

2012-002671

De raad van de gemeente Lochem

Gelezen het voorstel van het college van 23 oktober 2012, nr. 2012-002671,
Betreffende Vaststelling bestemmingsplan Lochem-Oost 2011;

mede gelezen de toelichting gegeven bij memo d.d. 26 november 2012;

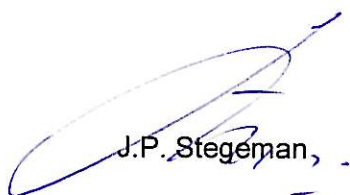
gehoord de beraadslagingen;

BESLUIT

1. Het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0262.loKernLochemOost2-BP41.gml met bijbehorende bestanden waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0626.loKernLochemOost2-BP41.dwg.
2. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen te besluiten in overeenstemming met de voorstellen zoals opgenomen in de 'reactienota', en tevens in te stemmen met de in deze nota voorgestelde wijzigingen.
3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vast te stellen.

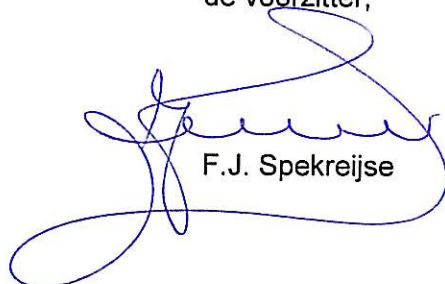
Aldus besloten door de raad van de gemeente Lochem
in zijn openbare vergadering van 3 december 2012

de griffier,



J.P. Stegeman,

de voorzitter,



F.J. Spekrijse

Aan de Raad van de gemeente Lochem

Informatie bij:	J. ten Barge	Kenmerk:	2012-002671
Portefeuillehouder:	J. Kottelenberg	Vergadering:	3 december 2012
Onderwerp:	Bestemmingsplan Lochem-Oost 2011		

Voorstel

1. Het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 gewijzigd vaststellen overeenkomstig de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0262.loKernLochemOost2-BP41.gml met bijbehorende bestanden waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van de ondergrond met de bestandsnaam o_NL.IMRO.0626.loKernLochemOost2-BP41.dwg.
 2. Ten aanzien van de ingediende zienswijzen besluiten in overeenstemming met de voorstellen zoals opgenomen in de 'reactienota', en tevens instemmen met de in deze nota voorgestelde wijzigingen.
 3. Geen exploitatieplan conform artikel 6.12 Wro vaststellen.
-

Inleiding

In 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) inwerking getreden. Deze wet schrijft voor, dat bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar. De nieuwe Wro vormt dan ook de basis voor herziening van een groot aantal bestemmingsplannen binnen de gemeente Lochem, waaronder de zogenaamde komplannen. Daarnaast bestaat de wens om te komen tot een uniforme opzet, systematiek en verder digitaal gebruik van de bestemmingsplannen. In dit kader is behoefte aan een actueel plan voor het gebied Lochem-Oost.

Beoogd resultaat

De gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan Lochem Oost 2011. Hierdoor wordt een bijdrage geleverd aan de doelstelling om in 2011/2012 de actualisatieslag inzake de bestemmingsplannen voor de kernen binnen de gemeente Lochem verder af te ronden.

Middelen

Het vaststellen van het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 brengt voor de gemeente enkel de kosten voor het opstellen van het plan met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Argumenten**1.1 Het plan komt tegemoet aan de wens tot een uniforme opzet en systematiek.**

Binnen het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 wordt op hoofdlijnen dezelfde systematiek gehanteerd als bij de overige reeds vastgestelde komplannen. Daarmee wordt tegemoet gekomen aan de wens om op verschillende plekken in de gemeente zoveel mogelijk vergelijkbare bestemmingen te hanteren. Hierdoor ontstaat meer rechtszekerheid voor de burger.

1.2 Het plan maakt in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk.

Het bestemmingsplan voor Lochem-Oost heeft een conserverend karakter. Dit houdt in, dat de bestaande situatie zoals bekend tijdens het opstellen is vastgelegd. Daarnaast zijn enkele geaccordeerde plannen meegenomen. Dit betreffen eerder vastgestelde bestemmingsplannen of projecten waarvoor ontheffing is verleend en de gehele ruimtelijk-juridische procedure reeds is doorlopen. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau zijn wel meegenomen in het plan om onnodige starheid te voorkomen.

2.1 De zienswijzen zijn verwerkt voor zover passend in het conserverende karakter.

Het ontwerp bestemmingsplan "Lochem-Oost 2011" heeft vanaf 12 juli 2012 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn zes zienswijzen ingediend. Aan de reacties is over het

algemeen tegemoet gekomen voor zover het ging om ondergeschikte aanpassingen. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet mogelijk gemaakt. De samenvatting alsmede de gemeentelijke reacties op de zienswijzen zijn opgenomen in een separate reactienota bij het bestemmingsplan. Naar aanleiding van de zienswijzen is het vast te stellen plan op de volgende punten aangepast:

- Ter plaatse van de Lange Voren 2 is het bouwvlak van de woning aan de westzijde verbreed met 3,5 meter;
- In de planregels is 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;
- Aan de huidige tekst in artikel 5.2 van de planregels is toegevoegd dat ook bouwwerken geen gebouw zijnde zijn toegestaan en geheel vernieuwd mogen worden;
- Het bouwvlak aan de Zwiapseweg 71 is aan de achterzijde vergroot overeenkomstig het bouwvlak in het bestemmingsplan Lochem-Oost 1998. Daarnaast is de goothoogte verhoogd tot 7 meter;
- Het bouwvlak aan de Dr. Ten Bokkelweg Huininkweg 1 is versmald;
- De nokhoogte van de woning aan de Dr. Ten Bokkel Huininkweg 2 is aangepast van 6 naar 9 meter.

2.2 De ambtshalve wijzigingen zijn verwerkt.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan. Het betreffen de onderstaande zaken:

- De bedrijfsbestemming ter hoogte van de Graaf Ottoweg 34 is aan de waterzijde aangepast conform het bestemmingsplan Lochem-Oost 1977;
- Ter hoogte van de Graaf Ottoweg 16, 18, 20 en 20 zijn planverbeelding en regels aangepast waardoor op de verdieping eveneens dienstverlening en kantoren zijn toegestaan;
- De functiekaart in de bijlage bij de toelichting is in geringe mate aangepast qua layout en de aanwezige functies;
- In artikel 7.1 onder d is 'zij' veranderd in 'zijn'.

3. Geen noodzaak tot vaststelling exploitatieplan

Het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 heeft een conserverend karakter waardoor in principe geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn waarvoor de economische uitvoerbaarheid dient te worden aangetoond, of een verplichting tot kostenverhaal geldt op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het vaststellen van het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 brengt voor de gemeente enkel de kosten voor het opstellen van het plan met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

Uitvoering

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan gedurende een periode van zes weken terinzage gelegd. Tijdens deze termijn staat beroep open bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld treedt het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 de dag na de beroepstermijn inwerking.

De volgende stukken zijn voor u bijgevoegd:

N.v.t.

De volgende stukken liggen voor u ter inzage:

Het bestemmingsplan Lochem-Oost 2011 bestaande uit:

- Planverbeelding
- Planregels (incl. bijlagen)
- Toelichting (incl. bijlagen)

N.v.t.

Lochem, 23 oktober 2012

Burgemeester en wethouders van Lochem,

drs. J. ten Brinke
secretaris (i.o.)

F.J. Spekrijse
burgemeester

Aan: Gemeenteraad Kenmerk:
Van: Burgemeester en wethouders Kopie:
Datum: 26 november 2012 Informatie bij: J. ten Barge
tel. 0573-289123

Onderwerp: Toelichting op vragen RTG 19 november inzake BP Lochem-Oost

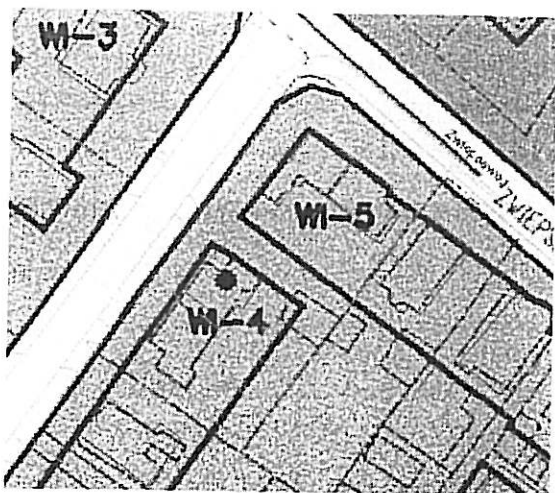
Situatie kruising Zwiepseweg – Dr. Ten Bokkel Huininkweg

Zowel door de bewoners van de Dr. Ten Bokkel Huininkweg 1, als door de bewoners van de Zwiepseweg 114 is een zienswijze ingebracht tegen het ontwerpbestemmingsplan. Reclamanten achten beide de bouwvlakken voor de woningen aan de Dr. Ten Bokkel Huininkstraat 1 en 3 en de bouwvlakken voor de Zwiepseweg 112 en 114 te diep. Bij eventuele uitbreiding van de woningen zou mogelijke inbreuk op privacy kunnen ontstaan. Reclamanten hebben beiden ingesproken tijdens de RTG op 19 november en daar nogmaals hun bezwaar kenbaar gemaakt.

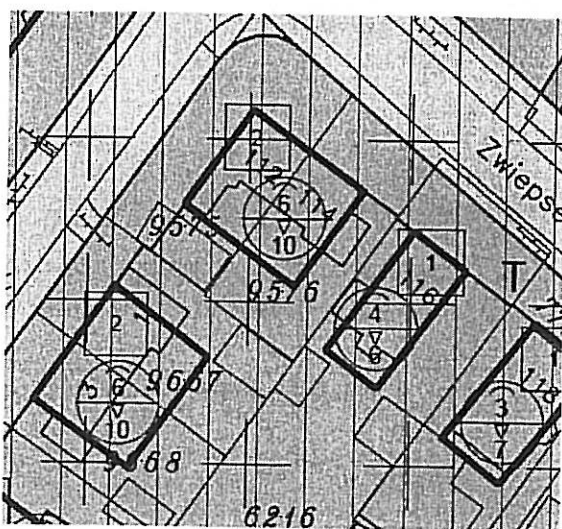
In het vast te stellen bestemmingsplan is niet aan de wens van reclamanten tegemoet gekomen. De gemeente heeft nadrukkelijk gekozen om in de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen planologische ruimte te bieden op het achtererf. Hierdoor hebben bewoners de mogelijkheid om een wooncarrière door te maken op moment van groeiende gezinnen of eventueel gelijkvloers wonen. Dit betekent dat aan de achterzijde van de woning ruimte dient te worden geboden om de woning uit te breiden en daarin enige vrijheid mogelijk is. Er is daarbij dan ook sprake van een algemeen beleid. Concreet zijn ten opzichte van het bestemmingsplan Lochem-Oost 1998 de bouwvlakken in het vast te stellen plan slechts circa 1 meter dieper. De vergroting is dan ook minimaal in het vast te stellen plan. Daarnaast is de onderlinge afstand tussen de bouwvlakken aan de Zwiepseweg en de Dr. Ten Bokkel Huininkweg in het nieuwe plan zelfs groter dan in het geldend plan (zie afbeeldingen) waardoor de stelling van mogelijke vergroting van inbreuk op privacy door het nieuwe bestemmingsplan niet wordt gevolgd.

De heer [naam] woonachtig aan de Dr. Ten Bokkel Huininkweg, heeft in een ingebrachte e-mail in de RTG aangegeven dat zijn zienswijze door de gemeente verkeerd geïnterpreteerd is. Deze stelling wordt niet gevolgd. Reclamant heeft aangegeven dat aanbouwen van het perceel Dr. Ten Bokkel Huininkweg 3, en de Zwiepseweg 114 niet zijn opgenomen in het bouwvlak, terwijl dit bij zijn eigen woning (Dr. Ten Bokkel Huininkweg 1) wel het geval is. De aanbouwen van de heer [naam] behoren volgens de wijze van bestemmen buiten het bouwvlak. In het vast te stellen plan is het bouwvlak van de heer Habing aan de zijkant hiertoe verkleind. Dit uitgangspunt geldt voor het gehele bestemmingsplan waardoor aan de straatzijde enige afstand wordt gecreëerd tussen de woningen.

Door het bouwvlak aan de zijkant te versmallen is eveneens een grotere afstand ontstaan tussen het bouwvlak aan de Zwiepseweg, waar reclamant eerder in zijn zienswijze om verzocht in het kader van risico's ten aanzien van privacy.



1.) Situatie geldend bestemmingsplan
Lochem-Oost



2.) Situatie vast te stellen
bestemmingsplan Lochem-Oost

Planologische situatie Nieuwstad 13

Aan de Nieuwstad 13 in Lochem is taxibedrijf Weekenstroo gevestigd. De heeft voorafgaand aan de RTG een brief bij de griffie ingediend met een nadrukkelijk verzoek. Het bedrijf heeft naast het onderhoud dat wordt uitgevoerd aan het eigen wagenpark in het verleden reparatie- en onderhoudswerkzaamheden verricht voor particulieren. In het huidige bestemmingsplan heeft de locatie een passende bestemming waar zowel het taxibedrijf als garageactiviteiten zijn toegestaan.

Momenteel is de werkplaats bij het bedrijf enkel in gebruik voor onderhoudswerkzaamheden aan de taxi's. achter voornemens om in de nabije toekomst wederom werkzaamheden aan auto's voor particulieren te gaan uitvoeren om de continuïteit van zijn bedrijf te waarborgen. De taxibranche staat namelijk onder zware druk.

Per abuis zijn de mogelijkheden om garageactiviteiten voor derden te verrichten niet overgenomen uit het geldend plan in het vast te stellen plan. In het nieuwe plan heeft het bedrijf de bestemming Gemengde Doeleinden (GD). Door het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en naast de bestemming GD een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' op te nemen op de plankaart, blijft de planologische situatie ten opzichte van het huidige bestemmingsplan ongewijzigd. De heer Weekenstroo kan vervolgens zijn gewenste activiteiten in de toekomst blijven verrichten.