

bestemmingsplan

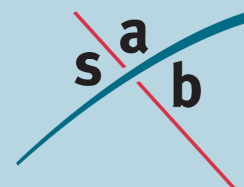
Lochem-Oost 2011

gemeente Lochem

3 december 2012

projectnummer 70922

ID: NL.IMRO.0262.loKernLochemOost2-BP41



INHOUD

TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	VOORGESCHIEDENIS	1
1.3	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	2
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.5	LEESWIJZER	3
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	4
2.1	BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	4
2.2	FUNCTIES	7
2.3	VERKEERSASPECTEN	9
3	BELEIDSKADER	10
3.1	PROVINCIAAL BELEID	10
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	14
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	18
4.1	WET GELUIDHINDER	18
4.2	WET LUCHTKWALITEIT	19
4.3	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	20
4.4	BODEM	23
4.5	BEDRIJVGHEID	23
4.6	WATER	24
4.7	FLORA- EN FAUNAWET	28
4.8	ARCHEOLOGIE	29
4.9	CULTUURHISTORIE	30
5	PLANBESCHRIJVING	34
5.1	UITGANGSPUNTEN	34
5.2	FUNCTIES EN BESTEMMING	34
5.3	WONINGBOUWONTWIKKELING	36
6	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	ALGEMEEN	37
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	39
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	41
6.4	ALGEMENE REGELS	46
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
7	DE PROCEDURE	47
7.1	INSPRAAK EN OVERLEG	47
7.2	ZIENSWIJZEN	52

BIJLAGEN

- bijlage 1: Functiekaart Lochem-Oost 2011
- bijlage 2: Reactienota

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

De gemeente Lochem is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van geldende plannen en de gemeentelijke herindeling. De actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek voor de hele gemeente Lochem. Hierdoor ontstaat meer rechtszekerheid voor de burger, omdat voor de hele gemeente dezelfde regeling geldt. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro, die in juli 2008 in werking is getreden.

Voorliggend bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van het oostelijk deel van de kern Lochem, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor vrijstelling is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds is afgerond.

Het beheersgerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheersgericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceelsoverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zonodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt. Eventueel wordt het afzonderlijke bestemmingsplan gedurende de procedure van voorliggend bestemmingsplan alsnog in het plan ingepast.

1.2 VOORGESCHIEDENIS

In de loop der jaren heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, die zijn verwerkt in dit bestemmingsplan. Daarbij kan onder andere gedacht worden aan:

- de bouw van 4 woningen aan de Zwiepseweg 121-127;
- de bouw van 51 woningen en appartementen aan het Van Lutternveldplein;
- de realisatie van het zorgcomplex aan de Zutphenseweg 91, Villa De Luchte;
- de bouw van 13 woningen tussen de Kastanjelaan en de Pillinkstraat;
- de vervanging van het café-restaurant door 4 appartementen aan de Barchemseweg 87-177.

Het betreft ontwikkelingen waarvoor de vrijstellings- of bestemmingsplanprocedure al geheel is doorlopen.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat het oostelijk deel van de kern Lochem en heeft een oppervlakte van circa 159 hectare. Het gebied is opgedeeld in twee delen. Deze zijn met elkaar verbonden. Het grootste gedeelte van het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Berkel. De oostgrens wordt gevormd door het landelijk gebied van de gemeente Lochem, alsmede de J.A. Staringweg, de Heuvelenweg en de Barchemseweg (N312). Ten zuiden vormt de Hessenweg de plangrens. Ten westen wordt het plangebied begrensd door de Zutphenseweg – Nieuwstad – Graaf Ottoweg (N346).

Daarnaast ligt ten noorden van de Julianaweg nog een klein gedeelte van het plangebied. Dit gedeelte wordt begrensd door de Berkel aan de noordzijde en de Julianaweg aan de zuidzijde.

Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



globale ligging en begrenzing plangebied

bron: Google Earth, 2011

1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voorliggend plan herzielt (gedeeltelijk) de bestemmingsplannen die van kracht zijn in het plangebied alsmede alle partiële herzieningen en wijzigingen. Het betreffen de volgende plannen:

Naam	Raadsbesluit	Besluit GS	Kroonbesluit
Vesting Lochem	18-06-1970	18-08-1971	-
Lochem Oost 1977	27-06-1977	08-03-1978	-
Lochem Oost 1977, 1 ^e planherziening	25-05-1981	18-02-1982	-
Streek 1990	29-09-1990	01-05-1991	23-02-2003
De Paasberg e.o.1991	21-12-1992	03-08-1993	-
Lochem Noord 1994	29-05-1995	-	-
Paasberg e.o., Uitwerkingsplan voorschrift artikel 3 lid6	30-09-1997	23-12-1997	-
Lochem Oost 1998	22-05-2000	2-01-2001	27-03-2002
Lochem Oost 1998, wijziging Korte Voren 2006	30-05-2006	15-08-2006	-
Paasberg e.o., Uitwerkingsplan openluchttheater	22-04-2003	15-07-2003	-
Villa de Luchte te Lochem	9-11-2009	-	-
Kastanjelaan 2009	08-12-2009	-	-
Barchemseweg 87-117	14-06-2010	-	-

Naast deze plannen zijn de afgelopen jaren ten behoeve van diverse ontwikkelingen vrijstellingen verleend. Voor de meest recente en ingrijpende vrijstellingen wordt verwezen naar paragraaf 1.2.

1.5 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang.

De lezer die alleen geïnteresseerd is in de juridische regelingen, heeft voldoende aan de verbeelding en de regels. Indien u meer wilt weten over de achtergronden van deze regels, biedt deze toelichting uitkomst.

De toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied aan bod. Hoofdstukken 3 en 4 gaan vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt hiertoe ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid op het gebied van milieuaspecten en overige aspecten. Deze aspecten vormen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de verbeelding en de regels wordt gegeven. In hoofdstuk 7 komen vervolgens de resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg aan bod.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele situatie van het plangebied beschreven. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de bestaande ruimtelijke en verkeersstructuur van het plangebied en de functies die in het plangebied aanwezig zijn.

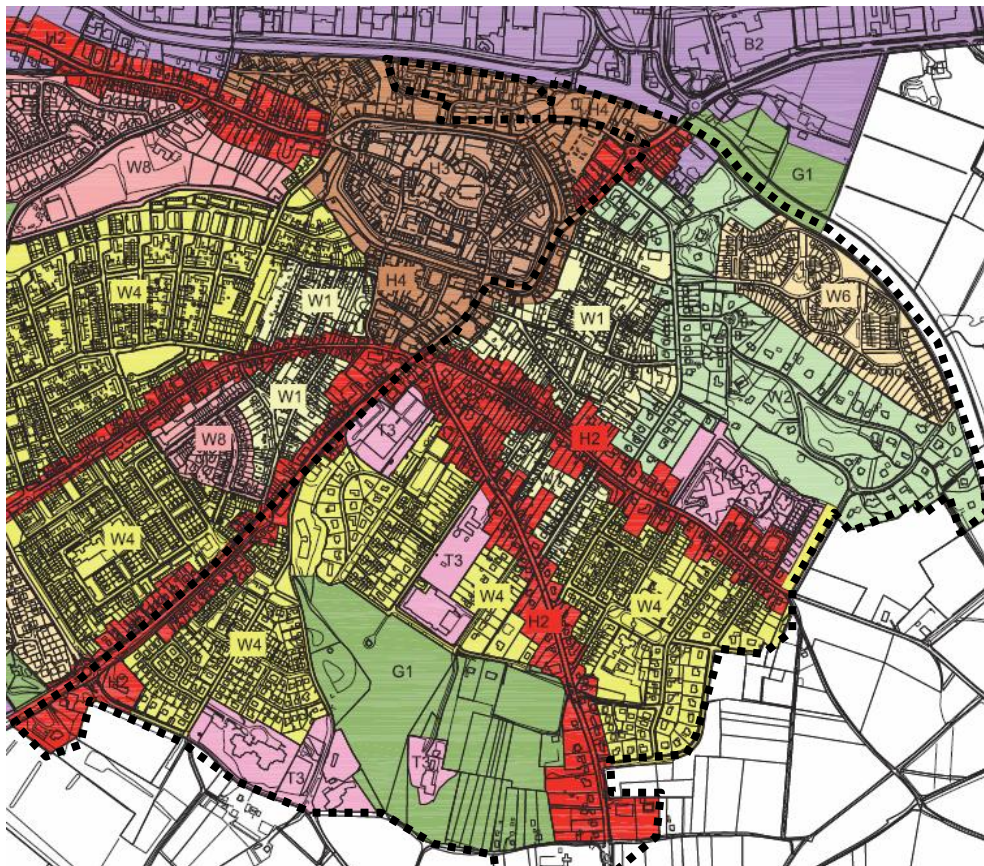
2.1 BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN

relatie met de omgeving

Het plangebied bevindt zich in het oosten van de kern Lochem. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het centrum van Lochem. Ten oosten van het plangebied is het buitengebied van de gemeente Lochem gelegen. Het buitengebied wordt gekarakteriseerd als beekdallandschap rondom de Berkel. Verder zuidelijk begint de stuwwal van Lochem. Dit is een bebost plateau met een krans van open essen.

bebouwingsstructuur

Binnen het plangebied zijn diverse bebouwingsstructuren te onderscheiden, die zijn onder te verdelen in historisch gegroeide gebieden, woongebieden, bedrijfsgebieden en instituten. Daarnaast zijn groene gebieden in het plangebied aanwezig.



Bebouwingsstructuur van Lochem

bron: Welstandsnota

historisch gegroeide gebieden

Het historisch gegroeide gebied omvat de bebouwingsstructuren Historisch bebouwingslint (rood in de afbeelding) en Gemengde bebouwing (bruin in de afbeelding). Historische lintbebouwing bevindt zich langs oudere hoofdwegen, waaronder de Graaf Ottoweg – Nieuwstad – Zutphensestraat, de Barchemseweg en de Zwiepsestraat in het plangebied. Het betreffen radiale wegen, die vanuit het centrum van Lochem naar omliggende kernen lopen. Deze wegen kennen een open bebouwingsstructuur, met een gevarieerde bebouwing uit verschillende periodes. Dit gevarieerde beeld ontstaat door de aanwezigheid van individuele en afwisselende gebouwen. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat en zijn in een licht verspringende rooilijn geplaatst. Tussen de hoofdmassa's is onbebouwde ruimte aanwezig.

De gemengde bebouwing bevindt zich rondom het centrumgebied van Lochem, in het noordwesten van het plangebied. Het betreft de verdichting van bebouwing die in de loop der tijd rondom de historische kern van Lochem heeft plaatsgevonden. Omdat deze verdichting een langere periode beslaat, zijn uiteenlopende stedenbouwkundige en architectonische principes toegepast, waardoor een gevarieerd bebouwingsbeeld met een rafelige stedenbouwkundige structuur is ontstaan. Kenmerkend voor deze bebouwingsstructuur is dat ze binnen de voormalige vestinggordel is gesitueerd, die voor een gedeelte bestaat uit water en deels uit doorgaande verkeerswegen. De gordel heeft een open en relatief groen karakter en ligt lager dan de binnenstad. De gebouwen binnen deze structuur zijn veelal georiënteerd op de straten en de openbare ruimte.

woongebieden

Het woongebied in het plangebied omvat diverse bebouwingsstructuren, waaronder Gesloten bouwblokken (lichtgeel in de afbeelding), Parkachtig woongebied (licht groen in de afbeelding), Traditionele blokverkaveling (geel in de afbeelding), Woonerven (lichtbruin in de afbeelding).

De Gesloten bouwblokken bevinden zich centraal in het plangebied, rondom de Rozenweg. Het betreft kleinschalige en besloten bebouwing uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog. De bebouwing is georiënteerd op de straat. De gevelarchitectuur komt met name tot uitdrukking in de vlakke straatwanden.

Het Parkachtig woongebied staat beter bekend als villapark Berkeloord en ligt ten oosten van het centrum. Dit gebied is in de periode 1880-1910 gefaseerd tot stand gekomen en bestaat uit drie samenhangende onderdelen: de Nieuweweg (ontstaan vanaf circa 1880), de Haitsma Mulierlaan en de Marinus Naefflaan (ontstaan vanaf circa 1910). In de periode 1920 tot aan de Tweede Wereldoorlog is het villapark geleidelijk met meer villa's en landhuizen ingevuld, met handhaving van de ruime, parkachtige karakteristiek.

Ook in de naoorlogse decennia zijn op verschillende plaatsen in het villagegebied nog enkele nieuwe villa's en woonhuizen in dezelfde stijl gebouwd. Het villagegebied vormt een goed herkenbaar gebleven voorbeeld van een villagegebied uit het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw met veel groen en een lage bebouwingsdichtheid. Daarnaast is in het oostelijk deel van het gebied een hoog gewaardeerde overgang van stedelijke bebouwing naar het buitengebied.

Het villapark is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht in het kader van het Monumenten selectie Project. Vooral de jongere bouwkunst uit de periode 1850 – 1940 is in dit geval van belang. Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is het villapark passen beschermd. Een nadere toelichting van de bijzondere waarden, is weergegeven in artikelgewijze toelichting (paragraaf 6.3).

De eerste echte uitbreidingswijken van Lochem hebben een overzichtelijk, rustig en relatief groen karakter en stammen uit de periode 1940 – 1970. Ze vallen onder het bebouwingstype Traditionele blokverkaveling. Deze uitbreidingswijk bevindt zich globaal tussen de Zwiepsestraat en de Barchemseweg. De wijk wordt gekenmerkt door een eenvoudig en blokvormig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel. Langs deze straten zijn woningen gebouwd, veelal in rijtjes van drie of meer, afgewisseld met dubbele en vrijstaande woningen en soms lage flatgebouwen. De woningen omvatten eenvoudige hoofdmassa's en kapvormen, zoals zadelkappen en soms schilddaken. Bovendien hebben de woningen een duidelijk onderscheid tussen voor- en zijgevel. De samenhang in het straatbeeld ontstaat door een ingetogen materiaal- en kleurgebruik. Voor- en zijtuinen zijn gescheiden van de openbare ruimte door eenvoudige en lage erfafscheidingen.

Ten noorden van villapark Berkeloord, in het noordoosten van het plangebied is het bebouwingstype Woonerf gesitueerd. De realisatie van woonerven vanaf 1970 is een reactie op voornoemde blokverkaveling, die als monotoon werd ervaren. De woonerven hebben dan ook een grillig stratenpatroon en weinig doorgaande wegen. De woningen zijn veelal geclusterd rondom groene plekken, soms met enkele buurtvoorzieningen. De wijken zijn sterk naar binnen gekeerd en de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. De architectuur van de woningen is relatief ingetogen, waarbij gebruik is gemaakt van donkere, semi-ambachtelijke materialen. De wijken voorzien in ruime groenstructuren.

bedrijfsgebieden

In het noorden van het plangebied bevindt zich een klein gebied met bedrijven (paars in de afbeelding). Het betreft kleinschalige bedrijvigheid, die wordt afgewisseld met bedrijfspanden. De bedrijvigheid bevindt zich direct ten zuiden van de Berkel. De opzet van dit noordelijke terrein is eenvoudig.

instituten

Het plangebied biedt ook ruimte aan instituten (roze in de afbeelding). Het betreffen een begraafplaats, twee verzorgingstehuizen en twee hotels, die zijn vormgegeven als solitair gelegen bebouwingscomplexen.

groene gebieden

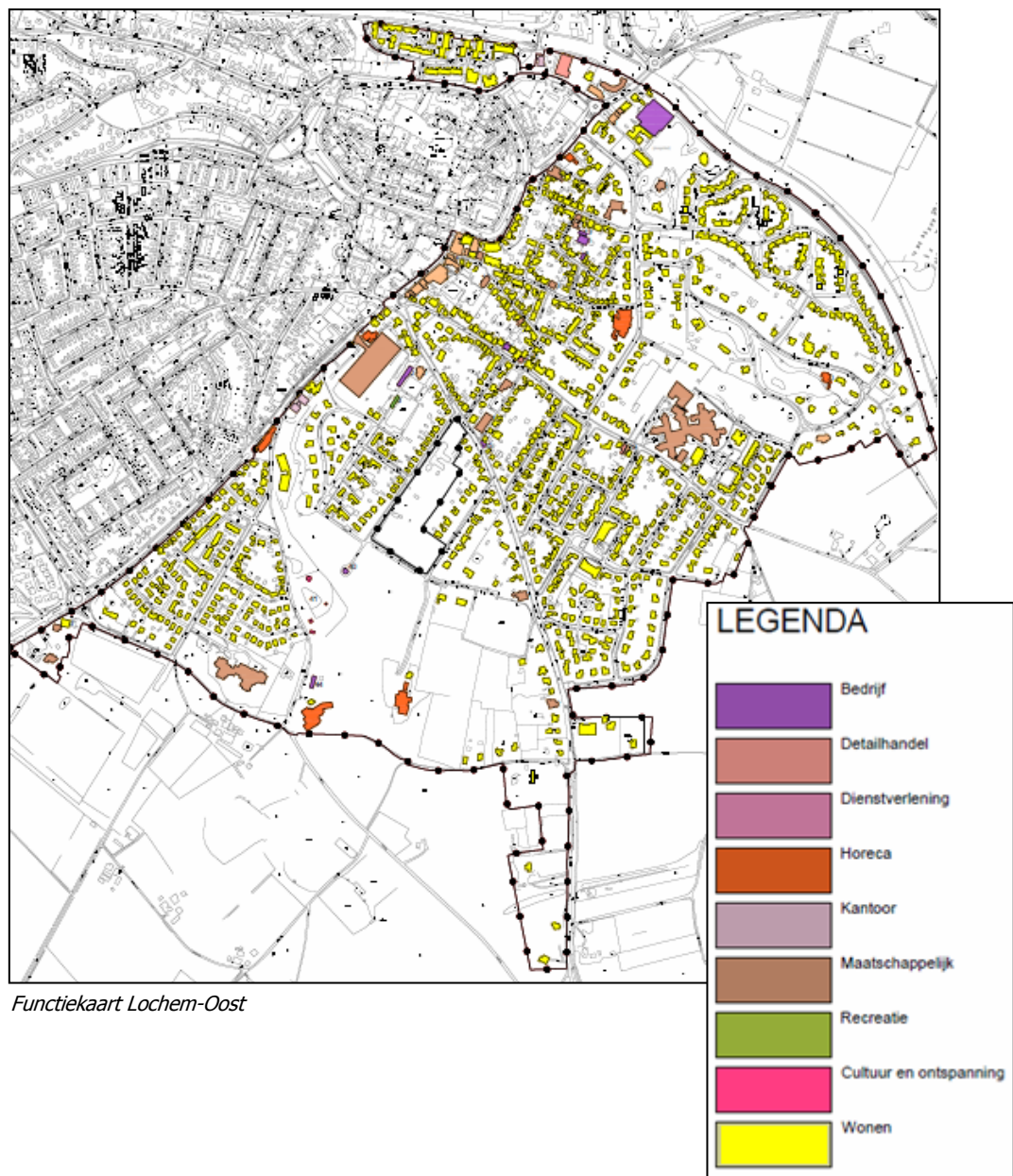
In het zuiden van het plangebied is een groot groengebied aanwezig (groen in de afbeelding), het gebied rondom de Paasberg. In dit gebied begint het Lochems plateau, waarbij verder zuidelijk de Lochemse Berg is gelegen. In dit groengebied komt sporadisch bebouwing voor. De bebouwing die aanwezig is, is veelal te karakteriseren als individuele woningbouw, zoals Hotel Paasberg.

groenstructuur

Ten noorden van het plangebied stroomt de Berkel. Daarnaast wordt het plangebied aan de oost- en zuidzijde omgeven door het buitengebied van Lochem, waarin grotendeels agrarisch gebied wordt afgewisseld met bos- en natuurgebied. Met name de bosgebieden zetten zich gedeeltelijk tussen de bebouwing in de kern voort en vormen veelal de scheiding tussen buurten en wijken. Daarnaast is in de verschillende wijken relatief veel ruimte voor openbaar groen. Het plangebied heeft dan ook een groen karakter. Het groene karakter van het plangebied wordt tevens bepaald door de grotendeels onbebouwde en groene ruimte in het zuiden van het plangebied.

2.2 FUNCTIES

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande functies in het oostelijk deel van de kern Lochem geïnventariseerd. De navolgende afbeelding geeft inzicht in de aanwezige functies. Ten behoeve van de leesbaarheid is de functiekaart in groter formaat in de bijlage bij deze toelichting opgenomen. In deze bijlage is tevens aangegeven welke activiteit exact binnen een bepaalde functie wordt verricht.



Functiekaart Lochem-Oost

woonfunctie

De functie wonen vormt de meest relevante functie in het plangebied. Het wonen vindt in diverse vormen plaats. Vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen overheersen daarbij het beeld. Het oosten van Lochem kent relatief veel groen. De historische lintbebouwing heeft daarbij een heel eigen, individueel karakter waarbij de bebouwing richting het centrum wat dichter op elkaar staat dan als men richting het buitengebied gaat. Met name in het oosten van het plangebied zijn de kavels ruim opgezet en groen met ruime vrijstaande woningen.

bedrijven en dienstverlening

In het plangebied komt met name aan de westzijde enige bedrijvigheid en dienstverlening voor. Het betreffen onder andere een restaurant, een centrum voor kunsten, een computerwinkel, een supermarkt, een apotheek, een hotel en een café/zalencentrum aan de Graaf Ottoweg – Nieuwstad – Zutphenseweg. In het overige gedeelte van het plangebied zijn nog enkele bedrijven gelegen, zoals een installatie- en bouw groothandel of een hotel.

voorzieningen

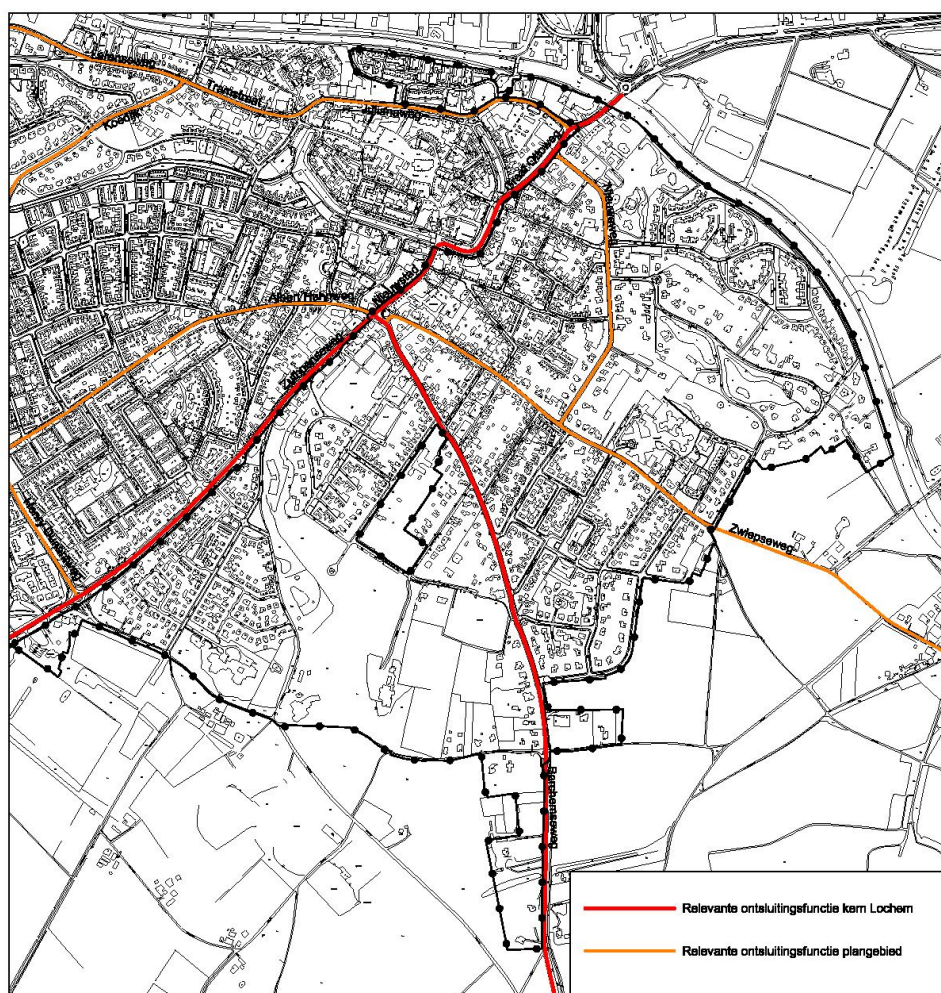
De voorzieningen omvatten maatschappelijke voorzieningen die verspreid in het plangebied aanwezig zijn. Zo bevindt zich een verzorgingstehuis in het oosten van het plangebied, aan de Zwiepseweg. Daarnaast bevinden zich een school en een dagopvang voor ouderen aan de Barchemseweg en bevindt zich ook in het zuiden van het plangebied een verzorgingstehuis. Tot slot zijn aan de Zutphenseweg, in het zuidwesten van het plangebied een zorgresidence en rouwcentrum gelegen.

2.3 VERKEERSASPECTEN

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door wegen met een relevante ontsluitingsfunctie voor de kern Lochem, namelijk de Graaf Ottoweg – Nieuwstad – Zutphenseweg. Daarnaast is ook de Barchemseweg een belangrijke ontsluitingsweg, die ten zuidoosten de kern binnenkomt en aan de westzijde van het plangebied aansluit op de Zutphenseweg. Deze wegen dragen zorg voor de bereikbaarheid van Lochem en de afwikkeling van eventueel doorgaand verkeer.

Aangezien deze wegen in het plangebied binnen de bebouwde kom zijn gelegen, draagt de maximum snelheid 50 km/uur.

Haaks op de Graaf Ottoweg – Nieuwstad – Zutphenseweg bevinden zich de Nieuweweg en de Zwipseweg. Dit zijn relevante ontsluitingswegen voor het plangebied. Op de Zwipseweg heerst een 50 km/uur regime. Op de Nieuweweg en op alle andere wegen in het plangebied heerst een 30 km/regime. De verkeersstructuur is in onderstaande afbeelding weergegeven.



Verkeersstructuurkaart Lochem-Oost

3 BELEIDSKADER

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn met betrekking tot het aspect beleid. De resultaten op het gebied van milieu- en overige aspecten en economische uitvoerbaarheid komen respectievelijk in hoofdstuk 4 en paragraaf 6.5 aan bod.

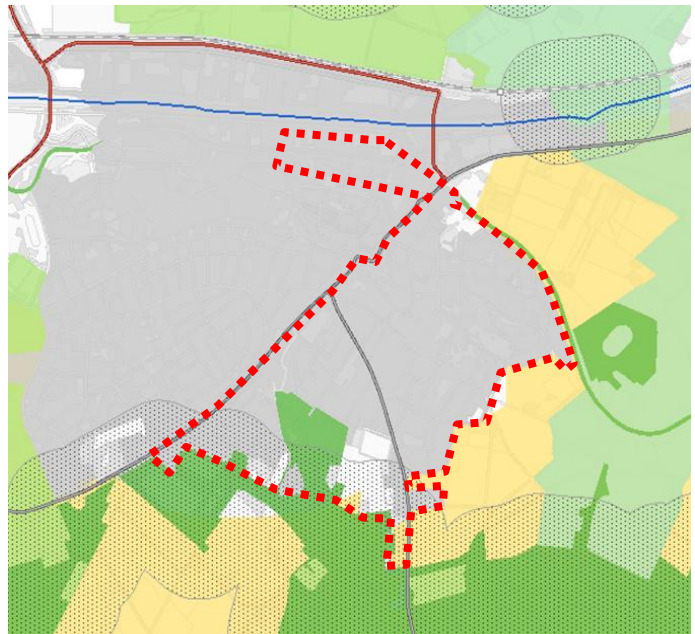
3.1 PROVINCIAAL BELEID

streekplan Gelderland 2005

Het plangebied, het oostelijk deel van de kern Lochem, behoort op basis van het streekplan grotendeels tot het multifunctioneel gebied en wel tot bebouwd gebied 2000 (grijze kleur in de afbeelding). Een klein deel van het plangebied in het noorden en zuiden, valt onder het multifunctioneel platteland (witte kleur in de afbeelding). In het zuiden is ook deel van het plangebied onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (groene kleur in de afbeelding).

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel

platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft namelijk buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geacommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geacommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.



uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur

bron: provincie Gelderland, 2011

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering).

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De provincie Gelderland heeft de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden als streekplanuitwerking vastgesteld. Daarnaast is het zuidelijk deel van het plangebied aangewezen als extensiveringsgebied intensieve veehouderij. Nieuwvestiging en omschakeling van volledig grondgebonden bedrijven naar intensieve veehouderij is in dit gebied onmogelijk. Eveneens is de mogelijkheid tot uitbreiding van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij beperkt tot de bestaande grenzen van de agrarische bouwblokken.

streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur

Voor de gehele EHS geldt de kernkwaliteit van landschappelijke verwevenheid van natuur, bos en landschapselementen met cultuurgronden. Specifiek met betrekking tot het plangebied, dat deel uitmaakt van het deelgebied Oost-Gelderland, gelden de volgende te behouden kwaliteiten:

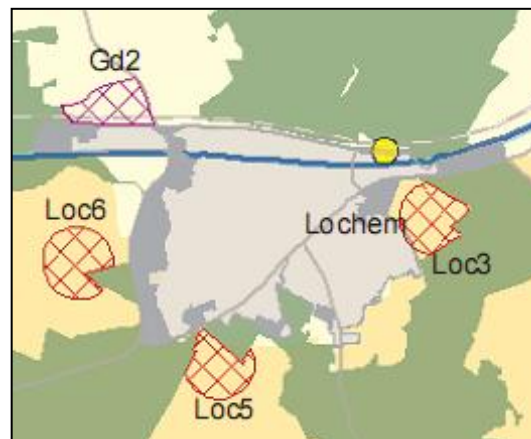
- de beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving;
- de samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones;
- de verbindingen tussen de restanten van (natte) heideterreinen, heischrale terreinen en blauwgraslanden binnen de Graafschap en Winterswijk door het middengebied van de Achterhoek;
- het vanuit ecologisch opzicht samenhangend geheel van landgoederen, natuurgebieden, bossen, beken en landschapselementen in het kleinschalig agrarisch cultuurlandschap waarvan soorten als de das, amfibieën en vleermuizen afhankelijk zijn.

In voorliggend bestemmingsplan kent het onderdeel van het plangebied dat in de EHS valt de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Bos, Gemengd, Horeca, Tuin, Verkeer – Verblijfgebied en Wonen. Het gedeelte wat binnen de EHS valt is daarnaast voorzien van een passende dubbelbestemming. Met deze bestemmingen is bescherming van ter plaatse aanwezige natuurwaarden gewaarborgd. Het gaat hierbij om een gedeelte van het Lochems Plateau, in het zuiden van het plangebied.

streekplanuitwerking zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

Op basis van de streekplanuitwerking, zoals weergegeven in nevenstaande afbeelding, blijkt dat er voor Lochem drie zoekzones wonen zijn opgenomen, en wel ten westen, zuiden en oosten van de kern. Ten noorden van de kern is voorzien in een zoekzone werken. Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is aangewezen als bestaand bebouwd gebied.



zoekzones

bron: streekplan Gelderland

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. De provincie biedt de gemeenten in regio de Stedendriehoek ondersteuning bij het opstellen van een binnenregionale programmering. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stellen. In de huidige crisis moeten keuzes gemaakt worden, zodat de woningbouw niet geheel instort.

De gemeente Lochem valt onder de regio Stedendriehoek. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in

de regio Stedendriehoek 7.800 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. Bovendien geldt voor nieuwe plannen een inspanningsverplichting van meer dan 20% netto betaalbare woningbouw. Hierbij is de woningbouw voor de gemeenten Deventer en Epe niet meegenomen.

provinciale verordening

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere de statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijzigingen bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

conclusie

Het streekplan en de streekplanuitwerkingen zijn niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011', aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Deze beleidsstukken zijn in dit hoofdstuk echter wel beschreven, aangezien zo actuele beleidsthema's inzichtelijk worden gemaakt.

Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld in de handreiking "Van streekplan naar bestemmingsplan" van de provincie Gelderland.

Het onderdeel van het plangebied dat binnen de EHS ligt, is gelegen in het zuiden van het plangebied. Naast de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Bos, Gemengd, Horeca, Tuin, Verkeer – Verblijfgebied en Wonen, is deze voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast zijn aan de bestemming Bos de bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld om de aanwezige natuurwaarden te beschermen. Voor de overige bestemmingen geldt dat de bestaande bebouwing strak is bestemd, zodat van aantasting van de natuurwaarden geen sprake zal zijn.

De zoekzones voor landschappelijke versterking liggen veelal buiten de plangrenzen van dit bestemmingsplan. Sowieso zijn in dit plan geen nieuwe woningen opgenomen.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

structuurvisie wonen en werken 2007-2015 'Bouwen aan Lochem'

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor wonen en werken weer in de gemeente Lochem tot 2015. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden uit deze visie vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden, namelijk de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente Lochem. 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.

Uit de structuurvisie blijkt echter dat de gemeente Lochem er niet louter voor kiest woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht, namelijk 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 levensloopbestendig 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. Tot slot is bouwen in het (middel)dure segment een voorwaarde voor de gewenste doorstroming in de woningmarkt en speelt de financiering van goedkopere woningbouw een belangrijke rol. Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie inneemt.

Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties streeft de gemeente Lochem naar het realiseren van de grootste opgave voor nieuwbouw in en zo mogelijk aan de kern Lochem. Daarnaast kunnen de grotere kernen Eefde en Gorssel een grotere bouwopgave herbergen. Bij de groei van dorpen staat het opvangen van de eigen behoefte centraal. Inbreiding gaat daarbij boven uitbreiding.

In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de woningbouwproductie, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Doelgroep	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

Ten behoeve van realisatie van dit programma zijn in de visie 58 potentiële bouwlocaties onderscheiden. Uitgaande van het principe inbreiding boven uitbreiding is allereerst naar potentiële inbreidingslocaties gekeken. In de gemeente Lochem zijn 43 inbreidingslocaties aanwezig met een totaal ingeschatte plancapaciteit van ruim 1100 woningen. Hierdoor dienen circa 900 woningen op uitbreidingslocaties te worden gepland.

De structuurvisie voorziet voor de kern Lochem tot 2015 20 inbreidingslocaties, met een capaciteit van circa 740 woningen, en 1 of 2 uitbreidingslocaties, met een capaciteit van circa 220 woningen. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de ligging van de inbreidingslocaties.



ligging inbreidingslocaties in de kern Lochem

bron: structuurvisie wonen en werken

Met betrekking tot het plangebied van voorliggend bestemmingsplan zijn de locaties met de nummers 4, 15, 16, 17, 18, 19 en 20 relevant.

De nummers 4, 15, 16 en 19 zijn in uitvoering of inmiddels gerealiseerd.

Tot 2015 bestaat er bij de kern Lochem de noodzaak om circa 200-250 woningen buiten de bestaande stedelijke contour te realiseren. Een uitbreidingslocatie aan de noordzijde van Lochem valt af, omdat een dergelijke locatie geheel losgekoppeld zou komen te liggen van de woonbebouwing van de kern Lochem. Hiermee resteren potentiële uitbreidingslocaties aan oost-, zuid- of westzijde van Lochem.

Met betrekking tot het aspect werken stelt de visie dat binnen de gemeente Lochem tot 2015 in principe enkel in de kern Lochem uitbreiding van bedrijvigheid is voorzien. Op basis van afspraken tussen de regio Stedendriehoek en de provincie Gelderland is bepaald dat Lochem 15 tot 20 hectare aan bedrijvigheid nodig heeft en daarvoor plannen maakt. Daarbij wordt gedacht aan de locaties Diekink, het Markerinkterrein en het station.

dé groene visie Lochem

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een visie. Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. De visie leidt tot een eenduidig groenbeleid voor de gehele gemeente Lochem. Daarnaast dient de visie als kader voor onder andere nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen.

nota mobiliteit Lochem

De Nota Mobiliteit heeft als doel sturing te geven aan de ontwikkeling van de mobiliteit in de gemeente Lochem, waardoor doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en veilige gemeente zoveel mogelijk worden behaald. De peilers duurzaam, groen, veilig en bereikbaar staan dan ook centraal in de mobiliteitsvisie, op basis waarvan in de nota een wegcategorisering is aangeduid. Hierbij is onderscheid gemaakt in stroomwegen (autosnelwegen en autowegen), gebiedsontsluitingswegen A (verkeerswegen met een dominantie verkeersfunctie), gebiedsontsluitingswegen B (wegen waar verkeer prioriteit heeft), erftoegangswegen A (wegen met een beperkte ontsluitende functie) en erftoegangswegen B (de overige wegen). Per wegtype worden bepaalde inrichtingskenmerken nagestreefd, met als doel eenduidigheid in het gemeentelijke wegennet te bewerkstelligen.

In het plangebied Lochem-Oost zijn de wegen Barchemseweg, Zutphenseweg en Zwiepsestraat aangewezen als erftoegangswegen A. De overige wegen in het plangebied vallen onder de erftoegangswegen B. De wegen Nieuwstad en Graaf Ottoweg hebben daarbij ook een belangrijke ontsluitingsfunctie, waarbij vanuit veiligheids- en leefbaarheidsaspecten een afwaardering gewenst is. Een belangrijk randvoorwaarde hiervoor is de realisatie van de noordoostelijke rondweg.

Voor wat betreft langzaam verkeer wordt in de nota onderscheid gemaakt in primaire en secundaire fietsroutes. De primaire fietsroutes komen grotendeels overeen met het bovenlokale fietsnetwerk van de provincie Gelderland en richten zich hoofdzakelijk op het onderling verbinden van kernen met een bovenlokaal voorzieningenniveau. Ze bestaan in beginsel uit vrijliggende fietspaden en bieden in principe geen mogelijkheid tot menging met het overige verkeer. Het secundaire fietsnetwerk is fijnmaziger en richt zich vooral op de lokale fietsroutes en verbindingen in en tussen alle (kleine) kernen. De routes kenmerken zich door meer menging met het overige verkeer.

Binnen het plangebied zijn de fietspaden langs de wegen Goorsegeweg, Graaf Ottoweg, Nieuwstad en Barchemseweg aangewezen als primaire fietsroutes. De Graaf Ottoweg en Nieuwstad zijn bovendien aangeduid als fietsruggengraad en vormen daarmee dé verbinding tussen belangrijke fietsbestemmingen, zoals het station, het centrum en het voortgezet onderwijs. De wegen Kastanjelaan, een gedeelte van de Nieuweweg, Zwiepseweg, Zutphenseweg en Hessenweg vormen relevante secundaire fietsroutes in het plangebied.

welstandsnota Lochem

Het doel van het welstandsbeleid is het leveren van een bijdrage aan de schoonheid en aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. De welstandsnota legt vast op welke wijze welstandstoezicht plaatsvindt en op grond van welke uitgangspunten en criteria. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hoewel welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt.

De toetsingscriteria voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, het oostelijk deel van de kern Lochem, hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van de kern. Het welstandsbeleid voor het plangebied kent gebieden met een regulier welstandsniveau (niveau 2): de historische bebouwing, linten en de gemengde bebouwing. Daarnaast zijn gebieden aan te wijzen met een beperkt welstandsniveau (niveau 3): de gesloten bouwblokken, de traditionele blokverdeling, de woonerven, de thematische uitbreidingswijken, de individuele woningbouw, de bedrijvenlocaties, de instituten en de groengebieden.

Daarnaast wordt voor het beschermde stads- en dorpsgezicht villapark Berkeloord welstandsniveau 1 gehanteerd. Vooral de jongere bouwkunst uit de periode 1850 – 1940 is in dit geval van belang. Voor het beschermde stadsgezicht is overigens een passende bescherming in dit bestemmingsplan opgenomen, door middel van een dubbelbestemming.

Van belang is de relatie tussen welstandsbeleid en bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan geeft in belangrijke mate randvoorwaarden aan waarbinnen het welstandsbeleid gevoerd dient te worden. Naarmate het bestemmingsplan globaler is, bestaat meer ruimte in het te voeren welstandsbeleid. Ten allen tijde gaan de bepalingen in het bestemmingsplan voor de welstandsnota.

visie buitengebied Lochem

De Visie Buitengebied vormt een (toetsings)kader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De visie streeft daarnaast naar behoud van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied en het verbeteren van de samenhang tussen landschappen en de kernkwaliteit van het landschap door aanvullende (landschaps)maatregelen. De kern Lochem, en daarmee het plangebied van voorliggend bestemmingsplan, is in de visie aangewezen als bebouwde kom. Het plangebied wordt aan de noordoostzijde omgeven door het landschapstype Beekdallandschap. De beekdalen worden vooral gekenmerkt door de aanwezige hoogteverschillen, openheid en de beperkte doorsnijdingen door infrastructuur. Wegen en bebouwing zijn overwegend gelegen op de overgang van de beekdalen naar de dekzandruggen. Bebouwing bevindt zich voornamelijk verspreid langs de rand van het beekdal.

Dit landschapstype bevindt zich rondom de Berkel en wordt gekarakteriseerd door de aanwezige hoogteverschillen en openheid. Het versterken van het contrast tussen open beekdalen en besloten beekdalranden staat centraal. Het landschapstype is geschikt voor melkveehouderij, in combinatie met landschapsbehoud en recreatief nevengebruik. De realisatie van arbeidsintensieve en verkeersaantrekkende bedrijven is ongewenst. Diverse natuurgebieden in de omgeving van het plangebied maken deel uit van de ecologische hoofdstructuur.

Ten zuiden van het plangebied is het landschapstype Stuwwal Lochem gelegen. De kernkwaliteiten van dit landschap worden bepaald door de Lochemse Berg / Paasberg / Kalenberg. Deze ligt als een plateau in het landschap en is een bijzonder geomorfologisch element dat goed herkenbaar is. De besloten en beboste stuwwalkern versterkt het reliëf ten opzichte van de lagere, open hellingen aan west- en oostzijden. Kenmerkend is de combinatie van open akkers op de hellingen en bosgebieden. Bij deze krans van open essen horen oude gehuchten (Zwiep en Barchem) en oude hoeven.

De glooiingen van de berg zijn zeer waardevol en aantasting dient te worden voorkomen. Voor de akkers geldt dat deze open dienen te blijven en dat de doorzichten dienen te worden behouden. Verdichting met beplantingen en bebouwing moet worden voorkomen.

conclusie

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' is geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, die volgen uit gemeentelijk beleid, gereserveerd.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

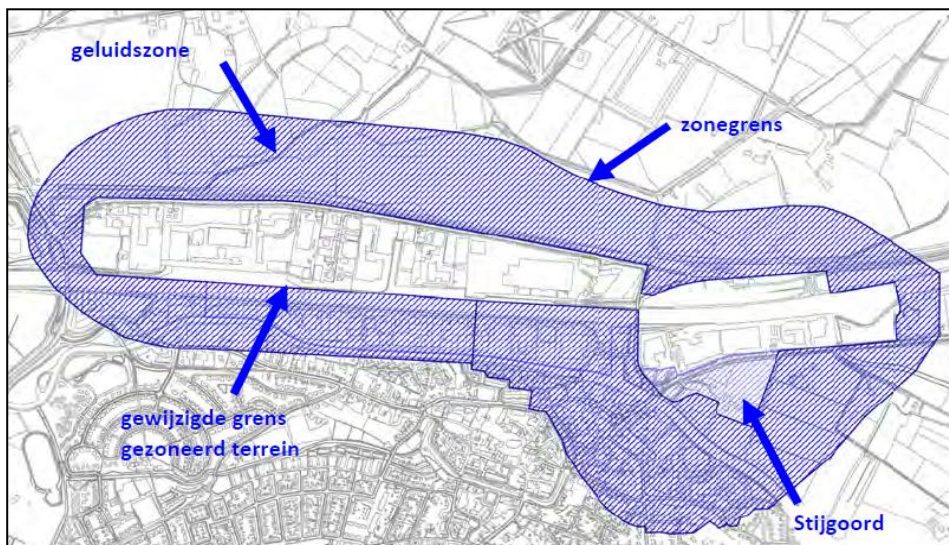
Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk staan de resultaten van deze toets beschreven met betrekking tot milieu- en overige aspecten. Hiertoe wordt in navolgende paragraaf ingegaan op de geluidsaspecten. De Wet luchtkwaliteit komt in paragraaf 4.2 aan bod, waarna paragraaf 4.3 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.4 wordt vervolgens ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.5 op het aspect bedrijvigheid. Paragraaf 4.6 geeft inzicht in de zogenaamde watertoets, waarna in paragraaf 4.7 de Flora- en faunawet centraal staat. Tot slot worden in paragraaf 4.8 de archeologische aspecten en in paragraaf 4.9 de cultuurhistorische aspecten verwoord.

4.1 WET GELUIDHINDER

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aan gezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Daarnaast is ten noorden van het plangebied het bedrijventerrein Kwinkweerd gelegen. Het bedrijventerrein Kwinkweerd is een industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. Dit houdt in dat op (een gedeelte van) deze gronden, geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan. Voor een bedrijventerrein waar dergelijke inrichtingen zijn toegestaan, geldt dat deze op grond van de Wet geluidhinder een geluidzone hebben. Een gedeelte van deze geluidzone ligt over het plangebied van dit bestemmingsplan. Navolgend is de thans geldende geluidzone weergegeven.



Geluidzone bedrijventerrein "Goorseweg, Stijgoord, Hanzeweg en Kwinkweerd"

bron: Alcedo, 2010

In opdracht van de gemeente Lochem is door Alcedo een akoestisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan 'Hanzeweg e.o.' te Lochem. Dit is het bedrijventerrein is aan de zuidkant van het Twentekanaal gelegen.

Onderhavig plangebied is, evenals onder andere het plangebied 'Kwinkweerd 2010' en het plangebied 'Hanzeweg e.o.', gelegen binnen de grenzen van het ingevolge de Wet geluidhinder gezoneerde industrieterrein "Goorseweg, Stijgoord, Hanzeweg en Kwinkweerd". De geluidzone is passend binnen het bestemmingsplan opgenomen.

Gezien het feit dat met dit bestemmingsplan de bestaande situatie wordt vastgelegd, belemmert het aspect industrielawaai de uitvoering van dit bestemmingsplan niet.

Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.2 WET LUCHTKWALITEIT

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO_2) en zwevende deeltjes als PM_{10} (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO_2 en PM_{10} betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen zoals scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van het "Besluit gevoelige bestemmingen" extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.

Het milieuaspect lucht belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.3 **BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID**

algemeen

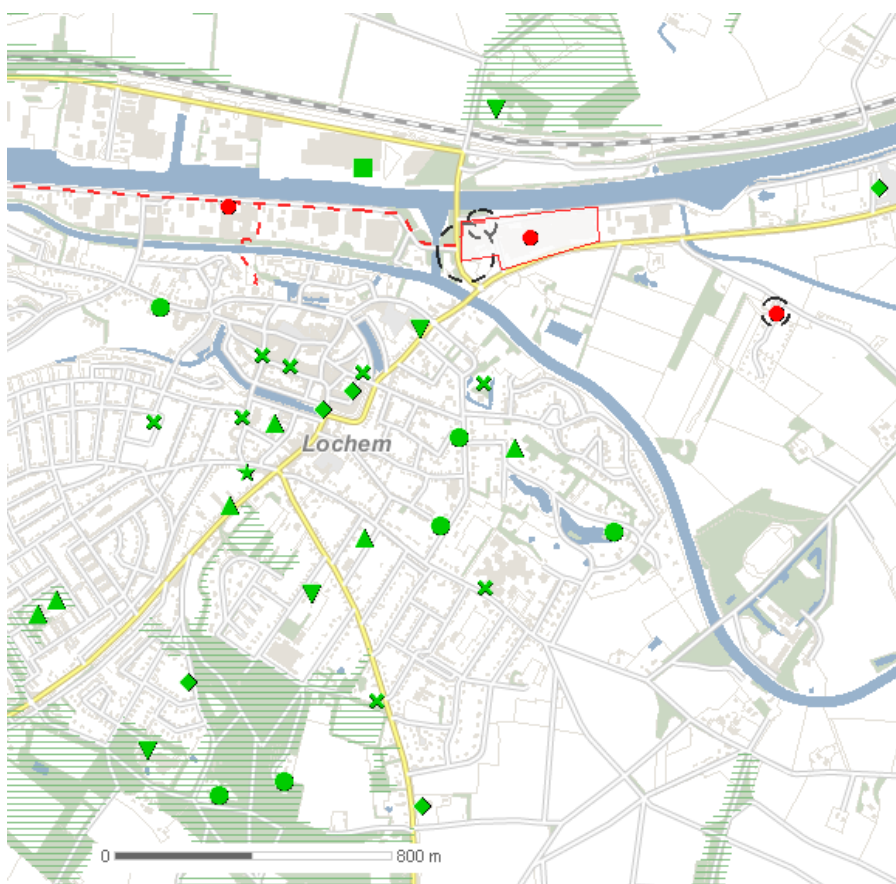
Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

stationaire bronnen

Het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken en lpg-tankstations. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij huizen, ziekenhuizen, scholen of winkels. Het besluit verplicht gemeenten en provincies wettelijk vanaf de inwerkingtreding van het besluit bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen met externe veiligheid rekening te houden. Het besluit is - op enkele onderdelen na - op 27 oktober 2004 in werking getreden. In het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die een beperking vormen in het kader van de externe veiligheid. Op basis van de uitsnede van de risicokaart blijkt dat in of in nabijheid het plangebied geen stationaire bronnen aanwezig zijn. De rode objecten op de kaart symboliseren daarbij inrichtingen die een risicovormen voor personen. De groene objecten symboliseren de kwetsbare objecten, zoals scholen en ziekenhuizen.



Uitsnede risicokaart

bron: risicokaart.nl, 2011

mobiele bronnen

Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen

Bij de inventarisaties van Verkeer en Waterstaat ten behoeve van het op te stellen nieuwe 'basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen', zijn rondom het plangebied vooralsnog geen knelpunten geïntariseerd. Het 'basisnet vervoer van gevaarlijke stoffen' is nog geen vastgesteld beleid, dus harde uitspraken hierover kunnen dan ook nog niet worden gedaan. Desondanks wordt al aangesloten op dit beleid om in de toekomst te voldoen aan de wettelijke eisen. Het Basisnet Vervoer Gevaarlijke Stoffen (BVGS) bepaalt voor alle hoofdverbindingen over de weg, het water en het spoor welk vervoer mag plaatsvinden en hoe de ruimte in de directe nabijheid mag worden gebruikt. Het basisnet maakt duidelijk over welke verbindingssassen het vervoer van gevaarlijke stoffen mag plaatsvinden en welke gevolgen dit heeft voor andere ruimtelijke functies (zoals wonen, werken en natuur) van een gebied. Het basisnet bestaat uit drie typen verbindingen:

- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 1);
- verbindingen waar ruimtelijke beperkingen en beperkingen voor het vervoer gelden (categorie 2);
- verbindingen met beperkingen voor het vervoer waar geen ruimtelijke beperkingen gelden (categorie 3).

Wegverkeer

Binnen het plangebied zijn geen formele routes voor mobiele bronnen aanwezig. Het is echter niet uit te sluiten dat over bepaalde wegen incidenteel vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, onder andere ten behoeve van bevoorrading.

Railverkeer

In of nabij het plangebied is geen spoortraject voor gevaarlijke stoffen gelegen.

Buisleidingen

Aan de noordzijde van het plangebied bevindt zich een gasbuisleiding, met het kenmerk N-560-07-KR-017. Deze buisleiding is echter niet meer in gebruik en wordt in de toekomst verwijderd. Zodoende is geen rekening gehouden met deze buisleiding.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied is geen hoogspanningsleiding gelegen.

Vaarwater

Op basis van de meest recente gegevens ontleend aan de risicoatlas vervoer gevaarlijk stoffen: hoofdwegen en hoofdvaarwegen (d.d. 24 maart 2003), kent het plangebied in relatie tot het Twentekanaal geen knelpunten met het plaatsgebonden- en groepsrisico. Door het consoliderende karakter van voorliggend plan vormen geen van alle mobiele bronnen een belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

conclusie

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bouwtitels voor gevoelige functies nabij genoemde stationaire en mobiele bronnen mogelijk. Daarnaast worden ook geen nieuwe bronnen in het plangebied toegestaan. De bestaande bronnen hebben geen juridische consequenties voor de voorliggende planregeling. Hierdoor is sprake van een stand still-situatie voor het transport van gevaarlijke stoffen. Dit betekent niet dat er geen transport van gevaarlijke stoffen in het plangebied of de nabij-

heid daarvan plaatsvindt, maar de huidige situatie heeft geen invloed op een overschrijding van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. De buisleiding, gelegen aan de noordzijde van het plangebied, is niet meer in gebruik en zal in de toekomst worden verwijderd.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet.

Het aspect externe veiligheid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.4 BODEM

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwingsuitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 BEDRIJVGHEID

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met het plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrari-sche) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bedrijven en/of milieuhindergevoelige functies mogelijk. Het plan heeft dan ook geen nieuwe belemmeringen op het gebied van bedrijvigheid tot gevolg. Op basis van het beheersgerichte karakter wordt de bestaande situatie vastgelegd en voorzien van een ruimtelijk-juridisch kader. Het is dan ook mogelijk dat bedrijven en woningen, die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (waaronder de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op milieuhindergevoelige functies voorkomen. Bedrijven hebben veelal specifieke voorzieningen en maatregelen moeten treffen om de (milieu)hinder naar de omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, dan wel te beperken. Hierdoor is het mogelijk dat in het plan wordt afgeweken van voornoemde afstanden, die op basis van ruimtelijke milieuregelgeving moeten worden gehanteerd. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient uiteraard rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

4.6 WATER

rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord- Brabant en Limburg. Hoog Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

provinciaal beleid

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet.

Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan grotendeels de basisfunctie 'stedelijk gebied'.

Zowel in nieuw als in bestaand stedelijk gebied streeft de provincie naar een duurzaam watersysteem. Nadelige effecten op de waterhuishouding moeten in beginsel voorkomen worden. Hierbij wordt het water in de stad met het omringende watersysteem als één geheel beschouwd.

De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- het voorkomen of zo veel mogelijk 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 de riolering van (diepe) drainage en instromend grond- en oppervlaktewater;
- het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten en hemelwateruitlaten;
- het beperken van de invloed van bronbemaling;
- het realiseren van de basiskwaliteit voor oppervlaktewater.

beleid Waterschap Rijn en IJssel

Waterbeheerplan

Het Waterschap Rijn & IJssel heeft in 2009 een nieuw waterbeheerplan vastgesteld voor de periode 2010-2015. Met de voornemens uit het Waterbeheerplan wil het waterschap actief inspelen op alle lopende en komende veranderingen zoals de wijzigingen in de waterwetgeving en de Kaderrichtlijn Water. Er zijn mogelijkheden om de waterkwaliteit nog verder te verbeteren en om meer ruimte te bieden voor het vasthouden van water. Het gewenste peilbeheer wordt in het hele gebied in de komende periode planmatig opgepakt voor de landbouw en de natuur. Het beheer van water en afvalwater in stedelijk gebied krijgt steeds meer aandacht. In het landelijk gebied wil het waterschap kansen bieden voor recreatie op of bij het water.

Het Waterbeheerplan 2010-2015 bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van Waterschap Rijn & IJssel. Dit plan is opgesteld samen met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Het plan geeft aan welke doelen het Waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. De maatregelen die uitgevoerd worden en de bijbehorende financiële middelen zijn op hoofdlijnen aangegeven.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid.

Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

Keur op de waterkeringen en Keur voor de watergangen/waterhuishouding

Mensen die wonen, werken en recreëren aan het water hebben zich te houden aan een aantal regels die het waterschap daarvoor heeft opgesteld. Deze regels zijn vastgelegd in een tweetal verordeningen: de Keur voor de watergangen/waterhuishouding en de Keur op de waterkeringen. Hierin staan gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot de watergangen en de waterkeringen. Zo moeten medewerkers en machines van het waterschap de ruimte krijgen voor het uitvoeren van werkzaamheden. Daarnaast is het verboden om een blijvend bouwwerk te bouwen, grond of materialen langs de watergang op

te slaan, beplantingen aan te brengen, te graven in de oevers en duikers aan te brengen. Indien er in of bij oppervlaktewater grond- en/of bouwstoffen worden gebruikt is een melding in het kader van het Bouwstoffenbesluit noodzakelijk.

Wanneer een aanwonende toch een activiteit wil uitvoeren aan of dichtbij een watergang, kan daartoe bij het waterschap een watervergunning worden aangevraagd. Voldoet een aanvraag aan de regels, dan wordt de watervergunning verleend. Voor het onttrekken van water uit sloten en andere watergangen is een vergunning nodig op grond van de keur als het gaat om hoeveelheden vanaf 1 m³ per uur. De bepalingen zijn onder andere van belang voor landbouwers die hun percelen willen beregenen met water uit sloten van het waterschap. Er geldt een meldingsplicht voor lozingen van meer dan 1 m³ water per uur. Er is in principe een vergunning van het waterschap nodig indien een hoeveelheid water vanaf 10 m³ per uur wordt geloosd. Ook voor de lozing door middel van drainage is een keurvergunning vereist.

De keur van het waterschap is vertaald naar de verbeelding van dit bestemmingsplan. Vanaf de teen van de watergang geldt een afstand van 5 m waarop een dubbelbestemming is geprojecteerd, bedoeld voor de bescherming en het beheer van de watergang. In deze zone mag dan ook in beginsel alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd, waarbij (nieuwe) gebouwen niet zijn toegestaan en uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden toegelaten.

situatie plangebied

watertoets

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een twaalfstal thema's, die het waterschap van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Het resultaat van deze toets is in onderstaande tabel verwerkt.

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	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
Wateroverlast (oppervlaktewater)	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 Nee Ja
Grondwateroverlast	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 slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	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?	Nee Ja Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja

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

In het plangebied bevinden zich beekdalen van de Berkel, die niet verder mogen worden bebouwd. Aan de hand van de wateratlas (kaart 'watersysteem-geologie-maaiveldhoogte') van de provincie Gelderland blijkt dat de gemiddelde maaiveldhoogte in het plangebied varieert tussen circa 10 m +NAP nabij het beekdal tot 40 m +NAP richting de Paasberg. Uit de wateratlas (kaart 'watersysteem-geohydrologie-grondwatertrappen') blijkt verder dat er in het plangebied voornamelijk gronden met een grondwatertrap VII en VIIa voorkomen. Een grondwatertrap VII houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 0,8 m-mv ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,6 m-mv ligt. Enkel bij het beekdal komen grondwatertrappen I - IV voor.

In de huidige situatie vindt de afvoer van het hemelwater op verhard oppervlak grotendeels plaats via het bestaande gemengde rioolstelsel. Voorkomen dient te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren). Een milieuvriendelijk verbeterd gescheiden systeem (grijs water versus regenwater) bij nieuwe ontwikkelingen is het uitgangspunt. Dit betekent dat het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van verharding, geheel 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).

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig. Door middel van voldoende diepgang en doorstroming is de kwaliteit van dit oppervlaktewater gewaarborgd.

Voor het grondwaterbeschermingsgebied is het 'stand still/step forward' principe in de regels uitgewerkt. Dit wil zeggen dat toekomstige ontwikkelingen geen groter risico op bodem- en/of grondwaterverontreiniging mogen opleveren dan in de huidige situatie het geval is en dat naar vermindering van het risico wordt gestreefd.

conclusie

Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Voor water geldt dat de watergangen in het plangebied een waterbestemming hebben gekregen en dat de keur hierop van toepassing is. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. In dit bestemmingsplan wordt bij veel bestemmingen, naast de waterbestemming, onder de bestemmingsomschrijving ook water genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

4.7 FLORA- EN FAUNAWET

De natuurgebieden ten oosten en zuiden van het plangebied, maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals deze in het streekplan Gelderland 2005 is vastgelegd (zie afbeelding). Het plangebied Lochem-Oost ligt aan de zuidzijde op verschillende locaties direct in en tegen deze natuurgebieden aan en daarmee deels in de EHS.

Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De beek Berkel is aangewezen als Ecologische verbindingszone. De Berkel maakt geen onderdeel uit van het plangebied, maar grenst wel direct aan het plangebied. Verbindingszones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijden. In die zin komen ze sterk overeen met de kenmerken van EHS-verweving. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap zijn aangegeven.



Ligging van de EHS ten opzichte van het plangebied

bron: provincie Gelderland, 2011

Het plangebied bevindt zich overigens niet in of in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Omdat in voorliggend plan geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen en het bestaande groen ter plaatse niet wordt aangetast, kan er geen sprake zijn van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten of de aangrenzende EHS. De EHS binnen het plangebied is gelegen binnen de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Bos, Gemengd, Horeca, Tuin, Verkeer – Verblijfgebied en Wonen. De bestemming Bos is daarbij voorzien van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, waarmee bescherming van aanwezige natuurwaarden in voldoende mate is gewaarborgd. Overige (bestaande) bestemmingen zijn strikt bestemd. Op het gehele gebied binnen het plangebied waar de EHS is gelegen, is het plangebied van een passende dubbelbestemming voorzien. Noodzaak tot een nader ecologisch onderzoek is hier dan ook niet aan de orde.

Ecologisch gezien zijn er geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.8 ARCHEOLOGIE

Binnen het plangebied is een aantal karakteristieke gebieden, beeldbepalende panden en monumenten aan te wijzen. Deze gebieden en gebouwen worden beschermd op basis van de monumentenwet en de gemeentelijke welstandsnota. Aangezien deze via de Monumentenwet zijn beschermd, is hieraan geen aanvullende regeling gekoppeld. Een uitzondering hierop vormt het beschermd stadsgezicht. Middels de dubbelbestemming 'waarde – beschermd stadsgezicht' is deze op de verbeelding aangeduid. Dit gebied is primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

Ingevolge de Archeologie kaart van de provincie Gelderland (zie navolgende afbeelding Archeologie kaart) rusten op het plangebied een middelhoge (oranje op de kaart) en een hoge (rood op de kaart) archeologische verwachtingswaarde en is een deel van het plangebied niet gekarteerd (grijs op de kaart). De kans op het aantreffen van archeologische waarden is in de delen met een hoge waarde reëel, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarnaast in de niet gekarteerde delen in principe noodzakelijk.

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is echter geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd, omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.



Uitsnede van de Archeologie kaart

bron: provincie Gelderland, 2011

Wel is in het bestemmingsplan aan de gronden met een archeologische verwachtingswaarde en niet gekarteerde gebieden, een dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend. Deze dubbelbestemming beschermt de daar mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Ter plaatste van AMK-terreinen is daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' toegekend. Hier zijn alle uitbreidingen en/of nieuwbouw plannen alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek.

Terreinen met een hoge- en niet gekarteerde archeologische verwachtingswaarde zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Hier zijn alle uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 500 m² alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek. Op gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' gelegd. Voorafgaand aan uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 1.000 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.9 CULTUURHISTORIE

ontstaansgeschiedenis Lochem

Stuwwallen, verstuingen en de waterloop De Berkel bepaalden zowel de oorzaak als de plaats van het ontstaan van de kern Lochem. De Lochemseberg was een geschikte plaats voor een nederzetting toen in de 9^e eeuw werd begonnen met de ontginning van het moerassige gebied langs de Berkel. Lochem groeide, naar verondersteld wordt, rondom deze nederzetting met de grote kerk als middelpunt. In 1233 besloot Graaf Otto II hertog van Gelre 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 werd de stad omringd door muren, met daarin drie poorten en er omheen twee grachten. In deze grachten stroomde het water van de Berkel.

De daarop volgende eeuwen heeft Lochem dikwijls een zware tol moeten betalen aan de vele oorlogen, belegeringen, plunderingen en branden die het land teisterden. Veel gebouwen zijn hierdoor verloren gegaan. De structuur van de vesting is echter grotendeels intact gebleven.

De rigoureuze afbraak en het streven naar vernieuwing hebben voor een groot deel afbreuk gedaan aan het historische karakter van het oude vestingstadje. Met de ontmanteling van de verdedigingswerken als wallen, grachten, muren en poorten is kort na 1600 begonnen. Deze ontmanteling heeft zich tot de jaren 30 van de 20^e eeuw voortgezet. Omstreeks 1880 is men begonnen met het bouwen buiten de grachten. In die periode vond bebouwing plaats van onder andere de Nieuwstad, de Graaf Ottoweg en de Tramstraat. In de vorige eeuw ontstonden met name na 1945 rondom de binnenstad eenvoudige en grootschalige uitbreidingswijken en industrieterreinen.

In de huidige situatie herinneren diverse aspecten nog aan de functie van vestingstad, die Lochem in het verleden heeft uitgeoefend. Allereerst heeft de historische kern van Lochem, met verschillende overgebleven en gerestaureerde panden, in vergelijking met de rest van de stad een hogere bebouwingsdichtheid. In het verleden zijn namelijk relatief veel panden binnen de verdedigingswerken gebouwd. Bovendien is het oorspronkelijk stratenpatroon van het vestingstadje bewaard gebleven, bevinden de marktplaats en de kerk zich nog centraal in de kern en zijn diverse grachten nog gedeeltelijk aanwezig. Tot slot vormen de locaties waar van oorsprong de stadspoorten hebben gestaan, de Molenpoort, de Smeepoort en de Walderpoort, nu nog belangrijke entrees naar de binnenstad.

Cultuurhistorie plangebied

Lochem-Oost bestaat uit verschillende gebieden voor wonen, werken en instellingen die in verschillende tijdperken tot stand zijn gekomen. Het grootste deel van de bebouwing is van na 1880. Vanaf dat jaar is Lochem begonnen met uitbreidingen buiten de oorspronkelijke stadswallen.

In Lochem-Oost is een cultuurhistorisch waardevol gebied, het villapark Berkeloord. Dit gebied is in de periode 1880-1910 gefaseerd tot stand gekomen en bestaat uit drie samenhangende onderdelen: de Nieuweweg (ontstaan vanaf circa 1880), de Haitsma Mulierlaan en de Marinus Naefflaan (ontstaan vanaf circa 1910). In de periode 1920 tot aan de Tweede Wereldoorlog is het villapark geleidelijk met meer villa's en landhuizen ingevuld. Cultuurhistorisch waardevol zijn niet alleen de individuele woningen maar ook de parkachtige omgeving met een ruime opzet. Het villagegebied vormt een goed herkenbaar gebleven voorbeeld van een villagegebied uit het einde van de 19^e en het begin van de 20^e eeuw met veel groen en een lage bebouwingsdichtheid. Het villapark is aangewezen als beschermd stads- en dorpsgezicht in het kader van het Monumenten selectie Project. Vooral de jongere bouwkunst uit de periode 1850 – 1940 is in dit geval van belang. Middels de dubbelbestemming 'Waarde – Beschermd stadsgezicht' is het villapark passend beschermd. Een nadere toelichting van de bijzondere waarden, is weergegeven in de artikelgewijze toelichting (paragraaf 6.3).

A detailed historical map of Lochem, Gelderland, showing the city and surrounding areas. The map features the city of Lochem in the center, with various districts and landmarks labeled. Key locations include Koedijk, De Koppel, De Kerk, De Stork, and De Lunsink. The map also shows the Lochemer Kerk, the Lochemer Kerkhof, and the Lochemer Kerkhof. The map is oriented with North at the top.

Uitsnede topografische atlas circa 1905

Bron: Grote historische atlas

Monumenten

In het plangebied liggen verschillende gemeentelijke monumenten. Het gaat om de volgende objecten:

- Haitsma Mulierlaan 1, woonhuis
- Haitsma Mulierlaan 4, woonhuis
- Haitsma Mulierlaan 13, woonhuis
- Haitsma Mulierlaan 15, woonhuis
- Haitsma Mulierlaan 17, woonhuis
- Haitsma Mulierlaan 19, woonhuis
- Bankje aan de Haitsma Mulierlaan
- Marinus Naefflaan 1, woonhuis
- Marinus Naefflaan 3, woonhuis
- Marinus Naefflaan 4, woonhuis
- Nieuweweg 3, sport en recreatie
- Nieuweweg 5, 7, 10, 13, 14, 15, 16, 20, 22, 27, 31, 37, 44, 46, 48, 50, 52 en 56, woonhuizen
- Graaf Ottoweg 16, 18, 20, 22, 24, 26, 26a, 28 en 30, woonhuizen
- Zutphenseweg 1, handelsgebouw
- Zutphenseweg 13, begraafplaats
- Zutphenseweg 15, winkel-/nijverheidsgebouw
- Zutphenseweg 58, overheidsgebouw
- Zutphenseweg 113 en 115
- Zutphenseweg 57-59, boerderij

- Zwiapseweg 31, boerderij
- Zwiapseweg 13, 15, 27, 29, 53, 55 en 79, woonhuizen
- Herdenkingsmonument aan de Zwiapseweg.

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit plan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die cultuurhistorische waarden zouden kunnen schaden. Een deel van het plangebied is cultuurhistorisch beschermd in artikel 22 van de regels van dit bestemmingsplan.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 UITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. De gronden zijn daarbij bestemd volgens de landelijke "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008).

Het consoliderende karakter betekent echter niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. In de navolgende paragraaf worden deze mogelijkheden per functie beschreven. In hoofdstuk 6, juridische aspecten, is vervolgens aangegeven hoe deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' (circa 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien moeten worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan kan worden gemaakt dan wel een omgevingsvergunning kan worden verleend.

5.2 FUNCTIES EN BESTEMMING

wonen

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen Wonen en Tuin, waarbij de bestemming Wonen meer toestaat op het gebied van bebouwing.

Het bestemmingsplan staat toe dat bestaande aan huis gebonden kleinschalige bedrijven en beroepen in het plangebied aanwezig blijven. Aan huis gebonden kleinschalige bedrijvigheid en beroepen zijn dan ook bij recht toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten / werkzaamheden te ontplooiën, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van bescheiden bedrijvigheid in een wijk levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van Lochem. Met betrekking tot aan huis gebonden beroepen en bedrijven is het relevant dat de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft.

maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen die binnen het plangebied liggen, onder meer een uitvaartcentrum en een verzorgingstehuis, zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als Maatschappelijk. Gezien de nabijheid van woningen zijn grootse bouwuitbreidingen niet mogelijk.

bedrijven, kantoren, dienstverlening, detailhandel en horeca

In het plangebied bevindt zich verspreid enige bedrijvigheid. Bestaande bedrijven, horeca en dienstverlenende voorzieningen, waaronder een detailhandelsvestiging, zijn van een passende bestemming en van strakke bouwgrenzen voorzien. Grote uitbreidingen zijn binnen de genoemde functies in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk.

Nutsvoorzieningen vallen onder de bestemming Bedrijf en zijn voorzien van een specifieke aanduiding.

natuur en groen

In het zuiden van het plangebied is een groengebied aanwezig, dat onderdeel uitmaakt van de EHS. Dit EHS-gebied is gelegen binnen de bestemmingen Agrarisch, Bedrijf, Bos, Gemengd, Horeca, Tuin, Verkeer – Verblijfgebied en Wonen. Ten behoeve van behoud van deze natuurwaarden gelden binnen de bestemming Bos bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Tot slot zijn bestaande groenvoorzieningen in woonwijken met een redelijke oppervlakte, zoals plantsoenen, van de bestemming Groen voorzien. Hiermee wordt aan omwonenden de zekerheid geboden dat het betreffende plantsoen blijft bestaan.

verkeer en water

De bestaande wegenstructuur en waterlopen zijn in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als Verkeer of Verkeer - Verblijf bestemd, afhankelijk van de vraag of het al dan niet doorgaande wegen betreft. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen.

5.3 WONINGBOUWONTWIKKELING

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de door de gemeente opgestelde 'Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015', waarin inbreidingsmogelijkheden binnen het plangebied Lochem-Oost zijn aangeduid. De planvorming rondom zeven van in deze visie genoemde inbreidingslocaties zijn inmiddels in een vergevorderd stadium. De ontwikkelingen die op vier van deze locaties zijn voorzien, zijn dan ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.



ligging inbreidingslocaties in de kern Lochem

bron: structuurvisie wonen en werken

De nummers 4, 16 en 19 zijn in uitvoering of inmiddels gerealiseerd. Deze bestemmingsplannen die toentertijd voor deze ontwikkelingen zijn opgesteld, zijn nu dit bestemmingsplan opgenomen.

Voor de ontwikkeling met nummer 15 is recent een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied van deze ontwikkeling is niet in dit bestemmingsplan opgenomen.

6.1 ALGEMEEN

wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
 3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen. De dubbelbestemming heeft voorrang op de andere ter plaatse voorkomende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een overgangsbepalingen en een slotbepaling opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene bepalingen betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), die met ingang van 1 januari 2010 wettelijk verplicht is.

verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Groot-schalige 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. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. Het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' is in hoofdzaak een consoliderend beheersplan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken. Binnen de op de verbeelding aangewezen bouwvlakken zijn gebouwen en andere bouwwerken toegelaten. Alleen als dat in de regels is bepaald, zijn ook buiten het bouwvlak andere bouwwerken en/of gebouwen toelaatbaar. Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de verbeelding worden afgelezen.

regels

Zoals gezegd is voor de regels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2008 gebruikt. Het SVBP is per 1 januari 2010 verplicht voorgeschreven via het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotbepalingen. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de doeleindenomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele afwijkingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele afwijkingen).

begrippen bijgebouwen/aan- en uitbouwen

In het oorspronkelijk ontwerp van het Besluit ruimtelijke ordening was een nieuwe definitie van hoofdgebouw opgenomen, die afweek van de definitie van hoofdgebouw in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Een definitie voor bijgebouw was in het ontwerp van het nieuwe Besluit niet opgenomen en ook in de nieuwe kruimelontheffingen (vroegere 19, lid 3 WRO en 20 BRO) kwam het begrip niet langer voor.

Deze gewijzigde redactie van het ontwerp van het Besluit ruimtelijke ordening is aanleiding geweest om de huidige systematiek van de bouwregels niet langer op te hangen aan de definiëring als hoofdgebouw of als bijgebouw/aan- en uitbouw, maar te koppelen aan het op de verbeelding aangewezen bouwvlak of het gebied buiten het bouwvlak. In deze regels worden de bouwmogelijkheden voor gebouwen dan ook zoveel mogelijk gekoppeld aan de op de verbeelding zichtbare vlakken: "binnen het bouwvlak" of "buiten het bouwvlak". Voor een goede ruimtelijke ordening is namelijk vooral de toelaatbare functie(s) en de toelaatbare bouwmassa van belang. De toelaatbare functies worden geregeld door op de verbeelding een bestemming aan te wijzen en daarvoor in de regels een bestemmingsomschrijving op te nemen (bijvoorbeeld Wonen). De toelaatbare bouwmassa wordt geregeld door voor de hoofdmassa een bouwvlak op de verbeelding aan te wijzen en buiten dat bouwvlak slechts een beperkte bouwmassa (in hoogte en oppervlakte) toe te staan.

Die nieuwe regeling ziet er in grote lijnen als volgt uit. Zoals gezegd zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt. Voor de hoofdmassa op het perceel is het bouwvlak aangewezen. In de bouwregels is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de op de verbeelding aangeduide goot- en bouwhoogte. In de regel is binnen het bouwvlak hogere bebouwing toelaatbaar dan daarbuiten. Buiten het bouwvlak is slechts een beperkte bouwmassa toegestaan. Zo is bij woningen per bouwperceel maximaal 75 m² gebouwen buiten het bouwvlak toelaatbaar. De goothoogte daarvan mag maximaal 3 meter bedragen en de nokhoogte van een kap maximaal 5 meter.

Om te voorkomen dat de woning naar buiten het bouwvlak wordt verplaatst is in de gebruiksbepalingen opgenomen dat de gebouwen buiten het bouwvlak niet mogen worden gebruikt voor de vestiging van een zelfstandige wooneenheid. De gebouwen buiten het bouwvlak dienen ter vergroting van het genot van de binnen het bouwvlak gevestigde functie. Buiten het bouwvlak is dus wel een slaapkamer, speelkamer of berging toegestaan, maar geen ruimte(s) die is/zijn ingericht om als zelfstandige woonruimte te functioneren.

Uiteindelijk is in het definitieve Besluit ruimtelijke ordening, in afwijking van het ontwerpbesluit, het begrip bijgebouw toch opgenomen. Dit neemt echter niet weg dat met de bovengenoemde systematiek een heldere en eenduidige wijze van bestemmen wordt bereikt.

tuin of voorgevelrooilijn

Om te voorkomen dat de voortuinen bij woningen of voorterreinen bij andere functies worden volgebouwd is in de bestemming Wonen gewerkt met de bestemming Tuin en in de andere bestemmingen veelal met een gevellijn. De tuinbestemming kan volgens de SVBP 2008 vooral worden ingezet om aan te geven waar op het bouwperceel geen gebouwen zijn toegestaan. Voor de andere bestemmingen dan Wonen, is dat over het algemeen geen passende bestemming omdat er bijvoorbeeld in de centrumbestemming veel voorterreinen voorkomen die geheel zijn verhard en als parkeerplaats fungeren. Daarbij past geen tuinbestemming. In die gevallen hebben we gekozen voor een gevellijn. Op die wijze kan ook binnen de andere bestemmingen van de kaart worden afgelezen waar buiten het bouwvlak nog gebouwen zijn toegestaan en waar niet. De gevellijn is de lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden. De voorgevel hoeft dus niet persé in deze lijn te worden geplaatst, maar mag ook achter de gevellijn worden gesitueerd.

6.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Agrarisch

Enkele agrarische percelen, veelal weiland, hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Hier mogen alleen nog andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de agrarische bestemming worden opgericht, met een maximale bouwhoogte van 1 m.

Bedrijf

Deze bestemming is gebruikt voor de bedrijfsperven in het plangebied. Ter plaatse van deze bestemming zijn op grond van de regels uitsluitend bedrijven in de categorieën A en B toegelaten. Welke bedrijven dit betreft, is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging), die als bijlage bij de regels is opgenomen. Bedrijfswoningen en nutsvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan daar waar deze zijn aangeduid op de verbeelding. Dit geldt ook voor het garagebedrijf, het waterbedrijf en de zend- en ontvanginstallatie die in het plangebied zijn gelegen.

Voor het bouwen gelden verschillende bouwregels binnen en buiten het bouwvlak. De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd. De goot- en bouwhoogten van gebouwen zijn opgenomen op de verbeelding. De dakhelling, inhoud van de bedrijfswoning en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels gemaximeerd.

Buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 30% van de gronden mogen worden bebouwd. Gebouwen buiten het bouwvlak mogen uitsluitend worden gebouwd achter de lijn ter plaatse van de aanduiding 'gevelijn'. De maximale goot- en bouwhoogten van gebouwen buiten het bouwvlak, de dakhelling en de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak zijn opgenomen in de regels.

Bos

Deze bestemming betreft beboste gronden, waarbij bescherming van natuurwaarden van belang wordt geacht. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor bos en bebossing. Binnen deze bestemming zijn ook watervoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en verhardingen toegestaan. Echter, extensief recreatief medegebruik is ter plaatse van de aanduiding 'recreatie uitgesloten' uitgesloten. Een openluchttheater met ondergeschikte horeca is toegestaan, uitsluitend daar waar deze op de verbeelding is aangeduid.

Ten behoeve van bescherming van natuurwaarden zijn bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Binnen de bestemming Bos is de functieaanduiding 'cultuurhistorie en ontspanning – openluchttheater' aanwezig. Ter plaatse van de aanduiding is het toegestaan om het bos te gebruiken voor recreatief medegebruik in de vorm van een openluchttheater ten behoeve van culturele, religieuze, politieke en/of andere recreatieve evenementen, waarbij overwegend gebruik wordt gemaakt van de aanwezige podia en publieke tribune. Dit gebruik is aan voorwaarden verbonden in de vorm van specifieke gebruiksregels. De activiteiten moeten mede gezien de bos bestemming in overeenstemming zijn met de cultuurhistorische- en natuurwaarden van het gebied. De natuurwaarde van het gebied vloeit voort uit een aantal elementen die in samenhang bezien moeten worden. Het gaat om oud bos, de samenhang met de buiten het plangebied gelegen bossen (grootschaligheid en om het reliëf. Het gebruik van het theater mag geen inbreuk plegen op deze natuurwaarden. Om deze reden zijn er ook geen nieuwe bouw mogelijkheden of uitbreidingen opgenomen in het openluchttheater. Hiermee worden ook de cultuurhistorische waarden van het theater en de bebouwing gewaarborgd. Binnen de aanduiding 'cultuur-

historie en ontspanning – openluchttheater’ zijn de bestaande gebouwen geregeld die overigens wel vernieuwd mogen worden. Bestaande gebouwen zijn gebouwen die aanwezig zijn op het moment van de ter inzage legging van het bestemmingsplan.

Detailhandel

Binnen het plangebied komt één perceel met de bestemming ‘Detailhandel’ voor. Binnen deze bestemming is detailhandel enkel toegestaan in de vorm van een supermarkt. Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming ‘Bedrijf’.

Gemengd

Deze gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen. Horeca, detailhandel, wonen en bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan waar deze zijn aangeduid op de verbeelding.

Daarbij zijn op de begane grond de niet-woonfuncties toegestaan en mag de woonfunctie in principe enkel op de verdieping plaatsvinden. Een uitzondering hierop vormen panden met daarop de aanduiding ‘wonen’. Een tweede uitzondering is dat ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van gemengd – dienstverlening en kantoor op verdieping’, dienstverlening en kantoor ook op de verdieping zijn toegestaan.

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf’ is tevens een garagebedrijf toegestaan.

Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming ‘Bedrijf’.

Groen

Deze bestemming betreft gronden die in principe een openbaar karakter dragen. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor functioneel openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn ook plantsoenen en paden toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 m. Deze gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt. Binnen de bestemming Groen is een Wro-zone wijzigingsgebied opgenomen ter hoogte van de Zwiepseweg 89 om op de locatie onder voorwaarden ook woningbouw toe te staan.

Horeca

Deze gronden zijn bestemd voor horecabedrijven. Deze bedrijven zijn toegestaan in de categorieën I en II van de ‘Staat van Horeca-activiteiten’ die als bijlage bij de regels is opgenomen. Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan waar deze is aangeduid op de verbeelding.

Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming ‘Bedrijf’.

Kantoor

Binnen de kantoorbestemming zijn gronden aangewezen voor kantoren. Er is gekozen voor een specifieke kantoorbestemming omdat deze beter passend is dan de algemene bedrijfsbestemming.

Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming 'Bedrijf'.

Maatschappelijk

Dit is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. De maatschappelijke functies zijn gekoppeld aan een lijst van maatschappelijke voorzieningen die als bijlage bij deze regels is opgenomen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Een bedrijfswoning en een begraafplaats zijn uitsluitend toegestaan waar deze zijn aangeduid op de verbeelding.

Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming 'Bedrijf'.

Sport

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor sportvelden, sporthallen, zwembaden, tennisbanen, squash- en fitnesscentra. Gebouwen dienen uitsluitend binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Buiten het bouwvlak mogen slechts bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen.

Tuin

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor tuinen en in- en uitritten. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair, met een maximale bouwhoogte van 1 m. Binnen de bestemming 'Tuin' zijn tevens garageboxen en bijgebouwen toegestaan, uitsluitend waar aangeduid op de verbeelding. Deze hebben een maximale bouwhoogte van 3 m.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

Deze bestemmingen zijn gebruikt voor de wegen in het plangebied. De bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer – Verblijf' onderscheiden zich ten opzichte van elkaar wat betreft het al dan niet bedoeld zijn voor het doorgaande verkeer. Binnen deze gronden zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de bestemming, met een maximale bouwhoogte van 3 m. Binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijf' zijn tevens garageboxen toegestaan, uitsluitend waar aangeduid op de verbeelding.

Water

Deze gronden zijn onder andere bestemd voor waterbergingen, waterlopen, waterhuishouding en vijvers. Binnen deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 2 m.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Tevens zijn praktijkruimte, een schildersbedrijf, diverse typen van dienstverlening en bedrijvigheid (zoals een kapper) en een galerie toegestaan, uitsluitend daar waar deze op de verbeelding zijn aangeduid.

Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Op de verbeelding is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd. Binnen het bouwvlak gelden voor gebouwen de hoogten die op de verbeelding zijn aangegeven. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1 m. Buiten het bouwvlak is

maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen.

Wonen - Gestapeld

Binnen deze bestemming geldt in principe dezelfde regeling als voor de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming zijn echter alleen gestapelde woningen toegestaan. Hierbij zijn ter plaatse van de aanduiding 'zorgwonen' ook gestapelde zorgwoningen toegestaan.

Waarde - Archeologische verwachting 1, Waarde - Archeologische verwachting 2, en Waarde - Archeologische verwachting 3

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 1' zijn alle uitbreidingen en/of nieuwbouw plannen alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek.

Op terreinen met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' zijn uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 500 m² alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek. Op gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 3' is voor uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 1.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld. De hiervoor genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Waarde - Beschermd stadsgezicht

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht.

De dubbelbestemming heeft betrekking op het villapark Berkeloord, bestaande uit drie samenhangende deelgebieden:

- de Nieuweweg;
- de Haitsma Mulierlaan;
- de Marinus Naefflaan.

Het villapark vormt een goed herkenbaar gebleven voorbeeld van een villagebied uit het einde van de 19^e en het begin van de 20^{ste} eeuw. Het gebied kenmerkt zich door veel groen en een lage bebouwingsdichtheid. Per deelgebied genieten de navolgende waarden bescherming:

De Nieuweweg

- de formele stedenbouwkundige opzet;
- het bebouwingsbeeld: hoofdzakelijk vrijstaande of dubbele villa's van twee bouwlagen met kap, op ruime kavels, met op de Nieuweweg georiënteerde voorgevels;
- het straatprofiel is daarbij als volgt opgebouwd:
 - voorgevel- (half)open voortuinhekwerk;
 - haag-sraat met beplanting (platanen-)hekwerk;
 - haag-(half)open voortuingevel;

- de ijzeren hekwerken en/of hagen die de voortuinen van elkaar scheiden;
- het groene karakter van de (voor)tuinen;
- het (oorspronkelijke) vrije zicht op de voorgevels door de beperkte hoogte van de erfafscheidingen en het (half)open karakter van de voortuinen;
- de open parkachtige tuinaanleg met waterpartijen bij de villa's 'De Pillink';
- het lanenstelsel van het huis 'De Koppel', bestaande uit drie rechte, op het huis gerichte lanen;
- de drie naast elkaar gelegen villa's van de architect Berlage;
- de tussen de villa's gelegen bijzondere gebouwen, te weten het voormalige hotel 'Stad Lochem', het hotel 'Hof van Gelre' en de Rooms Katholieke kerk.

De Haitsma Mulierlaan

- het elleboogvormig verloop van de Haitsma Mulierlaan;
- het bebouwingsbeeld, dat bestaat uit vrijstaande, of dubbele villa's (in chaletstijl met serres, veranda's en ver overstekende daken) van hoofdzakelijk twee bouwlagen met kap, op ruime kavels, met op de Haitsma Mulierlaan georiënteerde voorgevels;
- het groene karakter van de voortuinen;
- het groene karakter van het cirkelvormige plantsoen, met de monumentale boom en de herdenkingsbank.

De Marinus Naefflaan

- de bewaard gebleven oorspronkelijke stedenbouwkudige opzet in landschappelijke stijl met een slingerend wegenpatroon en langgerekte kronkelende vijverpartijen;
- de parkachtige karakteristiek die met name tot uiting komt in de twee langgerekte vijverpartijen met enkele monumentale bomen langs de oevers, de rijk begroeide tuinen met een groot aantal monumentale bomen en het hertenkamp ten zuiden van de Marinus Naefflaan;
- het straatprofiel van de hoofdweg (de Marinus Naefflaan) rondom de vijverpartijen met aan weerszijden van het verharde een groene berm en in de berm, voor de vil-labebouwing een smal onverhard voetpad;
- het bebouwingsbeeld: vrijstaande of dubbele villa's waaronder hotel de Vijverhof, de villa gebouwd door de familie Naeff en de Villa's Hertenkamp en Moylandt;
- de geleidelijke overgang van het villapark naar het aangrenzende landschap aan de voet van de Lochemerberg, en het vrije zicht op dat landschap vanwege het ontbreken van bebouwing langs de oostzijde van de J.A. Staringweg.

Waarde - EHS

De dubbelbestemming 'Waarde - EHS' is bedoeld voor de bescherming van de ontwikkeling en instandhouding van de natuur- en landschapswaarden. Binnen deze bestemming is een aanvullende voorwaarde opgenomen voor toetsing voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden in de bestemming wonen. Een dergelijke omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is gevraagd aan een onafhankelijke deskundige op het gebied van natuur en landschap.

Waterstaat - Waterlopen

De voor 'Waterstaat - Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang. Deze dubbelbestemming is zodoende leidend. Voor de bescherming van de

watergang zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Het is hierdoor verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een aantal in de regels nader genoemde werken in en op deze gronden uit te voeren.

6.4 ALGEMENE REGELS

6.4.1 *Algemene aanduidingsregels (artikel 28)*

In artikel 28 zijn de zogenaamde algemene aanduidingsregels opgenomen. Zones met een algemene aanduiding zijn op de plankaart aangegeven gebieden waar naast de eigenlijke, materiële bestemming een specifiek belang geldt. Het gaat om de aanduidingsregels 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater en 'geluidzone – industrie'.

Binnen het grondgebied van de gemeente is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Binnen deze aanduiding zijn ingrepen die van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater niet toegestaan. Binnen deze zone geldt een omgevingsvergunningenstelsel voor de bescherming van het grondwater. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij het waterleidingbedrijf. Daarmee wordt voorkomen dat de grondwaterkwaliteit verslechtert. Ook het bouwen wordt niet bij recht toegestaan maar is met een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels mogelijk.

Binnen de aanduiding 'geluidzone – industrie' geldt de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein 'Goorseweg, Stijgoord, Hanzeweg en Kwinkweerd'. Nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen zijn uitsluitend toelaatbaar met inachtneming van de maximaal toelaatbare geluidswaarden volgens de Wet geluidhinder.

6.5 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het vastleggen van de bestaande situatie. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarvoor de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond of een verplichting tot kostenverhaal geldt op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het opstellen van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

7 DE PROCEDURE

7.1 INSPRAAK EN OVERLEG

7.1.1 *Inpraak*

Het bestemmingsplan Lochem Oost heeft met ingang van 16 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen (tot en met 28 maart 2012). In deze termijn zijn 5 reacties ingediend. Daarnaast zijn buiten deze termijn 3 reacties ingediend. Hierna volgt een weergave van de ingediende reacties en de beantwoording van de zijde van de gemeente daarop.

De heer P. Versteeg

Ontvangen op 28 februari 2012, binnen de inspraaktermijn

Er bestaat interesse om het pand aan de Kastanjedwarsstraat 3 in Lochem te gebruiken voor de opslag en verkoop van met name ruitersportartikelen. Daarvoor dient de bestemming aangepast te worden zodat detailhandel is toegestaan.

Antwoord Gemeente

Het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Het veranderen van de bestemming van 'Bedrijf' naar een bestemming waarbinnen detailhandel is toegestaan, past niet binnen dit beheergerichte karakter. Daarnaast is het gewenst detailhandel zo veel mogelijk te concentreren in de binnenstad. De bestemming 'Bedrijf' zal daarom niet aangepast worden.

De heer P. Versteeg

Ontvangen op 19 maart 2012, binnen de inspraaktermijn

Er bestaan plannen om op de locatie aan de Kastanjelaan 22-24 met name ruitersportartikelen te verkopen en op te slaan. Daarvoor dient de huidige maatschappelijke bestemming van het pand aangepast te worden. Het pand staat al 4 jaar te koop en de plannen kunnen er een klein steentje aan bijdragen verpaupering in Lochem tegen te gaan. Door de te verkopen producten en de aanloop zullen er niet veel parkeermogelijkheden nodig zijn.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Het veranderen van de bestemming van 'Maatschappelijk' naar een bestemming waarbinnen detailhandel is toegestaan, past niet binnen dit beheergerichte karakter. Daarnaast is de Kastanjelaan overwegend een woonstraat waarbinnen een detailhandelsfunctie in principe niet gewenst is. Het is gewenst detailhandel zo veel mogelijk te concentreren in de binnenstad, waar tevens meer parkeervoorzieningen aanwezig zijn. De bestemming 'Maatschappelijk' zal daarom niet aangepast worden.

ACCOM-AVM juridisch advies namens bestuur Stichting Openluchttheater Lochem

Ontvangen op 26 maart 2012, binnen de inspraaktermijn

Het is onduidelijk waarom is gekozen voor de opgenomen begrenzing. De begrenzing is niet verantwoord in de legenda;

- a Het gebied in de noordwesthoek wordt tijdens evenementen en werkzaamheden gebruikt als incidentele opstelplaats voor auto's en andere voertuigen. Deze functie dient in stand te blijven en als zodanig bestemd te worden;
- b Een nadere toelichting op de functie aanduiding 'cultuur en ontspanning-openluchttheater' ontbreekt. Ook in de begrippenlijst wordt geen nadere definitie gegeven. Dit leidt tot onduidelijkheden;
- c Het bestemmingsplan sluit toekomstige ontwikkelingen zoals het toevoegen van gebouwen of vervangende nieuwbouw uit;
- d Het lijkt erop dat bouwvlakken op de plankaart ontbreken. In ieder geval zijn de opgenomen bouwvlakken te beperkend omdat aanpassingen van gebouwen niet mogelijk zijn. Daarnaast is onduidelijk welke regels en voorwaarden bij deze bouwvlakken worden gehanteerd;
- e Er ontbreken mogelijkheden om gebouwen/bouwwerken te realiseren. Ook voor aanwezige bouwwerken zijn te beperkende voorwaarden opgenomen;
- f Het ontgronden, verharderen, aanleggen van paden e.d. moeten zonder omgevingsvergunning mogelijk zijn;
- g Voor werkzaamheden in het gebied dient geen archeologisch onderzoek noodzakelijk te zijn.

Antwoord gemeente

- a De begrenzing is in overeenstemming met het gebied dat daadwerkelijk wordt gebruikt voor het openluchttheater en het gebied dat is opgenomen in het 'Uitwerkingsplan Openluchttheater' uit 2003. Het terrein komt tevens overeen met het kadastrale eigendom;
- b Het gebied waarvoor in de huidige situatie in het bestemmingsplan is geregeld dat het gebruikt wordt voor het openluchttheater, heeft nu ook een bestemming gekregen voor het openluchttheater. Het gebruiken van de noordwesthoek als incidentele opstelplaats voor auto's is nu niet bestemmingsplantechnisch geregeld. Het is ook niet gewenst dit bestemmingsplantechnisch te regelen binnen het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 omdat het plan beoogt de waarden van het bos te beschermen en het gebied gelegen is in het grondwaterbeschermingsgebied;
- c Er wordt een nadere toelichting op de functie 'cultuur en ontspanning-openluchttheater' opgenomen;
- d Het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat hierin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Daarom wordt in het bestemmingsplan opgenomen dat de huidige bebouwing behouden mag blijven en vervangen mag worden. Dit is in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan dat aangeeft dat bestaande bebouwing niet mag worden uitgebreid. Voor eventuele gewenste uitbreidingen dient een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden;

- e Het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat hierin de bestaande situatie wordt vastgelegd. In het voorontwerp bestemmingsplan Lochem Oost 2011 zijn om de huidige bebouwing bouwvlakken gelegd. Omdat er onduidelijkheid bestaat over de exacte locatie van de huidige bebouwing, wordt dit aangepast. In het ontwerp bestemmingsplan Lochem Oost 2011 wordt opgenomen dat de huidige bebouwing behouden mag blijven en vervangen mag worden;
- f Zie 4;
- g Het openluchttheater maakt onderdeel uit van een groter bosgebied. Het betreft hier een landschappelijk waardevol gebied, dat met de opgenomen bestemming het best beschermd wordt. Dit komt overeen met het geldende bestemmingsplan. Bij uit te voeren werken en werkzaamheden zal beoordeeld worden of daarvoor een omgevingsvergunning nodig is en verleend wordt;
- h Archeologische waarden dienen op grond van het verdrag van Malta te worden beschermd. Daarom is deze dubbelbestemming opgenomen. Bij uit te voeren werken en werkzaamheden zal beoordeeld worden of daarvoor een omgevingsvergunning nodig is en verleend wordt.

De heer W.F. Koopmans

Ontvangen op 27 maart 2012, binnen de inspraaktermijn

- a Verzocht wordt om op het perceel aan de Dr. Cartier van Disselweg 19 een tweede bouwperceel met woonbestemming op te nemen;
- b Geconstateerd wordt dat de bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zijn verminderd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Verzocht wordt dit in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan te brengen.

Antwoord gemeente

- a Het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Als gevolg van het beheergerichte karakter van het bestemmingsplan wordt niet voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen. Dit betekent dat in het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' geen tweede bouwperceel met woonbestemming wordt opgenomen aan de Dr Cartier van Disselweg 19;
- b In het geldende bestemmingsplan 'De Paasberg e.o. 1991' heeft het perceel de bestemming Woondoeleinden. Op de plankaart is aangegeven dat het bebouwingspercentage voor dit perceel 25% bedraagt. Doordat hier sprake is van een hoekperceel zijn de bebouwingsmogelijkheden echter beperkt. Als rooilijn geldt namelijk de bestaande, naar de weg gekeerde gevel van de woning. In het nieuwe bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' mag het volledige bouwvlak worden bebouwd. Daarnaast mag buiten het bouwvlak nog maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De totale maximale te bebouwen oppervlakte is daarmee iets kleiner dan in het bestemmingsplan 'De Paasberg e.o. 1991'. Omdat er geen bezwaar tegen bestaat om iets meer bebouwingsmogelijkheden toe te staan op dit perceel, zal het bouwvlak enigszins vergroot worden.

Mevrouw H. van Weede-Vaandering*Ontvangen op 27 maart 2012, binnen de inspraaktermijn*

- a Verzocht wordt om het bouwvlak aan de Lange Voren 2 te vergroten in verband met de wens zo lang mogelijk in de huidige woning te kunnen blijven wonen, de toenemende behoefte aan zorg en de daarmee verband houdende te treffen voorzieningen;
- b Er is een behoefte aan een grotere oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van onderhoud van de grond gelegen tussen de Lange Voren 2 en (grenzend aan) de Hessenweg. Hierbij wordt uitgegaan van 150 m², zoals in het buitengebied gebruikelijk is.

Antwoord gemeente

- a Met het opnemen van een bouwvlak van 23 x 15 meter kan een gelijkvloers woonoppervlak van 345 m² worden gerealiseerd. De maximale goothoogte bedraagt hier 6 meter en de toegestane bouwhoogte is maximaal 9 meter. Hiermee zou een woning met een inhoud van 2600 m³ kunnen worden gerealiseerd. Deze maten bieden voldoende mogelijkheden om een toekomstbestendige woning te realiseren. De mogelijkheden worden daarom niet verder verruimd;
- b Buiten het bouwvlak mogen gebouwen worden opgericht tot een oppervlakte van 75 m². Ingevolge een gemeentelijke notitie "Beleidsregels kruimelgevallen" kan, indien binnen de bebouwde kom sprake is van een perceel groter dan 2000 m², medewerking worden verleend aan een extra oppervlak van 50 m². Bovendien is het mogelijk op achtererfgebied vergunningsvrij een bijgebouw op te richten met een oppervlakte van 30 m² met een hoogte van maximaal 3 meter. Een uitbreiding van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen wordt daarom niet nodig geacht.

Stichting Pro Senectute, Cronenburg 75, 1081 GM Amsterdam*Ontvangen op 1 mei 2012, buiten de inspraaktermijn*

Het huidige bestemmingsplan biedt de mogelijkheid het gehele terrein te bebouwen. In het nieuwe bestemmingsplan worden de bouwmogelijkheden teruggebracht tot de contouren van het huidige gebouw. Dit is een grote beperking bij eventuele uitbreidings- of nieuwbouwplannen, waarvoor een eerste verkenning is gestart.

Antwoord gemeente

Het bouwvlak wordt aangepast. Het nieuwe bouwvlak is kleiner dan zoals opgenomen in het huidige bestemmingsplan, maar wel groot genoeg om uitbreidings- of nieuwbouwplannen mogelijk te maken. Daarbij wordt door middel van een maximaal bebouwingspercentage aangegeven dat de totale maximaal te bebouwen oppervlakte gelijk is aan de mogelijkheden in het huidige bestemmingsplan.

Mevrouw M.W. van Slooten-Postel*Ontvangen op 21 mei 2012, buiten de inspraaktermijn*

In het huidige bestemmingsplan is voor de woning aan de Marinus Naefflaan 18 in Lochem aangegeven dat een woning van twee bouwlagen met kap is toegestaan. In het nieuwe bestemmingsplan is een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale nokhoogte van 7 meter aangegeven. Dit beperkt de mogelijkheden voor eventuele toekomstige kopers om het huis aan te passen en dit zorgt voor een waardevermindering. Daarnaast hebben zowel het naastgelegen pand als de twee objecten aan de overkant al een hoogte van 2 bouwlagen met kap.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 is een conserverend bestemmingsplan. Dit betekent dat hierin de bestaande situatie wordt vastgelegd. Dit geldt in principe ook voor de bestaande hoogtes. Er bestaat echter geen bezwaar tegen als het pand aan de Marinus Naefflaan 18 twee lagen met kap wordt, zoals het huidige bestemmingsplan toelaat. Voor deze woning en de naastgelegen woningen worden de goot- en nokhoogte daarom aangepast.

Tap & van Hoff Notarissen*Ontvangen op 31 mei 2012, buiten de inspraaktermijn*

In het huidige bestemmingsplan heeft het pand aan de Marinus Naefflaan 16 in Lochem een woonbestemming met de aanduiding kantoor. In het nieuwe bestemmingsplan heeft het pand de bestemming 'Gemengd' waarbinnen uitsluitend wonen niet is toegestaan. Het zou de kwaliteit van de buurt echter ten goede komen als in de toekomst ook de mogelijkheid bestaat het pand uitsluitend te bewonen.

Antwoord gemeente

Aangezien het pand aan de Marinus Naefflaan 16 in een buurt met voornamelijk woningen staat, is het gewenst dat het in de toekomst mogelijk blijft het pand uitsluitend te bewonen. Er zal ter plaatse daarom een aanduiding 'wonen' in de bestemming 'Gemengd' opgenomen worden.

7.1.2 Overleg

Het bestemmingsplan Lochem Oost heeft het overleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. Twee overlegpartners hebben gereageerd. De samengevatte reactie en beantwoording van de gemeente daarop wordt hierna weergegeven.

Waterschap Rijn en IJssel

- Op pagina 27 van de toelichting staat twee keer vermeld dat een omgevingsvergunning kan worden aangevraagd. Dit dient te worden aangepast in watervergunning in het kader van de Waterwet;
- De actuele watertoetstabel dient opgenomen te worden.

Antwoord gemeente

Beide opmerkingen zullen in de plantoelichting worden verwerkt.

Provincie Gelderland

- In het plangebied is EHS natuur gelegen. De dubbelbestemming die daaraan is toegekend is een goede bescherming voor de waarden in dit gebied;
- In het plangebied is deels een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Het provinciale beleid daaromtrent is goed verwerkt in het plan.

Antwoord gemeente

De opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen.

7.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan Lochem Oost 2011 heeft vanaf 12 juli 2012 tot en met 22 augustus 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad.

In de reactienota, die als bijlage aan de toelichting van dit bestemmingsplan is toegevoegd, zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en voorzien van een beantwoording.