieterrein heeft echter alleen betrekking op de uitbreiding van het terrein in oostelijke richting. De 'oude' zonegrens ten oosten en noorden van het plangebied blijft gelijk. Dit betekent dat het Graafschapterrein binnen de (vastgestelde) grens van het gezoneerde bedrijventerrein ligt. Als gevolg hiervan mogen geen geluidsgevoelige bestemmingen in dit gebied worden opgericht waarbij de door het ministerie van VROM vastgestelde maximaal toelaatbare grenswaarden (55 dB(A)) wordt overschreden.

In bovengenoemd onderzoek wordt eveneens geconcludeerd dat de geluidbelasting binnen het plangebied als gevolg van de industrie lager is dan 55 dB(A) (zie bijgaande figuren, volgende bladzijde).

In het onderhavige bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt binnen de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein. Vanuit de Wgh bezien doen zich dan ook geen problemen voor. Bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone, realisatie van bijvoorbeeld woningbouw op het Graafschapterrein, dient als vanzelfsprekend wel getoetst te worden aan de betreffende grenswaarden. In dit kader is de aanduiding 'Geluidzone-industrie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



Geluidsbelasting van de toekomstige situatie
Bron: Alcedo b.v, februari 2004



Herziene ligging van de grens van het industrieterrein en de geluidzone
Bron: Alcedo b.v, februari 2004

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Actualisatie van de bestemmingsplannen, waaronder 'Binnenstad Lochem', is een van de procedures in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, waarbij een toetsing aan de milieukwaliteitseisen voor lucht verplicht is.

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 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. Omdat vanaf 1 augustus het NSL (Nationaal Samenwerkingsverband Luchtkwaliteit) in werking is getreden wordt echter de als niet in betekenende mate grens de '3%-grens' aangehouden, ofwel 1,2 microgram per m³

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 1500 woningen als niet in betekenende mate wordt aangemerkt.

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 blootgestelden 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 is in hoofdzaak een conserverend plan.

Wel maakt het bestemmingsplan via planwijziging (wijzigingsgebied 1) woningbouw (maximaal 70 woningen) en maatschappelijke voorzieningen (ca. 1.200 m² bvo) 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 3% 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 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% 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 een plan met woningen en kantoren bij 1 ontsluitingsweg is (bron: Regeling NIBM):

*0,0008 * aantal woningen + 0,000012 * bruto vloeroppervlak in m² minder dan of gelijk aan 1,2 microgram/m³ (voorschrift 3A.3).*

Zoals genoemd maakt het bestemmingsplan via planwijziging maximaal 70 woningen en ca. 1.200 m² (bvo) ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mogelijk. Omdat de aard en omvang van laatstgenoemde functies niet vastligt, in de toelichting wordt uitgegaan van een sociaal cultureel centrum, wordt gemakshalve gebruik gemaakt van bovenstaande getalsmatige NIBM-grens. Daarbij wordt als worse-case scenario uitgegaan van een verdubbeling van het aantal vierkante meters ten behoeve van ‘kantoren’.

Conclusie

Aan de hand van bovenstaande ‘rekenformule’ blijkt dat de beoogde ontwikkeling ca. 0,086 microgram/m³ tot gevolg heeft. Daarmee valt deze ontwikkeling ruim onder het 3% criterium en de daarbij behorende getalsmatige NIBM-grens van 1,2 microgram/m³.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkelingen in wijzigingsgebied 1, zodat voldaan wordt aan het gestelde in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteitseisen'.

4.5 Externe veiligheid

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.

Deze risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). 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 ongeval bij een risicovolle 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, Ministeries V&W en VROM 1996). Vervolgens is in dit kader ook een 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd (Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, IPO/VNG 1998).

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

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.

Voor het plangebied kan het volgende worden opgemerkt.

Transport

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de risicokaart van de provincie Gelderland kan worden geconcludeerd dat er geen transportassen met gevaarlijke stoffen nabij het plangebied (< 200 meter) gelegen zijn.

Inrichtingen

Wel was er een stationaire inrichting met gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig, te weten het LPG-tankstation aan de Julianaweg 5-7.

Het pompstation is eind 2006 gestopt met de verkoop van Autogas.

Geconcludeerd wordt derhalve dat voor wat betreft het aspect externe veiligheid geen nadere risicoanalyse hoeft plaats te vinden.

4.6 Ecologie

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.

Voorliggend bestemmingsplan is in hoofdzaak een consoliderend plan van bestaand bebouwd gebied. Wel wordt in dit plan een aantal wijzigingsgebieden opgenomen.

Gebied 1 is reeds een stedelijk gebied (nagenoeg geheel verhard) waar geen sprake kan zijn van grote floristische of faunistische waarde. Wijzigingsgebied 2 en 3 betreffen verkeerswegen waar de grachtenstructuur hersteld kan worden. Ook daar zal nu geen sprake zijn van grote waarden.

Om voorgaande reden is een nader ecologisch onderzoek niet noodzakelijk.

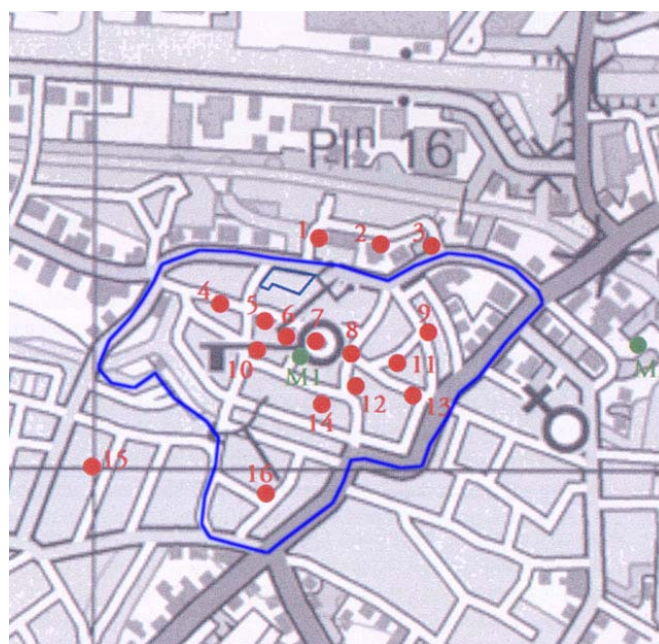
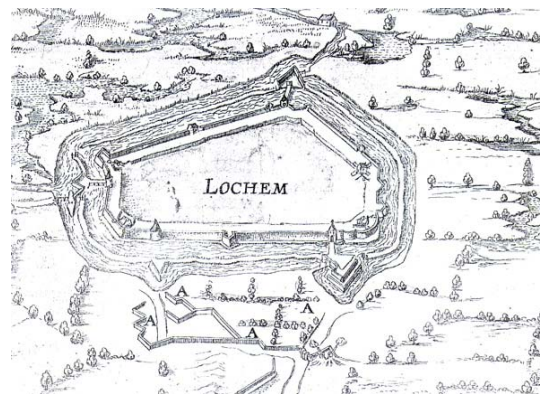
4.7 Archeologie

Algemeen

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



Bewerkt overzicht van de in ARCHIS vermelde archeologische vindplaatsen/vondsten (in rood genummerd) en archeologische monumenten (in groen genummerd) in de omgeving van het plangebied (blauw omkaderd)

Bron: 'Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen Plangebied Noorderwal, Lochem' (SOB Research, oktober 2004).

Archeologie in plangebied

Op de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden in Nederland' (IKAW, 2^e generatie; ROB, Amersfoort, 2000) wordt de kern van Lochem weergegeven als een zone met een lage archeologische trefkans. Deze verwachting is vooral gebaseerd op de ligging van het gebied in de bebouwde kom van Lochem. Buiten de bebouwde kom gelegen gebieden worden op deze kaart echter weergegeven als zones met een middelhoge of hoge archeologische trefkans.

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) van de provincie Gelderland worden eveneens geen terreinen in de binnenstad van Lochem met archeologische status aangeduid.

In het kader van (recente) stedelijke vernieuwingsprojecten in en rond het plangebied hebben echter verschillende archeologische onderzoeken plaatsgevonden waarin wel archeologische sporen zijn aangetroffen. Een van die onderzoeken is het 'Inventariserend Veldonderzoek door middel van boringen Plangebied Noorderwal, Lochem' (oktober 2004) door SOB Research. In dit onderzoek wordt onder andere verwezen naar de archieven van het ROB (ARCHIS-II) waarin gegevens van zestien archeologische vindplaatsen of archeologische vondsten in de binnenstad van Lochem bekend zijn (zie bijgaande figuur). Aan de oude stadskern is daarom de status 'terrein van archeologische betekenis' toegekend.

Op basis van dit vondstmateriaal kan worden gesteld dat eerste bewoning in de stadskern in de IJzertijd moet worden geplaatst. Uit de periode die direct volgde op de Romeinse tijd, zijn geen archeologische gegevens bekend. De eerste archeologische sporen die daarna met bewoning ter plaatse in verband kunnen worden gebracht dateren uit de Vroege Middeleeuwen. Het betreft vondsten van aardewerk uit Merovingische en Karolingsche tijd. Op basis van de beschikbare archeologische kennis kan worden gesteld dat in het plangebied in ieder geval de aanwezigheid van archeologische resten uit de Late Middeleeuwen en/of Nieuwe Tijd kan worden verwacht. Op grond van de landschappelijke ontwikkeling en de al bekende archeologische gegevens is het niet ondenkbaar dat hier ook vondsten of bewoningssporen uit de Vroege Middeleeuwen of zelfs uit de Prehistorie kunnen worden aangetroffen.

Op basis van vorenstaande is ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden voor het gehele plangebied een dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" opgenomen. Dit betekent dat uitbreidingen en/of nieuwbouw van meer dan 100 m, ter plaatse alleen is toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek.

Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' worden ook andere werken die de archeologische waarden kunnen schaden, zoals de aanleg van riolering, aan regels (aanlegvergunning) gebonden. Voor het uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld is derhalve ook een inventariserend archeologisch onderzoek nodig. Uitzondering hierop vormen werken en/of werkzaamheden die betrekking hebben op het normale onderhoud en/of gebruik.

5 PLANBESCHRIJVING

Het plangebied is in een zestal deelgebieden verdeeld (zie ook paragraaf 2.2) die in dit hoofdstuk nader worden toegelicht. Op basis van de inventarisatie, analyse en de belangrijkste uitgangspunten uit de voorgaande hoofdstukken wordt per deelgebied aangegeven welke bestemmingen in hoofdlijnen zijn toegekend en welke ontwikkelingen worden voorgestaan.

Alvorens de toekomstige situatie per deelgebied wordt toegelicht, worden eerst de functies en bestemmingen op hoofdlijnen uiteengezet.

5.1 Functies en bestemmingen op hoofdlijnen

De hoeveelheid en het brede scala aan functies is inherent aan de aard van het gebied, de binnenstad van de kern Lochem. Om deze verscheidenheid aan functies ook in de toekomst te waarborgen wordt de bestaande situatie gerespecteerd. Daar waar sprake is van een bestaande afwijkende functie ten opzichte van de doelstelling van het IOP Binnenstad, zal de bestaande situatie worden gewijzigd en de nieuwe situatie planologisch worden vastgelegd. Het afwijkende gebruik zal met een aanduiding op de plankaart worden aangegeven, binnen de in het IOP voorgestelde hoofdfunctie. Op deze wijze kan voortzetting van het afwijkende gebruik onder bepaalde voorwaarden plaats vinden.

Het vigerende plan is globaal van karakter, zodat ruime ontwikkelings- en bebouwingmogelijkheden mogelijk worden gemaakt die vaak op gespannen voet staan met het historische karakter van de binnenstad. Recente ontwikkelingen in de Walderstraat en hoek Schoolstraat Zuiderwal bevestigen dit.

Daarom is besloten om in dit bestemmingsplan, en in het bijzonder voor het gebied binnen de grachtengordel, de bouwmogelijkheden zodanig te reguleren dat voldoende rechtszekerheid en garanties voor het behoud van de bestaande kwaliteit gewaarborgd is. Dit betekent dat de aanwezige, gewenste ruimtelijke situatie en de toe te passen bestemmingen op elkaar worden afgestemd. Ook worden de bouwgrenzen specifiek om de (huidige) bebouwing getrokken.

De bouwvlakken van de bestemmingen in de aangrenzende gebieden (Graafschapterrein, Nieuwstad-Zuiderbleek) zijn ruimer bemeten, zodat de flexibiliteit ten aanzien van nieuwe behoeften wordt vergroot en voldoende mogelijkheden bestaan om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen.

Daarnaast zijn een drietal gebieden binnen het plangebied aangewezen die zich toespitsen op (concrete) ontwikkelingsplannen en een omvangrijke verandering inhouden, de zogenaamde wijzigingsgebieden. Het zijn veelal locaties die zijn vrijgekomen of op termijn zullen vrijkomen en voor herbestemming en herinrichting in aanmerking komen. In het volgende hoofdstuk zal hier nader op worden ingegaan.

Wonen

Naast de specifieke centrumdoeleinden speelt het wonen in de binnenstad een belangrijke rol van betekenis. Het beleid van de gemeente (waaronder het IOP) is er op gericht om de woonfunctie in de binnenstad, met name buiten het centrumgebied, te versterken, waarbij garanties geboden worden voor een goed woon- en leefmilieu.

Dit betekent dat voor bestaande horeca, detailhandel en maatschappelijke doeleinden in de woonomgeving een regeling is bedacht waarin het woonmilieu voorop staat en waarin tegelijkertijd andere activiteiten passen die binnen de woonomgeving zijn gehonoreerd en gereguleerd. Afhankelijk van de omvang van de functie en de bebouwing is gekozen voor een aanduiding binnen de desbetreffende woonbestemming op grond waarvan het (mede)gebruik, bijvoorbeeld detailhandel 'W(dh)', is toegestaan dan wel positief bestemd binnen de woonbestemming, in plaats van "Detailhandel (DH)".

Daarmee wordt enerzijds recht gedaan aan het uitgangspunt voor versterking van de woonomgeving en wordt anderzijds ook voldoende dynamiek en ontwikkelingsperspectief geboden aan de bestaande bedrijvigheid.

Aan de afweging medegebruik toestaan of rechtstreeks bestemmen is een uitgebreide inventarisatie van de binnenstad vooraf gegaan (zie hiervoor het IOP).

Ook is voor kleinschalige beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis een regeling opgesteld op grond waarvan het medegebruik van de woning voor dergelijke activiteiten is toegestaan en gereguleerd.

Monumenten

De gemeente Lochem kent een groot aantal gemeentelijke en rijksmonumenten, ook in de binnenstad. Het gemeentelijke monumentenbeleid is echter verwoord in de gemeentelijke monumentenverordening. Aan die verordening is een lijst toegevoegd waarop de gemeentelijke monumenten staan aangegeven. Deze lijst is geen statisch gebeuren maar wordt telkens weer herzien en aangevuld aan de hand van de meest actuele informatie.

Het voert in het kader van dit bestemmingsplan te ver om alle regelingen die in de gemeentelijke monumentenverordening staan verwoord op te sommen.

Over het algemeen geldt dat in de genoemde verordening zaken als beheer, inrichting, sloop, nieuw- en verbouw is geregeld. Voor bouwplannen van gemeentelijke monumenten is in ieder geval de toets noodzakelijk van de gemeentelijke monumentencommissie. Voor rijksmonumenten komt daar bovenop de toets van de rijksmonumentendienst. Voor die panden gelden overigens ook bepaalde subsidiemogelijkheden.

Om het beheer van de monumenten te vereenvoudigen is in de bijlage bij deze plandoelichting een lijst opgenomen van de betreffende objecten (zie bijlage).

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat ten aanzien van zaken als beheer, inrichting, sloop, verbouw en nieuwbouw niet slechts de regelingen van het bestemmingsplan van toepassing zijn, maar tevens het op gemeentelijk-, provinciaal- en rijksniveau vastgestelde bepalingen.

Ook wordt opgemerkt dat de in voorliggend plan opgenomen opsomming van monumenten niet meer dan een 'signaleringsfunctie' heeft, op basis van buiten het plankader vallende monumentenlijsten. In voorgaande is al genoemd dat deze lijsten op basis van nieuwe inzichten en ontwikkelingen (kunnen) worden bijgesteld (door monumenten toe te voegen of van de lijsten af te voeren) zodat een opname in voorliggend plan een momentopname betreft, waaraan geen directe consequenties verbonden kunnen worden. Gevolg is dat naast de in dit plan genoemde lijst ook de actuele monumentenlijsten als uitgangspunt genomen moeten worden ter bepaling van de beschermingsstatus en de daaraan verbonden consequenties.

Bovendien bestaat de kans dat het bestemmingsplan (bijvoorbeeld door een ruim bebouwingsvlak of een ruime bebouwingsbepaling) ontwikkelingsmogelijkheden lijkt te bieden die vanwege de beschermde status van een gebouw of terrein niet benut kunnen worden. Dit betekent dat voor de gemeentelijke en rijksmonumenten zowel het bestemmingsplan als het buiten dat plan vastgestelde beschermingsregime bepalend zijn.

Bescherming historische binnenstad

Bepalend voor de stedenbouwkundige structuur van de binnenstad van Lochem is het feit dat Lochem oorspronkelijk gebouwd is als vestingsstad. De historische plattegrond van de oude vestingsstad is in het plangebied nog duidelijk herkenbaar. Zo zijn de oorspronkelijke verdedigingswerken rond de historische binnenstad nog zichtbaar in de deels bewaard gebleven stadsgracht met wallen en het beperkte aantal toegangen, die via de relatief nauwe vestingstraatjes leiden naar het hart van de stad in de vorm van de markt met daaraan de Kerk en het raadhuis.

Het beleid is er op gericht om de herkenbaarheid van deze historische vestingsstructuur te behouden en waar mogelijk te herstellen. Daartoe is in de planregels bijvoorbeeld bepaald dat de bestaande gevelwand herkenbaar moet blijven, door de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwgrens te bouwen (in de centrumbestemming en langs de grachten). Ook is voor het centrum bepaald dat de gevelwanden een verticale geleding moeten hebben en dat een individuele geleding niet minder dan 5 meter en niet meer dan 8 meter mag zijn (zie de bestemming Centrum).

Verder wordt het huidige profiel van de Oosterwal, Westerwal en Zuiderwal beschermd. De profielen staan op de plankaart en voor alle werken en/of werkzaamheden die dit profiel kunnen aantasten, geldt een aanlegvergunningplicht (zie de bestemmingen Verkeer, Groen en Water).

Daarnaast speelt het herstel van de herkenbaarheid als voormalige vestingsstad een rol bij de ontwikkelingsmogelijkheden die via planwijziging in dit bestemmingsplan zijn opgenomen (bijvoorbeeld het herstel van de gedempte stadsgrachten en het creëren van "stadspoorten" bij de oorspronkelijke toegangen tot de binnenstad). Voor deze zogenaamde wijzigingsgebieden zijn de toetsingscriteria opgenomen in de algemene wijzigingsregels in artikel 3.6 van de planregels van dit bestemmingsplan.

De begeleidende bomen langs de gracht genieten bescherming via een

kapverbod op grond van de APV en de aanwijzing van de gracht met wallen als rijksmonument.

Karakteristieken grachten en wallen:

Karakteristiek zijn de stadsgracht met wallen als verdedigingswerken rondom de historische binnenstad. De weg aan de binnenzijde van de stadsgracht (singel) loopt rondom de gehele binnenstad, hoewel de gracht langs de noorderwal en een deel van de oosterwal is gedempt. Langs delen van deze singel staan onderbroken bomenrijen. De singel wordt aan de binnenzijde begrensd door een al dan niet gesloten bebouwingsfront.

Zie voor het dwarsprofiel van de **Westerwal** (nr. 1) de verklaring van de (analoge) plankaart.

Het bebouwingsfront langs de Westerwal heeft een bijna dorps karakter met kleinschalige en veelal vrijstaande woningen. De voorgevels grenzen aan de straat en de kleinschalige bebouwing is vrijstaand in één bouwlaag met kap. De nokrichting is overwegend haaks op de straat.

Zie voor het dwarsprofiel van de **Zuiderwal** (nr. 2) de verklaring van de (analoge) plankaart.

Het bebouwingsfront langs de Zuiderwal wordt gevormd door een rij met karakteristieke arbeiderswoningen en een langgerekt blok met gestapelde woningen. De rij karakteristieke arbeiderswoningen heeft een kleinschalig karakter en is voorzien van kappen. De voorgevels van deze woningen grenzen aan de straat. Het blok met gestapelde woningen is grootschaliger en plat afgedekt. De voorgevels grenzen niet aan de straat en liggen enigszins terug.

Zie voor het profiel van het noordelijke gedeelte van de **Oosterwal** (nr. 3) de verklaring van de (analoge) plankaart.

Het bebouwingsfront langs de Oosterwal wordt gevormd door een aantal langgerekte bebouwingsblokken met gestapelde woningen en maatschappelijke voorzieningen. Hoewel het om langgerekte bebouwingsblokken gaat, heeft de bebouwing een individuele uitstraling door de verticale geleiding van de voorgevels en een afwisseling van goothoogtes en kapvormen. De voorgevels van de woongebouwen grenzen aan de straat. De voorgevel van het gebouw met maatschappelijke voorzieningen grenst niet aan de straat maar ligt hier en daar een eindje terug.

Karakteristiek is verder dat er een flink hoogteverschil bestaat tussen de Oosterwal en de hoger gelegen Oosterbleek.

Karakteristieken marktplein en vestingsstraten:

Het hart van de vestingsstad wordt gevormd door de markt met de kerk en het raadhuis. Vanaf de verdedigingswerken leiden 3 relatief nauwe vestingsstraten rechtstreeks naar de markt (Walderstraat, Molenstraat en Smeesstraat/Bierstraat). Deze vestingsstraten hebben een nagenoeg gesloten straatwand met individuele voorgevels en kleinschalige bebouwing. De kleinschaligheid komt tot uiting in de beperkte breedte van de individuele

voorgevels, de beperkte en wisselende goothoogtes en de individuele kappen op de bebouwing.

Ook de bebouwing langs de Markt en de Bierstraat (kleine markt) heeft een gesloten pleinwand met individuele voorgevels en een overwegend kleinschalig karakter. Ook hier is de breedte van de voorgevels beperkt, en wisselen de goothoogtes en kapvormen waardoor de panden een individueel karakter behouden. Karakteristiek voor het marktplein zijn ook de monumentale bomen en de pleinbomen die de contouren van het plein versterken.

De monumentale en structuurversterkende bomen langs de pleinwand genieten bescherming via een kapverbod op grond van de APV.

5.2 Het kernwinkelgebied (deelgebied 1)

De (historische)structuur van het kernwinkelgebied is duidelijk in de binnenstad van Lochem af te lezen. Het beleid is erop gericht dat de winkelstraten Walderstraat, Markt, Bierstraat, Molenstraat en Smeestraat gezamenlijk het kernwinkelgebied blijven vormen.

Belangrijk is dat de winkels samen een gesloten functioneel (bebouwings)front vormen en daarmee het winkel - en wandelgebied duidelijk afbakenen.

Hoewel het niet onoverkomelijk is dat incidenteel een enkel pand geen winkelfunctie heeft, is het toch belangrijk om zorg te dragen voor een aaneengesloten winkelfront.

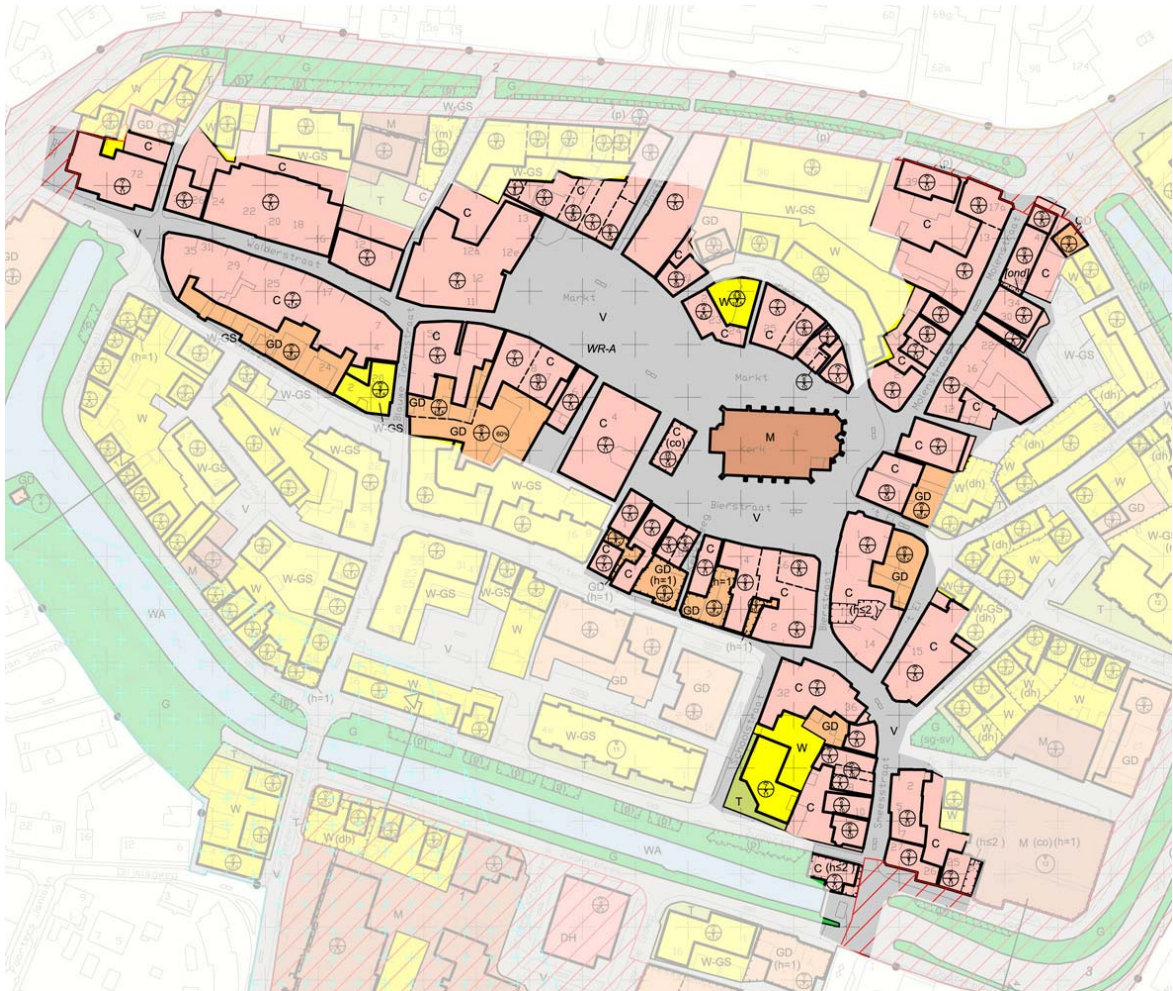
Ook blijft de huidige functie van de Markt een bijzondere bijdrage leveren aan het gebied. De Markt en de ruimte rond de kerk kan in dit kader worden gebruikt voor diverse maatschappelijke en culturele activiteiten.

De bebouwing in de straten van het kernwinkelgebied krijgt de bestemming 'Centrumdoeleinden' en maakt dienovereenkomstig detailhandel, dienstverlening en lichte horecadoeleinden mogelijk. Op de verdieping(en) wordt wonen gestimuleerd. De al aanwezige woningen op de begane grond, evenals de aanwezige kantoren, op de eerste dag van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, worden onder bepaalde voorwaarden positief bestemd. Het bieden van uitbreidingsmogelijkheden aan de achterzijde wordt overal toegestaan waar het stedenbouwkundig en ruimtelijk verantwoord is. Hiertoe wordt op de achterterreinen van bijvoorbeeld de Walderstraat en de Bierstraat de bestemming 'Gemengd' gelegd. Hierdoor kan de al aanwezige winkel desgewenst naar achteren uitbreiden maar kan er ook een woonfunctie ontstaan.

Deze mogelijkheid wordt ook aan de Achterstraat geboden, ter plaatse van de panden (achterzijde) aan de Bierstraat.

Detailhandel is zowel in de bestemming 'Gemengd' als in de bestemming 'Centrum' toegestaan. Er is hierbij geen onderscheid aangebracht in de aard van detailhandel.

Voor wat betreft het bebouwingsbeeld is het van belang dat bij nieuwe ontwikkelingen de Lochemse sfeer in de vorm van kleinschalige bebouwing wordt



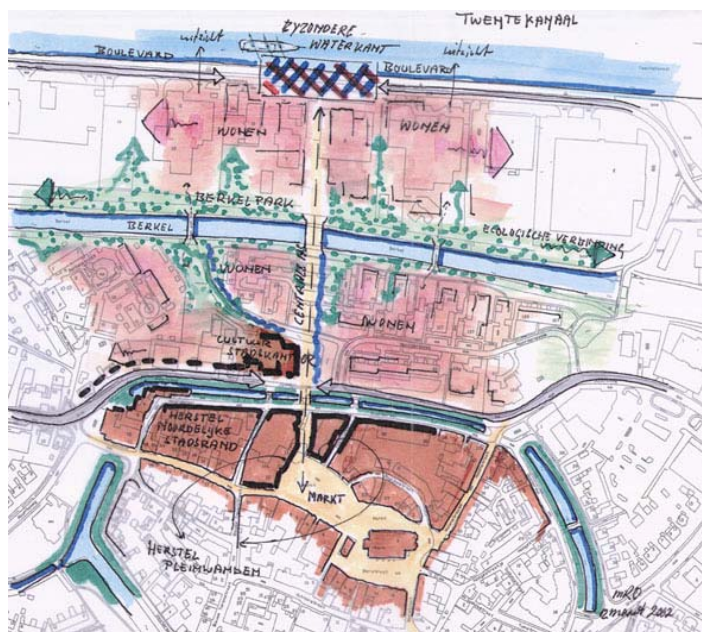
Uitsnede plankaart, deelgebied 1

gerespecteerd. Ontwikkelingen die ver boven de gemiddelde bouwhoogte uitstijgen worden niet voorgestaan.

In de toekomstvisie van Lochem is de zogenaamde "Etalage naar de toekomst" uitgewerkt. Vervolgens is ook het 'Masterplan Etalage naar de toekomst' opgesteld. Belangrijk in dit kader is de daarin beoogde transformatie van het gebied Hanzeweg van werklocatie naar een woonwerk gebied, met tegelijkertijd een koppeling tussen het Twentekanaal, de Berkel en de historische binnenstad van Lochem. In de toekomstvisie wordt dit onderdeel betiteld als "etalage naar de toekomst". Ander belangrijk onderdeel daarin is de Berkelzone, die een recreatieve en ecologische inrichting krijgt in de toekomstvisie.

In bijgaande figuur is de beoogde ontwikkeling gevisualiseerd (zie ook hoofdstuk 3.3).

De gemeente heeft een eerste aanzet gemaakt met de uitwerking /opstelling van inrichtingsplannen voor het gebied Julianaweg en de Binnenstad. In de binnenstad zal vanaf de Markt een doorbraak worden gerealiseerd, zodat via de Noorderwal, herstelde gracht en de Julianaweg, ter plaatse van de voormalige gasfabriek, een relatie tussen de binnenstad, Berkel en op termijn met het Twentekanaal kan worden gerealiseerd. Inmiddels is de verbreding van de Poststeeg een feit. Via deze toegang kan de beoogde relatie Binnenstad/Berkel/Hanzeweg verder vorm worden gegeven.



Etalage naar de Toekomst

5.3 Woongebied Zuid (deelgebied 2)

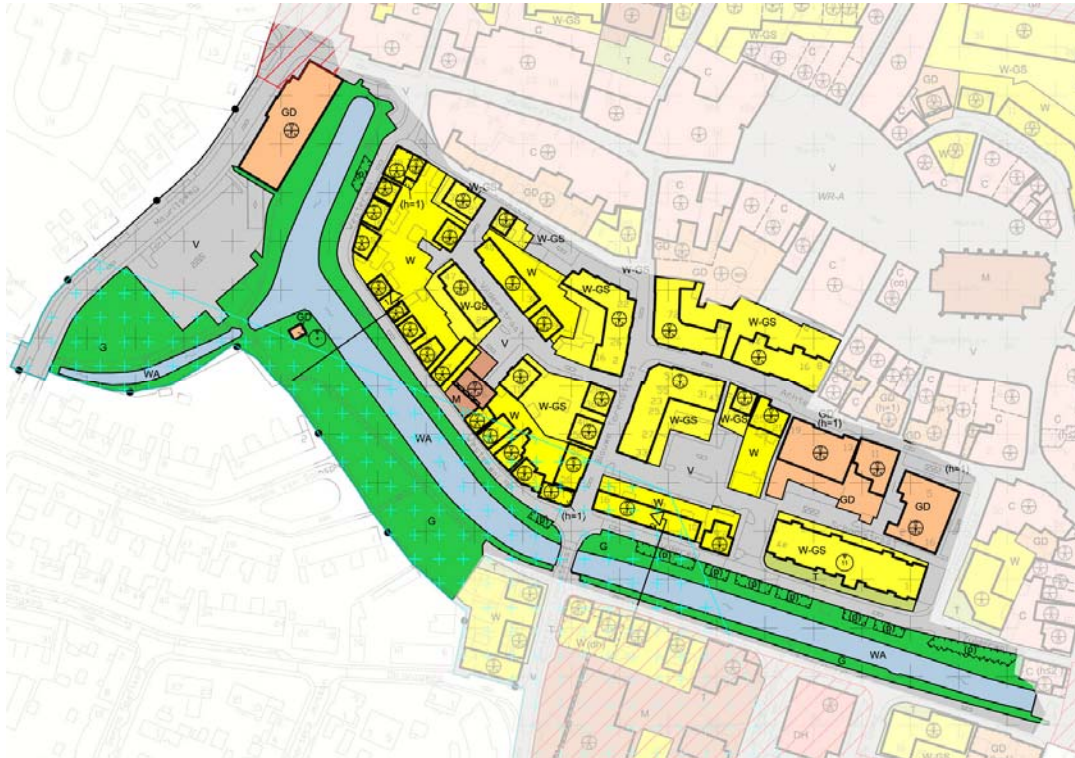
In dit deelgebied is het beleid erop gericht de bestaande woonfunctie te consolideren en te versterken.

Ruimtelijk is het gewenst de bestaande bebouwingssituatie en beeldkarakteristiek, i.c. de korrelgrootte en het 'dorpse karakter', aan de Westerwal als uitgangspunt te nemen. Op basis hiervan is alleen de bestaande hoofdbebouwing binnen het bouwvlak opgenomen, waarbij aan de voorzijde de bestaande rooilijn is overgenomen. Uitbreidingsruimte is vooral mogelijk in de regeling voor bijgebouwen en aan- en/of uitbouwen.

Zoals in de gebiedsbeschrijving (hoofdstuk 2) is verwoord, bestaat de bebouwing aan de Achterstraat, Schoolstraat en Zuiderwal veelal uit een andere typologie, namelijk gestapelde woningen. Over het algemeen is hierbij weinig rekening gehouden met het karakter van de historische kern. Als positieve uitzondering hierop is er de ontwikkeling aan de noordzijde van de Achterstraat en hoek Blauwe Torenstraat.

Ook in dit deel wordt de woonfunctie geconsolideerd, waarbij de bestemming 'Wonen – Gestapeld' is opgenomen voor de appartementen / gestapelde woningen.

Op de hoek Achterstraat-Schoolstraat zijn bovendien andere, aan de bestemming 'Wonen' gerelateerde functies, positief bestemd. Het gebied maakt onderdeel uit van een zogenaamd 'uitloopgebied' dat in het IOP Binnenstad is geïntroduceerd.



Uitsnede plankaart, deelgebied 2

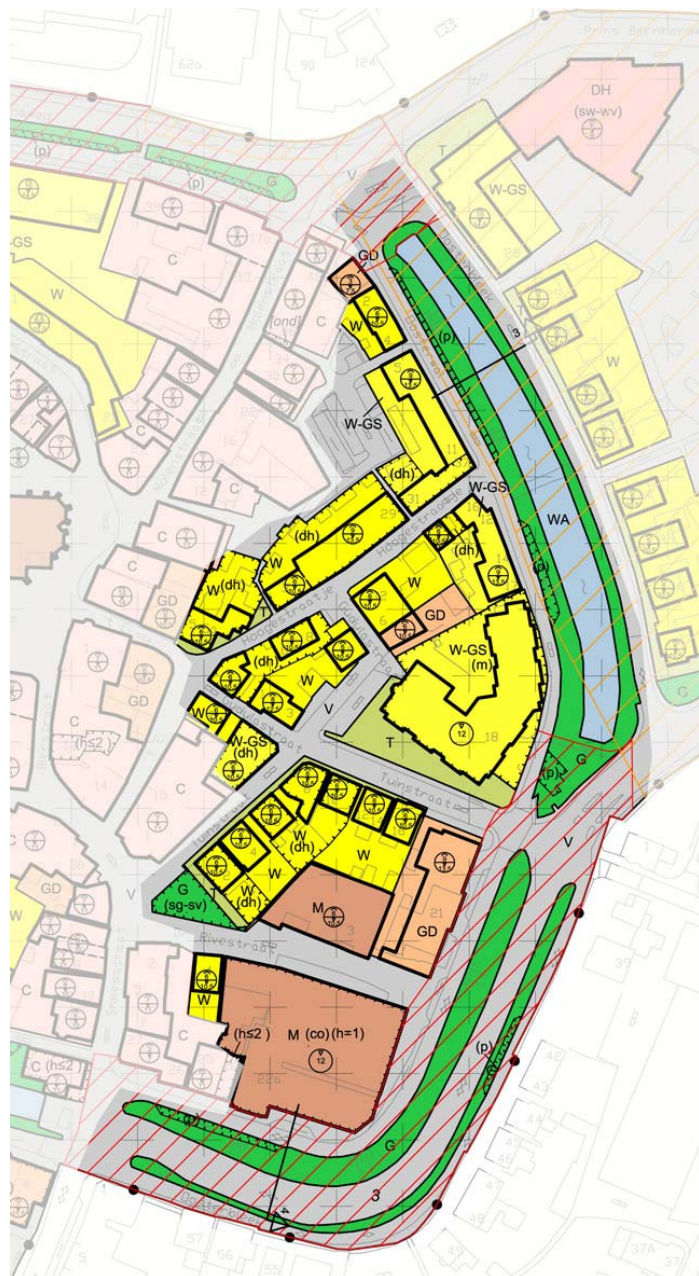
Hoewel deze uitloopgebieden niet tot de primaire winkelgebieden worden gerekend, behoren ze wel tot het overgangsgebied tussen winkelen en wonen. In deze gebieden wordt daarom, binnen de bestemming 'Gemengd', een mengvorm tussen wonen en detailhandel voorgestaan.

Daarnaast is de hoek Westerwal–Blauwe Torenstraat, als entree van historisch Lochem en de ligging aan de grachtengordel, geschikt om (in de toekomst) accenten in de bebouwing te realiseren.

5.4 Woongebied Oost (deelgebied 3)

Ook in dit deelgebied wordt de voornaamste functie, wonen, geconsolideerd en versterkt. Dit betekent dat de woningen in overeenstemming met de bestaande situatie worden bestemd.

Het Hoogstraatje fungeert hierbij als looproute tussen het winkelgebied en de parkeerruimte op het Graafschapsterrein. Het beleid is erop gericht om in dit 'uitloopgebied' een mengvorm tussen wonen en detailhandel mogelijk te maken. Op basis hiervan is in het Hoogstraatje naast de primaire woonfunctie ook het (mede)gebruik van detailhandel toegestaan. Gezien de omvang van de bestaande detailhandel in dit deelgebied en de invloed die deze bebouwing uitoefent op de omgeving is eveneens voor de aanduiding 'detailhandel' (dh) binnen de bestemming 'Wonen' gekozen. Op deze wijze staat het woonmilieu voorop en worden tegelijkertijd andere activiteiten gehonoreerd en gereguleerd. Voorts heeft de bebouwing van Gudula en het theater, conform de huidige functie, de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. De bestaande horeca in het theater wordt door de aanduiding 'horeca van categorie 1' (h=1) binnen de hoofdbestemming gereguleerd. Met betrekking tot de nieuwbouw van de SNS bank is het van belang dat, naast de functie van dienstverlenende kantoren, ook woondoeleinden mogelijk worden gemaakt. Op deze wijze wordt het gemeentelijke beleid, om de woonfunctie in de binnenstad te vergroten, vormgegeven. Conform het recentelijk gerealiseerde gebouw is ook ondergronds parkeren buiten het bouwvlak mogelijk gemaakt, waarmee eveneens het gemeentelijke beleid om de ondergrondse parkeerfunctie te bevorderen wordt onderschreven. Het binnenterrein tussen het Hoogstraatje en de Molenstraat wordt in de huidige situatie ontsloten op de Molenstraat en de Oosterwal. Vooralsnog wordt deze situatie positief bestemd. In het kader van een veiliger en autovrij winkelwandelgebied wordt op termijn beoogd het terrein geheel te ontsluiten op de Oosterwal. Opgemerkt wordt dat de 'vogelkooi' op de hoek Tuinstraat - Dr. Rivestraat - Smeestraat door middel van een specifieke aanduiding binnen de groenbestemming positief wordt bestemd.



Uitsnede plankaart, deelgebied 3

Ontwikkelingen

In dit deelgebied bevindt zich één locatie die voor herbestemming en herinrichting in aanmerking komt. Het betreft een deel van de Graaf Ottoweg, vanaf de Tuinstraat tot aan de Smeestraat-Nieuwstad, aangewezen als 'Gebied met wijzigingsbevoegdheid (nr. 3)'.

Het beleid is gericht op het herstel van de historische structuur (zie ook 'Toekomstvisie Lochem', 'Het IOP' in hoofdstuk 3.3). Concreet betekent dit het weer aaneensmeden van de vier fragmenten van de historische omwalling tot een doorgaande groene gordel om de binnenstad.

Het herstel van de groene grachtengordel is belangrijk om de historische binnenstad ruimtelijk en stedenbouwkundig in te kaderen en qua belevingswaarde op een hoger niveau te krijgen.

De van oorsprong drie belangrijkste hoofdboorten naar de binnenstad (historisch bepaald), waaronder die aan de Smeestraat, speelt hierbij een belangrijke rol. Bijzondere bebouwing in combinatie met de inrichting van de openbare ruimte moet deze oorspronkelijke functie en kwaliteit onderschrijven.

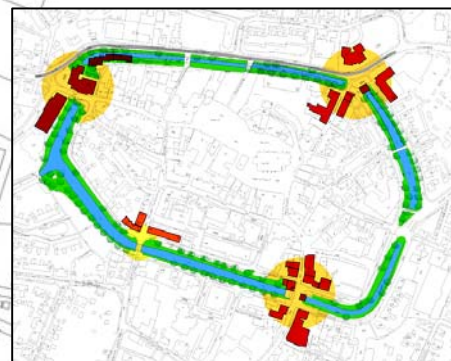
Invulling

Ruimtelijk gezien is het binnen het bestaande profiel (ongeveer 25 meter) mogelijk de gracht en groengordel tussen de Tuinstraat en de Smeestraat te herstellen. Per slot van rekening heeft de gracht er altijd gelegen. Het gebied met wijzigingsbevoegdheid nr. 3 mag worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum', 'Water', 'Groen' en 'Verkeer'. Door het herstel van de gracht wordt tevens voldaan aan het rijksbeleid zorg te dragen voor meer oppervlakte water in stedelijke gebieden.

Nader onderzoek in het kader van het verkeerscirculatieplan (weg om de noord) is noodzakelijk om te bepalen in hoeverre de Oosterbleek van ondergeschikt belang kan worden voor doorgaand verkeer. Het bestemmingsverkeer blijft wel gebruik maken van de Oosterbleek en Oosterwal.



Uitwerking 'Wro-zone - wijzigingsgebied (nr. 3)': terugbrengen historische gracht en accent op de 'hoofdboort'



5.5 Woongebied Noord (deelgebied 4)

Uit de inventarisatie is naar voren gekomen dat vooral in dit deelgebied de bebouwing de infrastructuurlijnen onvoldoende begeleidt. Vooral door de rafelige bebouwingsstructuur in het midden en westelijke deel van het gebied verwateren de grenzen. De onaantrekkelijke uitstraling van het totale bebouwingsbeeld wordt versterkt door onvoldoende architectonische uitstraling, veel gesloten gevels (achterkanten) en een onsamenhangend karakter.

Het beleid van de gemeente is erop gericht om juist aan de randen de historische kern herkenbaar te laten zijn.

Door de panden zoveel mogelijk in een samenhangende rooilijn te plaatsen, georiënteerd op de openbare ruimte, zonder voortuinen en met karakteristieke gevels, wordt getracht een samenhangend bebouwingsfront aan de Noorderwal te creëren. Daarbij wordt het contrast tussen de dichtbebouwde binnenstad en de meer open gordel daaromheen versterkt. Recentelijk is in het westelijk deel van de Noorderwal een nieuw appartementengebouw/grachtenpand gerealiseerd dat als aanzet gezien kan worden de noordelijke gevelwand te herstellen.

De woonfunctie, al dan niet gestapeld, voert hierbij de boventoon. Andere, bestaande functies worden hierbij niet uitgesloten.

Uitgegaan wordt van een bebouwingsfront opgebouwd uit individuele bouwmassa's met een gemiddelde breedte van 15 à 20 meter en een wisselende (goot)hoogte van twee of drie bouwlagen met kap (een vierde bouwlaag onder de kap kan soms de gewenste variatie realiseren). Verschillen in hoogte en breedte tussen de panden en verschillende nokrichtingen van de kap, dragen bij aan een levendig totaalbeeld.



Uitsnede plankaart, deelgebied 4

Ontwikkelingen

In dit deelgebied bevindt zich één locatie die voor herbestemming en herinrichting in aanmerking komt. Het betreft het profiel van de Julianaweg-Noorderwal, gelegen tussen de Tramstraat en Prins Bernhardweg. Het gebied is aangeduid met 'wro-zone – wijzigingsgebied' (nr. 2).

Het beleid is gericht op het herstel van de historische structuur (zie ook 'Toekomstvisie Lochem', 'Het IOP' in hoofdstuk 3.3). Concreet betekent dit het weer aaneensmeden van de vier fragmenten van de historische omwalling tot een doorgaande groene gordel om de binnenstad.

Het herstel van de groene grachtengordel is belangrijk om de historische binnenstad ruimtelijk en stedenbouwkundig in te kaderen en qua belevingswaarde op een hoger niveau te krijgen. De van oorsprong drie belangrijkste hoofdoorten naar de binnenstad (historisch bepaald), waaronder die aan de Walderstraat en Molenstraat, spelen hierbij een belangrijke rol. Bijzondere bebouwing, in combinatie met de inrichting van de openbare ruimte, moet deze oorspronkelijke functie en kwaliteit onderschrijven.

Invulling

Binnen het bestaande profiel van de Julianaweg-Noorderwal (variërend tussen de 12 en 30 meter) is, sinds de doorstroom functie van de Julianaweg is afgenomen, ruimte om de oorspronkelijke gracht en de groengordel te herstellen.

Uitgegaan wordt van verbreding en herinrichting van een groenzone aan weerszijden van de gracht, geaccentueerd met laanbeplanting. De totale profielbreedte is hierbij vergelijkbaar met die van de gordel in de overige delen (zie Oosterwal-Oosterbleek). Door het herstel van de gracht wordt tevens voldaan aan het rijksbeleid zorg te dragen voor meer oppervlakte water in stedelijke gebieden.

De in 'wro-zone – wijzigingsgebied' (nr. 2) voorkomende bestemmingen mogen worden gewijzigd in de bestemming 'Water', 'Groen', 'Wonen' en 'Verkeer'. Om de kwaliteit te vergroten is het belangrijk dat de inrichting van de openbare ruimte wordt afgestemd op de functiewijziging van de Julianaweg (verblijfsfunctie i.p.v. verkeersfunctie).



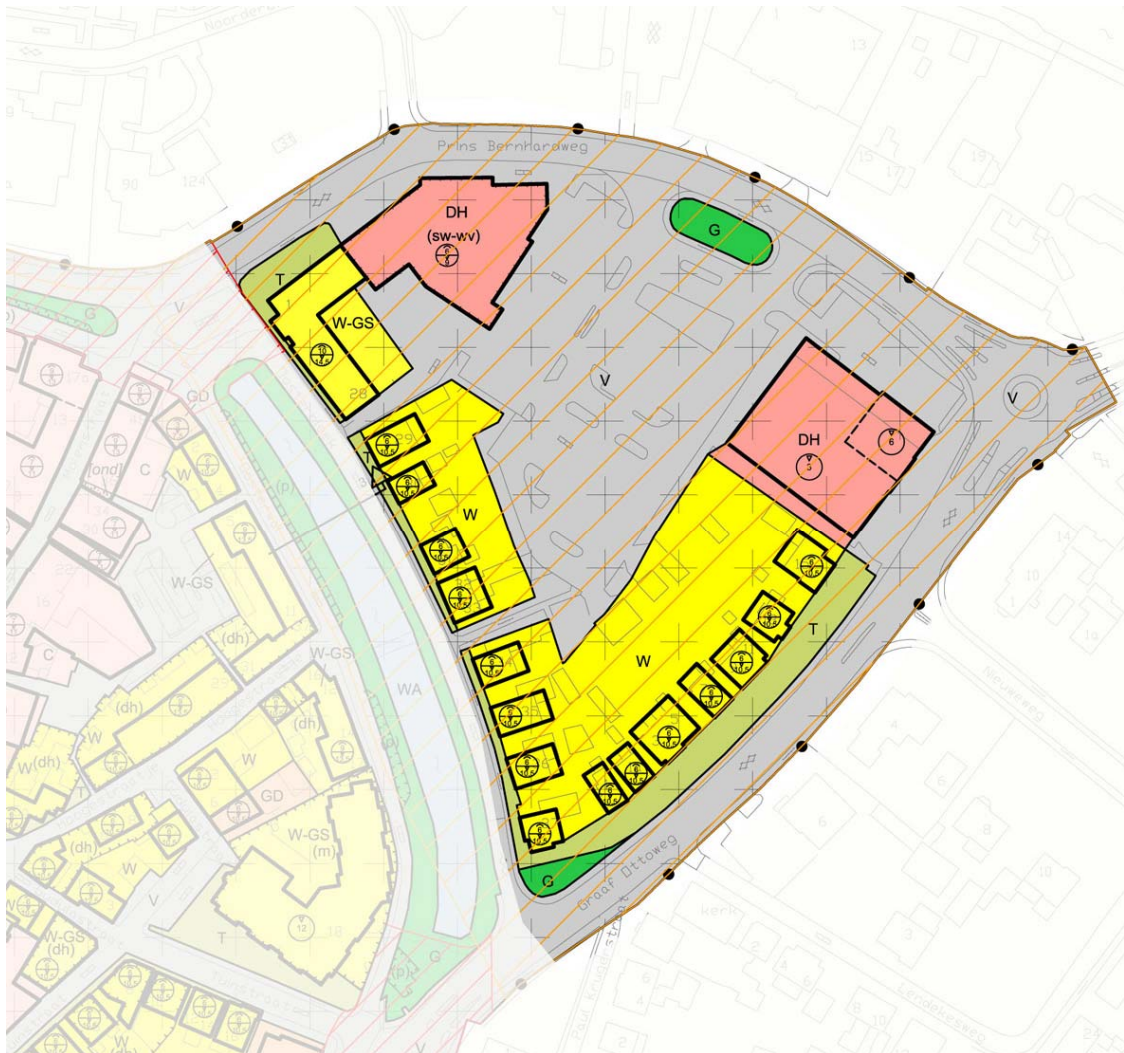
Uitwerking 'wro-zone – wijzigingsgebied' (nr. 2): terugbrengen historische gracht en accent op de 'hoofdoort'

Nader onderzoek in het kader van het verkeerscirculatieplan is echter noodzakelijk om te bepalen in hoeverre de verkeersafwikkeling kan plaatsvinden.

5.6 Graafschapterrein (deelgebied 5)

De toegepaste verkavelingsstructuur van de woonbebouwing is gericht op de Graaf Ottoweg en Oosterbleek, waarbij de ruime voortuinen van de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen beeldbepalend zijn. Om deze kwaliteit te behouden en ervoor te zorgen dat deze plekken onbebouwd blijven, is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

De bestaande woningen worden positief bestemd, waarbij ten behoeve van de beeldkwaliteit van de openbare ruimte de bestaande rooilijn wordt overgenomen.



Uitsnede plankaart, deelgebied 5

Om de woonkwaliteit te vergroten en mogelijkheden te bieden voor een individuele aanpassing van de woonsituatie wordt aan de achterzijde van de woningen uitbreidingsruimte geboden.

De twee aanwezige supermarkten worden in overeenstemming met de bestaande situatie bestemd. Dit betekent dat de gronden de bestemming 'Detailhandel' krijgen, met dien verstande dat boven de supermarkt aan de Prins Bernhardweg eveneens appartementen zijn toegestaan.

De parkeerplaats wordt conform de huidige situatie bestemd. Hoewel de gemeente voorstander is om de stedenbouwkundige structuur ter plaatse te verbeteren (zie ook IOP), zijn er nog geen concrete initiatieven om de enorme openbare ruimte beter te benutten. Mede ingegeven door de bijzondere ligging (ongeveer 7000 m² nabij het centrum van de binnenstad) en de parkeermogelijkheid (ook voor bezoekers van de binnenstad) is het wellicht mogelijk de gronden beter te benutten. Gedacht wordt bijvoorbeeld aan intensiever grondgebruik door in één of meerdere lagen onder de grond te parkeren al of niet in combinatie met de supermarkten. Op het maaiveld kan vervolgens woning ontwikkeling plaats vinden. Een dergelijke ontwikkeling kan een belangrijke economische input betekenen voor Lochem en de binnenstad in het bijzonder. Belangrijk is dat een eventuele (her)ontwikkeling van het gebied in samenhang met de (her)inrichting van de openbare ruimte plaatsvindt.

5.7 Zuiderbleek-Nieuwstad (deelgebied 6)

Funciemenging (wonen, detailhandel, kantoren, maatschappelijke doeleinden, bedrijvigheid en parkeervoorzieningen), nieuwbouw, verschillende schaal - en maatverhoudingen bepalen het beeld in dit gebied. Deze verscheidenheid aan functies en bebouwing zorgt ervoor dat een onsamenhangende stedenbouwkundige structuur ontstaat.

Al deze functies zijn conform de huidige situatie bestemd, met dien verstande dat aan de achterzijde van de woningen uitbreidingsruimte is geboden om de woonkwaliteit te vergroten en mogelijkheden te bieden voor een individuele aanpassing van de woonsituatie.

De Nieuwstad is als stedelijke structuur duidelijk te herkennen. Stedenbouwkundig en functioneel heeft de Nieuwstad absoluut potenties. Hoewel de Nieuwstad als winkelgebied als gevolg van een grote verkeersdruk niet goed functioneert (zie ook hoofdstuk 2), kan het gebied wel fungeren als broedplaats voor nieuwe ondernemingen en voor vestiging van b.v. kantoren, banken, uitzendbureaus e.d. Door voor dit gebied de bestemming 'Gemengd' op te nemen wordt de huidige situatie positief bestemd, evenals bovengenoemde ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

In aansluiting op de bebouwing aan de Nieuwstad wordt op de achterterreinen van deze gronden eveneens de mogelijkheid geboden om nieuwe bebouwing op te richten. Een aanduiding op de kaart geeft aan dat de nieuwe bebouwing op de openbare ruimte gericht moet zijn. Hiermee zal in de Gloep, nu een straat ter

ontsluiting van bergingen en garages, een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ondergaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat ook de straalverbindingstoren van de KPN positief is bestemd. Concreet betekent dit dat aan beide zijden van het straalpad binnen een zone van 100 meter geen bebouwing opgericht mag worden die hoger is dan 37 meter.



Uitsnede plankaart, deelgebied 6

Ontwikkelingen

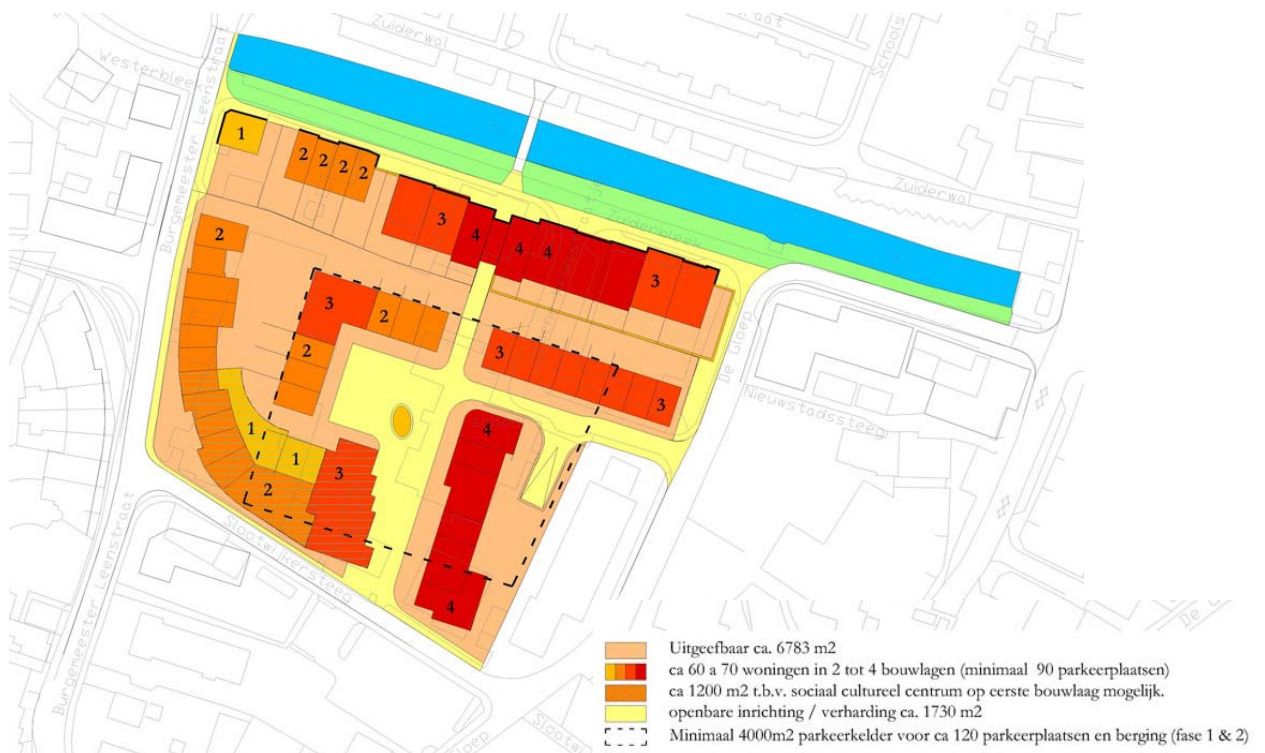
Zoals in de beschrijving van de huidige situatie uiteen is gezet is door de functiemenging de dorpsachtige structuur geweld aangedaan en zijn grote onderlinge verschillen in de ruimtelijke opbouw ontstaan.

Recentelijke ontwikkelingen hebben ertoe geleid dat nieuwe ideeën en suggesties, met name voor het gebied tussen de Slotwijkersteeg en Zuiderbleek, zijn ontstaan.

Vooralsnog is de bestaande situatie bestemd. Wel is door middel van een wijzigingsgebied ('wro-zone – wijzigingsgebied', nr. 1) de mogelijkheid geboden de stedenbouwkundige structuur te verbeteren. Voorgesteld wordt om de bebouwing aan de Zuiderbleek en centraal in het gebied door middel van bouwhoogte en een grotere bebouwingsintensiteit meer massa te geven (tot maximaal een 4^e bouwlaag onder de kap). Het ruime profiel van de Zuiderbleek, de gracht en het (gras)talud rechtvaardigt een meer stedelijke (gracht)bebouwing aan de Zuiderbleek. Om aan te sluiten bij het karakter van de binnenstad is een verticale geleding en een individueel karakter van de bebouwing een vereiste.

Aan de zuidwestelijke randen moet echter de schaal en massa van de omgeving bepalend zijn. Dit betekent een bebouwing in maximaal 2 tot 3 bouwlagen. Op deze wijze ontstaat *van oost naar west* een variatie in bouwhoogte.

Naast een verbetering van de stedenbouwkundige structuur beoogt de ontwikkeling ook de woonfunctie in dit gebied te stimuleren. Maatschappelijke functies, zoals een cultureel centrum of een kinderopvang, worden hierbij echter niet uitgesloten. Een en ander kan wellicht door middel van dubbelgrondgebruik mogelijk worden gemaakt, waarin ook het parkeren een plaats kan krijgen.



Indicatieve invulling Zuiderbleek en omgeving

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 is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd 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 zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010.

Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Binnenstad Lochem" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2 Analoge 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.

Het bestemmingsplan "Binnenstad Lochem" is in hoofdzaak een conserverend plan met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de planregels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/aan- en uitbouwen). Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'W' voor wonen) en aanduidingen (bijv. '(m)' maatschappelijk) staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak. Met een zogenaamde 'zaaglijn' is aangegeven voor welk vlak de aanduiding geldt. De aanduiding die de maximale goot- en /of bouwhoogte van bouwwerken aangeeft staat in het bouwvlak.

6.3 De planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Het SVBP2008 is vanaf 1 januari 2010 verplicht voorgeschreven via het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. Het voorliggende bestemmingsplan is ingericht volgens het SVBP2008.

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 Het bouwvlak

De bouwregels zijn afgestemd op de plankaart. In de bestemmingen is onderscheid gemaakt tussen gronden binnen het bouwvlak en gronden buiten het bouwvlak (met uitzondering van natuur en recreatie).

Binnen het bouwvlak is de hoofdmassa voorzien. Het bouwvlak is om de bestaande hoofdmassa gelegd en mag volledig worden volgebouwd. Indien het perceel daarvoor ruimte biedt is er binnen het bouwvlak nog enige uitbreiding mogelijk (zie bijvoorbeeld de woonbestemming over de standaard maatvoering van de bouwstroken). Maximale goot- en bouwhoogtes zijn op de plankaart vermeld. Om te voorkomen dat er binnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Maatschappelijk' bouwmogelijkheden ontstaan voor de voorgevel, is een gevellijn op de plankaart aangeduid. De gebouwen buiten het bouwvlak zijn alleen achter deze gevellijn toegestaan.

6.5 Ongewenste kamerverhuur

In de begripsomschrijvingen is een definitie voor huishouden en zelfstandige woonruimte toegevoegd. In de definitie van woning is namelijk geregeld dat deze bestemd is voor de huisvesting van één huishouden en in de gebruiksbepalingen is voorgeschreven dat het niet is toegestaan om een woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden. Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat woonruimte gebruikt wordt voor kamerverhuur/pensionverhuur waarbij de intensiteit van het gebruik zodanig toeneemt dat er, afgezien van (brand)veiligheid en leefbaarheid, te weinig ruimte beschikbaar is voor een goede inpassing van deze functie.

De regeling is niet bedoeld om de tijdelijke kamerverhuur in het kader van bijvoorbeeld een bed&breakfast onmogelijk te maken. Daartoe zijn hierna een aantal handhavingscriteria opgenomen. Bij de handhaving van de kamergewijze verhuur ontstaat namelijk regelmatig discussie over de vraag of aan de definitie van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden wordt voldaan. In de praktijk wordt een aantal criteria gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden:

- Er dient een band te bestaan tussen de bewoners die enkel de wil om gezamenlijk te wonen te boven gaat. Daarnaast dient de intentie te bestaan om langdurig samen te blijven wonen (geen van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning);
- Er moet sprake zijn van wederzijdse zorg;
- De bewoners dienen te beschikken over een gemeenschappelijke rekening, waarvan de gemeenschappelijke kosten betaald worden;
- De woning dient door de verhuurder te worden verhuurd middels één huurcontract, waarin de namen van alle huurders zijn vermeld;
- Indien vereist beschikken de bewoners over een Huisvestingsvergunning;
- Alle bewoners staan ingeschreven in het GBA;
- De ruimtes in de woning moeten van dien aard zijn, dat ze niet zelfstandig bewoond worden. Alle ruimten zijn gemeenschappelijk (dus niet met sloten afsluitbaar, niet allemaal een eigen kooktoestel en koelkast ed. en in de woning dient een gezamenlijke woonkamer aanwezig te zijn die niet in gebruik is als slaapkamer);
- De woning is aan te merken als een zelfstandige woonruimte in de zin van de Huisvestingswet.

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 2006 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Bedrijf

Toelaatbaar zijn enkel bedrijfstypen die zijn genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging. Deze lijst maakt deel uit van de planregels en is als bijlage achter de planregels opgenomen. Voor de lijst is gebruik gemaakt van de VNG-brochure Bedrijven en milieuzonering. De daar gebruikte lijsten zijn afgestemd op de binnenstad van Lochem. Ook horeca, groothandel, onderwijs, cultuur, sport en recreatie e.d. zijn uit de lijst geschrapt omdat daarvoor afzonderlijke bestemmingen dan wel aanduidingen worden gebruikt.

Artikel 4 Centrum

Deze bestemming is gebruikt voor het aaneengesloten "winkelfront" in het centrum van de binnenstad. Om het gesloten "winkelfront" zoveel mogelijk te behouden zijn op de begane grond geen woningen toelaatbaar. Wel zijn de bestaande woningen op de begane grond positief bestemd door ze in een lijst bij de planregels te noemen. Als de woonfunctie ter plaatse wordt beëindigd kan de lijst worden aangepast (via planwijziging). Na wijziging is ter plaatse geen woonfunctie meer toegestaan.

De onderlinge uitwisselbaarheid van de centrumfuncties op de begane grond is niet gereguleerd om geen onnodige belemmeringen op te werpen voor bedrijfsvestigingen. Waar een winkel zit kan een koffielunchroom (lichte horeca, categorie 1) komen of een reisbureau (en vice versa).

Om de binnenstad ook na winkelsluitingstijd leefbaar te houden zijn de verdiepingen in beginsel alleen bedoeld voor woningen. De bestaande centrumfuncties op de verdiepingen zijn positief bestemd door ze in een lijst bij de planregels te noemen. Als één van deze functies op de verdieping wordt beëindigd dan kunnen ze uit de lijst worden geschrapt (via planwijziging). Na wijziging is ter plaatse geen functie op de verdieping meer toegestaan. Als daar zwaarwegende bedrijfseconomische redenen voor zijn is het mogelijk om nieuwe centrumfuncties op de verdiepingen toe te staan via planwijziging.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Maar ook buiten het bouwvlak zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met dien verstande dat het bouwperceel nooit voor meer dan 70% mag worden bebouwd.

Artikel 5 Detailhandel

De gebouwen moeten in beginsel binnen de bouwvlakken worden opgericht. Omdat er in een aantal situaties echter al bijgebouwen voorkomen buiten het bouwvlak is er voor gekozen om ook buiten het bouwvlak enige bouwmogelijkheden te bieden. Maximaal 30% van deze gronden buiten het bouwvlak die deel uitmaken van het bouwperceel, mag worden bebouwd.

Artikel 6 Gemengd

Net als in de bestemming centrum is de uitwisselbaarheid van functies op de begane grond hier vrij gelaten. Aangezien ook de woonfunctie vrij en zonder beperkingen toelaatbaar is betekent dit dat woningen overal toelaatbaar zijn en bestaande gebouwen voor dienstverlening kunnen worden vervangen door woonappartementen.

Op de verdiepingen is enkel de woonfunctie toelaatbaar.

Artikel 7 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, tenzij ze daarvoor zijn aangeduid, met de aanduiding 'parkeerterrein' (p).

Verder is ook de bestaande stadsvolière op de plankaart aangeduid.

In het groen zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter (hekwerken/straatmeubilair). Overigens wordt opgemerkt dat straatverlichting en bewegwijzering vergunningvrij zijn en ook voor speeltoestellen tot 3 meter geen bouwvergunning nodig is.

Artikel 8 Kantoor

Het bestaande kantoorgebouw aan de Albert Hahnweg heeft de bestemming kantoor gekregen. In de begrippen is een kantoor omschreven.

Artikel 9 Maatschappelijk

Ook dit 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 lijst van maatschappelijke voorzieningen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Zo zijn een brandweerkazerne, een ambulancepost of een afvalscheidingsstation niet zonder meer toelaatbaar in een drukke binnenstad. Toelaatbaar zijn enkel categorie 1 en 2 bedrijfstypen. Zwaardere bedrijfstypen zijn alleen met vrijstelling toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met een lichter bedrijfstype.

Artikel 10 Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen lager dan 1 meter. Ook speeltoestellen lager dan 3 meter zijn toegestaan (vergunningsvrij).

Met een ontheffing kan binnen de tuin een erker worden gerealiseerd.

Artikel 11 Verkeer

Deze bestemming is gebruikt voor alle doorgaande verkeerswegen (Graaf Ottoweg, Prins Bernhardweg, Julianaweg, Mauritsweg, Burgermeester Leenstraat en het stukje van de Albert Hahnweg, evenals de ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie).

In deze bestemming is een aanlegvergunningplicht opgenomen ter bescherming van het bestaande profiel van de historische stadsgrachten en stadswallen. Herinrichting (of andere werkzaamheden met gevolgen voor de inrichting/het profiel) is alleen mogelijk als het op de plankaart aangeduide profiel in acht wordt genomen.

Artikel 12 Water

In deze bestemming is een aanlegvergunningplicht opgenomen ter bescherming van het bestaande profiel van de historische stadsgrachten en stadswallen. Herinrichting (of andere werkzaamheden met gevolgen voor de inrichting/het profiel) is alleen mogelijk als het op de plankaart aangeduide profiel in acht wordt genomen.

Artikel 13 Wonen

Binnen deze bestemming zijn geen gestapelde woningen toegestaan. Voor de gestapelde woningen is een maatbestemming opgenomen met eigen bouw- en gebruiksregels (zie artikel 14).

Tuin en "erf"

Voor de bouwmogelijkheden aan en bij een woning is het bestemmingsplan van belang, maar ook het Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb). In dit bestemmingsplan is daarom nauw aangesloten bij de systematiek van het Bblb. In hoofdlijnen komt die systematiek er op neer dat er aan de voorkant van de woning niet mag worden gebouwd, en dat er achter en naast de woning alleen mag worden gebouwd volgens de regels van het Bblb.

Ook in dit bestemmingsplan is die hoofdlijn aangehouden. Aan de voorkant van de woning hebben de gronden de bestemming tuin gekregen en zijn er nauwelijks bouwmogelijkheden (met uitzondering van een erfafscheiding of een ander bouwwerk lager dan 1 meter). Naast en achter de woning hebben de gronden de bestemming Wonen en is bebouwing alleen toegestaan met inachtneming van de bouwregels.

Zo is er naast de woning in beginsel bebouwing toelaatbaar, maar vanwege het straatbeeld en de verkeersveiligheid niet te dicht op de openbare weg. Op een verkeerskruising zou het zicht immers kunnen worden belemmerd door de bijgebouwen of schuttingen naast een hoekwoning of twee-onder-een-kapper. Om dat te voorkomen is in de planregels voorgeschreven dat aan de niet geschakelde zijde van een woning de gebouwen buiten het bouwvlak altijd 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd en dat schuttingen op minder dan 3 meter achter de voorgevel (bestemming tuin) niet hoger dan 1 meter mogen zijn.

Bouwvlak

Binnen de bestemming Wonen is een bouwvlak aangewezen voor de hoofdmassa. In de meeste gevallen zijn de bouwvlakken of bouwstroken 10 meter diep (horizontaal gemeten). Alleen wanneer de bestaande woningen dieper zijn is een horizontale diepte van 12 meter aangehouden.

Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot een maximum hoogte die op de plankaart is aangegeven. Meestal is dat een goothoogte van 6 meter met daarboven een kap met een bouwhoogte van 10 meter.

Voor de bouwvlakdiepte of de bouwstrookdiepte (10 meter) en de goot- en nokhoogtes (6 om 10 meter) zijn standaardmaten gebruikt. Meestal zijn de bestaande woningen iets minder diep en hebben ze een goot en een nok die iets lager ligt. Dat is gedaan om binnen de stedenbouwkundige opzet van de bestaande wijken wel een modernisering van het woningenbestand mogelijk te maken, met hogere plafondhoogtes en diepere woningen. De stedenbouwkundige structuur zelf kan niet worden aangepast. Indien een volledige herstructurering van de stedenbouwkundige structuur gewenst is zal het bestemmingsplan daartoe moeten worden aangepast.

Buiten het bouwvlak

Buiten het bouwvlak is in beginsel nog 75 m gebouwen toelaatbaar, maar alleen als daar voldoende ruimte voor is. Omdat het niet wenselijk is dat het erf volledig wordt volgebouwd, is niet alleen het aantal vierkante meters gebouwen buiten het bouwvlak gemaximeerd (75 m), maar is ook een maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel voorgeschreven. Het bouwperceel mag in totaal voor niet meer dan 70% worden bebouwd. Bij een woning met een klein erf wordt de absolute grens van 70% al snel bereikt en is dus niet altijd 75 m aan bebouwing mogelijk. In die gevallen is 70% van het bouwperceel het maximaal mogelijke, ook als die grens al bij 40 m wordt bereikt. Bovendien mogen de vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak nooit hoger zijn dan 3 meter (goothoogte) met daarboven een kap tot 5 meter (bouwhoogte). De gebouwen mogen niet op 5 meter plat worden afgedekt. In dat geval wordt de goothoogte immers overschreden. Op korte afstand van de burens is een kap op vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak alleen met ontheffing en onder voorwaarden toegestaan. De belangrijkste voorwaarde is dat de kaprichting dan evenwijdig met de perceelsgrens van de burens moet lopen.

Voor aangebouwde gebouwen buiten het bouwvlak geldt een afwijkende regeling. De maximale goothoogte van deze gebouwen is afgestemd op de hoogte van de begane grondlaag binnen het bouwvlak waaraan wordt aangebouwd. Voor een eventuele kap geldt bovendien dat deze altijd 2 meter lager moet zijn dan de kap op het gebouw binnen het bouwvlak. Het bouwvlak is immers gereserveerd voor de hoofdmassa en die gaat verloren als ze wat hoogte betreft niet duidelijk zijn te onderscheiden van de erfgebouwen.

Zoals hiervoor onder tuin en erf gemeld zijn gebouwen buiten het bouwvlak aan de niet geschakelde zijde van de woning, alleen toegestaan op 3 meter achter de voorgevel. Dat is enerzijds gedaan om de bestaande gevelwand of straatwand te behouden. Garages worden meestal iets teruggelegd achter de voorgevel om de straatwand niet helemaal te laten vollopen met bebouwing. Voor de hoekwoningen geldt bovendien dat schuttingen of andere bouwwerken geen gebouwen zijnde (met een hoogte van 2 meter) tenminste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Dichter achter de voorgevel is wel mogelijk maar dan niet hoger dan 1 meter.

In de planregels is geregeld dat hoofdgebouwen alleen binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. Bijgebouwen, aanbouwen en uitbouwen (van het hoofdgebouw) zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. 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 de bouw van bijgebouwen en aan- en uitbouwen naast de woning, is in de planregels bepaald dat bijgebouwen aan- en uitbouwen tenminste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de denkbeeldige lijn in het verlengde van de voorgevel en zoveel mogelijk evenwijdig aan de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd.

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 (3,5x6 meter), niet vergunningvrij 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 dichtslibben van de gevelwand.

Vanwege het gemengde woon- en leefmilieu in de binnenstad (vergeleken met een homogeen woonmilieu zoals in Molengronden) is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond ruime mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Ook in een gemengd milieu geniet het woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, ook hier aan 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 begripsbepalingen 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 beperkt tot maximaal 50 m² per bouwperceel. Bovendien mag van het hoofdgebouw hooguit 1/3 van de vloeroppervlakte daarvoor worden aangewend.

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 14 Wonen-Gestapeld

Voor gestapelde woningen (appartementengebouwen) is een eigen bestemming gebruikt (uitgesplitst van de SVBP hoofdgroep Wonen). Dit omdat de bouw- en gebruiksvoorschriften zodanig afwijken dat het ten koste van de leesbaarheid zou gaan als dat allemaal in één bepaling zou worden opgenomen. Verder is het gewenst om de appartementengebouwen ook op de kaart duidelijk herkenbaar te maken omdat de ruimtelijke effecten van een appartementengebouw veel zwaarder zijn dan die van grondgebonden woningen.

Artikel 15 Waarde – Archeologie

Deze (dubbel)bestemming is gebruikt voor gebieden waar hoge verwachtingen zijn van de aanwezigheid van archeologische waarden, i.c. het gehele plangebied. Alvorens mag worden gebouwd of aangelegd is een archeologisch onderzoek nodig. Voor kleine uitbreidingen (maximaal 100 m) is een uitzondering gemaakt. De

kosten van het archeologisch onderzoek staan voor dergelijke kleinschalige bouwwerkzaamheden niet in verhouding tot de omvang en kosten van de verbouwing. Om ook in de planregels van de onderliggende bestemming al duidelijk te maken dat er nog een dubbelbestemming geldt, is in de desbetreffende bestemmingsomschrijvingen telkens verwezen naar de dubbelbestemming voor de bescherming van de archeologische waarden. De regels van de dubbelbestemming hebben voorrang.

Artikel 16 Anti-dubbelregel

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

Artikel 17 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 18 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 (soms) ook in de verschillende bestemmingen nog specifieke gebruiksregels opgenomen.

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

Het onderhavige plangebied maakt deel uit van de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein Hanzeweg-Kwinkweerd. Deze van rechtswege geldende zone is op de plankaart vastgelegd. Binnen de zone zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan. Het plan maakt enkel functies mogelijk die volgens de Wet geluidhinder niet geluidgevoelig zijn.

Ook is er een 'vrijwaringszone-straalpad' opgenomen. Binnen de aangeduide zone mag in verband met de reeds aanwezige straalverbindingstoren geen bebouwing mag worden opgericht die hoger is dan 37 meter.

Artikel 20 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 20 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.

Omdat het bij een ontheffing om kleine afwijkingen gaat is een snelle procedure voorgeschreven. De inzage termijn bedraagt twee weken.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

De algemene wijzigingsregels geven gebieden aan waar over meerdere onderliggende bestemmingen een te wijzigen gebied is aangegeven. Met de wijziging blijft de onderliggende bestemming van kracht, maar wordt de beleidsintentie aangegeven van een wijzigingsplan te zijner tijd. Het bestemmingsplan kent drie gebieden die zijn aangeduid met 'wro-zone-wijzigingsgebied'. Elk gebied is in de planregels van een nummer voorzien dat correspondeert met de nummering van de op de kaart aangeduide wijzigingsgebieden. Het betreffen:

Wijzigingsgebied 1: herstructurering van de Zuiderbleek e.o.;

Wijzigingsgebied 2: herstel van de gracht met stadswallen aan de Noorderwal-Julianaweg;

Wijzigingsgebied 3: herstel van de gracht met stadswallen aan het zuidelijk gedeelte van de Oosterwal

Artikel 22 Overgangsrecht

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 gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 23 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Samen met het bestemmingsplan kunnen exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) vastgesteld worden. Op basis van het exploitatieplan worden (plan)kosten verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Aangezien voorliggend bestemmingsplan conserverend van aard is, waarin overigens wel (eventuele) toekomstige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt middels een drietal wijzigingsbevoegdheden, hoeven geen exploitatieplannen gemaakt te worden. Op het moment dat deze wijzigingsbevoegdheden verder uitgewerkt worden tot concrete wijzigingsplannen, volgt een nieuwe planologische procedure waarbij een exploitatieplan wordt opgesteld. Het exploitatieplan wordt dan tegelijk met het wijzigingsplan door het bevoegd gezag, i.c. de gemeenteraad, vastgesteld.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat ieder op te stellen exploitatieplan getoetst wordt op financiële haalbaarheid. Of een plan financieel haalbaar is, is afhankelijk van de opbrengsten en het kostenverhaal. Uitgangspunt is dat ieder exploitatieplan financieel haalbaar moet zijn.

Voorts komen de kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan voor rekening van de gemeente en zullen uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen betaald worden.

De kosten voor de overige ontwikkelingen die door dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (functieverandering, uitbreiding gebouwen, etc.), worden gedragen door de initiatiefnemers.

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

8 VOOROVERLEG

Zoals in hoofdstuk 3 is aangegeven, heeft in het kader van het IOP Binnenstad Lochem al samenspraak met bewoners en initiatiefgroepen plaatsgevonden. Ook is in verband met de herinrichting van de Markt (binnenstad) een klankbordgroep in het leven geroepen die, in samenwerking met de gemeente, diverse ideeën en suggesties hebben opgeleverd. Een deel van die ideeën en suggesties krijgen hun beslag in dit bestemmingsplan.

8.1 Vooroverleg omwonenden en andere belangstellenden

Formeel hoeft volgens de inspraakverordening van de gemeente bij het opstellen van een nieuw 'voorontwerp' bestemmingsplan niet een inspraakronde te worden doorlopen. Aangezien het bestemmingsplan de binnenstad van de kern Lochem omvat, met haar eigen specifieke uitstraling en dynamiek, is besloten om toch de burgers en ondernemers te betrekken bij het planproces.

Hierop heeft het voorontwerpbestemmingsplan van begin mei 2007 tot en met eind januari 2008 ter inzage gelegen. Op 26 april 2007 is een informatieavond gehouden waar een toelichting op het plan is gegeven.

In deze periode zijn twee reacties binnengekomen. Hiervan is een korte samenvatting opgenomen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop.

1. Prins Bernhardweg 16, 7241 DH Lochem

Reactie

Inspreker verzoekt een 30-km zone in te stellen nabij de Pr. Bernhardweg en het verbieden van fietsers in het centrum.

Antwoord gemeente

In een bestemmingsplan is aangegeven welke functie aan een grond is toegekend. Ook worden regels over het gebruik van de grond en hetgeen daarop gebouwd mag worden (bouwwerken) opgesteld.

Voor wegen met een doorgaande verkeersfunctie, zoals de Pr. Bernhardlaan, is in het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' een bestemming 'Verkeer' opgenomen.

Het aanduiden van snelheidsregimes en het inrichten van wegen valt echter buiten de werking van een bestemmingsplan. In de door de gemeenteraad vastgestelde 'Nota Mobiliteit', wordt wel aandacht besteed aan dergelijke aspecten.

2. Zorggroep Sint Maarten, Postbus 244, 7570 AE Oldenzaal

Reactie

Inspreker is eigenaar van het perceel en de opstal Huize Gudula, gelegen aan de Oosterwal 18. In het voorontwerpbestemmingsplan wordt aan de Oosterwal 18 de bestemming 'Maatschappelijk' toegekend, terwijl in het vigerend plan 'Binnenstad 1991' de bestemming 'woondoeleinden' is opgenomen. Inspreker is van mening dat voorgestane bestemming 'maatschappelijk' zowel de huidige woon- en dienstverlenende activiteiten als de toekomstige activiteiten niet voldoende 'conserveert'. Met de zinsnede op blz. 56 van de toelichting wordt derhalve niet ingestemd.

Aangegeven wordt dat Huize Gudula momenteel een verzorgingscapaciteit heeft van 82 plaatsen, waarbij tevens 2 inleunwoningen in gebruik zijn. Cliënten hebben de mogelijkheid inpandig een kapper en een supermarkt(winkel) te bezoeken. Ook worden diverse activiteiten aan (buurt)bewoners aangeboden. In de nabije toekomst worden diensten aangeboden volgens het principe 'scheiden van wonen en zorg', in combinatie met extramurale zorg- en dienstverlening.

Inspreker verzoekt de bestemming 'wonen' te behouden waarbij de bestemming 'maatschappelijk' toegevoegd dient te worden, en mogelijkerwijs ook de bestemming 'wonen-appartementengebouwen'.

Inspreker merkt op dat deze visie en de daarbij geschetste ontwikkelingen in de lijn van het vernieuwde (concept) masterplan wonen-welzijn-zorg van de gemeente Lochem liggen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan wordt aangepast in die zin dat voor Huize Gudula de bestemming 'Wonen-Gestapeld' wordt opgenomen, gecombineerd met de aanduiding 'maatschappelijk'. Op deze wijze wordt het meest recht gedaan aan de bestaande situatie en toekomstige activiteiten van de gronden, alsmede aan de plansystematiek van het voorliggende bestemmingsplan.

8.2 Vooroverleg andere bestuursorganen

In het kader van artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het bestemmingsplan toegestuurd naar diverse overlegpartners, zoals de rijks- en provinciale diensten, het Waterschap Rijn en IJssel en diverse leidingbeheerders. In totaal hebben 6 overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente zijn in onderstaande opgenomen.

1. Tennet TSO B.V., Postbus 428, 6800 AK Arnhem

Reactie

Aangegeven wordt dat in het plangebied geen ondergrondse hoogspanningskabels en/of bovengrondse hoogspanningslijnen van overlegpartner aanwezig zijn.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

2. Koninklijke KPN N.V., Postbus 10013, 8000 GA Zwolle

Reactie

Overlegpartner heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan. Bij een nadere uitwerking van het bestemmingsplan wordt wel aandacht gevraagd voor een aantal algemene aspecten die aan de orde kunnen komen:

- Het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en openbare verhardingen;
- Handhaven van bestaande tracés;
- Vrijhouden van toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- In overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverbindingen;
- Vrijhouden van straalverbindingspaden van hoge objecten.

Antwoord gemeente

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

3. Vitens, Postbus 2137, 6802 CC Arnhem

Reactie

Overlegpartner heeft geen inhoudelijke opmerkingen op het bestemmingsplan. Om een goede drinkwaterkwaliteit te kunnen blijven garanderen wordt bij een nadere uitwerking van het bestemmingsplan wel gevraagd voor een voldoende bescherming van de grondwaterkwaliteit. Dit betekent dat infiltratie altijd beheersbaar, zichtbaar en controleerbaar dient te zijn.

Ook wordt aandacht gevraagd voor drinkwaterleidingen in het gebied. Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren.

Indien leidingen worden verlegd, of anders aangelegd dienen te worden, wordt verzocht om hierover contact op te nemen met de afdeling Infra-projectbureau.

Antwoord gemeente

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

4. VROM-Inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

Reactie

Overlegpartner heeft geen opmerkingen.

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat het bestemmingsplan wordt aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de

Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits Gedeputeerde Staten ook een positief advies hebben gegeven.

Antwoord gemeente

De opmerking dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, wordt voor kennisgeving aangenomen, waarbij wordt opgemerkt dat door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) het betreffende artikel is komen te vervallen. Een soortgelijke vrijstelling in de vorm van een ontheffing is in de nieuwe Wro niet opgenomen.

5. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Reactie

Door overlegpartner wordt graag een verwijzing naar het waterschap Rijn en IJssel gezien in plaats van een verwijzing naar regionale plannen van de waterbeheerders, met in het verlengde hiervan een vermelding van het waterbeheerplan 2007-2010 en Keur voor de watergangen / waterhuishouding. Ook moet de watertoetstabel met de relevante waterthema's in de waterparagraaf worden opgenomen.

Antwoord gemeente

De plantoelichting is hierop aangepast.

6. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Reactie

Geconstateerd wordt dat in het plan onder paragraaf 4.7 Archeologie wordt gesteld dat voorafgaand aan elke (nieuwe) bouwactiviteit een inventariserend archeologisch onderzoek plaats dient te vinden.

De diensten onderschrijven dit, maar zijn van mening dat deze verplichting middels het opnemen van een aanlegvergunningstelsel in de planregels moet worden vastgelegd. Dit geldt ook voor andere werken die de archeologische waarden kunnen schaden.

Met in achtneming van bovenstaande opmerking, wordt opgemerkt dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd.

Tot slot wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan niet digitaal, conform de landelijke standaarden en het Handboek (digitale) bestemmingsplannen Gelderland 2006 is ontvangen. In de nieuwe Wro, het daarbij behorende Bro en de nog op te stellen ministeriële regeling, zal de digitale planvorming en uitwisseling geregeld worden, naar verwachting vanaf 1 juli 2008. Geadviseerd

wordt om gezamenlijk te bezien hoe voorliggend plan conform de vereisten digitaal gemaakt en aangeleverd kunnen worden.

Antwoord gemeente

Voor het gehele plangebied wordt een dubbelbestemming "Waarde-archeologie" opgenomen. Dit betekent dat uitbreidingen en/of nieuwbouw van meer dan 100 m², ter plaatse alleen is toegestaan als eerst inventariserend archeologisch onderzoek is verricht en de evt. archeologische waarden afdoende worden beschermd. Voor deze onderzoeksvrije maat is aangesloten bij de kruimelgevallenregeling in de nieuwe Wet archeologische monumentenzorg (Wamz).

Door het opnemen van de dubbelbestemming 'Waarde-archeologie' worden ook andere werken die de archeologische waarden kunnen schaden, zoals de aanleg van riolering, aan regels (aanlegvergunning) gebonden. Voor het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld is derhalve ook een inventariserend archeologisch onderzoek nodig. Uitzondering hierop vormen werken en/of werkzaamheden die betrekking hebben op het normale onderhoud en/of gebruik. De planregels, alsmede de plantoelichting wordt op dit aspect aangevuld.

De opmerking dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, wordt voor kennisgeving aangenomen, waarbij wordt opgemerkt dat door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) het betreffende artikel is komen te vervallen. Een soortgelijke vrijstelling in de vorm van een ontheffing is in de nieuwe Wro niet opgenomen.

Wat betreft de digitale aanlevering het volgende.

Opgemerkt wordt dat het ontwerpbestemmingsplan wordt aangepast conform de landelijke Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008).

De basis wordt gelegd in de nieuwe Wro en het daarbij behorende Bro, die op 1 juli 2008 in werking is getreden. De gemeente is er zich van bewust dat in de nieuwe Wro de verplichting is 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..

Echter, om vooral de digitale plannen goed te implementeren, is op landelijk niveau besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden. De digitale verplichting geldt daarmee vanaf 1 januari 2010.

Zoals gezegd wordt het bestemmingsplan 'Binnenstad Lochem' aangepast conform de landelijk standaarden (2008) en wordt daarmee 'klaar gemaakt' voor de digitale verplichting vanaf 1 januari 2010. Het ontwerpbestemmingsplan kan derhalve digitaal aan de provincie worden aangeboden.

8.3 Zienswijzen Ontwerpplan

Het ontwerp bestemmingsplan Binnenstad Lochem heeft van 4 maart tot en met 14 april 2010 (zes weken) ter inzage gelegen.

In deze periode is 1 zienswijze binnengekomen. Hiervan is een korte samenvatting opgenomen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop.

1. I_KB Architecten B.V., Poulinkstraat 3, 7607 GS Almelo

Reactie

De zienswijze betreft de locatie Postkantoor. Reclamant verzoekt bij de locatie Postkantoor op de plankaart de aanduiding 'b' (Bedrijfsmatig gebruik) op te nemen. Er zijn plannen waarbij in het voormalig postkantoor opnieuw post gesorteerd zal gaan worden.

Antwoord gemeente

De zienswijze wordt gegrond verklaard door een aanduiding 'b' voor het postkantoor aan de Markt in de bestemmingsregeling op te nemen (verbeelding en regels).