

TOELICHTING
VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

Partiële Herziening Bosweg Lochem

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.326
IDnr. : NL.IMRO.0262.loPHBoswegLo-BP41
Datum : juni 2018
Versie : 3
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 3 september 2018 / Besluitnr. 2018-111164

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding.....	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
2	BESCHRIJVING PLANLOCATIE	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Nieuwe situatie.....	10
2.3	Vertaling in het bestemmingsplan	11
3	BELEIDSKADER	12
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	13
4.1	Inleiding	13
4.2	Geluid	13
4.3	Luchtkwaliteit.....	13
4.4	Externe veiligheid	14
4.5	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)	15
4.6	Bodem	15
4.7	Water.....	16
4.8	Ecologie.....	18
4.9	Archeologie.....	19
4.10	Cultuurhistorie	21
5	JURIDISCHE ASPECTEN	22
5.1	Algemeen	22
5.2	Opbouw regels en verbeelding	23
5.3	Artikelgewijze toelichting	24
6	UITVOERBAARHEID	26
6.1	Economische uitvoerbaarheid	26
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	26

Bijlage bij toelichting:

1. Nota van Zienswijzen, mei 2018.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het terrein tussen de Bosweg, Burgemeester Wttewaallweg en Dr. Cartier van Disselweg in Lochem wordt sinds een aantal jaren gewerkt aan een nieuw woningbouwplan. Het betreft de herontwikkeling van gronden waar een deel van het Staring College was gevestigd.

Voor dit gebied is in het verleden een bestemmingsplan 'Bosweg 2009' opgesteld die de woningbouw ook planologisch mogelijk maakt. Daarbij wordt uitgegaan van 24 grondgebonden woningen. Een deel van de woningen is inmiddels ook gebouwd en bewoond. Een aantal kavels voor vrijstaande woningen is nog onbebouwd.

Aanvankelijk was in het bestemmingsplan 'Bosweg 2009' een overgangszone beoogd tussen het zuidelijk gelegen bos en de nieuwe woonwijk, welke door de privétuinen van de woningen vormgegeven zou moeten worden. De groene omlijsting met de bestemming 'Tuin' aan de zijde van de Burgemeester Wttewaallweg, gecombineerd met een beperkte bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (maximaal 1 meter) voorzag hierin.

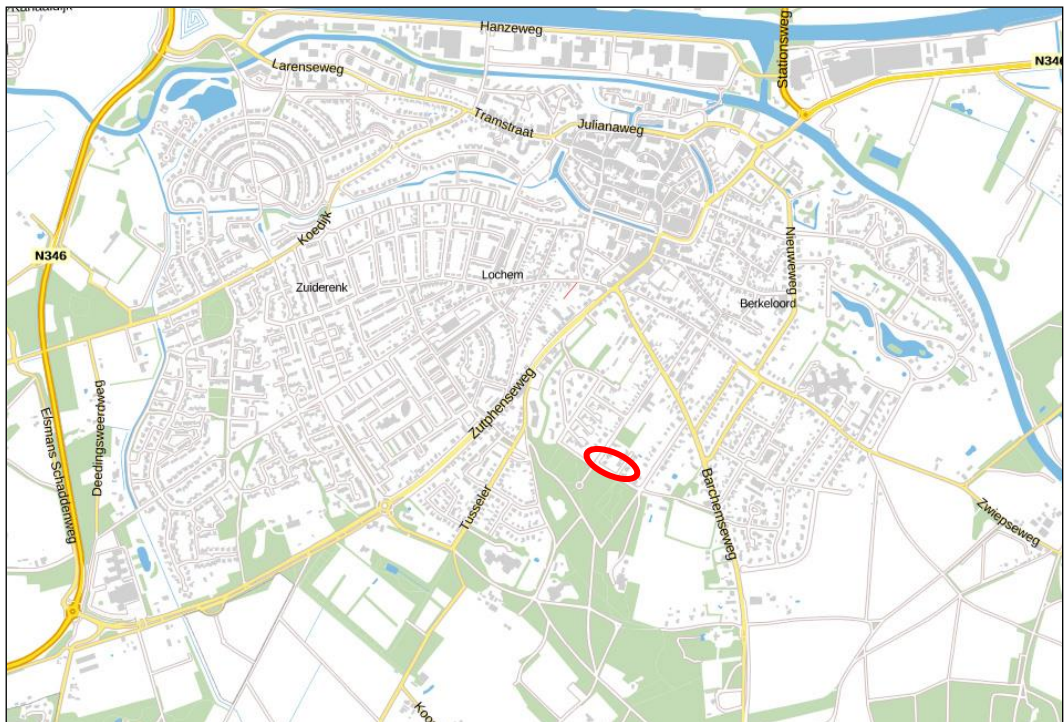
Na realisering en uitvoering van (een groot deel van) het woningbouwplan, bestaat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt geen noodzaak meer om de overgangszone middels de privétuinen vorm te geven. De woningen op de hoekpercelen zijn met de voorgevel juist op de Bosweg, Mooralaan en Dr. Cartier van Disselweg georiënteerd, zodat er geen sprake is van een voortuin maar van een zijtuin. Bovendien wordt in het 'Beeldkwaliteitsplan Bosweg' (vastgesteld op 8 december 2009) de sfeer van de nieuwbouw en de inrichting van de openbare ruimte beschreven en specifiek voor hoekwoningen een afwijkende maatvoering voor erfafscheidings (tot maximaal 2 meter) voorgestaan.

In dit kader ligt het voor de hand om de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings behorend bij de woningen op hoekpercelen te verhogen tot maximaal 2 meter en daarmee gelijk te stellen aan de bouwregels voor erf- en terreinafscheidings binnen de aangrenzende woonbestemming. De voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bosweg 2009' voorziet hierin.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het zuiden van de kern Lochem en heeft betrekking op gedeelten van percelen behorend bij de bestaande woningen aan de Bosweg 45, Mooralaan 2 en Dr. Cartier van Disselweg 22, evenals op het onbebouwde bouwperceel aan de Mooralaan 1. Het betreft de zijtuinen van deze woonpercelen die direct grenzen aan de zuidelijk gelegen Burgemeester Wttewaallweg, in het verlengde van de voorgevelrooilijn van de bestaande woningen. De plangrens is daarbij afgestemd op (huidige) kadastrale lijnen.

In figuur 1 en 2 is de ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.



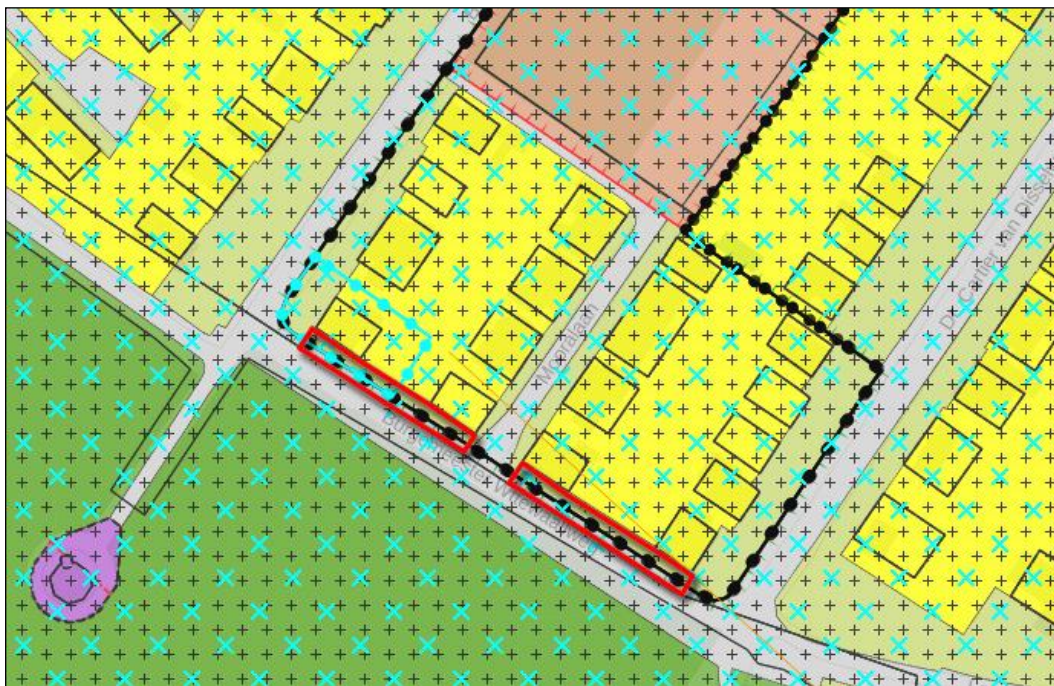
Figuur 1: Globale ligging plangebied op de topografische kaart (bron: Kadaster)



Figuur 2: Ligging en begrenzing op de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT) en kadastrale kaart (LKI)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Bosweg 2009' dat op 14 december 2009 door de raad is vastgesteld. De gronden hebben hierin de bestemming 'Tuin' en zijn daarmee bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. In figuur 3 is de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven in combinatie met het plangebied.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan in relatie tot het plangebied, rood omlijnd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 4: Vigerende bestemmingen geprojecteerd op een luchtfoto, in relatie tot het plangebied (rood omlijnd) en de kadastrale lijnen (zwarte lijnen)

Een klein deel van het plangebied aan de zijde van de Burgemeester Wttewaallweg valt echter binnen de bestemming 'Verkeer' uit het aangrenzende plan 'Lochem Oost'(2012). Dit heeft te maken met het ontwikkelingsgerichte karakter van het woningbouwplan en de kadastrale splitsing die naderhand heeft plaatsgevonden. Zoals in voorgaande paragraaf is aangegeven is de plangrens nu afgestemd de huidige kadastrale indeling (zie ook figuur 4).

Naast de genoemde bestemmingsplannen geldt voor het gehele plangebied 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld. Dit ter bescherming van mogelijke archeologische waarden in het gebied.

Het plangebied ligt in een gebied met middelmatige archeologische verwachting. Ter bescherming van deze terreinen is in het parapluplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Volgens deze dubbelbestemmingen is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat specifiek voor het perceel Bosweg 45 op 8 december 2015 een omgevingsvergunning is verleend conform artikel 2.12, lid 1, sub a onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Dit in verband met een hogere goot- en bouwhoogte die in het bouwplan voor de nieuwe vrijstaande woning werd voorgestaan.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft in het kort de huidige situatie en beoogde situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANLOCATIE

2.1 Huidige situatie

De locatie maakt deel uit van de zuidelijke dorpsrand van Lochem, grenzend aan de Paasberg, waar sinds een aantal jaren een woningbouwplan tot ontwikkeling komt. Het betreft de herontwikkeling van het terrein tussen de Bosweg, Burgemeester Wttewaallweg en Dr. Cartier van Disselweg waar vroeger de Rijks HBS en later een deel van het Staring College was gevestigd.

Het plan bestaat uit 24 kavels, verdeeld over 10 vrijstaande woningen, 10 twee-onder-een kap woningen en 4 rijenwoningen. Inmiddels is een groot deel van de woningen gebouwd en bewoond. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met een kap. Een aantal kavels voor vrijstaande woningen is nog onbebouwd, onder andere de kavel aan de Mooralaan 1, op de hoek met de Burgemeester Wttewaallweg in het zuiden van het plan.



Figuur 5: Huidige situatie op de luchtfoto, met in het zwart de kadastrale lijnen (bron: Kadaster)

De woningen die reeds zijn gebouwd, zijn allemaal met de voorgevel georiënteerd op de noord-zuid gelegen wegen, te weten de Bosweg, Mooralaan en de Dr. Cartier van Disselweg. Aan de Mooralaan liggen de voorgevels daarbij strak langs de weg, terwijl de woningen aan de Bosweg en Dr. Cartier van Disselweg meer verspringen. De gronden tussen de wegen en de voorgevels zijn ingericht als (voor)tuin. Ook kan er 'op eigen' terrein worden geparkeerd. De gronden direct naast en achter de woningen zijn eveneens ingericht als tuin behorend bij de woningen.

De Bosweg, Mooralaan en de Dr. Cartier van Disselweg sluiten in het zuiden aan op de Burgemeester Wttewaallweg. Deze is als onderdeel van de woningbouwontwikkeling opnieuw ingericht, waarbij ook ruimte is gecreëerd voor (haaks)parkeerplaatsen.

Een ander belangrijk kenmerk in het plan is het hoogteverschil. Deze loopt in zuidelijke richting (richting de bosrand van de Paasberg) omhoog.

In figuur 5 is de huidige situatie in beeld gebracht.

2.2 Nieuwe situatie

Het voorliggende plan voorziet er in om in de zijtuinen van de woningen gelegen op de hoekpercelen van de Bosweg, Mooralaan en Dr. Cartier van Disselweg met de Burgemeester Wttewaallweg erf- of perceelafscheidings tot maximaal 2 meter toe te staan. Zoals reeds genoemd in hoofdstuk 1 van deze plantoelichting is dat op grond van het geldende bestemmingsplan 'Bosweg 2009' niet zonder meer mogelijk omdat ter plaatse een bestemming 'Tuin' is opgenomen. Binnen deze bestemming is de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (zoals erf- of perceelafscheidings) op maximaal 1 meter gesteld.

De bestemming 'Tuin' aan de zijde van de Burgemeester Wttewaallweg is in dit kader een vertaling van het oorspronkelijke stedenbouwkundig plan om verschillende groenelementen ook in het bestemmingsplan te borgen. De overgangszone tussen het zuidelijk gelegen bos en de nieuwe woonwijk, vormgegeven door de privétuinen van de woningen, is hier een voorbeeld van.

Na realisering en uitvoering van (een groot deel van) het woningbouwplan, bestaat er vanuit stedenbouwkundig oogpunt echter geen noodzaak meer om de overgangszone middels de privétuinen en de bijbehorende lage erfafscheidings vast te leggen. De woningen op de hoekpercelen zijn met de voorgevel juist op de Bosweg, Mooralaan en Dr. Cartier van Disselweg georiënteerd, zodat er geen sprake is van een voortuin maar van een zijtuin. In dit kader ligt het voor de hand om de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings behorend bij de woningen op hoekpercelen te verhogen tot maximaal 2 meter en daarmee gelijk te stellen aan de bouwregels voor erf- en terreinafscheidings binnen de aangrenzende woonbestemming. Concreet betekent dit dat de bouwhoogte van erf- en perceelsgrenzen achter de voorgevel (en in het verlengde daarvan, de zogenaamde voorgevelrooilijn) maximaal 2 meter mag bedragen. Voor de voorgevel(rooilijn) blijft de toegestane bouwhoogte maximaal 1 meter.

Bovendien zorgt het nieuw aangelegde profiel met bijbehorende inrichting van de Burgemeester Wttewaallweg, in de vorm van groenelementen tussen de (haaks)parkeerplaatsen, ook voor een groene overgangszone tussen het bos en de woonwijk.

Met andere woorden, met het verhogen van de maximale bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidings (van 1 meter naar 2 meter) in de zijtuinen van de hoekwoningen aan de zijde van de Burgemeester Wttewaallweg zijn ruimtelijk geen belangen in het geding die zich hier tegen verzetten.

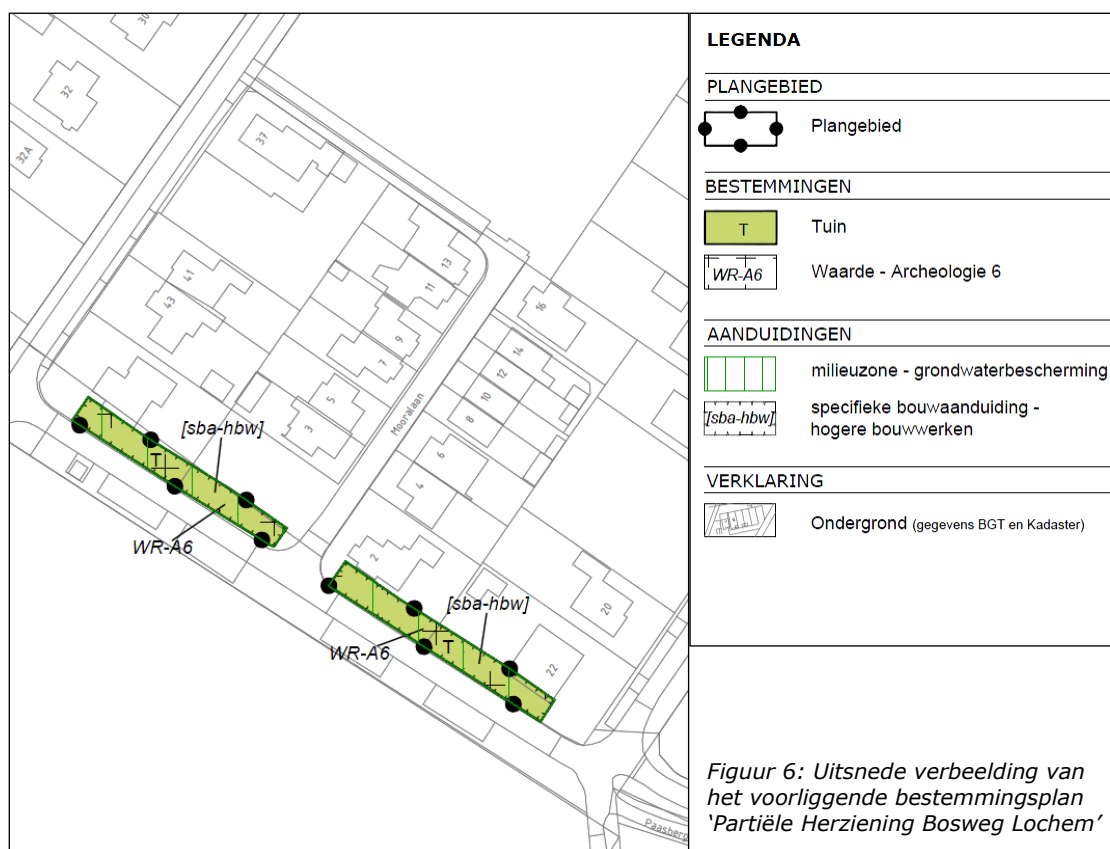
2.3 Vertaling in het bestemmingsplan

Net als in het geldende bestemmingsplan 'Bosweg 2009' is de bestemming 'Tuin' gehanteerd.

Echter, de bestemmingsmethodiek is zodanig aangepast dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 2 meter ook zijn toegestaan. In dit kader is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – hogere bouwwerken' opgenomen. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 2 meter mag bedragen. Verder zijn de regels, voor zover van toepassing, afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan 'Bosweg 2009'.

De dubbelbestemming voor de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ('Waarde – Archeologie 6') is afgestemd op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Ook zijn er signaleringsregels voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Voor deze dubbelbestemming en gebiedsaanduiding wordt ook verwezen naar paragraaf 4.7 en 4.9 van deze toelichting.

In navolgende figuur 6 is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



3 BELEIDSKADER

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt in de regel de nodige aandacht besteed aan het beleidskader van de verschillende overheden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan uitsluitend tot doel heeft om een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin' mogelijk te maken (van 1 meter naar 2 meter) en voor een dergelijk kleinschalige ontwikkeling geen beleid is geformuleerd, is een nadere toets aan het beleidskader achterwege gelaten.

4 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Gezien de aard en schaal van de ontwikkeling die in voorliggend plan mogelijk wordt gemaakt (de bouw van erf- of perceelafscheidings tot maximaal 2 meter in de bestemming 'Tuin') zijn er nauwelijks of geen (milieu)effecten op de omgeving te verwachten. Desalniettemin worden de diverse milieu- en omgevingsaspecten wel (kort) in beschouwing genomen.

4.2 Geluid

4.2.1 Beleid en regelgeving

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagendstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

In het plangebied worden geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met uitsluitend de bouw van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin', zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh gemoeid.

4.2.3 Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft enkel tot doel om een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin' mogelijk te maken; van 1 meter naar maximaal 2 meter. Hiermee kan het plan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate', en zal (per saldo) niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

4.3.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen binnen aanvaardbare grenzen te blijven. Binnen externe veiligheid worden twee normstellingen gehanteerd:

- het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers. Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur.
- het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Wettelijk kader

Belangrijke beleid- en regelgeving voor het aspect Externe Veiligheid is opgenomen in het:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Regeling Basisnet (Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water).

Hierbij geldt dat bebouwing niet is toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶-contour van het PR rond bedrijven waarin opslag en/of verwerking gevaarlijke stoffen plaatsvindt, danwel langs transportroutes (weg, spoor, water, buisleiding) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Verder geldt dat voor iedere toename van het GR een verantwoordingsplicht geldt, ook als de verandering geen overschrijding van de norm veroorzaakt. Er dient een verantwoording GR opgesteld te worden indien een bestemming gepland is binnen het invloedsgebied.

4.4.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende plan worden geen nieuwe functies mogelijk gemaakt waar mensen permanent zullen verblijven. In de nabije omgeving liggen bovendien geen risicovolle inrichtingen of transportroutes.

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.5 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

4.5.1 Beleid en regelgeving

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

4.5.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende plan worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering.

4.6 Bodem

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te

worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

4.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Als onderdeel van de woningbouwontwikkeling tussen de Bosweg, Dr. Cartier van Disselweg en de Burgemeester Wttewaallweg, zijn in het verleden diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Geconcludeerd werd dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen met tuin). Met het voorliggende plan wijzigt dit gebruik niet.

Bovendien wordt met het voorliggende plan uitsluitend een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin' mogelijk gemaakt; van 1 meter naar maximaal 2 meter. Er is dan ook geen enkele aanleiding om opnieuw een verkennend bodemonderzoek uit te voeren.

4.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het plan.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten (waterhuishoudkundige doelstellingen) volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld om een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin' mogelijk te maken; van 1 meter naar maximaal 2 meter. Gelet op deze beperkte wijziging en het feit dat de tuinbestemming ook op grond van het aangrenzende bestemmingsplan 'Bosweg 2009' aanwezig is, worden er geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving verwacht.

Wel ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied. In dit kader is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' in het plan opgenomen. Tegelijkertijd wordt geconcludeerd dat het voorliggende plan niet leidt tot een groter risico op grondwaterverontreiniging omdat uitsluitend een hogere bouwhoogte van erfafscheidingen wordt toegestaan en het gebruik van de gronden als tuin bij de aangrenzende woonbestemming niet verandert.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	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	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief	Nee	2

Thema	Toetsvraag	REL	IT
	recreatief medegebruik mogelijk wordt?		
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
<i># IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.</i>			

Watertoetstabel

4.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.8 Ecologie

4.8.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

4.8.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

4.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor

deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

4.8.4 Relatie met het plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Stelkampsveld'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ca. 5 kilometer ten zuidoosten van het plangebied. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (het mogelijk maken van een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied maakt geen deel uit van zowel het GNN als het GO.

Soortenbescherming

Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel om een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin' mogelijk te maken; van 1 meter naar maximaal 2 meter. Gezien deze beperkte wijziging en het feit dat de tuinbestemming ook op grond van het aangrenzende bestemmingsplan 'Bosweg 2009' aanwezig is, wordt aangenomen dat voorliggend plan geen negatieve gevolgen heeft voor eventueel voorkomende beschermde planten en dieren. Er is om die reden afgezien van onderzoek naar de gevolgen voor flora- en fauna.

Wel zal tijdens de uitvoering van eventuele werkzaamheden in de toekomst uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de wet Natuurbescherming. Dit betekent dat ingrepen op zodanige wijze dienen plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

4.8.5 Conclusie

Het voorliggende plan heeft geen invloed op beschermde natuurgebieden. Ook vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleid en regelgeving

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag is in 1995 in werking getreden en heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de

voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied is categorie 6 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorie luiden als volgt:

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' opgenomen. Dit

betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm én groter dan 1.000 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat met de voorliggende (partiële) herziening van het bestemmingsplan uitsluitend een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin' mogelijk wordt gemaakt, is geen archeologisch onderzoek nodig. Er wordt immers geen bebouwing toegestaan / mogelijk gemaakt waarvan de oppervlakte meer dan 1.000 m² bedraagt.

De betreffende dubbelbestemming heeft in het kader van de beoogde planontwikkeling dan ook veeleer een signaalfunctie.

4.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgebied. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Verder herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

5.10.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan en het is niet nodig om in het plan regels op te nemen ter bescherming van cultuurhistorische waarden.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

5.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken, worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012 verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

5.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Bosweg 2009' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Bosweg 2009'.

Artikel 3 Tuin

Deze bestemming is overeenkomstig het bestemmingsplan 'Bosweg 2009' voor de (voor)tuinen van de woningen opgenomen. In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen. De bouwhoogte hiervan is gesteld op maximaal 1 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hogere bouwwerken' de bouwhoogte niet meer dan 2 meter mag bedragen.

Artikel 4 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting. In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 6 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen. Eventuele vergunde overschrijdingen zijn met dit artikel positief bestemd.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 8 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een regeling voor de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Gronden met deze aanduiding zijn mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater (in verband met de drinkwaterwinning). Ten behoeve hiervan mogen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 meter worden opgericht. Dergelijke bouwwerken zijn toegestaan, naast de bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de onderliggende bestemming 'Tuin'.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien. Ook is er een regeling voor erkers opgenomen.

Artikel 10 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Daartoe is de regeling van de parkeerbepaling in de bouwverordening nu materieel overgenomen in dit bestemmingsplan. Een en ander leidt niet tot een inhoudelijke wijziging van de beoogde toetsing. Aan het Besluit ruimtelijke ordening is mede in verband met het intrekken van toetsing aan de bouwverordening de mogelijkheid opgenomen om voor de invulling van de eis van voldoende parkeren in concrete situaties gebruik te maken van beleidsregels (zie artikel 3.1.2 lid 2 onder a Bro), zoals dit ook onder de werking van de bouwverordening mogelijk was. Omdat de gemeente Lochem niet over een eigen parkeernota beschikt, wordt in artikel 12 verwezen naar CROW-publicatie 317.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen. Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 12 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Wat in dit kader onder een bouwplan wordt verstaan is gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,- (artikel 6.2.1a Bro);
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt uitsluitend een hogere bouwhoogte van erf- of perceelafscheidings (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) in de bestemming 'Tuin' mogelijk gemaakt. Het opstellen van deze bestemmingsplanherziening brengt plankosten met zich mee voor de gemeente. Deze zullen worden gefinancierd via de algemene middelen. Het risico op planschade wordt gezien de aard van de planologische wijziging nihil geacht.

De kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen voor rekening van particuliere initiatiefnemer(s).

Bovendien zijn eventueel verhaalbare kosten sowieso lager als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is geen vooroverleg in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gevoerd.

6.2.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het

college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Partiële Herziening Bosweg Lochem' met ingang van 1 maart 2018 voor de duur van zes weken tot en met 11 april 2018 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode is 1 zienswijze ingediend.

De zienswijze en het antwoord van de gemeente daarop is in een separate nota ('Nota van Zienswijzen behorend bij het bestemmingsplan 'Partiële Herziening Bosweg Lochem') als bijlage bij deze plantoelichting opgenomen.

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 Nota van Zienswijzen