

Reactienota bestemmingsplan Lochem Oost 2011

Geanonimiseerde versie

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

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. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. Reclamant 1
2. Reclamant 2
3. Reclamant 3
4. Reclamant 4
5. Reclamant 5
6. Reclamant 6

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 22 augustus 2012 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. Alle zienswijzen zijn uiterlijk 22 augustus verzonden en daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. Reclamant 1

Verzocht wordt het bouwvlak van de woning aan de Lange Voren 2 met 3,5 meter te vergroten richting de westzijde. Dit biedt de mogelijkheid de bestaande woning zo uit te breiden dat er op de begane grond voldoende ruimte is om te slapen waardoor de woning langer zelfstandig bewoond kan blijven.

Antwoord gemeente

Er bestaat vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar tegen een uitbreiding van het bouwvlak aan de westzijde met 3,5 meter omdat de maat van het bouwvlak past bij de kavelgrootte en de afstand tot het naastgelegen perceel voldoende blijft.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding.

2. Reclamant 2

- 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. Ook is het behoud van de ontsluiting aan deze zijde van belang voor hulpdiensten bij eventuele calamiteiten. Op deze locatie bevinden zich geen bomen;
- b. De aangegeven bestemmingen maken het onmogelijk om in te spelen op toekomstige behoeften als het gaat om het toevoegen van gebouwen of vervangende nieuwbouw. Planologische ontwikkelruimte is gewenst;
- c. Gevraagd wordt op de verbeelding inzichtelijk te maken dat binnen het bosgebied een gedeelte van de gronden is afgezet met hekken waarbinnen het openluchttheater is gesitueerd. Een bestemming als 'cultuur en ontspanning' past beter bij het voornemen van de gemeente om het openluchttheater op te nemen op de gemeentelijke monumentenlijst en de aanwezige bebouwing dan de bestemming 'bos'. Ook past dit beter omdat een bestemmingsplan zoveel mogelijk de werkelijke situatie dient weer te geven;

- d. Er is op dit moment een vergunning aanwezig om versnaperingen en (licht) alcoholische dranken te verkopen. Voor het behoud van de huidige exploitatiemogelijkheden dient ook planologisch verankerd te zijn dat sprake mag zijn van lichte horeca ten behoeve van het theater;
- e. Binnen de bestemming bos moet het mogelijk zijn gebouwen en bouwwerken te realiseren ten behoeve van het openluchttheater. Voor de reeds aanwezige gebouwen en bouwwerken zijn te beperkende voorwaarden opgenomen;
- f. Voor het onderhoud van het terrein en mogelijke aanpassingen in de toekomstige functies of evenementen is het noodzakelijk dat het openluchttheater de mogelijkheid heeft om werkzaamheden zoals ontgronden, verharden, het aanleggen van paden etc. op eigen terrein uit te voeren zonder dat daar een omgevingsvergunning voor nodig is;
- g. Er wordt betwijfeld of alle gebouwen en bouwwerken die op het terrein aanwezig zijn wel zijn opgenomen op de verbeelding. Het is gewenst dat alle objecten die het bestuur van het openluchttheater op een tekening heeft aangegeven, waaronder de toegangstunnels en tribunes, op de verbeelding worden verankerd;
- h. Enige tijd geleden is een bouwvergunning eerste fase verleend voor de realisatie van een gebouwtje/berging vlak bij de hoofdingang, naast het toiletgebouw. Ook deze berging dient opgenomen te worden op de verbeelding;
- i. De definitie waarin wordt aangegeven wat het openluchttheater is en welke functie het heeft, is niet volledig en niet helder;
- j. In de toelichting op het bestemmingsplan wordt de visie van de gemeente op het cultuurbeleid en het belang van het openluchttheater voor Lochem gemist.

Antwoord gemeente

- a. Het gebied waarvoor in de huidige situatie in het bestemmingsplan is geregeld dat het gebruikt wordt voor het openluchttheater, heeft nu ook een aanduiding 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. Dit plan beoogt namelijk de waarden van het bos, natuur en landschap te beschermen en het gebied is gelegen in het grondwaterbeschermingsgebied. Hierbinnen past het planologisch regelen van parkeerplaatsen niet. Of op deze specifieke locatie al dan niet bomen aanwezig zijn, is daarvoor niet van belang;
- b. Er is geen planologische ontwikkelruimte voor het openluchttheater in het geldende bestemmingsplan. Het is niet gewenst deze ontwikkelruimte op te nemen in het bestemmingsplan Lochem Oost 2011, omdat dit een conserverend bestemmingsplan is en er geen concrete en bestuurlijk geaccordeerde ontwikkelplannen bekend zijn. Dit betekent dat in dit plan de bestaande situatie en daarmee de bestaande bebouwing wordt vastgelegd. Voor eventuele gewenste uitbreidingen dient een aparte bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden;
- c. Op de verbeelding is inzichtelijk gemaakt dat binnen het bosgebied een gedeelte van de gronden is afgezet met hekken waarbinnen het openluchttheater is gesitueerd door de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – openluchttheater' op te nemen met daarbij de grens van deze aanduiding. Het eventueel opnemen van een aanduiding 'Bos' in een bestemming 'Cultuur en ontspanning' verandert niets aan de gebruiksmogelijkheden zoals nu opgenomen in het bestemmingsplan Lochem Oost 2011. Ook blijkt hieruit minder goed dat het openluchttheater onderdeel uitmaakt van een groter bos. Er wordt daarom geen aanleiding gezien om de bestemming aan te passen;
- d. In de planregels wordt opgenomen dat het terrein met de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning – openluchttheater' mag worden gebruikt voor horecadoeleinden ter ondersteuning van en in directe samenhang met het toegestane gebruik van het openluchttheater;
- e. Zie b;

- f. 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. Voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zoals ontgronden en verharderen, die het normale onderhoud en beheer betreffen, is geen omgevingsvergunning nodig. Bij uit te voeren werken en werkzaamheden zal beoordeeld worden of daarvoor een omgevingsvergunning nodig is en verleend wordt;
- g. Om bestaande bebouwing en bouwwerken geen gebouwen zijnde positief te bestemmen, is het niet noodzakelijk deze elk afzonderlijk op de verbeelding aan te geven. Ook de huidige tekst in artikel 5.2 van de planregels 'de bestaande gebouwen zijn toegestaan en mogen geheel vernieuwd worden' zorgt ervoor dat bestaande bebouwing positief bestemd wordt. Wel zal daaraan worden toegevoegd dat ook bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan en geheel vernieuwd mogen worden;
- h. In het bestemmingsplan is opgenomen dat een bouwwerk dat op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, aangemerkt wordt als bestaand. Dit betekent dat het nieuwe gebouwtje positief is bestemd als het hieraan voldoet;
- i. De uitleg van het begrip openluchttheater komt overeen met de omschrijving uit het geldende bestemmingsplan. Het is ons niet duidelijk waarom deze omschrijving niet volledig en helder is;
- j. Het bestemmingsplan is een ruimtelijk juridisch kader. Dit is niet het instrument voor het uiteenzetten van het gemeentelijk cultuurbeleid en het belang van het openluchttheater voor Lochem.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot twee aanpassingen in de planregels.

3. Reclamant 3

- a. Verzocht wordt om op het perceel aan de Dr. Cartier van Disselweg 19 een tweede bouwperceel met woonbestemming op te nemen. Het totale oppervlak van het perceel is 2.011 m² en het perceel is al vanaf het begin, zelfs voor het geldende plan 'De Paasberg e.o. 1991', bedoeld als bouwperceel. Aangezien het hier slechts één perceel betreft, past het opnemen van de extra woning volgens de plantoelichting in het beheersgerichte karakter van het plan. Ook is niet duidelijk waarom de aanvraag voor een extra woning in het kader van de planontwikkeling niet is meegenomen. Opvallend is dat aan de overzijde van het perceel wel nieuwe bebouwing wordt toegestaan;
- b. Geconstateerd wordt dat de bebouwingsmogelijkheden in het nieuwe bestemmingsplan zijn verminderd ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit geldt met name voor het gedeelte met de bestemming 'Tuin'. Bovendien is uitbreiding in zuidwestelijke richting niet meer mogelijk. Verzocht wordt dit in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan te brengen, waardoor een bebouwbaar oppervlak van 500 m² wordt toegestaan. Daarnaast dient het gehele perceel de bestemming 'Wonen' te krijgen behoudens een rooilijn op circa 9 meter vanaf de grens met de Van Disselweg en de Lange Voren. Daarbij dient meegewogen te worden dat op naastgelegen percelen 25% bebouwd mag worden en dat aan de overzijde van het perceel nieuwe woningen worden toegestaan waarbij maar liefst 37,5% van de percelen bebouwd mag worden met een aanzienlijk hogere bouw- en goothoogte. Als laatste dient de mogelijkheid geboden te worden een schuur te bouwen op het perceel aan de zuidwestkant van het perceel tegen de Lange Voren aan.

Antwoord gemeente

- a. In het geldende bestemmingsplan 'De Paasberg e.o. 1991' is geen tweede bouwperceel opgenomen op het perceel aan de Dr. Cartier van Disselweg 19. Dat er op het perceel voor die

tijd wellicht ooit een tweede bouwka­vel is be­doeld, hoewel ons dat niet is gebleken, is daarom niet relevant en hie­raan kun­nen dan ook geen rechten wor­den ontleend. Ook de oppervlakte van een perceel geeft geen recht op een tweede bouwka­vel. In de om­geving van het perceel, bij­voor­beeld aan de Lange Voren, zijn meer­dere grote ka­vels aan­wezig waar­op één wo­ning is toe­ge­staan. Het perceel aan de Dr Cartier van Disselweg 19 vormt zoel qua ka­vel­grootte als be­bouwings­mo­gelijk­heden een over­gang tus­sen de naast­ge­le­gen wo­ningen aan de Dr Cartier van Disselweg en de wo­ningen aan de Lange Voren. Dit be­tekent dat er één wo­ning per perceel is toe­ge­staan waar­bij de af­stand van de be­bouw­ing tot de Dr Cartier van Disselweg klein­er is dan de af­stand tot de Lange Voren. Dit is eveneens toe­ge­past op het perceel aan de Dr Cartier van Disselweg 19. In de toelich­ting bij het be­stemmings­plan is op pa­gina één aange­ge­ven dat het be­heers­ge­richte ka­rak­ter van het be­stemmings­plan in­houdt dat de be­staande si­tuatie is vast­ge­legd. Daarnaast zijn plan­nen op­ge­no­men die reeds be­stuurlijk zijn ge­ac­cor­deerd. Het toe­staan van een tweede wo­ning aan de Dr Cartier van Disselweg 19 is geen plan dat reeds be­stuurlijk is ge­ac­cor­deerd en past da­rom niet in een be­heers­ge­richt be­stemmings­plan. De nieuwe be­bouw­ing aan de over­zijde van de Dr Cartier van Disselweg is niet in het be­stemmings­plan Lochem Oost op­ge­no­men;

- b. Het is correct dat de be­bouwings­mo­gelijk­heden in het nieuwe be­stemmings­plan zijn ver­mind­erd ten op­zichte van het huidige be­stemmings­plan. Bij het op­stellen van het be­stemmings­plan Lochem Oost is uit­ge­gaan van de be­staande si­tuatie waar­bij in prin­cipe voor elke wo­ning enige uit­breidings­ruimte is op­ge­no­men. De be­bouwings­mo­gelijk­heden voor het perceel aan de Dr Cartier van Disselweg 19 zijn niet in­ge­perkt door het op­nemen van de be­stemming 'Tuin'. Ook in het be­stemmings­plan 'De Paasberg e.o. 1991' is be­bouw­ing di­rect aan de Dr Cartier van Disselweg en De Lange Voren niet mo­gelijk door de da­rin op­ge­no­men rooi­lijn. Be­bouw­ing aan deze zijde is ook niet wen­selijk in ver­band met de be­bouwings­mo­gelijk­heden op de naast­ge­le­gen ka­vels. Zoals ook onder a) is weerge­ge­ven vormt de ka­vel aan de Dr Cartier van Disselweg 19 een over­gang tus­sen de naast­ge­le­gen wo­ningen aan de Dr Cartier van Disselweg en de wo­ningen aan de Lange Voren. Het toe­staan van be­bouw­ing di­rect aan de Lange Voren past niet in het straat­beeld van de Lange Voren omdat hier di­verse on­be­bouwde voortuinen ge­situeerd zijn. Ook het toe­staan van een groter be­bouwings­oppervlak past niet in het straat­beeld van zoel de Dr Cartier van Disselweg als de Lange Voren. Voor de nieuwe be­bouw­ing aan de over­zijde van de Dr Cartier van Disselweg geldt een an­dere om­ge­vingssitua­tie die meegewogen is en de be­bouwings­mo­gelijk­heden da­r zijn da­rom niet één-op-één toepas­baar op de Dr Cartier van Disselweg 19. De nieuwe be­bouw­ing aan de over­zijde van de Dr Cartier van Disselweg be­treft een nieuwe een­heid en niet een be­staande si­tuatie waar­in sprake is van be­staande ruimtes tus­sen en voor wo­ningen.

Conclusie

De zienswijze geeft geen aan­leiding tot het aan­passen van de ver­beel­ding of plan­regels.

4. Reclamant 4

Het ontwerp bestemmingsplan Lochem Oost 2011 maakt uitbouw van de woning aan de Zwiapseweg 71 op de eerste verdieping niet meer mogelijk. Dit is echter wel gewenst omdat de huidige woning onvoldoende leefruimte biedt voor de huidige levensstandaard. Daarom bestaat het plan de woning aan de achterzijde uit te bouwen.

Antwoord gemeente

Er is een concreet plan om de woning aan de achterzijde uit te bouwen. Hiertegen bestaat vanuit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar. Het bouwvlak in het bestemmingsplan Lochem Oost 2011 wordt daarom aan de achterzijde van de woning zodanig vergroot voor zowel de percelen aan de Zwiapseweg 69 als 71, dat deze overeenkomt met het bouwvlak uit het bestemmingsplan Lochem Oost 1998. Daarnaast wordt de goothoogte verhoogd van 6 naar 7 meter, zodat deze aansluit bij de bestaande bebouwing.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding.

5. Reclamant 5

- a. De bouwvlakken ten behoeve van de percelen aan de Zwiapseweg 112 en 114 en de percelen aan de Dr. Ten Bokkel Huininkweg 1 en 3 zijn te groot. De woningen kunnen daardoor zodanig vergroot worden dat dit mogelijk consequenties heeft voor daglicht en privacy van naastgelegen percelen;
- b. Buiten het bouwvlak kunnen teveel vergunningvrije bijgebouwen gebouwd worden. Dit tast het groene karakter en de openheid van het gebied aan.

Antwoord gemeente

- a. De gemeente Lochem kiest ervoor om aan de bewoners in principe de mogelijkheid te bieden een wooncarrière door te maken in de huidige woning. Dit betekent dat er uitbreidingsmogelijkheden worden geboden om de woning aan te passen aan bijvoorbeeld groeiende gezinnen en meer gelijkvloers wonen. In het kader van het algemeen belang kiest de gemeente Lochem ervoor met name de ruimtelijke opzet die zichtbaar is vanaf het openbaar gebied te reguleren. Dit betekent dat aan de straatzijde de bestemming 'Tuin' is opgenomen om bebouwing te voorkomen en bouwvlakken zijn aangegeven in plaats van bouwstroken om afstand tussen de woningen in stand te houden. De uitbreidingsruimte wordt daarom met name aan de achterzijde van de woning geboden. Wij zijn van mening dat daarmee geen onaanvaardbaar verlies van daglicht en privacy zal optreden;
- b. Artikel 2 en 3 uit bijlage II van het Besluit omgevingsrecht geven aan welke vergunningvrije mogelijkheden er zijn. Een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied, mits niet hoger dan 5 meter en niet in strijd met het planologisch regime, kan vergunningvrij worden opgericht. Om het groene karakter en de openheid van het gebied enigszins te beschermen, is de bestemming 'Tuin' aan de voorzijde van de woningen opgenomen, zodat bebouwing daar wordt voorkomen. Aan de achterzijde van de woningen zijn de bouw mogelijkheden geboden om zo een wooncarrière in de eigen woning mogelijk te maken;

Conclusie

De zienswijze geeft geen aanleiding tot het aanpassen van de verbeelding of planregels.

6. Reclamant 6

- a. Het is uiterst ongelukkig dat het ontwerp bestemmingsplan Lochem Oost 2011 in de vakantieperiode ter inzage is gelegd. Ook zijn er geen bewonersbijeenkomsten georganiseerd om het proces en de ontwikkelingen toe te lichten. Dit was wel passend mede omdat het

- bestemmingsplan niet beheersgericht is, gelet op bijvoorbeeld het WRO wijzigingsgebied en de ruime bouw mogelijkheden op perceelsniveau;
- b. De bouwvlakken voor de Dr Ten Bokkel Huininkweg 1 en 3 en de Zwiepseweg 112 en 114 zijn te groot. De bouwvlakken zijn veel dieper dan de bestaande woningen waardoor deze woningen met inachtneming van goot- en bouwhoogte vergroot mogen worden. Er is geen sprake van maatwerk, dit kan mogelijk consequenties hebben voor daglicht en privacy, het leidt tot ongewenste verstening van het achtererfgebied en het haalt het stedenbouwkundige evenwicht van de bebouwing onderuit. Door het opnemen van ruimere bouw mogelijkheden legt de gemeente de consequenties bij de burger neer die de weg naar de burgerlijke rechter mag bewandelen in plaats van de bestuursrechter. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Voorgesteld wordt de diepte van de bouwvlakken te verminderen tot 8,5 meter;
 - c. De aanbouwen van het perceel Dr Ten Bokkel Huininkweg 3 en Zwiepseweg 114 zijn niet opgenomen in het bouwvlak, terwijl dit bij de Dr Ten Bokkel Huininkweg 1 wel is gebeurd. Dit dient aangepast te worden, omdat de aanbouwen onderdeel uitmaken van het hoofdgebouw;
 - d. De goot- en nokhoogte van de Dr. Ten Bokkel Huininkweg 2 dient aangepast te worden omdat de woning hoger is dan de genoemde 6 meter;
 - e. De groene laanstructuur van de Dr. Ten Bokkel Huininkweg wordt niet beschermd. De bomen en de groene berm moeten worden opgenomen op de verbeelding en moeten in de planregels worden beschermd. Daarbij moet worden verwezen naar het aanlegvergunningstelsel zoals dat geldt in artikel 22.3.1 van de planregels, om te voorkomen dat zonder omgevingsvergunning bomen kunnen worden gerooid en de berm kan worden verhard. Het kapverbod uit de APV biedt onvoldoende waarborgen;
 - f. Buiten het bouwvlak is per bouwperceel maximaal 75 m² aan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. Daarbuiten mogen nog vergunningsvrije bouwwerken opgericht worden. Dit leidt tot ongewenste verstening van de binnentuinen waardoor het groene karakter en de openheid ernstig wordt aangetast. Voorgesteld wordt de te bebouwen oppervlakte te beperken en een minimaal percentage te hanteren dat onbebouwd dient te blijven;
 - g. De maximale hoogte van gebouwen buiten het bouwvlak is erg hoog. De bouwhoogte van 5 meter zorgt ervoor dat op het achtererfgebied geen omgevingsvergunning nodig is voor de activiteit bouwen waardoor de bestuursrechtelijke weg wordt ontnomen en een belangenafweging niet mogelijk is. Voorgesteld wordt de bouwhoogte aan te passen naar 4 meter vanaf 2 meter van de erfgrans en 3 meter binnen 2 meter vanaf de erfgrans;
 - h. Artikel 17.3 van de planregels biedt de mogelijkheid af te wijken van de bouwregels voor een gebouw met kap op een afstand van 2 meter of minder van de zijdelingse of achterste perceelsgrenzen. Deze regel is echter te algemeen geformuleerd en een belangenafweging ontbreekt. Er dienen meerdere voorwaarden opgenomen te worden;
 - i. Artikel 17.4, lid 2 van de planregels geeft aan dat buiten het bouwvlak de gebouwen niet gebruikt mogen worden als zelfstandige wooneenheid. Dit impliceert dat gebouwen wel als onzelfstandige wooneenheid gebruikt mogen worden. Dit wordt afgeraden ter voorkoming van illegale, moeilijk handhaafbare bewoning van gebouwen buiten het bouwvlak;
 - j. In artikel 22.1 ontbreekt het verbod om een hoofdgebouw in het beschermde stadsgezicht geheel of gedeeltelijk te slopen.

Antwoord gemeente

- a. In de wet is niet aangegeven of en op welke wijze de gelegenheid tot inspraak op een bestemmingsplan geboden moet worden. De gemeente heeft ervoor gekozen wel de mogelijkheid tot inspraak te bieden, maar hier geen bewonersbijeenkomsten voor te organiseren. De gemeente heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd van 16 februari tot en met 28 maart 2012. Verder verzetten de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht zich er niet tegen een (ontwerp)bestemmingsplan in de zomerperiode ter inzage te leggen. Wij zijn van mening dat de periode van 6 weken voldoende gelegenheid heeft geboden tot het reageren op het ontwerp bestemmingsplan. Overigens delen

wij niet de mening dat het bestemmingsplan niet beheersgericht is. In de toelichting is op pagina één aangegeven dat het beheersgerichte karakter niet inhoudt dat de ruimtelijke situatie wordt bevroren omdat onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zijn dan ook meegenomen in het beheersgerichte bestemmingsplan;

- b. De gemeente Lochem kiest ervoor om aan de bewoners in principe de mogelijkheid te bieden een wooncarrière door te maken in de huidige woning. Dit betekent dat er uitbreidingsmogelijkheden worden geboden om de woning aan te passen aan bijvoorbeeld groeiende gezinnen en meer gelijkvloers wonen. In het kader van het algemeen belang kiest de gemeente Lochem ervoor met name de ruimtelijke opzet die zichtbaar is vanaf het openbaar gebied te reguleren. Dit betekent dat aan de straatzijde de bestemming 'Tuin' is opgenomen om bebouwing te voorkomen en bouwvlakken zijn aangegeven in plaats van bouwstroken om afstand tussen de woningen in stand te houden. De uitbreidingsruimte wordt daarom met name aan de achterzijde van de woning geboden. Het klopt dat hierbij sprake is van algemeen beleid en geen maatwerk per kavel. Wij zijn van mening dat daarmee geen onaanvaardbaar verlies van daglicht en privacy zal optreden;
- c. In het bestemmingsplan Lochem Oost is geen gebruik gemaakt van de begrippen hoofdgebouw, bijgebouw of aan- en uitbouw. Er wordt uitgegaan van de termen 'binnen het bouwvlak' en 'buiten het bouwvlak'. Bij dit onderscheid is met name de toelaatbare functie en bouwmassa van belang. Aangezien de bouwmassa's van de 'aanbouwen' passen binnen de regels buiten het bouwvlak en enige afstand aan de straatzijde tussen de verschillende woningen gewenst is, worden de genoemde 'aanbouwen' buiten het bouwvlak gelaten. Dit betekent dat het bouwvlak aan de Dr Ten Bokkelweg Huininkweg 1 wordt versmald en de bouwvlakken aan de Dr Ten Bokkel Huininkweg 3 en Zwiepseweg 114 in stand blijven;
- d. De goothoogte van de woning aan de Dr Ten Bokkel Huininkweg 2 past binnen de op de verbeelding aangegeven 3 meter. De nokhoogte past echter niet binnen de aangegeven 6 meter en wordt daarom aangepast naar 9 meter;
- e. Het is correct dat de groene laanstructuur van de Dr. Ten Bokkel Huininkweg niet wordt beschermd. Wij achten het niet noodzakelijk de bomen en de groene berm op te nemen op de verbeelding en in de planregels. De bomen worden voldoende beschermd op basis van de APV waarin ook zaken zoals de beeldbepalende waarde van de bomen zijn opgenomen. Binnen de bestemming 'Verkeer-Verblijf' is het mogelijk de bermen en beplanting te behouden. Daarnaast is het mogelijk de bermen bijvoorbeeld te betrekken bij de wegen. Wij achten het niet noodzakelijk een aanlegvergunningstelsel op te nemen om dit te voorkomen;
- f. Zie b);
- g. Er is aansluiting gezocht bij de mogelijkheden om vergunningvrij te bouwen. Op grond van artikel 3 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is het mogelijk om een op de grond staand bijbehorend bouwwerk in het achtererfgebied op te richten, mits niet hoger dan 5 meter. Hierbij mag het bouwwerk niet in strijd zijn met het geldend planologisch regime. Deze hoogte van 5 meter is ook in het bestemmingsplan opgenomen voor gebouwen buiten het bouwvlak;
- h. In artikel 17.3 van de planregels zijn de concrete af te wegen belangen verwerkt in zaken zoals de maximale dakhelling, afstand van de nok tot de zijdelingse grenzen en een maximale bouwhoogte. Hierin is rekening gehouden met zaken zoals het voorkomen van onevenredige aantasting van in de omgeving aanwezige functies en waarden. Dit is verwerkt in meetbare voorwaarden om toetsing duidelijker te maken;
- i. Zoals in de toelichting op pagina 40 is aangegeven, is om te voorkomen dat een woning wordt verplaatst naar buiten het bouwvlak opgenomen dat de gebouwen buiten het bouwvlak niet mogen worden gebruikt voor de vestiging van een zelfstandige wooneenheid. De gemeente acht het wel wenselijk dat de gebouwen buiten het bouwvlak gebruikt kunnen worden ter vergroting van het genot van de binnen het bouwvlak gevestigde functie. Dit mede om het mogelijk te maken een wooncarrière door te maken in de eigen woning, zoals reeds aangegeven onder b);

- j. De bestemming 'Waarde-Beschermd stadsgezicht' is met name opgenomen om de formele stedenbouwkundige opzet en het bebouwingsbeeld te behouden. Daarbij gaat het niet zozeer om het behoud van alle individuele gebouwen. De individuele gebouwen worden, voor zover noodzakelijk, beschermd op basis van de Monumentenwet. Het opnemen van het verbod om een hoofdgebouw te slopen achten wij daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

De zienswijze geeft aanleiding tot twee aanpassingen op de verbeelding.