

bestemmingsplan

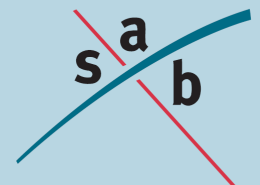
Lochem-West 2010

gemeente Lochem

14 oktober 2013

projectnummer 130401

ID: NL.IMRO.0262.lolochemwest2010-BP42



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	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	5
2.1	BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	5
2.2	FUNCTIES	8
2.3	VERKEERSASPECTEN	10
3	BELEIDSKADER	11
3.1	PROVINCIAAL BELEID	11
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	15
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	19
4.1	WET GELUIDHINDER	19
4.2	WET LUCHTKWALITEIT	20
4.3	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	21
4.4	BODEM	22
4.5	BEDRIJVIGHEID	23
4.6	WATER	23
4.7	FLORA- EN FAUNAWET	28
4.8	ARCHEOLOGIE	30
4.9	CULTUURHISTORIE	31
5	PLANBESCHRIJVING	33
5.1	UITGANGSPUNTEN	33
5.2	FUNCTIES EN BESTEMMING	33
5.3	WONINGBOUWONTWIKKELING	35
6	JURIDISCHE ASPECTEN	36
6.1	ALGEMEEN	36
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	37
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	39
6.4	ALGEMENE REGELS	42
6.5	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	43
7	DE PROCEDURE	44
7.1	INSPRAAK	44
7.2	ZIENSWIJZEN	47
7.3	BEROEP	52

BIJLAGE

- bijlage 1: functiekaart Lochem-West 2010, tekeningnummer 12625a
- bijlage 2: Tussenuitspraak Raad van State

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-West 2010' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van het westelijk 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.

In het gebied dat wordt omsloten door de Oranjelaan, Prinses Irenelaan en de Prinses Margrietlaan is in 1998 vrijstelling (ex artikel 19 WRO) verleend voor het oprichten van twee praktijkruimten, vier appartementen en twaalf woningen. Voornoemd programma is inmiddels gerealiseerd.

In respectievelijk 2001, 2002 en 2003 is besloten vrijstelling (ex artikel 19 WRO) te verlenen voor het realiseren van een opslagloods op het perceel Larenseweg 56, een school op de hoek Prins Frisolaan – Prins Clauslaan en een supermarkt op het perceel Albert Hahnweg 97.

In het gebied dat wordt omsloten door de Rembrandtlaan, Willem de Zwijgerlaan en Francois Ballochilaan is in 2003 vrijstelling (ex artikel 19 lid 2 WRO) verleend voor het

oprichten van dertien eengezinswoningen en appartementen en zeventien seniorenwoningen. Voornoemd programma is inmiddels gerealiseerd.

In 2006 is vrijstelling (ex artikel 19 lid 2 WRO) verleend voor de realisatie van 32 grondgebonden woningen in het plangebied Zuiderenk II, fase II. Het betreft het gebied ten zuidoosten van de hoek Dillenburg – Willem de Zwijgerlaan.

Voor de locatie Rembrandtschool is in 2006 besloten vrijstelling (ex artikel 19 lid 2 WRO) te verlenen voor het oprichten van 27 woningen. Het betreft de realisatie van twaalf appartementen, vijf rijenwoningen en tien patiowoningen in het gebied dat wordt omsloten door de Rembrandtlaan, Frans Halslaan en de Jan Steenlaan.

Voor het perceel Oude Enkweg 8 / Zutphenseweg 104 is in 2006 vrijstelling (ex artikel 19 lid 2 WRO) verleend voor het realiseren van zes vrijstaande woningen.

In 2007 is vrijstelling (ex artikel 19 lid 2 WRO) verleend voor de bouw van achttien woningen aan de Tramstraat 37 t/m 34.

Ten slotte wordt het plan Molengronden II tot ontwikkeling gebracht, waarbij 85 woningen en maatschappelijke voorzieningen worden gerealiseerd. De bestemmingsplannen voor dit gebied zijn inmiddels onherroepelijk.

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

1.3 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat het westelijk deel van de kern Lochem en heeft een oppervlakte van circa 221 hectare. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Rondweg West (N346) en aan de zuidzijde door de Zutphenseweg. De oostgrens wordt gevormd door de Albert Hahnweg, Burgemeester Leenstraat, Olijslagweg, Westerbleek, Mauritsweg, Julianaweg en Broekmaatsplein. In het noorden vormen de rivier de Berkel en de Larensweg de begrenzing. 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

1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

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

- Westelijke omleidingsweg, vastgesteld op 29 januari 1990 en gedeeltelijk goedgekeurd op 20 september 1990;
- Partiële herziening Westelijke omleidingsweg, West III Noord, vastgesteld op 28 maart 1994 en goedgekeurd op 19 september 1994;
- Partiële herziening Westelijke omleidingsweg, West III Midden, vastgesteld op 28 juni 1999 en gedeeltelijk goedgekeurd op 1 februari 2000;
- Partiële herziening Westelijke omleidingsweg, West III Zuid, vastgesteld op 30 september 2002 en gedeeltelijk goedgekeurd op 13 mei 2003;
- Partiële herziening Westelijke omleidingsweg, Bedrijventerrein Hanzeweg, vastgesteld op 30 augustus 1993 en goedgekeurd op 3 november 1993;
- Wijzigingsplan Zutphenseweg 106, vastgesteld op 5 oktober;
- Molengronden 1989 deelgebied III, vastgesteld op 23 oktober 1989 en goedgekeurd op 9 maart 1990;
- Molengronden 1990 deelgebied Ia, vastgesteld op 16 december 1991 en goedgekeurd op 27 maart 1992;
- Molengronden 1991 deelgebied IV, vastgesteld op 26 april 1993 en goedgekeurd op 19 oktober 1993;
- Molengronden 1994 deelgebied I en V, vastgesteld op 29 mei 1995 en gedeeltelijk goedgekeurd op 5 januari 1996;
- Molengronden II Oost, vastgesteld op 23 mei 2005 en goedgekeurd op 13 december 2005;
- Molengronden II West, vastgesteld op 23 mei 2005 en goedgekeurd op 17 augustus 2005;
- Albert Hahnweg e.o. 1995, vastgesteld op 27 november 1995 en goedgekeurd op 5 juli 1996;
- 1^e partiële herziening Albert Hahnweg, Prinsessenbuurt 1999, vastgesteld op 26 juni 2000 en goedgekeurd op 5 oktober 2000;
- 2^e partiële herziening Albert Hahnweg, Zuiderenk II 1^e fase, vastgesteld op 27 september 2004 en goedgekeurd op 25 november 2004;
- Lochem West I, vastgesteld op 26 maart 1973 en goedgekeurd op 13 mei 1974;
- Lochem West I Noord, vastgesteld op 23 mei 1977 en goedgekeurd op 30 januari 1978;
- West I – Herziening voorschriften bijgebouwen, vastgesteld op 28 maart 1978 en goedgekeurd op 14 november 1978;
- Partiële herziening West I - Maritini, vastgesteld op 25 september 1978 en goedgekeurd op 3 augustus 1979;
- Partiële herziening West I - Zutphenseweg 102 Polsvoert, vastgesteld op 22 april 1985 en goedgekeurd op 11 februari 1986;
- Partiële herziening West I – Scholencomplex, vastgesteld op 23 januari 1978 en goedgekeurd op 3 juli 1978;
- Partiële herziening West I – Hammarskjoldweg 28, vastgesteld op 18 december 1989 en goedgekeurd op 21 februari 1990;
- Lochem West II, vastgesteld op 25 maart 1974 en goedgekeurd op 18 juni 1975;
- Uitwerkingsplan Lochem West IIa, vastgesteld op 21 maart 1979 en goedgekeurd op 3 juli 1979;

- Uitwerkingsplan Lochem West IIa; partiële herziening I (plan Brandt Evers), vastgesteld op 14 juli 1982 en goedgekeurd op 24 augustus 1982;
 - 1^e wijziging Lochem West IIa, Heggerank 70, vastgesteld op 30 december 1981 en goedgekeurd op 15 februari 1982;
 - 2^e wijziging Lochem West IIa, vastgesteld op 9 juni 1982 en goedgekeurd op 6 augustus 1982;
 - Lochem West IIb, vastgesteld op 23 april 1979 en goedgekeurd op 27 december 1979;
 - 1^e wijziging Lochem West IIb, vastgesteld op 9 juni 1982 en goedgekeurd op 6 augustus 1982;
 - Lochem West IIc, vastgesteld op 25 februari 1980 en goedgekeurd op 13 oktober 1980;
 - Partiële herziening West IIc Hammarskjoldweg 45a, vastgesteld op 21 december 1992 en goedgekeurd op 23 februari 1993;
 - 1^e wijziging Lochem West IIc, vastgesteld op 3 maart 1982 en goedgekeurd op 3 juni 1982;
 - Uitwerking Lochem West IId, vastgesteld op 17 december 1980 en goedgekeurd op 25 februari 1981;
 - Lochem West IIe, vastgesteld op 27 september 1982 en goedgekeurd op 3 maart 1983;
 - Lochem West IIe, vastgesteld op 28 februari 1983 en goedgekeurd op 3 april 1984;
 - Lochem West IIg, vastgesteld op 27 februari 1989 en goedgekeurd op 22 juni 1989.
- 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 acht 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 komt vervolgens de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het wettelijke vooroverleg uiteen.

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 westen van de kern Lochem. Ten oosten van het plangebied is de historische binnenstad van de kern Lochem gesitueerd. Aan de westzijde grenst het plangebied aan het buitengebied van de gemeente Lochem, dat in het noorden wordt gekarakteriseerd als beekdallandschap rondom de Berkel en in het zuiden als kleinschalig landschap. De landschappen worden afgewisseld met bos en natuurgebied. Het buitengebied ten zuiden van het plangebied heeft een afwisselend karakter met bos- en natuurgebied, kleinschalig landschap en open landschap. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het Twentekanaal en het hier omheen liggende bedrijventerrein.

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.



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 Tramstraat – Lareneweg, de Zutphenseweg en de Albert Hahnweg 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 in het noordoosten van het plangebied, en wel ten oosten van de Haalmansweg en ten noorden van de lintbebouwing aan de Tramstraat. 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), Traditionele blokverkaveling (geel in de afbeelding), Woonerven (lichtbruin in de afbeelding), Thematische uitbreidingswijken (roze in de afbeelding) en Individuele woningbouw (oranje in de afbeelding).

De gesloten bouwblokken bevinden zich in het oosten van het plangebied, ten noorden en ten zuiden van de lintbebouwing langs de Albert Hahnweg. 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.

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 uitbreidingswijken bevinden zich in het plangebied globaal ten oosten van de Henri Dunantweg. De wijken worden 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 westen van de traditionele blokverkaveling is in het plangebied 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 geclus-

terd 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.

Tussen de wegen Koedijk – Dillenburg en de Larenseweg is een thematische uitbreidingswijk gesitueerd. Een dergelijke wijk bevindt zich eveneens ten oosten van de Oranjelaan. Thematische uitbreidingswijken zijn vanaf de jaren '90 marktconform gebouwd. Deze wijken hebben een uitgesproken architectuur, waarbij soms wordt teruggegrepen op architectuurstijlen uit het verleden. In de verkavelingopzet is gestreefd naar een helder onderscheid tussen openbaar en privé. Karakteristiek is bovendien de mix van verschillende woningtypen en diverse prijklassen. De openbare ruimte is met zorg ontwikkeld. Erfafscheidingen zijn gebouwd binnen de stijl en architectuur van de bijbehorende woning.

De laatste bebouwingsstructuur binnen de woongebieden betreft de individuele woningbouw, die in het plangebied wordt omsloten door de Kijksteeg, Rondweg West, Albert Hahnweg en de Barchemsche Veengoot. De bebouwing binnen deze structuur omvat enkele vrijstaande woningen en (voormalige) boerderijen en is georiënteerd op de openbare ruimte. De woningen zijn individueel ontworpen en hebben daardoor een eigen en herkenbaar gezicht.

bedrijfsgebieden

In het plangebied bevinden zich twee gebieden met bedrijven (paars in de afbeelding), en wel in het noorden en het zuiden van het plangebied. Het betreft in beide gevallen kleinschalige bedrijvigheid, die wordt afgewisseld met bedrijfswoningen. De noordelijke bedrijvigheid bevindt zich direct ten zuiden van de Berkel. De opzet van dit noordelijk terrein is eenvoudig, door een overzichtelijke ontsluiting en het ontbreken van hekken en andere begrenzingen. Op de terreinen zijn grote verschillen in detaillering en kleurgebruik te herkennen, waarbij elk cluster van bedrijfsgebouwen een individuele eenheid vormt en een eigen identiteit heeft.

instituten

Het plangebied biedt in het zuidwesten ruimte aan instituten (roze in de afbeelding). Het betreffen een middelbare school en een zwembad, die zijn vormgegeven als solitair gelegen bebouwingscomplexen.

groene gebieden

Verspreid over het plangebied zijn verschillende sportterreinen en grotere groengebieden aanwezig (groen in de afbeelding). Met name vanaf de jaren zestig zijn groengebieden in de stedenbouwkundige structuur opgenomen als scheiding tussen verschillende wijken en buurten.

Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen, hetgeen ook in Lochem aan de orde is. Ten westen van de kern is, direct aan de Rondweg-West (N346), een groot sportcomplex gesitueerd. Op dit complex is bebouwing aanwezig in de vorm van onder andere een kantine, kleedlokalen en tribunes. Deze gebouwen staan vrij op het maaiveld, waardoor ze rondom zichtbaar zijn. Het hoofdcomplex is zodanig vormgegeven, dat gebruik is gemaakt van het hoogteverschil van het landschap. De gebouwen zijn speciaal voor de plek ontworpen.

In de overige grotere groengebieden komt sporadisch bebouwing voor. De bebouwing die aanwezig is, is veelal te karakteriseren als individuele woningbouw.

groenstructuur

Het plangebied wordt aan de west- 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 ten oosten van de Rondweg-West. Deze strook biedt ruimte aan het sportcomplex, individuele woningbouw en de Berkel, met bijbehorende groenvoorzieningen.

2.2 FUNCTIES



functiekaart Lochem-West

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande functies in het westelijk deel van de kern Lochem geïnventariseerd. De afbeelding op voorgaande pagina geeft inzicht in de aanwezige functies. Ten behoeve van de leesbaarheid is de functiekaart, met tekeningnummer 12625a, 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.

woonfunctie

De functie wonen vormt de meest relevante functie in het plangebied. Het wonen vindt in diverse vormen plaats. Rijwoningen overheersen in het oosten van het plangebied, waar uitbreidingswijken zijn gesitueerd, die voor de jaren zeventig zijn gerealiseerd. In de meer recentere woonwijken (de woonerven en de thematische uitbreidingswijken) worden rijwoningen veelvuldig afgewisseld met vrijstaande en geschakelde woningen. Vrijstaande woningen overheersen in het westen van het plangebied, in de grootschalige groengebieden en de gebieden met individuele woningbouw.

bedrijven en dienstverlening

In het plangebied komt met name in de historische lintbebouwing verspreid enige bedrijvigheid en dienstverlening voor. Het betreffen onder andere een brandweer, tankstation en een detailhandelvoorziening op de hoek Zutphenseweg – Albert Hahnweg, een autobedrijf aan de Bergweg en een drukkerij aan de Burgemeester Leenstraat. Daarnaast zijn diverse detailhandelvoorzieningen, waaronder een supermarkt, aan de Albert Hahnweg gesitueerd. Op de hoek Albert Hahnweg – Rembrandtlaan bevinden zich een detailhandelvoorziening, een apotheek en een kantoor. Aan of in de directe omgeving van de Tramstraat zijn twee tankstations, een leegstaand bedrijfspand, een poelier, makelaar en kapper, kantoren en detailhandelvoorzieningen aanwezig.

Het plangebied biedt bovendien ruimte aan twee kleine bedrijventerreinen. Het kleinste terrein bevindt zich ten noorden van de Zutphenseweg en biedt ruimte aan een motorenbedrijf en een tankstation. Het tweede bedrijventerrein is ten zuiden van de Berkel, rondom de Larenseweg, gesitueerd. Op dit bedrijventerrein bevinden zich onder andere autobedrijven, kantoren, een bedrijfsverzamelgebouw, een bedrijf in kunststoffen en een keukenzaak.

voorzieningen

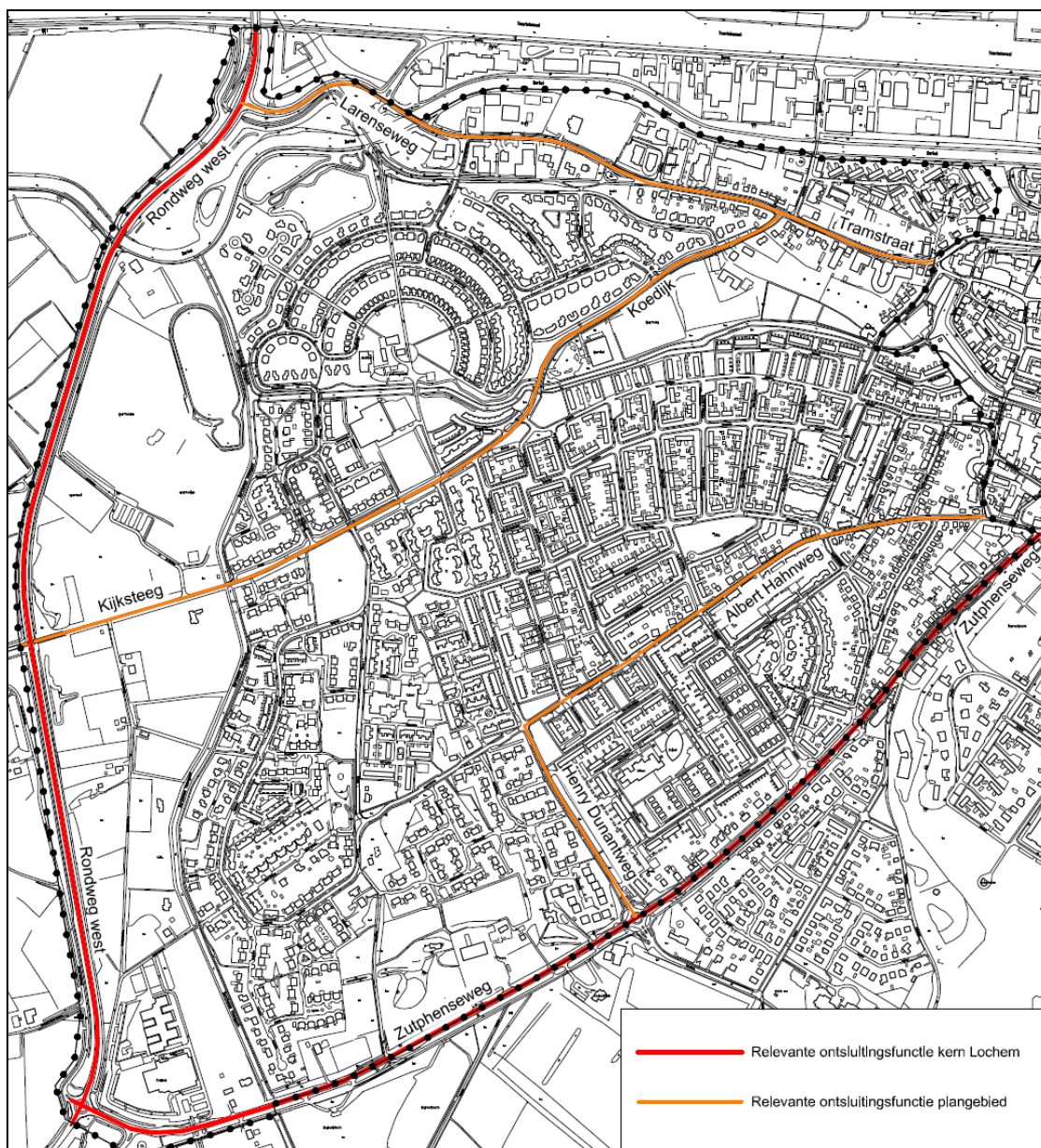
De voorzieningen omvatten maatschappelijke, recreatieve en sportvoorzieningen en zijn verspreid in het plangebied aanwezig.

Op het gebied van maatschappelijke voorzieningen bevinden zich een uitvaartcentrum, een voorziening voor Jehova getuigen en een politiebureau op het noordelijk bedrijventerrein. Daarnaast is aan de Mauritsweg een moskee en aan de Koedijk een kinderopvang aanwezig. In het plangebied bevinden zich bovendien zes scholen. Het betreffen vijf basisscholen (aan het Curieplein, het Pearsonplein, de Zutphenseweg, de Prins Clauslaan en de Prins Frisolaan) en één middelbare school aan de Zutphenseweg. Tot slot zijn in het plangebied een begraafplaats aan de Zutphenseweg en een dierenkliniek aan de Albert Hahnweg aanwezig.

Op het gebied van sport en recreatie zijn in het plangebied een zwembad aan de Zutphenseweg, een manege en een sporthal aan de Koedijk en een kanovereniging aan de Larenseweg gesitueerd. Het plangebied biedt in het westen bovendien ruimte aan sportvelden, waaronder voetbalvelden.

2.3 VERKEERSASPECTEN

Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde begrensd door wegen met een relevante ontsluitingsfunctie voor de kern Lochem, namelijk de Rondweg-West en de Zutphenseweg. Deze wegen dragen zorg voor de bereikbaarheid van Lochem en de afwikkeling van eventueel doorgaand verkeer. De Rondweg-West heeft een maximum snelheid van 80 km/uur. Het westelijk deel van de Zutphenseweg heeft eveneens een maximum snelheid van 80 km/uur. In de bebouwde kom bedraagt deze 50 km/uur. Haaks op voornoemde relevante ontsluitingsroutes bevinden zich in het plangebied wegen met een relevante ontsluitingsfunctie voor het plangebied. Het betreffen onder andere de Albert Hahnweg, Larenseweg – Tramstraat en de Henri Dunantweg, waarbij een snelheid van maximaal 30 km/uur is toegestaan. Enkel op de Larenseweg – Tramstraat mag 50 km/uur worden gereden. Genoemde wegen en de wegen Kijksteeg – Koedijk dragen zorg voor de bereikbaarheid van het plangebied. De overige wegen in het plangebied hebben een lagere verkeersintensiteit en dienen met name ten behoeve van bestemmingsverkeer. De verkeersstructuur is in onderstaande afbeelding weergegeven.



verkeersstructuur Lochem-West

3 BELEIDSKADER

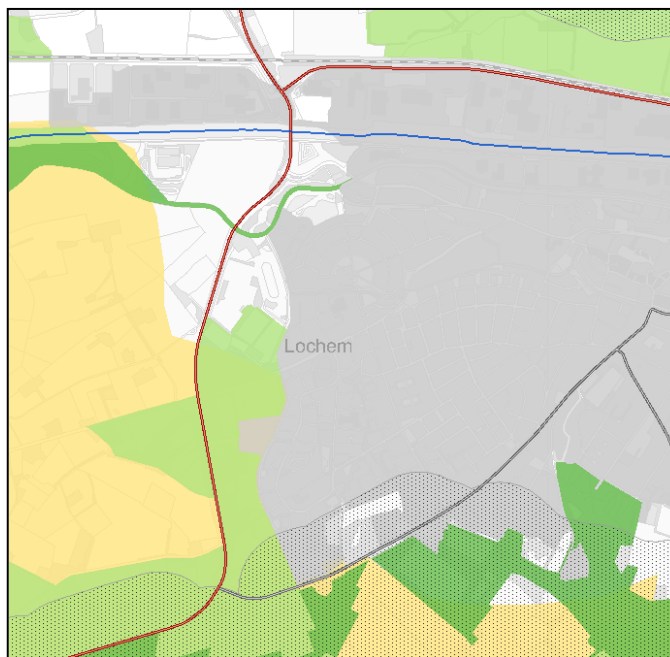
Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de 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 hoofdstuk 7 aan bod.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

streekplan Gelderland 2005

Het plangebied, het westelijk 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 plangebied, de noordwestelijke hoek, valt onder het multifunctioneel platteland (witte kleur in de afbeelding). Het zuidwestelijk deel van het plangebied is in bijgevoegde afbeelding weergegeven als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) (groene kleur in de afbeelding). Echter, is bij de streekplan herziening in juli 2009 dit gebied niet meer aangeduid als zijnde EHS. Enkel een gedeelte van de Berkel, in het noorden van het plangebied, heeft volgens de meest actuele begrenzing de status van ecologische verbindingzone.



uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur

bron: streekplan Gelderland

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 geaccomodeerd 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 geaccommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

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).

Het Gelders kwalitatief woonbeleid richt zich zowel op bestaand bebouwd gebied (herstructurering, transformatie) als op nieuw stedelijk gebied (uitbreiding). Een belangrijk ruimtelijk beleidsaccent is het aanbod aan woningen en woonmilieus dat beter moet aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters en van de woonmilieus 'centrumstedelijk' en 'landelijk wonen'. Voorts wil de provincie een versnelling bevorderen van de herstructurering en transformatie van bestaand bebouwd gebied, het aanpakken van de stagnerende (nieuwbouw)productie, het vergroten van het aanbod aan levensloopbestendige woningen en wijken en het versterken van verscheidenheid en identiteit.

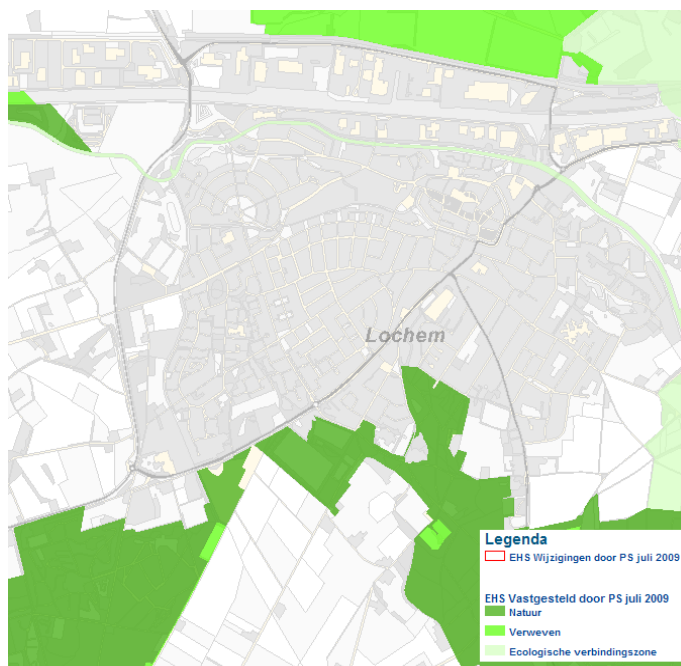
Binnen de EHS geldt de 'nee, tenzij'-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. De provincie Gelderland heeft de te beschermen en te behouden wezenlijke kenmerken en waarden als streekplannutwerking 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.

streekplannutwerking 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:

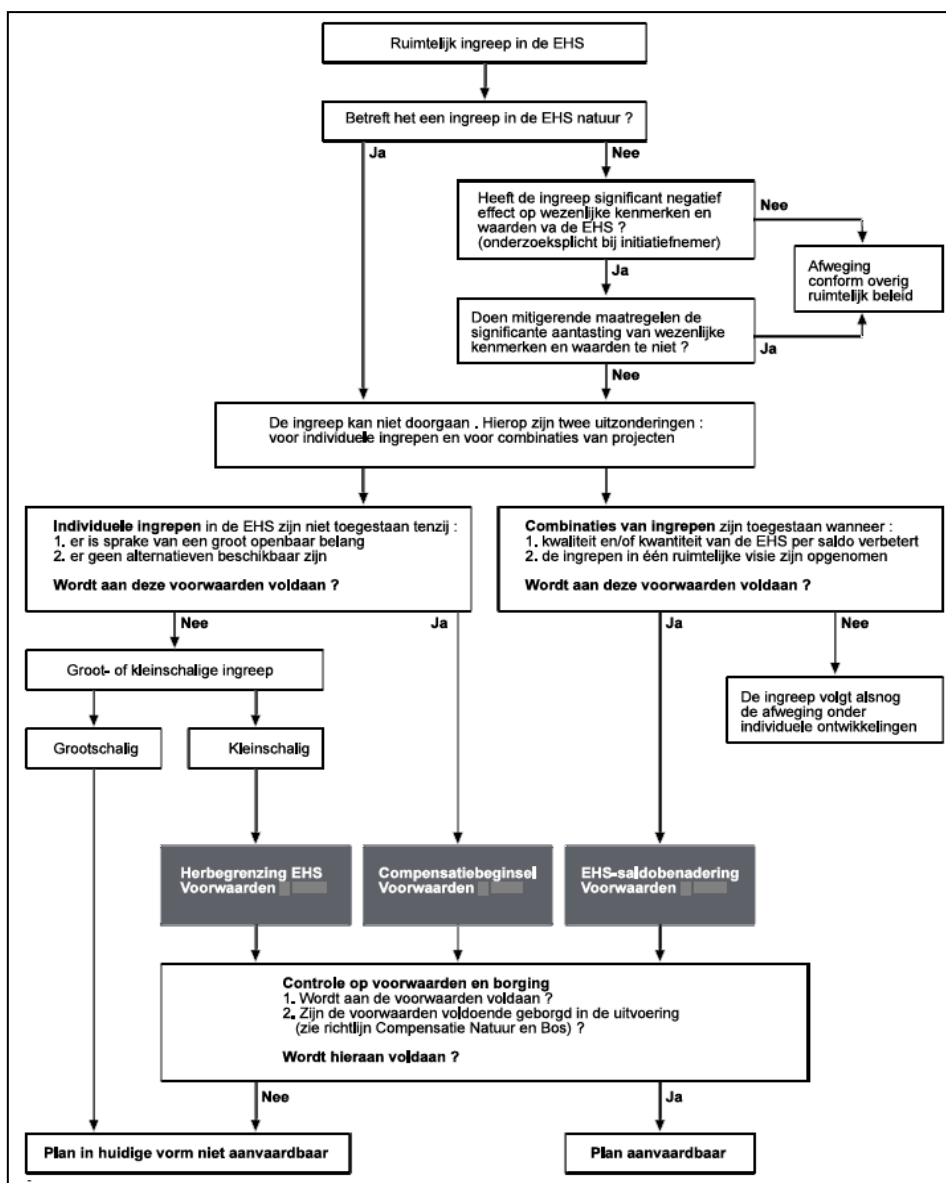
- de beken met hun landschappelijke, ecologische en hydrologische samenhang met hun omgeving;
- de samenhang en verbindingen tussen de grote Oost-Gelderse natuurkernen via kleinere rivieren en beken en de daaraan gekoppelde ecologische verbindingzones;
- de verbindingen tussen de restanten van (natte) 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 is het onderdeel van het plangebied dat in de EHS valt als Water bestemd en voorzien van een passende dubbelbestemming. Met deze bestemmingen is bescherming van ter plaatse aanwezige natuurwaarden gewaarborgd. Het gaat hierbij om een gedeelte van de Berkel, in het noorden van het plangebied.



Onderstaande afbeelding geeft daarbij schematisch weer hoe de provincie met ruimtelijke ingrepen binnen de EHS omgaat.

Actuele begrenzing van de EHS, vastgesteld in juli 2009 door GS



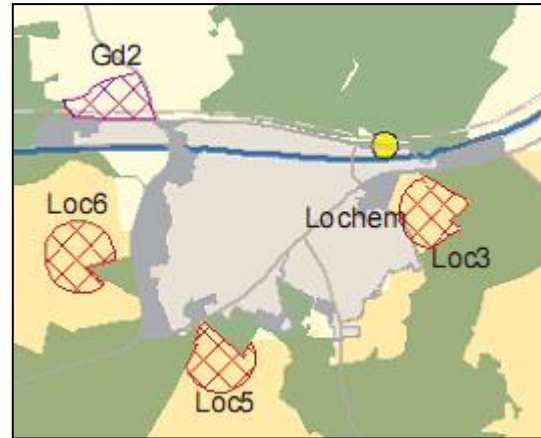
Schema ruimtelijke ingrepen in de EHS

bron: provincie Gelderland

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 bestaand bebouwd gebied.



zoekzones

bron: steekplan Gelderland

conclusie

Het streekplan en de streekplanuitwerkingen zijn niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010', aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk 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 valt betreft een gedeelte van de Berkel. Naast de bestemming Water, is deze voorzien van een passende dubbelbestemming. Daarnaast zijn aan de bestemmingen Bos en Natuur 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 straks 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. Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan Wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

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 7, 8, 9, 10, 11, 12 en 13 relevant, die voorzien in een plancapaciteit van respectievelijk 85, 6, 40, 32, 27, 40 en 16 woningen. De planvorming rondom de inbreidingslocaties 7, 8, 10, 11 en 13 is inmiddels in een dermate vergevorderd stadium, dat de locaties in voorliggend bestemmingsplan zijn opgenomen.

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, waarnaar momenteel onderzoek wordt uitgevoerd.

Met betrekking tot het aspect werken stelt de visie dat binnen de gemeente Lochem tot 2015 enkel in de kern Lochem uitbreiding van bedrijvigheid is voorzien. De vraag naar bedrijfslocaties bedraagt in genoemde periode 20 tot 31 hectare. In totaal is 11 hectare aan bedrijventerrein in portefeuille. Tot 2015 is er derhalve behoefte aan een nieuwe bedrijfslocatie die tussen 9 en 20 hectare groot is. Hiervoor komt mogelijk de locatie Diekink, ten westen van de N332 tussen de Rossweg en het Twenthekanaal, in aanmerking. Deze locatie is bovendien geschikt voor eventuele toekomstige uitbreidingen.

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 robuuste wegencategorisering is aangeduid. Hierbij is onderscheid gemaakt in stroomwegen (autosnelwegen en autowegen), gebiedsontsluitingswegen A (de dragers van de gemeentelijke wegennetvisie, verkeerswegen met een dominantie verkeersfunctie), gebiedsontsluitingswegen B (wegen waar verkeer prioriteit heeft), erftoegangswegen A (wegen met een beperkte ontsluitende functie, waar verblijven prioriteit heeft boven verkeer) 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-West is de Rondweg West aangeduid als gebiedsontsluitingsweg A. Van de wegen Larenseweg - Tramstraat en de Zutphenseweg betreft het westelijk deel een gebiedsontsluitingsweg B en het oostelijk deel een erftoegangsweg A. De overige wegen in het plangebied vallen onder de erftoegangswegen B.

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 Rondweg West, de Albert Hahnweg en de Larenseweg - Tramstraat aangewezen als primaire fietsroutes. De Albert Hahnweg is bovendien aangeduid als fietsruggengraad en vormt daarmee dé verbinding tussen belangrijke fietsbestemmingen, zoals het station, het centrum en het voortgezet onderwijs. De wegen Zutphenseweg, Kijksteeg - Koedijk, Dillenburg en Nachtwachtplein 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 westelijk 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 bebouwingslinten en de gemengde bebouwing. Daarnaast zijn gebieden aan te wijzen met een beperkt welstandsniveau (niveau 3): de gesloten bouwblokken, de traditionele blokverkaveling, de woonerven, de thematische uitbreidingswijken, de individuele woningbouw, de bedrijvenlocaties, de instituten en de groengebieden.

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. Te 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. Ten zuiden en westen van het plangebied is voorzien in een zoekzones wonen en werken. Het plangebied wordt aan de west- en zuidzijde grotendeels omgeven door het landschapstype Kleinschalige kampenlandschap. In dit landschapstype zijn de volgende kernkwaliteiten aanwezig:

afwisseling van boerderijen, erfbeplantingen, houtwallen, hakhoutbosjes en eenmanses-
sen (opgehoogde akkertjes);

zowel landschappelijk als recreatief zeer aantrekkelijk;
ecologisch waardevol.

Bij ontwikkelingen binnen dit landschapstype staat behoud van de afwisseling met grotere en kleinere beplantingen (waaronder erf- en perceelrandenbeplanting) centraal. Deze afwisseling bepaalt namelijk de landschappelijke en ecologische waarde van het landschap. De ontwikkeling van agrarische bedrijven mag niet ten koste gaan van bestaande ruimtelijke kwaliteit. De beste perspectieven gelden vooral voor de melkveehouderij in combinatie met extensivering van het grondgebruik en recreatief nevengebruik. Realisatie van nieuwe (bijvoorbeeld recreatieve) functies is mogelijk, maar moet worden getoetst aan de gevolgen voor omliggende bedrijven.

Ten noordwesten van het plangebied is het beekdallandschap gesitueerd. 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.

conclusie

Gezien het conserverende karakter van het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' is geen ruimte voor nieuwe ontwikkelingen, die volgen uit gemeentelijk beleid, gereserveerd.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

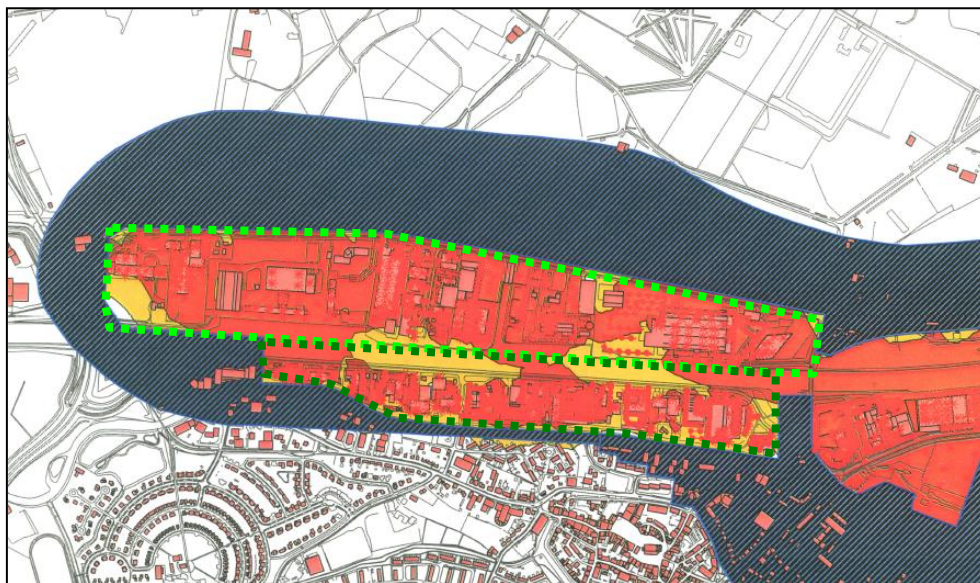
Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk staat de resultaten van deze toets beschreven met betrekking tot milieu- en overige aspecten. Hiertoe wordt in navolgende paragraaf ingegaan op de geluidsaspecten. De 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 4.6 staat de Flora- en faunawet centraal staat. Tot slot worden in paragraaf 4.8 en 4.9 de archeologische en 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. Dit 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. Navolgend is de thans geldende geluidzone weergegeven.



Actuele geluidzone van bedrijventerrein Kwinkweerd (licht groen) en het gebied rondom de Hanzeweg (donkergroen)

De huidige geluidzone is gebaseerd op de activiteiten op het bedrijventerrein Kwinkweerd alsmede op de bedrijven gelegen ten zuiden van dit gebied. De strook ten zuiden van Kwinkweerd zal in de toekomst worden ingericht ten behoeve van gemengde doeleinden. Op die gronden zullen geluidzoneringsplichtige bedrijven niet langer zijn toegestaan.

Voor het bedrijventerrein Kwinkweerd geldt op grond van het in procedure zijnde bestemmingsplan dat nieuwe geluidzoneringsplichtige bedrijven niet langer zijn toegestaan. Ook zullen de bestaande geluidzoneringsplichtige inrichtingen nagenoeg volledig worden beperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Gelet op deze ontwikkelingen zal de geluidzone in de toekomst worden verkleind. Het aanpassen van de geluidzone zal overigens geen onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan. Deze aanpassing zullen in een later stadium plaatsvinden.

Gezien het feit dat er op grond van 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

Op 15 november 2007 is de nieuwe Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit uit 2005 en is een implementatie van de Europese kaderrichtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen, waarin onder andere grenswaarden voor de luchtkwaliteit ter bescherming van mens en milieu zijn vastgesteld.

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. Tot 2009 ligt de grens van 'niet in betekenende mate' volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 500 woningen. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

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**

Bepaalde maatschappelijke 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 erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

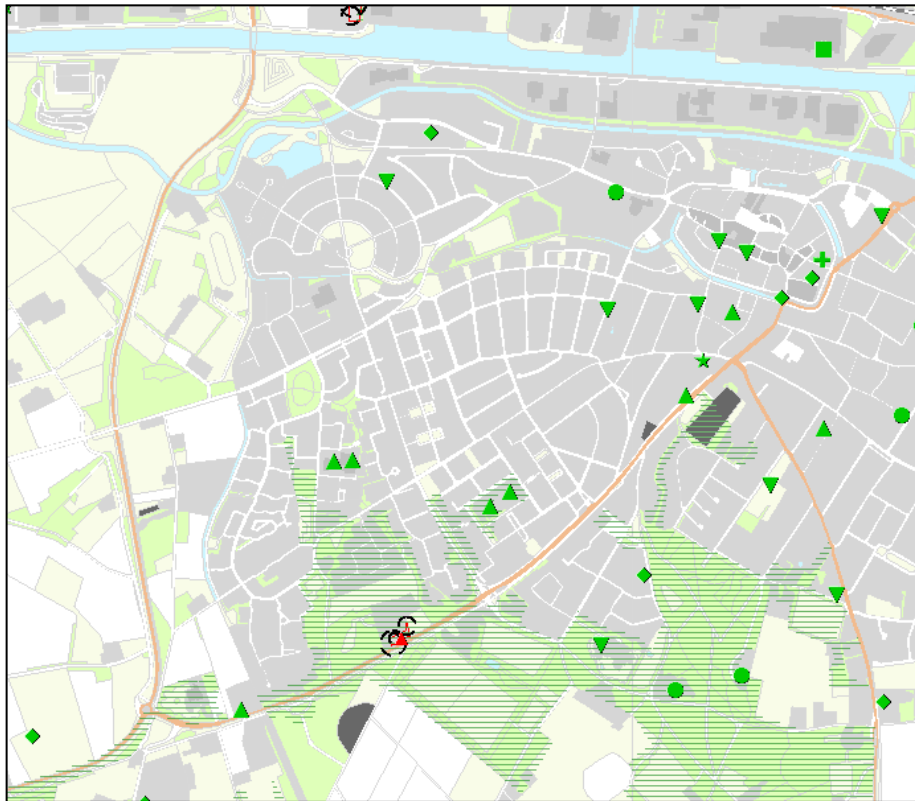
De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen, Bevi). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar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

Er wordt bij externe veiligheid 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 met 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 (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen, die van belang zijn ten behoeve van het aspect externe veiligheid, kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bron-

nen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.



uitsnede risicokaart

bron: www.risicokaart.nl

Op basis van de uitsnede van de risicokaart blijkt dat in het zuiden van het plangebied een lpg-tankstation is gesitueerd. Dit tankstation is relevant met betrekking tot externe veiligheid en legt een risicocontour over een deel van het plangebied. In of in de nabijheid van het plangebied zijn geen overige stationaire bronnen aanwezig.

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.

Daarnaast zijn diverse kwetsbare objecten in het plangebied aanwezig, waaronder onderwijsinstellingen, tehuizen en publieksgebouwen en een pension.

Voorliggend plan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bouwtitels nabij genoemde stationaire of mobiele bronnen mogelijk. Bovendien worden geen nieuwe activiteiten met risico's op zware ongevallen nabij de kwetsbare objecten toegestaan. Op basis van het beheersgerichte karakter het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' hebben voornoemde bronnen en kwetsbare objecten geen juridische consequenties. Geconcludeerd kan worden dat voorliggend plan aan de normen voor externe veiligheid voldoet.

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 **BEDRIJVIGHEID**

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 plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) 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 wordt 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

Het rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Van belang is dat overtollig water zoveel mogelijk wordt vastgehouden in de "haarvaten" van het bestemmingsplangebied. Wanneer dit ontorei-

kend is moet worden gezocht naar bergingsmogelijkheden. Pas in laatste instantie is afvoer van overtollig water naar benedenstroomse gebieden aan de orde.

provinciaal beleid

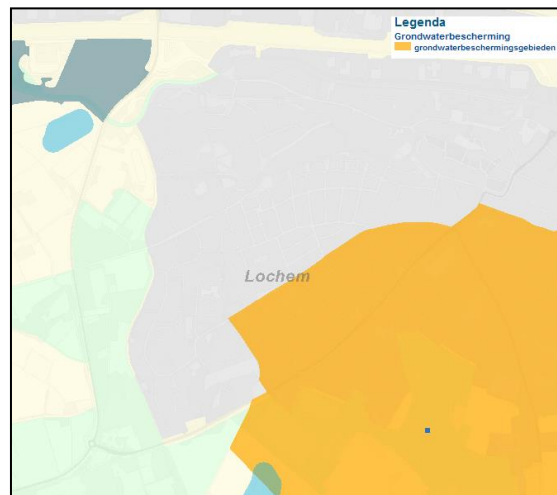
Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. In het kader van dit bestemmingsplan is met name de waterkwaliteit van het grondwater van belang. Het plangebied is immers gelegen binnen de contouren van een grondwaterbeschermingsgebied (het gele gebied op bijgevoegde afbeelding).

Zoals in het streekplan Gelderland 2005 wordt beschreven, is het doel van een grondwaterbeschermingsgebied er voor te zorgen dat het grondwater op een eenvoudige wijze (zonder ingrijpende en kostbare zuivering) kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. In deze gebieden is het beleid erop gericht om, in vergelijking met de bestaande situatie, geen nieuwe bestemmingen toe te staan die grotere grondwater risico's met zich meebrengen. Uitbreiding van bestaande activiteiten mag ook geen hoger risico opleveren (stand still). Er wordt gestreefd naar vermindering van de risico's (step forward).

Ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater zijn ook regels opgenomen in de Provinciale Milieuverordening (PmG). In de verordening is een lijst van verboden inrichtingen opgenomen. Dat wil zeggen dat het oprichten van bepaalde inrichtingen in een grondwaterbeschermingsgebied en/of waterwin gebied in principe verboden is. De beoogde woningbouw in het plangebied aan de Bosweg is derhalve ook aan regels gebonden. Hiervoor kan echter wel ontheffing worden aangevraagd. Ook van belang is het Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3), dat op 15 december 2004 is vastgesteld. Dit planschetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

Voor 'stedelijk' gebied is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem gericht op:

- het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- de ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- het voorkomen van zettingen;
- het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering;



Het grondwaterbeschermingsgebied, dat gelegen is in het zuidoosten van het plangebied

Bron: provincie Gelderland, 2010

het beperken van de vuilbelasting door riooloverstorten;
 het beperken van de invloed van bronbemaling.

Voor bestaand bebouwd gebied geldt dat bij inrichting en herstructurering waterneutraal wordt gebouwd en kansen worden aangegrepen om een eventuele bestaande afwenteling te verminderen. Bij herstructurering is voldoende infiltratie en waterberging een uitgangspunt. Voor waterbeheer in stedelijk gebied geldt voorts:

- a vasthouden, bergen en afvoeren van water;
- b niet vervuilen, zuinig gebruiken, hergebruik, schoonmaken van water.

beleid Waterschap Rijn en IJssel

watervisie

De Watervisie geeft aan hoe het waterschap aankijkt tegen de gewenste ruimtelijke inrichting van het beheersgebied, om de wateropgaven waarvoor we staan duurzaam op te lossen. Er moet daartoe een betere afstemming worden gevonden tussen de waterwensen van de verschillende grondgebruiksvormen en het watersysteem zelf.

Omdat ruimtelijke oplossingen op langere termijn duurzamer zijn, krijgen deze de voorkeur boven technische oplossingen. Bij het zoeken naar ruimtelijke oplossingen geldt het natuurlijk watersysteem als ideaalbeeld. Zo'n watersysteem heeft onder meer de mogelijkheid om (in geval van veel neerslag) voldoende water op te vangen en water (in geval van te zware belasting) voldoende te reinigen.

Water moet richtinggevend zijn bij toekomstige stedelijke uitbreiding. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfiltreerd of naar het oppervlaktewater geleid. Het waterschap streeft ernaar regenwater niet meer via de riolering af te voeren. Het rioleringstelsel wordt aldus minder zwaar belast, waardoor de kans op overstorten van rioolwater op oppervlaktewater kleiner wordt.

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 chemi-

sche 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 uitsluitend 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 twaalftal 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 (oppervlak)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee

tewater)	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja
Grondwater-overlast	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
Oppervlakte-waterkwaliteit	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? 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)?	Ja Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja 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 het beekdalen van de Berkel, die niet verder mag 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 7,5 m +NAP nabij het beekdal tot 20,0 m +NAP in het zuidoosten. 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.

In het noorden van het plangebied bevindt zich de beek Berkel, die valt binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Het overige deel van het plangebied betreft voornamelijk bestaand stedelijk gebied, waaraan geen ecologische natuurwaarden zijn toegekend.

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.

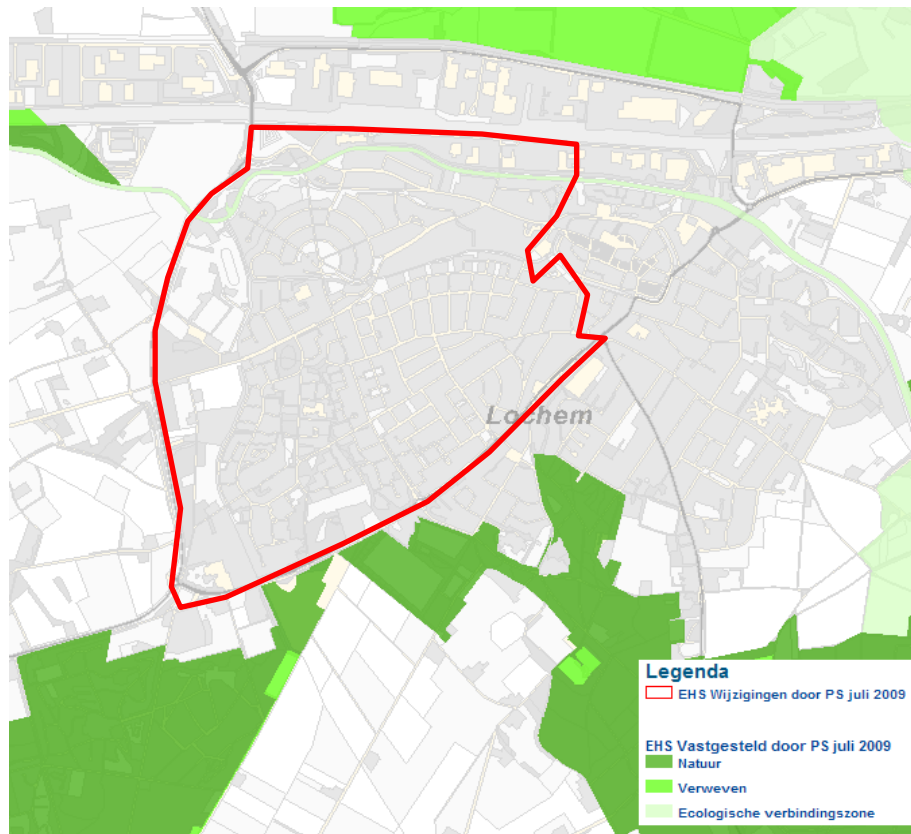
4.7 FLORA- EN FAUNAWET

De natuurgebieden Het Grootte Veld en Lochemse Berg, respectievelijk ten zuidwesten en zuidoosten 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-West grenst aan de zuidzijde op verschillende locaties direct aan deze natuurgebieden en daarmee de EHS. Bovendien is een deel van de beek Berkel, binnen het plangebied, aangewezen als 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. Beide voornoemde natuurgebieden vallen grotendeels onder EHS-natuur. De beek Berkel is aangewezen als Ecologische verbindingzone en maakt onderdeel uit van het plangebied. Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. 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.

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



*Actuele begrenzing van de EHS, vastgesteld in juli 2009 door GS
bron: Provincie Gelderland, 2010*

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 veelal bestemd tot Natuur en Bos en beide bestemmingen zijn voorzien van 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). 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

4.8.1 *Algemeen*

Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met archeologische vindplaatsen en zichtbare monumenten moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij de planvorming te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middel-hoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Tevens dient archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd indien het onderzoeksgebied grenst aan een gebied met een hoge of middelhoge trefkans.

Ten aanzien van het aspect cultuurhistorie heeft de modernisering van de monumentenzorg (MOMO) erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

4.8.2 *Archeologie*

Archeologische waarden

Ingevolge de Archeologie kaart van Nederland (zie navolgende afbeelding Archeologie kaart) rusten op het plangebied een hoge (donkeroranje op de kaart), een middelhoge (oranje op de kaart) en lage (geel op de kaart) archeologische verwachtingswaarde. Ook 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 (middel)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.

Ingevolge de CULTUUR Archeologie kaart van de provincie Gelderland (zie afbeelding CULTUUR Archeologie kaart op voorgaande pagina) rusten op het plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde (lichtgeel op de kaart) en een hoge archeologische verwachtingswaarde (rood op de kaart) 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 ontwik-

kelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.9 CULTUURHISTORIE

Ontstaansgeschiedenis Lochem

Stuwwallen, verstuivingen 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 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.

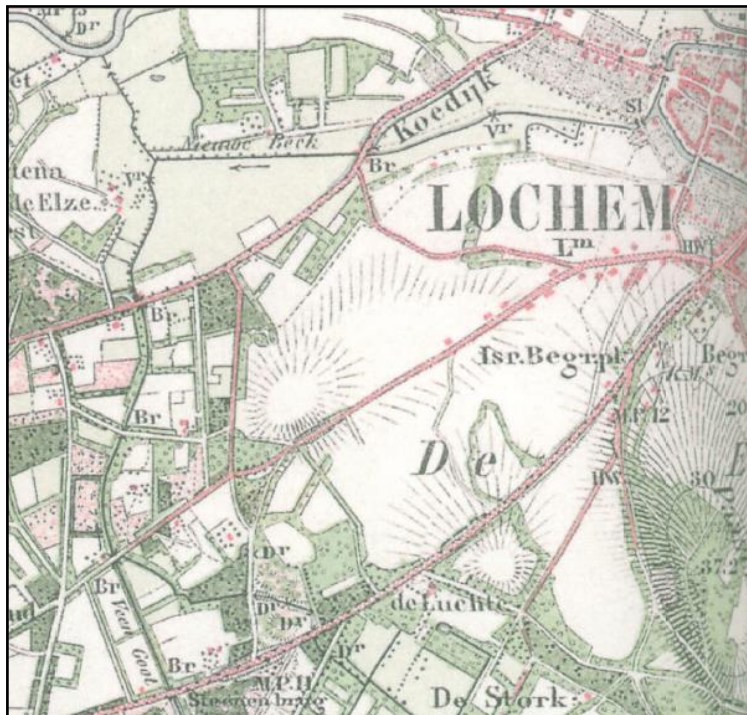
De daarop volgende eeuwen heeft Lochem dikwijls een zware tol moeten betalen aan de vele oorlogen, belegeringen, plunderingen en branden die het land teisterden. Veel gebouwen zijn hierdoor verloren gegaan. De structuur van de vesting is echter grotendeels intact gebleven.

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 West bestaat uit verschillende woongebieden die in verschillende perioden zijn ontstaan. De eerste woongebieden buiten de oorspronkelijke vesting ontstonden direct ten westen van de vesting. Daarna is Lochem West ontwikkeld langs de wegen Tramstraat, Larenseweg, Koedijk, de Zutphenseweg en de Albert Hahnweg. Deze wegen zijn in de oorspronkelijke structuur goed zichtbaar op de uitsnede uit de cultuurhistorische atlas. De wegen vormen eigenlijk het raamwerk van Lochem-West. De eerste verdichtingen ontstonden tussen de uitvalswegen aan de kant van de vesting. Vandaar uit is het woongebied verder gegroeid.



Uitsnede topografische atlas circa 1905

Bron: Grote historische atlas

Monumenten

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

- Tramstraat 13, woonhuis
- Tramstraat 33, woonhuis
- Tramstraat 35, woonhuis
- Tramstraat 37, woonhuis
- Tramstraat 39, woonhuis
- Tramstraat 47, woonhuis
- Tramstraat 55, woonhuis

Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard. In dit plan zijn geen ontwikkelingen opgenomen die cultuurhistorische waarden zouden kunnen schaden.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 UITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' 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-West 2010' (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 verbonden kleinschalige bedrijven en beroepen in het plangebied aanwezig blijven. Aan huis verbonden 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 dorpskern levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Met betrekking tot aan huis verbonden 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, een voorziening voor Jehova getuigen en een politiebureau, zijn in het bestemmingsplan algemeen bestemd als Maatschappelijk. Gezien de nabijheid van woningen zijn grootse bouwuitbreidingen niet mogelijk.

bedrijven, kantoren, dienstverlening, detailhandel en

In het plangebied bevindt zich verspreid enige bedrijvigheid. Bestaande bedrijven en dienstverlenende voorzieningen, waaronder autobedrijven, een brandweer, kantoren en detailhandelveestigingen 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 zuidwesten van het plangebied is een groengebied aanwezig, dat onderdeel uitmaakt van de EHS. Daarnaast is de beek Berkel aangewezen als EHS. Deze EHS-gebieden zijn in voorliggend bestemmingsplan grotendeels bestemd tot Natuur en Bos (de Berkel tot Water) op basis van de hoge natuurwaarden die er aanwezig zijn. Ten behoeve van behoud van deze natuurwaarden gelden binnen de bestemmingen Bos en Natuur 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 doorgaan- de 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-West zijn aangeduid. De planvorming rondom vijf van in deze visie genoemde inbreidingslocaties is inmiddels in een vergevorderd stadium. De ontwikkelingen die op deze vijf locaties zijn voorzien, zijn dan ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

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.

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 bepalingen. 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. Bestemmingsbepalingen. 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 moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene bepalingen. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een antidubbeltelbepaling, een bepaling met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd), een bepaling die de verhouding tot de gemeentelijke bouwverordening regelt en algemene gebruiks-, afwijkings-, wijzigings- en procedurebepalingen.
4. Overgangs- en slotbepalingen. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk een strafbepaling, 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-West 2010' 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 bouw mogelijkheden 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 daarin 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 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. Binnen deze bestemming komt één bestaande paardenstal voor. Naast deze paardenstal mogen er 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 bedrijfspcelen 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, die in de bijlage bij de regels is opgenomen. De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden opgericht. Buiten het bouwvlak mogen uitsluitend andere bouwwerken worden opgericht.

De brandweerkazerne is specifiek op de verbeelding aangegeven, alsmede de in het plangebied voorkomende nutsvoorzieningen.

Bedrijfswoningen zijn binnen de bestemming niet toegestaan.

Bos en Natuur

Aan de in het plangebied voorkomende natuurwaarden zijn bestemd voor Bos of Natuur. Aan beide bestemmingen zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld ter bescherming van de onderliggende natuurwaarden. De bestemmingen 'Bos' en 'Natuur' komen dan ook met name voor ter plaatse van de Ecologische Hoofdstructuur ten zuidwesten van Lochem.

Detailhandel

Binnen het plangebied komt één perceel met de bestemming 'Detailhandel' voor. Binnen deze bestemming mogen bedrijfsgebouwen worden gebouwd.

Gemengd

De bestemming 'Gemengd' is opgenomen om op verschillende functies zoals maatschappelijke, zakelijke dienstverlening en detailhandel toe te laten. Uitwisselbaarheid van functies is binnen deze bestemming toegestaan. Detailhandel is uitsluitend toegestaan indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding 'detailhandel'. Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming 'Bedrijf'.

Groen en Water

Deze bestemmingen betreffen gronden die in principe een openbaar karakter dragen. De bestemming 'Groen' is toegekend aan gronden die zijn bedoeld voor functioneel openbaar groen zonder bijzondere natuurwaarden. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden en verhardingen toegestaan. De bestemming 'Water' is toegekend aan de waterlopen en waterpartijen van enige omvang. Soms is ervoor gekozen kleine groen- of waterpartijen onder een andere bestemming voor de openbare gebieden te laten vallen.

Kantoor

Binnen de bestemming Kantoor zijn kantoren toegestaan. Daarnaast zijn op de gronden aanvullen bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding en tuinen en erven toegestaan. 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, dus niet alleen de voorzieningen die momenteel in het plangebied aanwezig zijn. Verder zijn de functies gekoppeld aan een lijst van maatschappelijke voorzieningen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Ook hier geldt dat de hoofd-massa binnen de bouwvlakken moet worden opgericht.

Sport

Aan de sportterreinen is de bestemming 'Sport' toegekend. Het gaat hierbij veelal om grote terreinen, waarbij op de verbeelding en in de regels is bepaald dat de gebouwen binnen het bouwvlak moeten worden gebouwd. Daarbuiten mogen slechts andere bouwwerken worden gerealiseerd.

Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

Deze bestemming is 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 de bestemming Verkeer - Verblijf zijn tevens garageboxen toegestaan.

Wonen

Op de verbeelding is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Binnen het bouwvlak gelden de hoogten die op de verbeelding zijn aangegeven. Tevens is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd.

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de grens met de tuin moeten worden gebouwd. Daarnaast zijn nog enkele aanvullende eisen gesteld ten aanzien van de positie van bijgebouwen.

Het beleid is er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Aan deze activiteiten wordt een aantal eisen gesteld in de regels bij de bestemming Wonen.

Wonen - Gestapeld

Binnen deze bestemming geldt in principe dezelfde regeling als voor de grondgebonden woningen.

Leiding – Gas

Met de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' is de aanwezige ondergrondse leiding bestemd. De bestemming ziet toe op de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een belemmerde strook ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding. Alleen gebouwen en bouwwerken ten dienste van de leiding zijn toegestaan. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

Waarde - Archeologie

Met deze dubbelbestemming is beoogd aan te geven dat de archeologische waarden hier voorrang hebben. Uitbreidingen van meer dan 100 m² of nieuwbouw is hier alleen toegestaan als eerst archeologisch onderzoek is gedaan en de archeologische waarden afdoende worden beschermd. Uitgezonderd worden gronden, waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 40 centimeter. 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 - 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 bestemmingen natuur en 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 vierde dubbelbestemming is de bestemming Waterstaat - Waterlopen. De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang. 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 24)

In artikel 24 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 aanduidingsregel 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

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 omgevingsvergunningstelsel 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 verslechterd. Ook het bouwen wordt niet bij recht toegestaan maar is met een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels mogelijk.

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

Het bestemmingsplan Lochem-West 2010 heeft van 10 februari 2011 tot en met 23 maart 2011 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden reacties worden ingebracht. Van deze gelegenheid is door zeven personen gebruik gemaakt. Hierna wordt een samenvatting gegeven van de ingekomen reacties en de gemeentelijke reactie daarop.

Dhr. Ing. H. Hannessen en mevrouw ing. L. Hannessen- Bergman

(Ontvangen 21 maart 2011)

Voor het perceel gelegen naast woning Albert Hahnweg 225, derhalve Albert Hahnweg 227, 229 en 231, is op 4 juli 2007 vrijstelling verleend voor de bouw van drie vrijstaande woningen. Deze vrijstelling is niet meegenomen in het voorliggende ontwerp bestemmingsplan.

Antwoord van de gemeente

Recent is voor dit perceel een bestemmingsplan vastgesteld. Het perceel naast Albert Hahnweg 225 wordt niet opgenomen in het voorontwerp bestemmingsplan.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

H. Tragter

(Ontvangen 21 maart 2011)

De heer Tragter verzoekt om aanpassing naar feitelijke situatie. In het voorontwerp bestemmingsplan is een gedeelte van zijn perceel toegekend aan Zutphenseweg 106 met bestemming 'gemengde doeleinden'.

Antwoord van de gemeente

Het klopt dat een gedeelte van het perceel van de heer Tragter abusievelijk is opgenomen als 'gemengde doeleinden'. De verbeelding zal aangepast worden aan de feitelijke situatie en de bestemming 'wonen' krijgen.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Anno 2001 Lochem b.v.

(Ontvangen 23 maart 2011)

Gronden aan de Tramstraat 36 hebben in het voorontwerp bestemmingsplan de bestemming 'bedrijven' gekregen. Op 23 november 2010 is een bouwvergunning verleend voor de realisatie van 12 appartementen.

Antwoord van de gemeente

Het plan wordt op dit punt aangepast en in overeenstemming gebracht met de verleende bouwvergunning voor de realisatie van 12 appartementen.

De reactie leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

J.H. Bouwhuis

(Ontvangen 14 maart 2011)

Het perceel is gelegen aan de westzijde van de Oude Enkweg en ten zuidoosten van de Daslook en Heggerank en is voorzien van bomen. In bestemmingsplan Lochem West II uit 1974 heeft het perceel de bestemming 'openbaar groen' en in het voorontwerp de bestemming 'bos'. Verzocht wordt om het perceel te splitsen in vier kavels met elk een bouwblok voor de realisatie van in totaal vier woningen.

Antwoord gemeente

Het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van Lochem-West wordt vastgelegd, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is. Daarnaast zijn plannen opgenomen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat. In het onderhavige geval is een invulling van de betreffende plek bestuurlijk aan de orde geweest in 2005. Destijds waren burgemeester en wethouders niet bereid mee te werken aan wijziging van het bestemmingsplan op grond van artikel 11 WRO. In de structuurvisie wonen en werken 2007-2013 is de locatie ook niet opgenomen als mogelijke woningbouwlocatie.

De reactie leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingplan.

Fam. H. Weener, Fam. B. Wisseling-Braakhekke, Fam. A. Winkelman

(Ontvangen 21 maart 2011)

Verzoek om het perceel Deedingsweerdweg 2 in z'n geheel een woonbestemming te geven, met vier aanvullende bouwvlakken. Een gedeelte van het perceel heeft weer bestemming 'agrarisch' gekregen. De gronden zijn niet rendabel voor agrarische doeleinden, vanwege beperkte bereikbaarheid vanaf de Kijksteeg en versnippering van de percelen. Het gebied was aangewezen als EHS, thans niet meer. Hierdoor is onder andere de komst van een skatepark mogelijk geworden.

Antwoord van de gemeente

Het bestemmingsplan voor Lochem-West heeft een conserverend karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van Lochem-West wordt vastgelegd, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is. Daarnaast zijn plannen opgenomen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat. In het onderhavige geval is een invulling van de betreffende plek bestuurlijk aan de orde geweest in 1999. Destijds waren burgemeester en wethouders niet bereid mee te werken aan eenzelfde verzoek ten tijde van het vaststellen van het huidige bestemmingsplan Westelijke omleidingsweg, partiële herziening West III Midden. Door de raad is toen een principiële keuze gemaakt voor het behoud van het landelijk karakter van de zone gelegen tussen de Barchemse Veengoot en de Westelijke rondweg. Er zijn toen beperkingen opgelegd aan de intensiteit en dus ook aan het aantal te realiseren woningen. De zes grote bouwvlakken die toen zijn toegevoegd, passen binnen de aanwezige ruimtelijke- en beeldkwaliteit. De woningen vormden een nadere invulling en stedenbouwkundige en landschappelijke afronding van het gebied.

De inzichten van toen zijn nog steeds van toepassing op de huidige realiteit. Het perceel Deedingsweerdweg 2 bestemmen als 'Wonen' met vier bouwvlakken past niet in het gebied.

De reactie leidt daarom niet tot een aanpassing van het bestemmingplan.

Dhr. A.J.M. Knoef en mevr. G.H. Knoef-Vruggink

(Ontvangen 22 maart 2011)

Verzoek om binnen artikel 11 Sport, parkeervoorzieningen te verwijderen en deze apart op te nemen onder de bestemming Verkeer- verblijfsgebied. Ook de mogelijkheid om lichtmasten op te richten dient te worden verwijderd. De afstand tot de woonwijk is te gering.

Ten aanzien van het perceel Zaagmolenerf 4 is het bouwvlak te klein, voorgesteld wordt om het bouwvlak over de hele woonbestemming te leggen. Hierbij wordt opgemerkt dat het bouwvlak niet volledig bebouwd zal worden. Een vergroting van het bouwvlak is noodzakelijk om in de toekomst uit te kunnen breiden ten einde de woning levensloopbestendig te maken.

Antwoord van de gemeente

Het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van Lochem-West wordt vastgelegd, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is. Daarnaast zijn plannen opgenomen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat.

Ten aanzien van de mogelijkheid tot parkeren in de gehele bestemming 'Sport' is dit niet conform het vigerende bestemmingsplan vastgelegd. In het ontwerpbestemmingsplan zal dit worden gewijzigd conform het huidige bestemmingsplan en het huidige gebruik. De reactie leidt op dit punt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De lichtmasten ten behoeve van de sportvoorzieningen zijn in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, de bestaande situatie wordt dus gehandhaafd. Het wegnemen van de mogelijkheid om lichtmasten op te richten leidt tot onevenredige inperking van de gebruiksmogelijkheden van de sportvelden. Gezien het beheersgerichte karakter van het voorliggende bestemmingsplan wordt de mogelijkheid van lichtmasten gehandhaafd. Op dit punt wordt niet tegemoet gekomen aan de reactie en leidt het niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Met het vergroten van het bouwvlak ter grootte van het gehele perceel met woonbestemming zou een aanzienlijke bouwmassa (gothoogte 8 meter, nokhoogte 12 meter) kunnen ontstaan ten opzichte van de naastgelegen woningen. Een dergelijke forse bouwmassa wordt niet wenselijk geacht. Bovendien zijn er buiten het bouwvlak voldoende bebouwingmogelijkheden om de woning levensloopbestendig te maken, namelijk 75 m², met een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter en 5 meter. De reactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Mevrouw A. Nijland-Haneveld

Verzocht wordt om het perceel gelegen tussen Deedingsweerdweg 2 en Deedingsweerdweg 4 te bestemmen als Wonen en een bouwvlak op te nemen.

Antwoord van de gemeente

Het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van Lochem-West wordt vastgelegd, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is. Daarnaast zijn plannen opgenomen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat. In het onderhavige geval is een invulling van de betreffende plek bestuurlijk aan

de orde geweest in 1999. Destijds waren burgemeester en wethouders niet bereid mee te werken aan eenzelfde verzoek ten tijde van het vaststellen van het huidige bestemmingsplan Westelijke omleidingsweg, partiële herziening West III Midden. Door de raad is toen een principiële keuze gemaakt voor het behoud van het landelijk karakter van de zone gelegen tussen de Barchemse Veengoot en de Westelijke rondweg. Er zijn toen beperkingen opgelegd aan de intensiteit en dus ook aan het aantal te realiseren woningen. De zes grote bouwkavels die toen zijn toegevoegd, passen binnen de aanwezige ruimtelijke- en beeldkwaliteit. De woningen vormden een nadere invulling en stedenbouwkundige en landschappelijke afronding van het gebied. Het perceel bestemmen als 'Wonen' met een bouwvlak past niet in het gebied. De inzichten van toen zijn nog steeds van toepassing op de huidige realiteit.

De reactie leid niet tot aanpassing van het bestemmingplan.

7.2 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp bestemmingsplan Lochem – West 2010 heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 9 februari 2012 tot en met 21 maart 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. N.V. Nederlandse Gasunie Postbus 19, 9700 MA Groningen;
2. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem;
3. De heer P. Aarsen, Kopermolenring 38, 7241 VN Lochem;
4. De heer A.J.M. Knoef, Zaagmolenerf 4, 7241 VJ Lochem;
5. Anno 2001 Lochem b.v. , Postbus 165, 7240 AD Lochem;
6. De heer J.H. Bouwhuis, Markt 23, 7241 AA Lochem;
7. Bax advocaten en belastingkundigen, Postbus 218, 7000 AE Doetinchem.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 21 maart 2012 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is.

Van het Waterschap Rijn en IJssel is op 26 maart 2012 een reactie binnengekomen. De verzenddatum was 21 maart 2012 en een brief met poststempel is niet bij de stukken aangetroffen. Abusievelijk is het Waterschap niet betrokken geweest bij het voorontwerp bestemmingsplan en geeft aan dat er een reactie in het kader van het vooroverleg wordt gegeven. De reactie wordt echter aangemerkt als zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan.

De zienswijze van Anno 2001 Lochem b.v. kent op de envelop, die overigens geen poststempel kent, een stempel met de datum 22 maart 2012 als binnengekomen. Kennelijk is de envelop 21 maart 2012 in de brievenbus van het gemeentehuis gedaan.

Bovengenoemde zienswijzen 1 tot en met 6 worden ontvankelijk verklaard.

Bax advocaten en belastingkundigen hebben een zienswijze ingediend namens cliënten de heer en mevrouw Kok, Sport- en recreatiecentrum De Beemd en Gelre Vastgoed BV. De zienswijze is gedateerd op 8 juni en is ruim buiten de termijn verzonden en ontvangen, deze zienswijze wordt niet ontvankelijk verklaard.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

(1) N.V. Nederlandse Gasunie

Zienswijze:

- a. Ingevolge het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient de ligging van een aardgastransportleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook in het bestemmingsplan te worden opgenomen. Een adequaat artikel "Leiding-Gas" maakt hier onderdeel van uit.

Antwoord:

- b. De 6" 40 bar gastransportleiding zal op de verbeelding opgenomen worden. Tevens zal een artikel "Leiding-Gas" in het bestemmingsplan worden opgenomen.

De zienswijze gegrond verklaren.

(2) Waterschap Rijn en IJssel

Zienswijze:

- a. Op pagina 27 wordt verwezen naar een oud waterbeheerplan. Verwezen dient te worden naar het geldende waterbeheerplan.
- b. Op pagina 28 staat twee keer vermeld dat een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd. Dit dient aangepast te worden in watervergunning.
- c. Verzocht wordt om de actuele versie van de watertoetstabel op te nemen en de toelichting volgens het beleid van het Waterschap aan te passen.

Antwoord:

- a. De toelichting zal worden aangepast.
- b. De toelichting zal worden aangepast.
- c. De juiste watertoetstabel met de goede thema's zal in de toelichting worden opgenomen en de vragen zullen worden beantwoord.

De zienswijze gegrond verklaren.

(3) De heer P. Aarsen

Zienswijze:

- a. Laten vervallen van de dubbelbestemming wonen en archeologische waarde voor eigen perceel, omdat ten behoeve van het bouwrijp maken van het gehele project Molengronden de bovengrond geheel verwijderd is geweest en later teruggebracht.

Antwoord

- a. Inderdaad is voor het bouw- en woonrijp maken van het plan Molengronden de grond dermate geroerd geweest, dat mogelijke archeologische resten verloren zijn gegaan. Omdat het gebied onderdeel uitmaakt van een groter gebied met verwachte archeologische waarden, komt de dubbelbestemming niet te vervallen, maar wordt in de bestemmingsregel Waarde- Archeologie opgenomen, dat mede uitgezonderd wordt, gronden, waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 40 centimeter.

De zienswijze gedeeltelijk gegrond, gedeeltelijk ongegrond verklaren.

(4) De heer A.J.M. Knoef

- a. Voorkomen dat meer licht- en geluidsmasten op het sportterrein worden opgericht door het laten vervallen van een gedeelte van artikel 11.2.2: *met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten en speelvoorzieningen maximaal 6 meter bedragen*. Onder de bestemming 'Sport' dient een verharde skeeler- en ijsbaan te worden uitgesloten.
- b. Bouwvlak vergroten om een levensloopbestendige woning te kunnen realiseren.

Antwoord

- a. Met het laten vervallen van de bouwregels voor het oprichten van lichtmasten en speelvoorzieningen, zullen de bestaande licht- en geluidsmasten in strijd met de bestemming komen te staan en zullen niet kunnen worden vernieuwd. Omdat lichtmasten en speelvoorzieningen noodzakelijke voorzieningen zijn voor een goede sportbeoefening, zullen deze bouwregels worden gehandhaafd. De plek voor de sportvoorzieningen voor Lochem is destijds weloverwogen gekozen en betreft een goed bereikbare plek. Derhalve zullen bepaalde sporten niet worden uitgesloten.
- b. Een levensloopbestendige woning kenmerkt zich doordat alle woonvoorzieningen op de begane grond aanwezig zijn. Dit betekent ook slaapkamer en badkamer. De voorzieningen, die zich nu op de eerste verdieping bevinden, omvatten een oppervlakte van 66 m². Aan zij- en achtergevel van de woning mag 2,5 meter vergunningsvrij worden aangebouwd. Daarnaast mag buiten het bouwvlak 75 m² gebouwen worden opgericht. Dit betekent een uitbreiding, gelijkvloers, van 122 m². Dit mag, samen met de reeds bestaande woning, als ruim voldoende worden geacht. Niet wordt ingezien dat op een eventuele uitbreiding ook een verdieping zou moeten worden gebouwd. De isolatiemogelijkheden zijn van dien aard, dat ook een plat dak voor voldoende isolatie zorgt.

De zienswijze ongegrond verklaren.(5) Anno 2001 Lochem b.v.

- a. Bestemming 'Horeca' op hoek Tramstraat – Haalmansweg handhaven en een hoogte van 3 bouwlagen toestaan.

Antwoord

- a. Het bestemmingsplan Lochem-West 2010 heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van het westelijk 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 is afgerond.

Voor de onderhavige locatie is op 1 februari 2012 omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van 7 appartementen en een kantoor-/praktijkruimte. De bestemming is hierop afgestemd.

Voor de vraag of de horecabestemming (specifiek snackbar) "behouden" kan blijven en qua gebruik en omvang mag worden uitgebreid is nadrukkelijk gekeken naar de

direct omgeving. Het plangebied is gelegen op het behoorlijk drukke kruispunt Tramstaat/Larenseweg – Haalmansweg/Koedijk. De omgeving kenmerkt zich door woningen. Het tankstation aan de Tramstraat 38 vormt een dissonant in de omgeving. Gezien het woonkarakter van de omgeving wordt het niet wenselijk geacht nieuwe andere functies toe te laten. Daarnaast wordt de vestiging van een nieuwe verkeers-aantrekkelijke functie op het toch al drukke kruispunt niet wenselijk geacht. Een laatste argument is dat er voor de kern Lochem wordt gestreefd naar het behoud en de versterking van de sub-regionale verzorgingsfunctie. Een sterk centrum hoort daarbij. Voor de binnenstad wordt dan ook ingezet op het multifunctionele karakter van het centrum, een menging van detailhandel en leisure (terrassen, galeries, schouwburg). Het is dan ook wenselijk om vestiging van horeca in het centrum te bevorderen. Het toestaan van nieuwe horeca op andere locaties past hier niet binnen.

De zienswijze ongegrond verklaren.

(6) De heer J.H. Bouwhuis

- a. Bestemming 'Bos' op het perceel gelegen aan de westzijde van de Oude Enkweg en ten zuidoosten van de Daslook en Heggerank wijzigen naar bestemming 'Wonen' en vier bouwvlakken toekennen.

Antwoord

- b. Het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van Lochem-West wordt vastgelegd, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is. Daarnaast zijn plannen opgenomen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat. In het onderhavige geval is een invulling van de betreffende plek onlangs nog aan de orde geweest. De gemeenteraad heeft in haar vergadering van 21 mei jl. uw verzoek tot herziening van het bestemmingsplan Lochem West II afgewezen.

De zienswijze ongegrond verklaren.

(7) Bax Advocaten Belastingkundigen, de heer F. Voerman, namens de heer en mevrouw Kok, Sport- en recreatiecentrum De Beemd BV en Gelre Vastgoed BV.

Reclamanten kunnen zich niet verenigen met het oprekken van de bestemming "Gemengd" in het ontwerp bestemmingsplan Lochem-West 2010 door daaraan fitnesscentra en sportscholen toe te voegen. Niet valt in te zien dat een sportschool onder categorie 2 valt. Een sportschool en een fitnesscentrum behelzen activiteiten die met zich meebrengen dat gesproken moet worden van een categorie 3 instelling. Dit klemt te meer nu er sprake is van horeca en een sauna in de sportschool in kwestie. De goede ruimtelijke ordening ontbreekt eveneens doordat aan de diverse ruimtelijk consequenties die aan een sportschool kleven blijkbaar geen aandacht is geschonken. Het woon- en leefklimaat ten aanzien van de omliggende woningen is niet in de beoordeling betrokken.

Het steekt reclamanten dat tussen de zitting van de Bezwaarschriftencommissie op 2 februari 2012 en de zitting bij de rechtbank op 1 maart 2012 het ontwerp bestemmingsplan Lochem-West 2010 ter inzage is gelegd zonder daarvan mededeling te doen aan de Bezwaarschriftencommissie, de rechtbank en reclamanten. Om die reden doen reclamanten een beroep op verschoonbare termijnoverschrijding.

Antwoord

Het ontwerp bestemmingsplan Lochem-West 2010 heeft met ingang van 9 februari 2012 gedurende zes weken (tot en met 21 maart 2012) ter inzage gelegen. Een en ander zoals voorgeschreven in artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening. Gedurende deze termijn kon door een ieder mondeling of schriftelijk zienswijzen omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren worden gebracht. Zienswijzen zijn ontvankelijk indien ze binnen de termijn van zes weken zijn ingekomen dan wel binnen de termijn zijn verzonden, waarbij de poststempel bepalend is. Duidelijk is dat de zienswijze buiten de termijn is ingekomen.

In artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is voorgeschreven op welke wijze kennis gegeven dient te worden van de ter inzage legging van een ontwerp bestemmingsplan. Aan de voorgeschreven wijzen is voldaan. Het is niet verplicht en binnen de gemeente Lochem ook niet gebruikelijk om mensen en organisaties individueel te informeren over de ter inzage legging van ontwerp bestemmingsplannen. Het lopende bezwaar en beroep tegen een eerder aan Sport & Science verleende bouwvergunning doet daar niets aan af. Het beroep op verschoonbare termijnoverschrijding slaagt niet, de zienswijze is niet-ontvankelijk.

De zienswijze niet-ontvankelijk verklaren.**Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingplan**

Toelichting

Ten aanzien van paragraaf 4.8 Archeologie is de tekst aangepast naar de geldende wet- en regelgeving.

Verbeelding

- De plangrens van het bestemmingsplan sluit aan de noordzijde ter hoogte van de Larenseweg 70 niet volledig aan op de plangrens van het bestemmingsplan 'Larenseweg 70' en het bestemmingsplan 'De berkel kom Lochem'. Dit betreft een smalle strook grond, deel uitmakende van de groenstrook. De betreffende gronden zijn als nog betrokken bij het bestemmingsplan en overeenkomstig de feitelijke situatie bestemd als 'Groen'.
- Voor het perceel Larenseweg 67, waarop een oud stroomhuisje staat, is op 8 juni 2012 een verzoek binnengekomen van Julia B.V. Het perceel had de bestemming 'Bedrijf' met de mogelijkheid om 30% van het vloeroppervlak te gebruiken voor kantoordoeleinden. Julia B.V. wil het oude stroomhuisje als kantoor inrichten. Het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' naar 'Kantoor', waarmee feitelijk alleen het percentage kantoorgebruik wordt vergroot heeft ruimtelijk gezien een positieve uitwerking. Het tramhuisje blijft intact en wordt van buiten compleet opgeknapt. De plek blijft ondergeschikt in de groene buffer tussen rondweg en stad.
- Graanweg 48, uitbreiding van het bouwvlak. Voor uitbreiding van het pand Graanweg 48 is na de ter visie legging van het ontwerp bestemmingsplan een principe verzoek ontvangen. De stedenbouwkundige structuur van de Graanweg verzet zich niet tegen het uitbreiden van de woning Graanweg 48, waarmee het bouwblok ca 2 meter wordt verlengd. De opbouw van de straatwand van dicht nabij het centrum naar een losse structuur bij de vrijstaande woningen wordt hiermee niet aangetast.

- Ten behoeve van de realisatie van een trapveld op het terrein van de sportvelden aan de Elzenlaan is de bestemming 'Sport' op de verbeelding aangepast. Een gedeelte van het parkeerterrein met bestemming 'Verkeer- Verblijf' is gewijzigd in de bestemming 'Sport'. Het trapveld past binnen de ruimtelijke context van het gebied, de parkeerplaatsen worden elders gecompenseerd.

7.3 BEROEP

Het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' is op 8 oktober 2012 door de gemeenteraad van de gemeente Lochem vastgesteld. Tegen dit besluit is beroep ingesteld bij de Raad van State.

Op 10 juli 2013 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een zogenaamde tussenuitspraak gedaan (zie bijlage 2).

De Raad van State stelt in haar tussenuitspraak één reclamant in het gelijk en stelt dat gebruik kan worden gemaakt van de bestuurlijke lus. De bestuurlijke lus is bedoeld als middel om een definitieve beslechting van het geschil te bevorderen. De Raad van State biedt daarmee de mogelijkheid om, hangende de beroepsprocedure, de gemeenteraad de gelegenheid te bieden om gebreken in het bestreden besluit te herstellen, in plaats van dit besluit meteen te vernietigen.

Het beroep heeft betrekking op de in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot het plaatsen van nieuwe lichtmasten nabij het perceel en de woning van reclamant. Het perceel van reclamant grenst aan sportpark 'De Elze'. De dichtstbijzijnde sportvoorziening ten opzichte van het perceel van reclamant betreft de natuurijjsbaan. Deze ijsbaan is in het bestemmingsplan aangeduid met de aanduiding 'ijsbaan'.

De Raad van State draagt de gemeenteraad op te motiveren dat op het perceel en bij de woning van reclamant geen onaanvaardbare lichthinder zal optreden, dan wel het besluit te wijzigen door vaststelling van een andere planregeling voor wat betreft de mogelijkheden tot het plaatsen van nieuwe lichtmasten.

Als gevolg van de tussenuitspraak van de Raad van State is de planregeling voor wat betreft de mogelijkheden voor het plaatsen van nieuwe lichtmasten als volgt aangepast:

- Op de verbeelding is de aanduiding 'specifieke vorm van sport – lichtmasten' toegevoegd ter plaatse van de ijsbaan en de gronden tussen de ijsbaan en het perceel en de woning van reclamant.
- In de regels is aan artikel 12.2.2, een sub c toegevoegd met de volgende bepaling: "in aanvulling op het bepaalde onder a en in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor lichtmasten ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – lichtmasten' dat uitsluitend de bestaande lichtmasten met de bestaande bouwhoogte zijn toegestaan."
- In de regels is aan artikel 12.3 onder a, een sub 1 toegevoegd met de volgende bepaling: "de lichtmasten niet zijn gelegen binnen de gronden met de aanduiding

'specifieke vorm van sport – lichtmasten' ". Vervolgens zijn de oorspronkelijke sub 1 en sub 2 vernummerd tot 2 respectievelijk 3.

BIJLAGE 1: FUNCTIEKAART LOCHEM-WEST 2010,
TEKENINGNUMMER 12625A

BIJLAGE 2: TUSSENUITSPRAAK RAAD VAN STATE