

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN KERN BARCHEM 2008

Opdrachtnummer	: 08. 156
Datum	: juli 2008
Versie	: 5
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v. :
Vastgesteld d.d.	: 15 september 2008
Goedgekeurd	:

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	9
2.2	FUNCTIES	13
2.3	VERKEERSASPECTEN	14
3.	BELEIDSKADER	17
3.1	RIJKSBELEID	17
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
4.	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	25
4.1	ALGEMEEN	25
4.2	GELUIDSASPECTEN	25
4.3	BESLUIT LUCHTKWALITEIT	26
4.4	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	27
4.5	BODEM	28
4.6	WATER	29
4.7	FLORA- EN FAUNAWET	31
4.8	ARCHEOLOGIE	32
5.	PLANBESCHRIJVING	35
5.1	UITGANGSPUNTEN	35
5.2	FUNCTIES EN BESTEMMING	35
5.3	WONINGBOUWONTWIKKELING	35
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	37
6.1	ALGEMEEN	37
6.2	ANALOGIE PLANKAART	37
6.3	PLANVOORSCHRIFTEN	38
6.4	LATEN VALLEN BEGRIPPEN BIJGEBOUWEN/AAN- EN UITBOUWEN	38
6.5	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	40
6.6	ONGEWENSTE KAMERVERHUUR	40
6.7	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	41
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	49
8.1	INSPRAAK	49
8.2	ARTIKEL 10 BRO-OVERLEG	49
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN	52
BIJLAGE 1	INSPRAAKREACTIES	53
BIJLAGE 2	NOTA VAN ZIENSWIJZEN	55

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Lochem is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen uniform van aard zijn, zodat een woonbestemming in bijvoorbeeld Barchem vergelijkbaar is met eenzelfde bestemming in Harfsen of Laren.

Dit bestemmingsplan 'Kern Barchem 2008' omvat de gehele kern Barchem en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de inrichting van de bestaande dorpskern.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijk en functionele (toekomstige) situatie in de kern Barchem en de wijze waarop dit is verwerkt in de planvoorschriften en op de bestemmingsplankaart.

De reden tot herziening is de genoemde actualisering van bestemmingsplannen.

Daarnaast is in maart 2006 een voorbereidingsbesluit van kracht geworden voor het dorpscentrum. In maart 2007 is een hernieuwd voorbereidingsbesluit genomen voor hetzelfde gebied. Doel van dit besluit is om ongewenste appartementenbouw in het centrumgebied te voorkomen.

Voorliggend bestemmingsplan betreft voornamelijk een plan waarin het huidige gebruik van de gronden en bouwwerken wordt vastgelegd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gehele kern Barchem, inclusief het bosgebied tussen de Ruurloseweg en Borculoseweg.

Grofweg wordt het plangebied begrensd door:

- de Bergweg, Omloop en de woonbebouwing aan de Zwiepseweg en de Soerinkweg in het noorden;
- de Bosrand in het oosten;
- een agrarisch gebied nabij de Ruurloseweg en een groengebied grenzend aan de woonbebouwing van de Eekvenne in het zuiden;
- en aan de westzijde volgt de plangrens de bebouwing aan de Beukenlaan en de Bremstraat.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied gevisualiseerd.



Ligging plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele kern Barchem en vervangt het oude bestemmingsplan 'Barchem 1994'. Dit plan is door de raad van de 'oude' gemeente Lochem vastgesteld op 30 januari 1995 en (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 september 1995. Op 15 december 1995 is het plan onherroepelijk in werking getreden.

Naast dit plan zijn er nog een tweetal partiële herzieningen van kracht (Heidehoflaan uit 1997 en Lochemseweg/Zwiepseweg uit 2001) die middels voorliggend bestemmingsplan vervangen worden.

Tot slot wordt opgemerkt dat er voor het gebied op de hoek Soerinkweg/Borculoseweg een bestemmingsplan is opgesteld, 'Bestemmingsplan Barchem Soerinkweg 2000' genaamd. Reden hiervoor was

planologische zekerheid te bieden voor het oprichten van drie woningen in een bosrijke omgeving, aangezien er aan het opgenomen wijzigingsgebied (ex artikel 11 WRO) met de bestemming 'Groenvoorzieningen' en 'Bos' in het bestemmingsplan 'Barchem 1994', door GS goedkeuring was onthouden. Dit bestemmingsplan heeft weliswaar de inspraak doorlopen maar is om verschillende redenen niet verder in procedure gebracht.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied.

Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de plankaart en de voorschriften wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het art. 10 BRO-overleg van het plan uiteen.

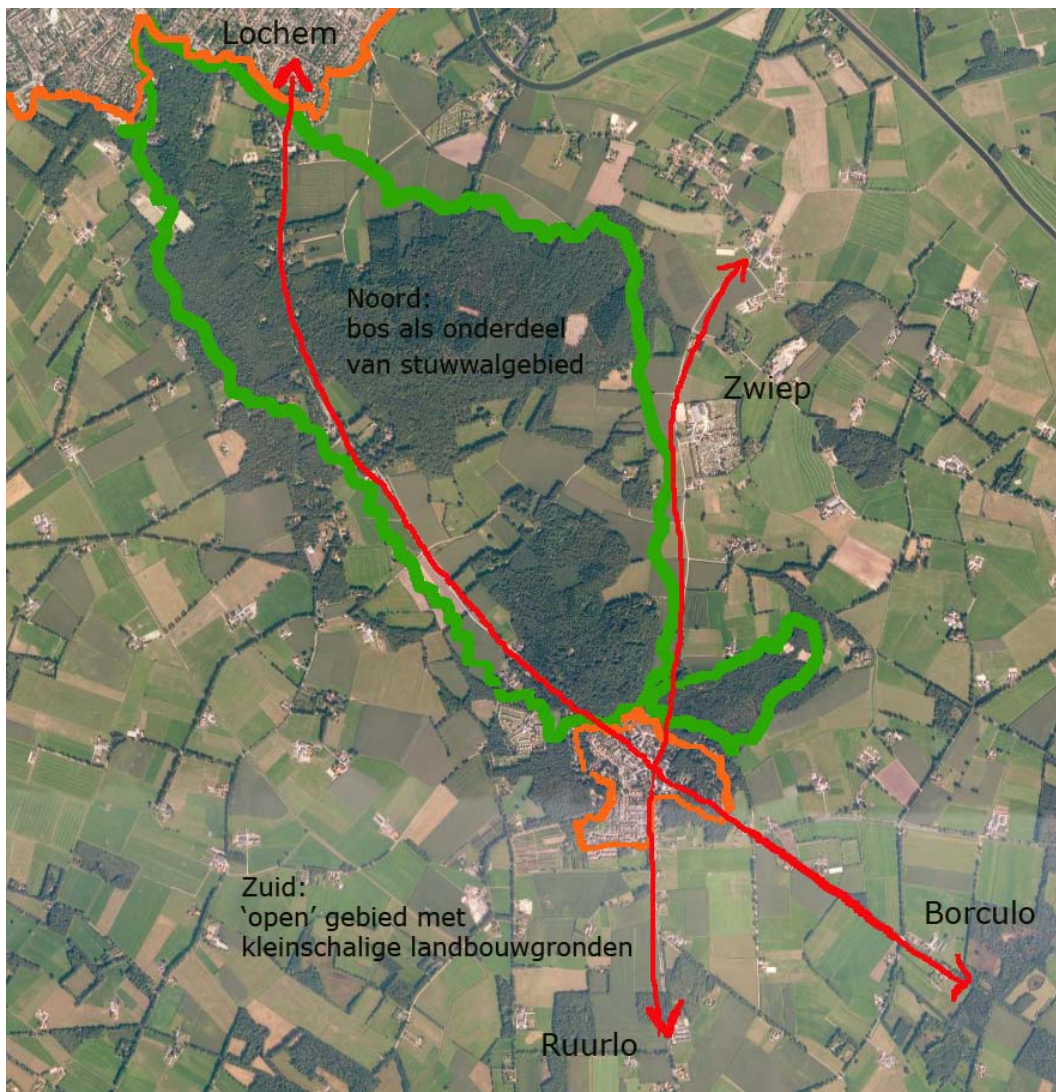
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele situatie van de kern Barchem beschreven. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de bestaande (ruimtelijke) structuur van het dorp. Ook worden de belangrijkste ruimtelijke kwaliteiten en kwetsbaarheden van het dorp beschreven.

2.1 Bestaande structuur op hoofdlijnen

Relatie met de omgeving

De kern Barchem ligt aan de zuidelijke uitlopers van een stuwwalgebied met daarin onder andere de Lochemerberg en de Kalenberg. De zuidelijke rand wordt begrensd door relatief kleinschalige landbouwgronden. De noordelijke begrenzing bestaat voornamelijk uit bos, dat een onderdeel vormt van de grootschalige bosgebieden tussen Lochem en Barchem. Deze verscholen ligging in de bosrand, op de overgang van een bosgebied naar een open gebied, is



Ligging van Barchem in de omgeving

bepalend voor het algemeen groene, landelijke karakter van het dorp. Deze begrenzing vormt zowel de ruimtelijke kwaliteit, alsook de ruimtelijke beperking van het dorp.



Open gebied ten zuiden van het dorp (nabij Eekvenne)

De kwaliteit van de bossen is hoog. Ze bestaan over het algemeen uit rijke loofbossen en, met name aan de zuidrand, incidenteel naalddhout. Een aantal woongebieden, onder andere langs de noordzijde van de Borculoseweg en langs de Bremstraat, is intensief verweven met deze randen. Ten westen van de Bremstraat, overigens buiten het plangebied, is een camping gesitueerd. Ten zuiden van het dorp zijn de openruimten, in de vorm van graslanden tussen de aanwezige bossen, van landschappelijke waardevolle betekenis. In en rond dit gebied zijn enkele boerderijen en burgerwoningen gesitueerd en komen verspreid enkele bosjes en laanbeplanting voor.

Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke opbouw van het dorp wordt bepaald door de infrastructuur, de opbouw van de woongebieden en de relatie tussen de bebouwing(sranden) met het omliggende buitengebied.

Van oorsprong kan Barchem worden gezien als een esdorp met een centraal kruispunt van wegen uitlopend naar andere dorpen en naar de aanliggende bos- en agrarische gebieden. Op de uitsnede van de bijgaande topografische kaart (omstreeks 1890) is te zien dat het dorp Barchem zich in eerste instantie rond het kruispunt Lochemseweg, Ruurloseweg, Borculoseweg, Zwiepseweg heeft ontwikkeld. Op de kaart is nog het voormalige stoomtramlijntje te zien dat vanaf Lochem richting Borculo liep. De bebouwing concentreerde zich rond de kerk. Voor het overige waren de gronden voornamelijk als bos en incidenteel agrarisch in gebruik.

De ontwikkelingen in Barchem hebben in de loop van de tijd een relatief beperkt gebied nadrukkelijk veranderd. De woongebieden zijn min of meer concentrisch rond het



Uitsnede topografische kaart rond 1890

kruispunt gegroepeerd. Ze zijn over het algemeen ruim van opzet, met een eigen dorpse structuur. Korte, vaak gebogen straten en relatief weinig rijtjeswoningen. Langs de belangrijkste wegen in het dorp staat meestal aan twee zijden bebouwing, bestaande uit vrijstaande gebouwen op meest ruime kavels, waardoor een visuele relatie met de achtergelegen gebieden aanwezig is en het karakter van lintbebouwing ontstaat.

Met name in de directe nabijheid van het kruispunt in het midden van het dorp (Lochemseweg-Zwiepseweg-Borculoseweg-Ruurloseweg-Beukenlaan) staan (vrijstaande) woningen op relatief grote kavels. Hierdoor ontstaat een aparte sfeer met doorgaans oudere huizen met hun specifieke oriëntatie en vormgeving. Een aantal van deze woningen, onder andere het voormalige stationsgebouw aan de Borculoseweg, zijn verbouwd tot appartementengebouwen. Dit beeld is ook waarneembaar in het oostelijk deel van de kern. De bebouwingsstructuur wordt hier bepaald door (zeer) grote boskavels met daarop vrijstaande woningen, variërend in een of twee bouwlagen met veelal een forse kap. Hier is sprake van een verweving tussen bebouwing en aanliggende bosgebieden, waardoor een bijzonder woongebied is ontstaan met een eigen kwaliteit. Eenzelfde soort verweving is voelbaar in het gedeelte ten noorden van de Lochemseweg. De verkavelingsdichtheid is echter veel hoger en kent een specifieke structuur. In dit deel van het dorp, specifiek aan de Heidehoflaan, heeft ook de meest recente kleinschalige woningbouwontwikkeling plaatsgevonden.

Bij de bebouwing langs de Bremstraat is ook sprake van een verweving met het omliggende bosgebied, ondanks de rationele manier van verkavelen. In het zuidelijk deel van de kern, rondom de Kerklaan, Schoolstraat, Wiedemhof en Larikslaan zijn in de loop van de tijd woningen gebouwd, in een stedenbouwkundige structuur die kenmerkend is voor de periode waarin de buurt is aangelegd. Zo is dit woongebied vrij monotoon van karakter. In dit deel van het dorp zijn de meeste rijenwoningen gesitueerd.

De laatst gerealiseerde 'grootschalige' uitbreiding van het dorp (vanaf medio jaren '90) ligt in de omgeving Eekvenne, ten zuiden van de Larikslaan. Deze woonbuurt is afwisselender van karakter dan de noordelijk gelegen woonbuurt. Zowel de aanwezige bebouwing als de inrichting van de



Voormalig stationsgebouw aan de Borculoseweg verbouwd tot appartementencomplex



Verwevenheid met het omliggende bosgebied aan de Sparrenlaan en Bremstraat

openbare ruimte laat een grotere verscheidenheid zien. De bebouwing varieert van vrijstaand tot rijen, zowel in één bouwlaag met kap als twee bouwlagen met een kap. Het parkeren gebeurt zowel op eigen terrein als in speciaal aangelegde parkeerhavens.

Al met al wordt Barchem gekenmerkt door een, een weldadige rust uitstralende gemengde bebouwingsstructuur, die zowel in schaal als in aantal het dorpskarakter benadrukt. In de loop van de tijd is een zekere concentratie van openbare en bijzondere functies tot stand gekomen globaal langs de Beukenlaan en nabij de kruising van de Beukenlaan met de van Damstraat en de Kerklaan. Hier staan onder meer het sociaal-cultureel centrum, een gebouw van de brandweer en een kerkgebouw.



Monotone bebouwing aan de Kerklaan



Meer gevarieerde bebouwing in Eekvenne



Bestaande structuur van Barchem op hoofdlijnen



Verschillende maatschappelijke functies aan de westkant van Barchem

2.2 Functies

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de bestaande functies geïnventariseerd, zie bijgaande figuur (volgende bladzijde). Het merendeel van de kern Barchem en daarmee de belangrijkste functie in het gebied is 'wonen'. In de inventarisatiekaart is onderscheid gemaakt in woningen met één bouwlaag zonder en met een kap en woningen met twee bouwlagen en een kap. In het algemeen bestaan de woningen aan de randen van de kern uit één bouwlaag met een kap, met uitzondering van de meer recentere bebouwing aan de Eekvenne in het zuidwesten van de kern.

Zoals reeds in de vorige paragraaf is aangegeven loopt door Barchem een viertal belangrijke doorgaande wegen die elkaar midden in het dorp kruisen, richting Lochem, Borculo, Ruurlo en Zwiep. De belangrijkste niet-woonfuncties liggen langs deze wegen, waardoor het kruispunt niet alleen symbolisch maar ook in functioneel opzicht het centrum van het dorp vormt. Aan het kruispunt liggen verschillende detailhandelondernemingen (bakkerij, supermarkt, winkel in ijzerwaren en gereedschappen) een hotel-restaurant, een fysiotherapiepraktijk en de kerk. Deze laatste kan door ligging en uitstraling als het belangrijkste beeldbepalende gebouw van het dorp worden beschouwd.

Verder zijn er vooral aan de Lochemseweg nog enkele niet-woonfuncties aanwezig, zoals een kapsalon, een antiekwinkel, een meubelrestauratieatelier.

Tot slot wordt opgemerkt dat vooral aan de westkant van de kern Barchem een concentratie van verschillende, vooral maatschappelijke, functies voorkomt. Het gaat hierbij om de basisschool aan de Beukenlaan, de begraafplaats in de oksel van de Bosweg-Van Damstraat-Beukenlaan, de brandweer aan de Van Damstraat en de kerk op de hoek Van

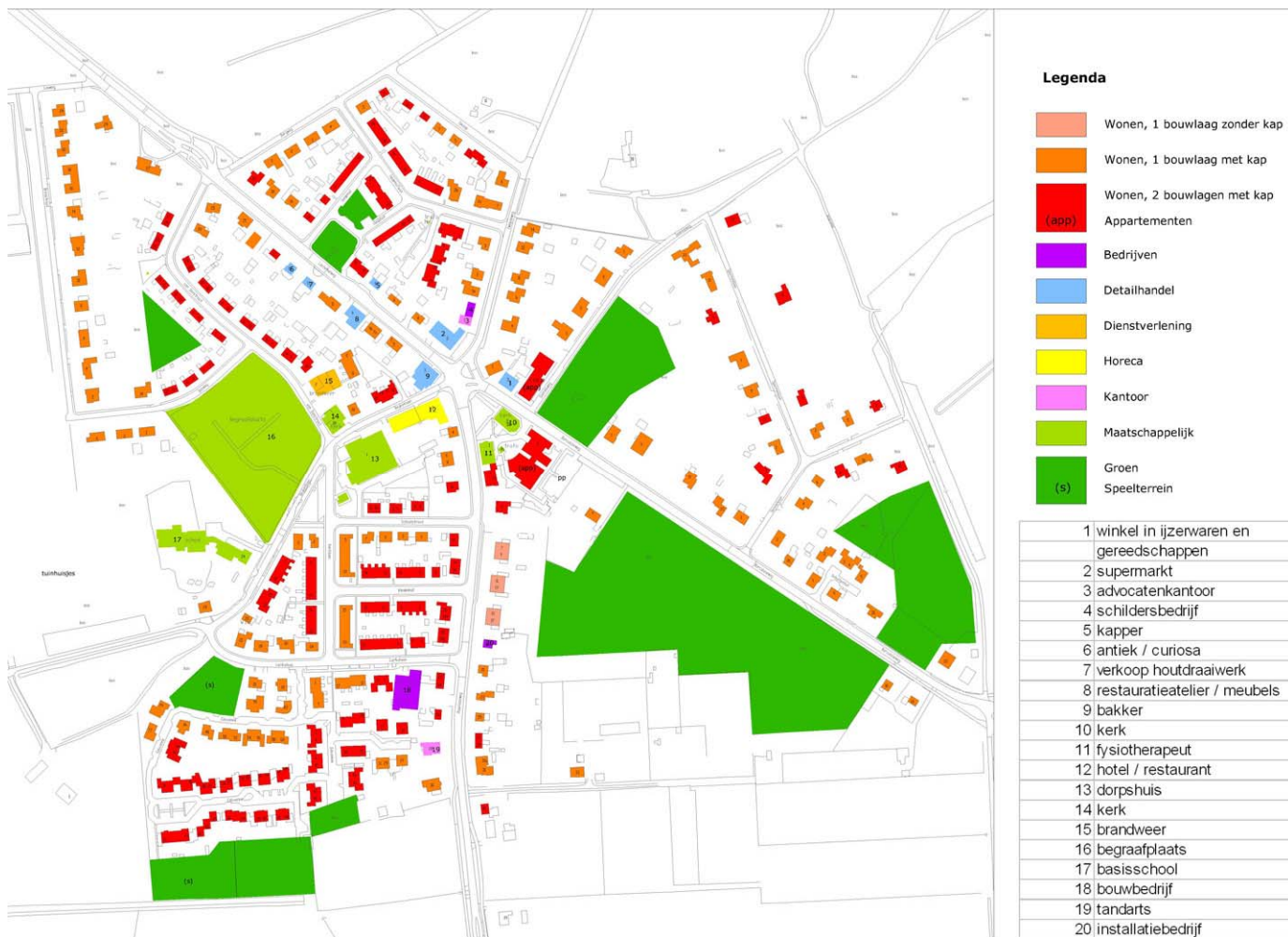


Hotel-restaurant aan de Ruurloseweg



Kerk aan de Borculoseweg

Damstraat-Beukenlaan. Grenzend aan het centrumgebied, eveneens aan de Beukenlaan, is tevens een sociaal-cultureel centrum gevestigd.

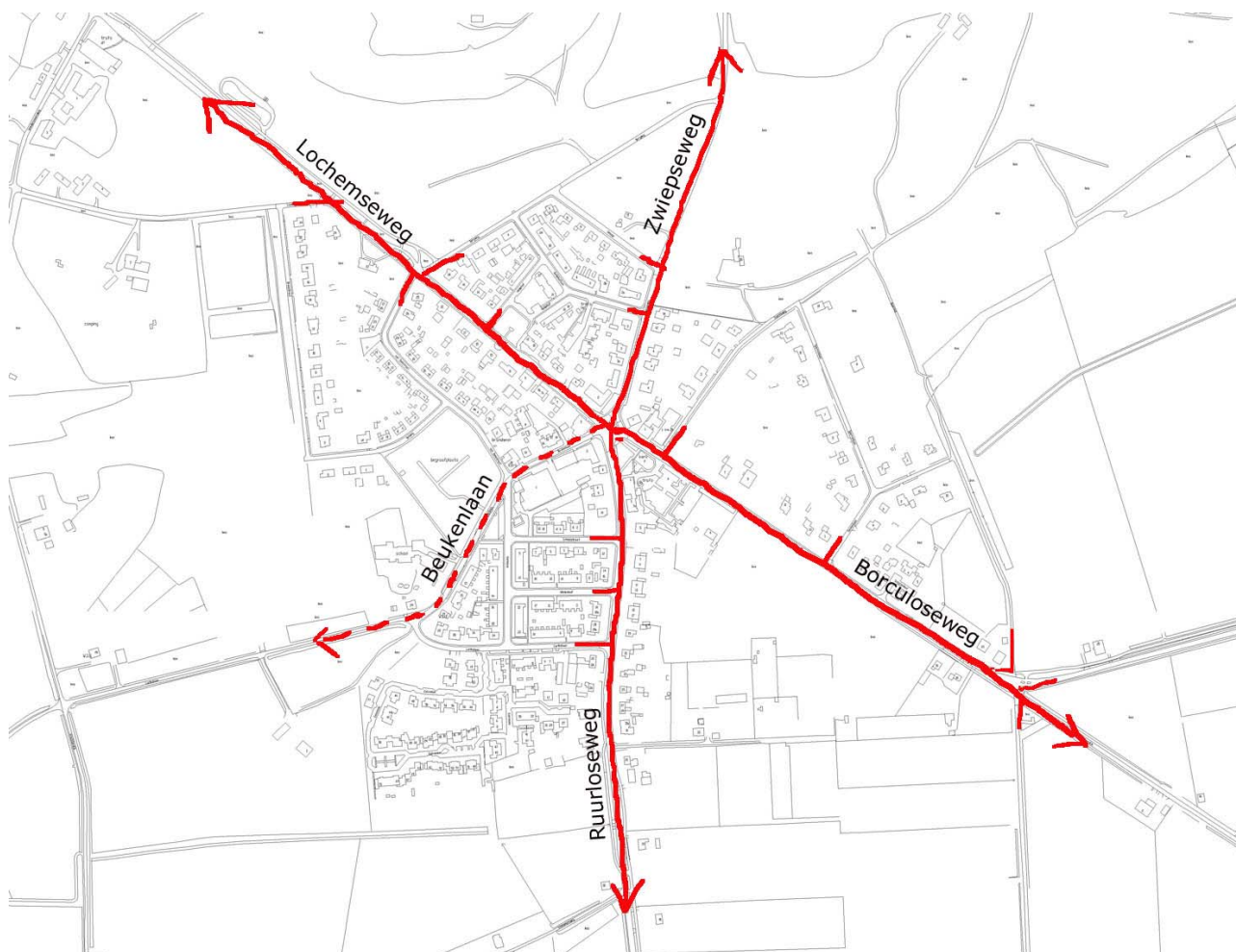


Functiekaart kern Barchem

2.3 Verkeersaspecten

Zoals genoemd loopt door Barchem een viertal wegen met een bovenlokale functie, die elkaar midden in het dorp kruisen, richting Lochem, Borculo, Ruurlo en Zwiep. De Lochemseweg en Ruurloseweg (N312) is hierbij de belangrijkste doorgaande verbinding waarlangs relatief veel verkeer gaat. Uit verkeerstellingen van de provincie Gelderland (Atlas milieuinformatie Verkeersintensiteit provinciale wegen) uit 2005 blijkt dat de Lochemseweg in het centrum van Barchem een verkeersintensiteit van ca. 8150 motorvoertuigen per etmaal heeft. De verkeersbelasting op de Ruurloseweg bedraagt ca. 6010 motorvoertuigen per etmaal.

Ook de Borculoseweg is een provincialeweg (N821). De verkeersintensiteit is echter aanzienlijk lager, ca. 2580 motorvoertuigen per etmaal. Daarnaast zorgt de Beukenlaan voor een verbinding met het omliggende buitengebied. De overige wegen in het dorp hebben meer een verblijfsfunctie. De straatprofielen van deze wegen zijn over het algemeen ruim, maar traditioneel ingericht.



Bestaande verkeersstructuur Barchem

3. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

Op achtereenvolgens 17 mei 2005 en 17 januari 2006 hebben de Tweede en Eerste Kamer ingestemd met deel 4 van de Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling". Met dit deel 4 is de procedure van de planologische kernbeslissing, zoals aangegeven in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, afgerond. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen, waarin het nationaal ruimtelijk beleid zoveel mogelijk is ondergebracht. Uitwerkingen van deze Nota zijn onder andere de Nota Mobiliteit, de Agenda Vitaal Platteland en het Actieprogramma Cultuur en Ruimte. Met de inwerkingtreding van deze Nota Ruimte vervallen de Vierde Nota over de Ruimtelijke Ordening Extra (Complete versie van oktober 1999) en het Structuurschema Groene Ruimte van december 1995.

Met de Nota Ruimte worden ook de lopende (PKB-)procedures van de Vijfde Nota, het SGR2 en het Nationaal Verkeers - en Vervoersplan (inclusief de daarin nog geldende versies) integraal afgerond. Deze plannen doorliepen wel de procedure van een PKB, maar zijn echter nooit vastgesteld.

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.

De gemeente Lochem maakt geen onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Voor het plangebied, bestaand stedelijk gebied, geldt daarom de algemene basiskwaliteit. De criteria die hieraan ten grondslag liggen betreffen onder andere:

- optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is;
- bouwen voor eigen bevolkingsgroei;
- het groen in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelen en aansluiten op het watersysteem;
- goede afstemming met het verkeer - en vervoerssysteem;
- zorgvuldig ruimtegebruik en fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke en veilige (woon)omgeving.

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Barchem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005).

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de "ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal", de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld, die later is opgegaan in de visie Wonen en Werken 2007-2015, waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan (zie navolgende paragraaf).



Uitsnede streekplan

Zoals uit bijgaande uitsnede van de streekplankaart blijkt, wordt Barchem omsloten door het 'Waardevol landschap', ook wel het nationale waardevol landschap 'De Graafschap' genoemd. Dit landschap bezit vanuit natuurlijk en recreatief oogpunt bijzondere kwaliteiten. De provincie Gelderland heeft in het Streekplan 2005 specifiek beleid opgesteld voor deze 'Waardevolle landschappen'. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. In het kort komt het er op neer dat "(...) ruimtelijke ingrepen die de openheid aantasten, zoals nieuwe bouwlocaties, niet zijn toegestaan. Ook kleine aantallen en kleinschalige vormen kunnen de waardevolle openheid aantasten. Voor overige ruimtelijke ingrepen geldt een 'nee, tenzij'- benadering. Dat wil zeggen dat de ruimtelijke ontwikkeling afhankelijk is van de bijdrage aan de landschapskwaliteit."

Daarnaast heeft een groot deel van de kern de aanduiding 'Extensivering intensieve veehouderij'. Dit betekent dat binnen deze zone nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet is toegestaan. Ook geeft het streekplan aan dat binnen deze zone uitbreiding van bebouwing voor intensieve veehouderij in beginsel is uitgesloten, tenzij de uitbreiding 'aantoonbaar noodzakelijk' is (o.a. dierenwelzijn, veterinaire gezondheid). Tot slot wordt aangegeven dat vervangende nieuwbouw is toegestaan, mits de staloppervlakte niet toeneemt.

Zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking

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.

Zoals uit de bovengenoemde streekplanuitwerking blijkt is er voor Barchem geen zoekzone voor wonen opgenomen. Wel is er een symbolische aanduiding 'Zoekzone kleine kern' op de kaart weergegeven. In het algemeen betekent dit dat, veelal via inbreiding, gepaste woningbouw voor de kleine kernen gerealiseerd kan worden. Hierbij is niet gedefinieerd om hoeveel woningen het gaat.



Zoekzones

- Bebouwing wonen en werken 2000- 2005
- Zoekzone wonen
- Zoekzone wonen lage dichtheid
- Zoekzone werken
- Eefde West
- IJsselsprong Zutphen
- Zoekzone kleine kern

Passende beoordeling Nb-wet noodzakelijk

- Voortoets categorie geel
- Voortoets categorie oranje

Zoekzone kleine kern: Barchem
Bron: provincie Gelderland

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 (ontwerp)

Met de notitie 'Bouwen aan Lochem, (ontwerp) structuurvisie wonen en werken 2007-2015' is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lochem voor de komende acht jaar weergegeven. De gemeenteraad geeft op 23 april 2007 ingestemd met deze (ontwerp) structuurvisie.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Lochem vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden: de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente Lochem. Deze notities vormen de basis voor de structuurvisie wonen en werken 2007-2015.

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.

Echter, zoals uit de structuurvisie blijkt kiest de gemeente Lochem er niet voor om louter woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht: 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 levensloop bestendig 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.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie in neemt.

Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties kiest de gemeente Lochem voor een helder uitgangspunt. In en zo mogelijk aan de kern Lochem vindt de grootste opgave plaats voor nieuwbouw. Naast de kern Lochem kunnen de grootste kernen in de oude gemeente Gorssel – te weten Eefde en Gorssel – een grotere bouwopgave herbergen. De dorpen, waaronder Barchem, kunnen groeien waarbij de groei voor het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.

In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de navolgende woningbouwproductie (zie tabel).

	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

In de structuurvisie is aangegeven dat op enkele locaties in Barchem inbreidingen mogelijk zijn. De locaties Borculoseweg/Soerinkweg (1), Lochemseweg (2) en het Barchemsebos (3) met in totaal zo'n 19 woningen tot 2015 worden in het bijzonder genoemd. Wel wordt aangegeven dat gezien de bijzondere ligging van de locaties eventuele nieuwbouw plaats moet vinden binnen de schaal van de dorpsse bebouwing van Barchem en in relatie met het omliggende bosgebied.

Uitbreidingsmogelijkheden van het dorp liggen uitsluitend aan de zuidzijde. De gemeente Lochem is in haar beleidsstukken tot op heden altijd uitgegaan van een uitbreiding van de kern Barchem in zuidelijke richting, aansluitend op het vroegere uitbreidingsplan aan de Eekvenne (locatie A). In de dorpsvisie van Barchem (opgesteld door de Vereniging Contact Barchem) wordt ook de andere zijde van de Ruurloseweg (locatie B) als potentiële woningbouwlocatie aangemerkt. In de plannen wordt uitgegaan van circa 25 woningen uitsluitend bedoeld om de lokale woningbouwbehoefte in Barchem op te vangen.

De groenvisie Lochem

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een visie, 'Dé Groene visie, Groen Lochem, duidelijk en herkenbaar' (juni 2006) genaamd. Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. Er ontstaat een eenduidig groenbeleid voor de gehele nieuwe gemeente Lochem. Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Lochem en Gorssel was er behoefte aan harmonisatie van de groenaanleg en -beheer binnen de bebouwde kom. Eén van de redenen om een nieuwe groenvisie op te stellen is om eenheid in uiterlijk en beheer van beplanting te creëren. Deze groenvisie dient als kader voor het toekomstige groenbeheer, maar ook voor nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen, het afstootbeleid, uitbreiding van ecologisch beheer en het bomenbeleid. Met deze visie wordt een duidelijke richting gegeven aan de groene invulling. Ook zal het groen op meer plekken binnen de gemeente Lochem ecologisch beheerd gaan worden.

Welstandsnota Gemeente Lochem

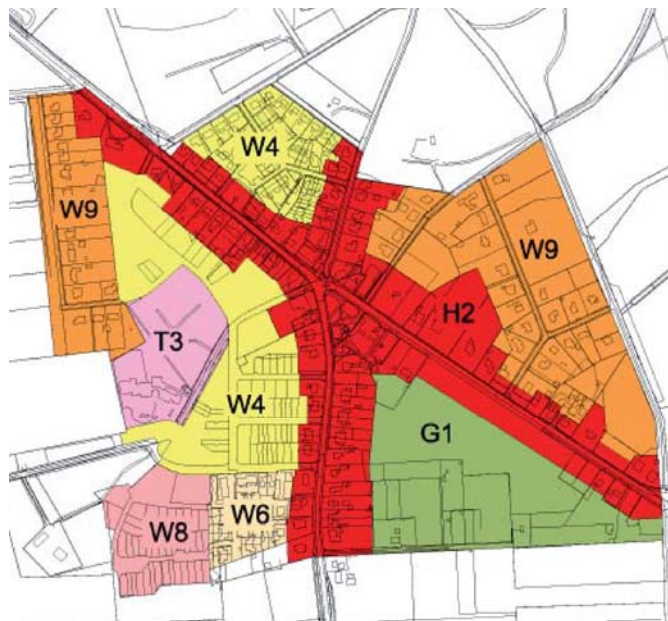
Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hoewel welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt.

Op 23 april 2007 is door de gemeenteraad van Lochem de welstandnota vastgesteld voor de gehele gemeente. In de nieuwe 'Welstandsnota Lochem' zijn voor de gehele kern Barchem welstandscriteria opgesteld.

De toetsingscriteria voor Barchem zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria kernen' van de genoemde welstandnota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen.

Het welstandsbeleid voor de kern Barchem varieert van gebieden met een regulier welstandsniveau (niveau 2), het historisch bebouwingslint Barchem (H2) tot gebieden met een beperkt welstandsniveau (niveau 3), de overige gebieden.

Voor een volledige beschrijving van de samenhangende deelgebieden en de daaraan gekoppelde welstandscriteria wordt verwezen naar de 'Welstandsnota Lochem'.



Samenhangende deelgebieden binnen de kern Barchem waarop gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing zijn

Bron: Welstandsnota Lochem, 2007

Dorpsplan Barchem 2006-2016

Door de dorpswerkgroep Barchem van de Vereniging Contact Barchem is een dorpsvisie opgesteld, "Dorpsplan Barchem 2006-2016" (oktober 2006) genaamd. In dit plan wordt een visie op de ontwikkeling van Barchem voor de komende 10 jaar gegeven, met als centraal onderwerp de leefbaarheid van het dorp.

Tijdens verschillende bijeenkomsten en een woonenquête hebben dorpsbewoners en belanghebbenden aan de hand van verschillende thema's (*Wonen, Voorzieningen, Verkeer & Verkeersveiligheid, Economische bedrijvigheid, Sport & Recreatie, Ontwikkeling Buitengebied en Algemeen*) hun mening gegeven over de huidige situatie en gaven zij hun visie op de toekomst van het dorp.

Hieruit blijkt onder meer dat er behoefte is aan meer starterswoningen, overigens niet in de vorm van hoogbouw. Daarnaast geven vooral mensen in de leeftijd tussen de 21 en de 44 jaar aan behoefte te hebben aan een andere woning.

Voor wat betreft de voorzieningen in Barchem is men redelijk tevreden. De basisschool, de supermarkt, de kerken, de woonzorgvoorziening voor

ouderen, de tandarts, het brandweerkorps en de -kazerne, de winkels en de horecawil men graag behouden. Vooral ook omdat er in de directe omgeving geen vervangende voorzieningen aanwezig zijn. Gemist worden onder andere een dokterspraktijk, een garage en een benzinestation.

Ook het dorpshuis moet absoluut behouden blijven.

Daarnaast worden mogelijke oplossingen aangedragen voor het parkeren in het dorp. Daar zou bijvoorbeeld met de wielen op de stoep geparkeerd moeten kunnen worden of een eenzijdig parkeerverbod ingesteld. Eventueel zou de groenstrook bij de parkeerplaats Beukenlaan/Kerklaan kunnen worden ingeleverd voor parkeerruimte.

Ook een vrijliggend fietspad langs de weg Barchem-Zwiep-Lochem is gewenst, alsmede een veilige oversteekplaats bij de Lochemseweg.

Gelijktijdig met de afronding van het Dorpsplan is gestart met een ruimtelijke visie. Hierin worden de uitgangspunten, c.q. wensen, uit het Dorpsplan in kaart gebracht, althans voor die onderdelen met een ruimtelijke opgave.

4. RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 4.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op het Besluit luchtkwaliteit, waarna paragraaf 4.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 4.7 staat de flora- en faunawet centraal. Tot slot worden in paragraaf 4.8 nog de archeologische aspecten verwoord.

4.2 Geluidsaspecten

Algemeen

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde door Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek, een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen.

Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï.

De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Ten opzichte van de vroegere dB(A)-norm komt de getalsmatige geluidbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit. Om die reden zijn in de nieuwe Wet geluidhinder alle normen met 2 dB verlaagd. De voorkeursgrenswaarde die in de oude wet 50 dB(A) was, wordt nu dus 48 dB.

De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand (binnen een zone) van de geluidsgevoelige functie(s).

De zones langs de wegen hebben de volgende breedte:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur;
- voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. Deze geluidsniveaukaart mag overigens niet ouder dan 10 jaar zijn.

Geluid in relatie tot het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige situaties. De Wet geluidhinder is hierdoor formeel niet van toepassing. Vanuit de Wet geluidhinder bezien doen zich dan ook geen problemen voor.

4.3 Besluit Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat geen nieuwe ontwikkelingen die een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg kunnen hebben. Bovendien zijn de achtergrondconcentraties in het plangebied laag en ver beneden de toegestane normen uit de Wet milieubeheer (zie bijgaande tabel).

Tabel: Resultaten jaargemiddelde **achtergrondconcentratie** NO₂, PM₁₀ en etmaalgemiddelde concentratie PM₁₀, ter plaatse van het plangebied (kruising Lochemseweg-Ruurloseweg-Borculoseweg-Zwiepseweg)
(Bron: CAR-II-model, versie 6.0, april 2007)

Kern Barchem, RD-stelsel x: 217200 y: 469200		Jaar			
		2007	2010	2015	2020
Achtergrond-concentratie	Resultaten NO ₂ (µg/m ³)	17,8	15,2	13,1	11,2
	Resultaten PM ₁₀ (µg/m ³)	23,7	21,3	20,2	19,2
	Resultaten PM ₁₀ (dagen)	14	8	6	4

4.4 Besluit Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

De risico's worden onderverdeeld in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een gevaarlijke activiteit.

Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Ministeries V&W en VROM 1996). Vervolgens is in dit kader ook een 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd (Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, IPO/VNG 1998). De risicokans voor het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in contouren PR

10^{-5} of PR 10^{-6} . De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Deze norm geldt voor nieuwe stationaire installaties. Voor bestaande installaties geldt een PR-norm van 10^{-5} . Gestreefd wordt in 2010 ook in bestaande situaties zoveel mogelijk te voldoen aan de PR norm van 10^{-6} .

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een ijkpunt waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen.

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied kan het volgende worden opgemerkt.

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is.

Ook zijn er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) aanwezig waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied.

Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.

4.5 Bodem

Voor het plangebied is van belang dat wettelijk (via de bouwverordening) geregeld is dat eventuele nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Aangezien uitgegaan wordt van de bestaande situatie en geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt, is een (vooraf) uit te voeren bodemonderzoek overbodig.

4.6 Water

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Rijksbeleid

In het rijksbeleid zijn uitgangspunten verwoord ten aanzien van een betere en noodzakelijke afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening. Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast;
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. Water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties;
4. Water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied, zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 dat in februari 2005 in werking is getreden.

In dit plan zijn aan het water in diverse functies (deelgebieden) toegekend. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt voor een groot deel uit van '*functie V – stedelijk gebied*'. De functie stedelijk gebied heeft betrekking op de bebouwde kom. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied 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.

Daarnaast is het overige gebied aangewezen als '*functie I – landbouw*'.

In deze gebieden is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem onder andere gericht op:

- Een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast;
- Oppervlaktewaterpeilen die zijn afgestemd op het meest voorkomend landbouwkundige grondgebruik;
- Beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en beschikbaarheid voor berekening;
- De beschikbaarheid van grondwater voor berekening;
- Inrichting en beheer gericht op verspreid liggende natuurelementen en slootvegetaties.

Regionale plannen waterbeheerders

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

Ook heeft het waterschap Rijn en IJssel een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2007-2010, december 2006). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. *Schoon water*: Werken aan het bereiken en in stand houden van een goede kwaliteit van het oppervlaktewater;
2. *Levend water*: Het bereiken en in stand houden van een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen;
3. *Functioneel water*: Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer;
4. *Uitvoering*: Het realiseren van een effectieve en efficiënte uitvoering van het beleid.

Kenmerken watersysteem plangebied

In dit bestemmingsplan wordt vooral het gebruik van de bestaande gronden en bouwwerken vastlegt. De belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied is in de bijgaande tabel opgenomen:

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. Aan de hand van de wateratlas (kaart 'watersysteem-geologie-maaiveldhoogte') van de provincie Gelderland blijkt dat de gemiddelde maaiveldhoogte in de kern Barchem overwegend tussen ca. 14,0- 16, m +NAP ligt.
Riolering	Ja	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. In de huidige situatie vindt de afvoer van het hemelwater op verhard oppervlak plaats via het bestaande gemengde rioolstelsel. Voorkomen dient echter 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)
Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Overlast grondwater	Nee	In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig.
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied ligt niet in een waterwingebied, danwel grondwaterbeschermingsgebied.
Verdroging/Kwel	Ja	In de wateratlas van de provincie Gelderland is het hele plangebied als matig tot sterk infiltratiegebied aangewezen. Door de relatief lage grondwaterstand is er mogelijk sprake van verdroging.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden (HEN) of Specifiek Ecologische Doelstellingen (SED) zijn toegekend. Ook ligt het plangebied niet nabij HEN en/of SED wateren.
Inrichting en Beheer	Ja	Het beheer van eventuele infiltratiekoffers en infiltratieriool ligt bij de grondeigenaren, de gemeente (voor de openbare ruimte) en de particuliere woningbezitters. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

4.7 Flora- en faunawet

Algemeen

Met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) is een basisrichtlijn voor het omgaan met beschermde dier- en plantensoorten wettelijk vastgelegd.

De wet houdt op hoofdlijnen in dat voor alle ingrepen die beschermde soorten en hun rust- of verblijfplaatsen kunnen schaden en vernietigen, een ontheffing dient te worden aangevraagd.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. In dit verband geldt dat Gedeputeerde Staten voor de goedkeuring van een bestemmingsplan moeten kunnen beoordelen of het waarschijnlijk is of ontheffing nodig is en of deze kan worden verleend. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen. Dit geldt echter niet voor (inbreiding)locaties waar de invulling drastisch verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Flora en fauna in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan gaat uit van de bestaande bebouwing in de kern Barchem. Aangezien er geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, wordt een (vooraf) uit te voeren flora- en faunaonderzoek overbodig geacht.

4.8 Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is de Wet op de archeologische monumentenzorg vastgesteld). Deze wet is opgenomen in de Monumentenwet 1988. Daarin is voorgesteld om ook voor kleine bodemverstoringen vroegtijdig archeologisch onderzoek verplicht te stellen. De kosten van onderzoek en een mogelijk uit te voeren opgraving komen volgens het wetsvoorstel voor rekening van de veroorzaker van de bodemverstoring. Slechts bij excessieve kosten kan daarop een uitzondering worden gemaakt.

Archeologie in plangebied

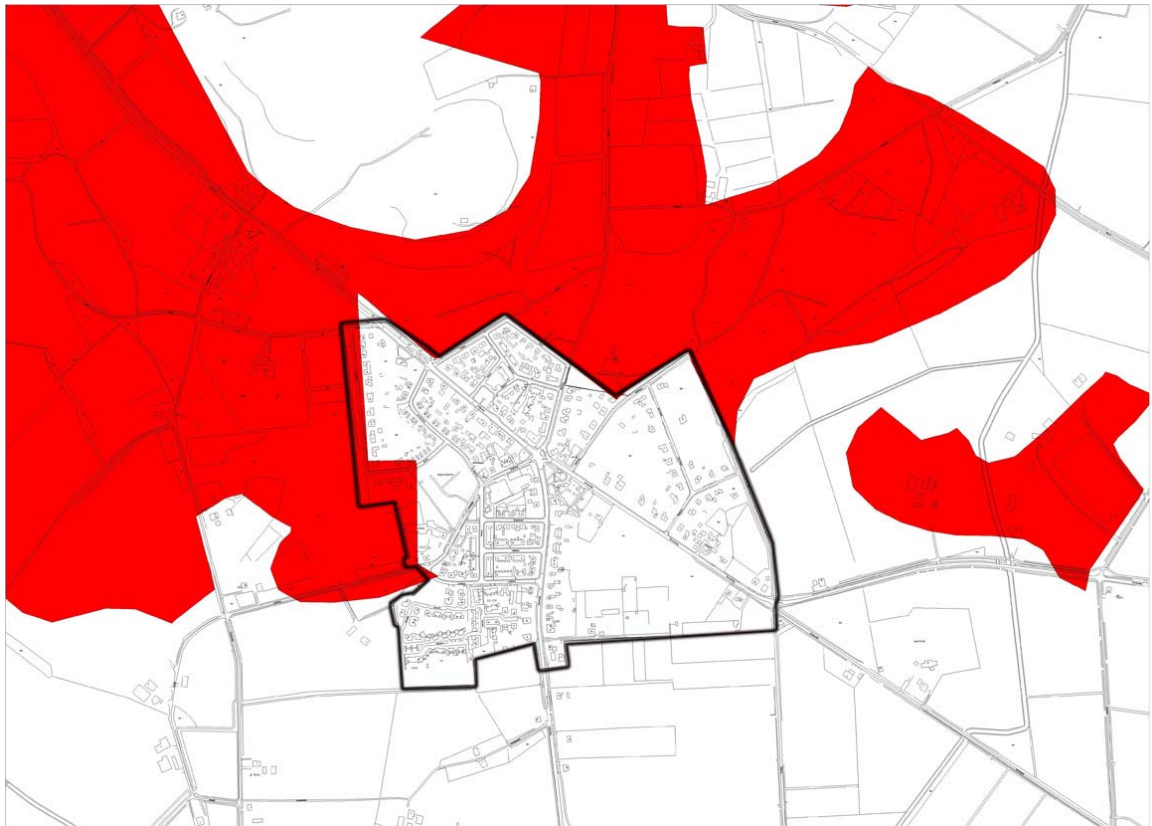
In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Globaal bureau onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht.

Aan de hand van deze 'Archeologische Monumenten Kaart van Gelderland' kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen archeologische monumenten bekend zijn.

Wel is er op de provinciale 'Archeologische verwachtingskaart', aan de westzijde van het plangebied, sprake van een relatief klein gebied waar de archeologische verwachtingswaarde hoog is. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze gebieden op de plankaart echter niet belegd met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

Reden is dat sprake is van bestaande woningen met bijbehorende tuinen. Het leggen van een dubbelbestemming zou betekenen dat graafwerkzaamheden, dieper dan 30 cm, aanlegvergunningplichtig zouden worden. Gemeente denkt dat deze kleine strook en de tuinwerkzaamheden die passen bij een normaal tuinonderhoud, geen schade aan de archeologische indicatieve waarden tot gevolg heeft.



*Hoge archeologische verwachtingswaarde
Bron: Streekplan Gelderland*

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Kern Barchem 2008 is een consoliderend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. De gronden zijn bestemd volgens de landelijke "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008).

5.2 Functies en bestemming

Zoals gezegd is de bestaande situatie bestemd. De concentratie van voorzieningen langs (een deel van) de Lochemseweg, de Borculoseweg, Ruurloseweg en Beukenlaan heeft de bestemming Centrum gekregen. Daarbinnen is wonen, lichte bedrijvigheid, detailhandel, dienstverlening en lichte horeca toegestaan. Met deze bestemming is beoogd om deze voorzieningen ook in het centrum van het dorp te concentreren. Middelzware horeca, zoals zalenverhuur in het dorpshuis 't Onderschoer, is middels de aanduiding '(h2)' op de kaart aangeduid.

Buiten het centrum van het dorp hebben de bestaande grondgebonden woningen allemaal een woonbestemming gekregen. De bij de woning behorende tuinen zijn met een aparte 'Tuin' bestemming aangeduid. De tuin dient vrij te blijven van gebouwen.

De bestaande maatschappelijke voorzieningen en bedrijven buiten het centrum hebben respectievelijk de bestemming 'Maatschappelijk' en 'Bedrijf' gekregen. De bestaande nutsvoorzieningen zijn, conform de landelijke 'SVBP2006 standaard' op perceelniveau eveneens bestemd als 'Bedrijf'. Wel is ter plaatse een specifieke aanduiding 'nutsbedrijf (nu)' opgenomen.

Wat betreft de 'groene gebieden' in het plan kan het volgende worden opgemerkt.

Daar waar de gronden in principe een openbaar en functioneel karakter hebben is de bestemming 'Groen' gehanteerd. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt.

De bestaande weilanden in het oosten en zuiden van het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden' gekregen. Vooral de overgang van het noordelijk gelegen stuwwallandschap en het zuidelijk gelegen opengebied is hierbij landschappelijk van belang.

De bestaande bosgebieden zijn aangeduid als 'Bos'.

5.3 Woningbouwontwikkeling

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de door de gemeente opgestelde 'Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015', waarin is aangegeven dat een aantal gebieden

binnen Barchem wellicht op termijn in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling.

Aangezien er nog geen duidelijke uitspraken of concrete plannen aanwezig zijn, is in voorliggend bestemmingsplan vooreerst uitgegaan van de bestaande situatie en is de geschetste mogelijke woningbouw *niet* meegenomen. Als meer duidelijk bestaat over de woningbouwplannen worden daarvoor aparte planologische procedures doorlopen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog) van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de voorschriften van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP 2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP 2006, en zal in zijn geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 juli 2009 verplicht worden. De basis wordt gelegd in de nieuwe Wro, die naar verwachting op 1 juli 2008 in werking treedt. In de nieuwe Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriele regeling als Uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening. Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 juli 2009 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Kern Barchem 2008" zoveel mogelijk conform de landelijk standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 juli 2009.

Samengevat zijn de volgende data van belang:

- 1 juli 2008 wordt de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting) van kracht;
- 1 juli 2008 standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP 2008) van kracht;
- 1 juli 2009 worden de digitale verplichtingen van kracht.

6.2 Analoge plankkaart

Voor de ondergrond van de plankkaart is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootschalige 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.

In de legenda op de plankkaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld (artikel 10/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Kern Barchem 2008" is in hoofdzaak een consoliderend beheersplan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken.

Op de plankaart zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de voorschriften is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/aan- en uitbouwen).

Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de plankaart worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'W' voor wonen) en aanduidingen (bijv. '(h≤2)' voor horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2) staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak. Met een zogenaamde 'zaaglijn' is aangegeven voor welk vlak de aanduiding geldt. De aanduiding die de maximale goothoogte van bouwwerken aangeeft staat in het bouwvlak.

6.3 Planvoorschriften

Zoals gezegd is voor de voorschriften de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Het SVBP 2008 zal naar verwachting per 1 juli 2008 verplicht worden voorgeschreven via het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge plankaart en voorschriften zijn ingericht volgens het SVBP 2008.

Dat geldt niet voor de algemene bepalingen in hoofdstuk 3 van de voorschriften. Zo is nog sprake van algemene vrijstellingsbepalingen ex artikel 15 WRO in plaats van algemene ontheffingsbepalingen ex artikel 3.6 Wro. Het ontwerp van dit bestemmingsplan gaat namelijk vóór de inwerkingtreding van de nieuwe Wro ter inzage. Dat betekent dat het bestemmingsplan nog volgens het oude recht moet worden vastgesteld en dat daarop het oude recht van toepassing is.

In de voorschriften is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende bepalingen (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsbepalingen, de algemene bepalingen (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotbepalingen. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsbepalingen (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwbeperkingen (met eventuele vrijstellingen) en in het derde lid de gebruiksbeperkingen (met eventuele vrijstellingen).

6.4 Laten vallen begrippen bijgebouwen / aan- en uitbouwen

Zo is in het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening een nieuwe definitie van hoofdgebouw opgenomen, die afwijkt van de huidige definitie van hoofdgebouwen (artikel 1.1.1. van het nieuwe Besluit op de ruimtelijke

ordering). Een definitie voor bijgebouw is in het nieuwe Besluit niet opgenomen en ook in de nieuwe kruimelontheffingen (vroegere 19, lid 3 Wro en 20 Bro) komt het begrip bijgebouw niet langer voor.

Het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening is op dit moment nog een ontwerp, maar zal naar verwachting in juli 2008 in werking treden.

Dat is aanleiding geweest om de huidige systematiek van de bouwbepalingen niet langer op te hangen aan de definiëring als hoofdgebouw of als bijgebouw/aan- en uitbouw, maar te koppelen aan het aangewezen bouwvlak of het gebied buiten het bouwvlak

In deze voorschriften worden de bouwmogelijkheden voor gebouwen dan ook zoveel mogelijk gekoppeld aan de 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 een bestemming aan te wijzen en daarvoor in de voorschriften een bestemmingsomschrijving op te nemen (bijvoorbeeld Wonen). De toelaatbare bouwmassa wordt geregeld door voor de hoofdmassa een bouwvlak 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 bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt.

Voor de hoofdmassa op het perceel is het bouwvlak aangewezen. In de bouwbepalingen is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de op de plankaart 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 bouwhoogte van een kap maximaal 5 meter.

Om te voorkomen dat er op de perceelsgrens met de burens tot 5 meter hoog wordt gebouwd is voorgeschreven dat op minder dan 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen alleen met vrijstelling een kap mag worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het dak vanaf de perceelsgrens schuin omhoog loopt en de nokhoogte van 5 meter ten minste 2 meter uit die perceelsgrens is gesitueerd.

Voor de andere bestemmingen is geregeld dat per bouwperceel maximaal 30% van deze gronden buiten het bouwvlak, mag worden bebouwd. De bouwhoogte van deze gebouwen buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen.

Gebruik gebouwen buiten het bouwvlak:

Buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid of een zelfstandige bestemmingsfunctie. Deze gebouwen mogen wel worden gebruikt voor het meerdere woongenot of het

meerdere genot van de in het bouwvlak gevestigde functie, en voor berging en stalling.

Tuin en gevellijn:

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de gebouwen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan, is een tuinbestemming dan wel een gevellijn gebruikt. De tuinbestemming is alleen gehanteerd in combinatie met de woonbestemming. Voor de overige bestemmingen is een gevellijn aangeduid. In de tuin en voor de gevellijn zijn geen gebouwen toegestaan.

6.5 Afstemming met andere regelgeving

Monumenten:

Op de plankaart zijn de bestaande monumenten in de verklaringen opgenomen. Bouwplannen voor monumenten, worden naast de relevante bepalingen van dit bestemmingsplan, getoetst aan het bepaalde bij of krachtens de Monumentenwet 1988.

Welstandsnota:

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de bepalingen in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
 - omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
 - omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:
- aan- en/of uitbouwen;
 - bijgebouwen en overkappingen;
 - dakkapellen;
 - gevelwijzigingen;
 - erfafscheidingen;
 - reclame.

6.6 Ongewenste kamerverhuur

In de begripsomschrijvingen is een definitie voor huishouden en zelfstandige woonruimte toegevoegd. In de definitie van woning is namelijk geregeld dat deze bestemd is voor de huisvesting van één huishouden en in de gebruiksbepalingen is voorgeschreven dat het niet is toegestaan om een woning te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden. Deze regeling is opgenomen om te voorkomen dat woonruimte gebruikt wordt voor kamerverhuur/pensionverhuur waarbij de intensiteit van het gebruik zodanig toeneemt dat er, afgezien van (brand)veiligheid en leefbaarheid, te weinig ruimte beschikbaar is voor een goede inpassing van deze functie.

De regeling is niet bedoeld om de tijdelijke kamerverhuur in het kader van bijvoorbeeld een bed&breakfast onmogelijk te maken. Daartoe zijn hierna een aantal handhavingscriteria opgenomen. Bij de handhaving van de kamergewijze verhuur ontstaat namelijk regelmatig discussie over de vraag of

aan de definitie van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden wordt voldaan. In de praktijk wordt een aantal criteria gehanteerd om te beoordelen of er sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden:

- Er dient een band te bestaan tussen de bewoners die enkel de wil om gezamenlijk te wonen te boven gaat. Daarnaast dient de intentie te bestaan om langdurig samen te blijven wonen (geen van tevoren vaststaande tijdelijkheid van de samenwoning);
- Er moet sprake zijn van wederzijdse zorg;
- De bewoners dienen te beschikken over een gemeenschappelijke rekening, waarvan de gemeenschappelijke kosten betaald worden;
- De woning dient door de verhuurder te worden verhuurd middels één huurcontract waarin de namen van alle huurders zijn vermeld;
- Indien vereist beschikken de bewoners over een Huisvestingsvergunning;
- Alle bewoners staan ingeschreven in het GBA;
- De ruimtes in de woning moeten van dien aard zijn, dat ze niet zelfstandig bewoond worden. Alle ruimten zijn gemeenschappelijk (dus niet met sloten afsluitbaar, niet allemaal een eigen kooktoestel en koelkast ed. en in de woning dient een gezamenlijke woonkamer aanwezig te zijn die niet in gebruik is als slaapkamer);
- De woning is aan te merken als een zelfstandige woonruimte in de zin van de Huisvestingswet.

6.7 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1.1 en 1.2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 2.1 Agrarisch met waarden:

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden in het gebiedje Ruurloseweg-Borculoseweg. Om te voorkomen dat dit gebied geheel wordt volgebouwd en het kleinschalige karakter (met kleine weilanden) verloren gaat, hebben deze weilanden niet alleen een agrarische bestemming gekregen maar is het beleid voor dit gebied mede gericht op het behoud van de landschappelijke waarde van het kleinschalige landschap.

Artikel 2.2 Bedrijf:

Deze bestemming is gebruikt voor het bedrijf aan de Larikslaan en de gebouwen van een nutsbedrijf. Volgens het SVBP vallen deze onder de hoofdgroep bedrijf.

Artikel 2.3 Bos:

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bebossing.

Artikel 2.4 Centrum:

Deze bestemming is gebruikt om de concentratie van winkels en voorzieningen in het fysieke/geografische centrum van Barchem te behouden en waar mogelijk nog wat uit te breiden (detailhandel, lichte bedrijvigheid, dienstverlening en lichte horeca).

Met het nemen van een voorbereidingsbesluit in haar vergadering van 27 februari 2006 gaf de gemeenteraad te kennen dat de ontwikkeling van grootschalige wooncomplexen in de kernen Laren en Barchem dient te worden voorkomen om het dorpse karakter te behouden. De globale wijze van bestemmen in het bestemmingsplan "Laren 1988" en "Barchem" gaf namelijk de mogelijkheid om percelen samen te voegen om vervolgens het gehele perceel te bebouwen met twee bouwlagen met een kap ten behoeve van woningbouw. Door een andere systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan "Kern Barchem 2008", het opnemen van een bouwvlak per perceel, wordt een aaneenschakeling van gebouwen en het ontstaan van grootschalige complexen voorkomen. In het ontwerp bestemmingsplan "Kern Barchem 2008" behoort, evenals in het plan "Barchem", wonen op de begane grond binnen de kleinere bouwvlakken tot de mogelijkheden. Gelet op de wens van de gemeenteraad is wonen op de begane grond voor de grotere, beeldbepalende locaties in het dorp, uitgesloten in het ontwerp bestemmingsplan. Op de begane grond zijn wel commerciële activiteiten toegestaan en op de eerste verdieping wonen.

Naar aanleiding van de vele zienswijzen in Laren ten aanzien van het niet langer toestaan van wonen op de begane grond heeft een heroverweging plaats gevonden. Het wordt wenselijk geacht om deze heroverweging ook mee te nemen in het bestemmingsplan "Kern Barchem 2008".

Erkend moet worden dat in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan "Barchem" naast een beperking van bouwmogelijkheden ook een beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de begane grond ontstaat. Hoewel nog altijd het streven is om de bestaande ruimtelijke karakteristiek te waarborgen, is het beperken van de gebruiksmogelijkheden op de begane grond op dit moment te rigoureuus. Bovendien zou het niet meer toestaan van woningen op de begane grond aanleiding kunnen geven tot planschade.

Gezien het vorenstaande wordt evenals in het bestemmingsplan "Laren" wonen, ook bij de grotere complexen, op de begane grond mogelijk gemaakt. Dit geeft eigenaren de mogelijkheid om gedurende de planperiode van maximaal 10 jaar alsnog woningen op de begane grond te realiseren. Gezien het streven tot behoud van de bestaande ruimtelijke karakteristiek, en daarmee de wens om appartementencomplexen in Barchem zoveel mogelijk te voorkomen, ligt het in de rede om bij een herziening van het bestemmingsplan "Kern Barchem 2008", die uiterlijk over 10 jaar moeten worden vastgesteld, de mogelijkheid om woningen op de begane grond te realiseren alsnog te schrappen.

Binnen de centrumbestemming is wonen daarom overal toegestaan en zijn de verschillende functies onderling uitwisselbaar. De onderlinge uitwisselbaarheid van de centrumfuncties is niet gereguleerd om geen onnodige belemmeringen op te werpen voor bedrijfsvestigingen. Waar een winkel zit kan een koffielunchroom (lichte horeca) komen of een reisbureau (en vice versa). Voor de zwaardere functies gaat dat niet op. Middelzware horeca (Groene Jager), zoals genoemd in de bij deze voorschriften behorende lijst van horeca-activiteiten, is alleen toegestaan waar dit op de kaart middels de aanduiding '(h≤2)' is aangeduid. Ter plaatse mag het bestaande bedrijf worden voortgezet en desgewenst worden vervangen door andere middelzware horeca. Elders zijn deze zwaardere horecavormen niet toegestaan.

Maar om te voorkomen dat de bestaande voorzieningen en grondgebonden woningen worden opgesplitst in kleine appartementjes is voorgeschreven dat de woningen ten minste 300 m³ groot moeten zijn.

De hoofdmassa van de gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Maar ook buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan. Buiten het bouwvlak mag 30% van de gronden worden bebouwd. Omdat ruime bouwvlakken zijn gehanteerd (met meer hoofdgebouwen) is dat percentage gekoppeld aan het individuele bouwperceel: van de gronden buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 30% worden bebouwd". Daarmee is beoogd te voorkomen dat één gebruiker zijn "erf" volbouwt met als argument dat het totale gebied buiten het bouwvlak nog niet voor 30% is volgebouwd.

Binnen de centrubestemming is een gevellijn aangeduid. Voor deze gevellijn zijn geen gebouwen toegestaan. Daarmee is beoogd om te voorkomen dat de voorterreinen tot op de openbare weg worden volgebouwd en parkeerruimte en/of groene voortuinen verloren gaan.

Artikel 2.5 Groen:

Deze bestemming betreft gronden voor functioneel groen. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt. Ten aanzien van de situering van speeltoestellen kunnen burgemeester en wethouders uit een oogpunt van onder meer de verkeersveiligheid nadere eisen stellen.

Artikel 2.6 Maatschappelijk:

Ook dit is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Uitgesloten zijn militaire/defensie zaken en gevangeniswezen, omdat deze functies in de regel specifieke eisen aan hun omgeving stellen. Daarvoor worden eigen bestemmingen gehanteerd. Verder zijn de functies gekoppeld aan een lijst van maatschappelijke voorzieningen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Zo zijn een brandweerkazerne, een ambulancepost of een afvalscheidingsstation niet zonder meer toelaatbaar in een rustige woonkern. Toelaatbaar zijn enkel categorie 1 en 2 bedrijfsactiviteiten. Zwaardere bedrijfsactiviteiten zijn alleen met vrijstelling toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met lichtere bedrijfsactiviteiten.

De hoofdmassa moet in beginsel binnen de bouwvlakken worden opgericht. Omdat er in een aantal situaties echter al bijgebouwen voorkomen buiten het bouwvlak is er voor gekozen om ook buiten het bouwvlak enige bouwmogelijkheden te bieden. Maximaal 30% van deze gronden mag worden bebouwd.

Artikel 2.7 Tuin:

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

Artikel 2.8 Verkeer:

Deze bestemming is gebruikt voor de doorgaande verkeerswegen.

Artikel 2.9 Verkeer-Verblijf:

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie.

Artikel 2.10 Wonen

Op de plankaart 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. Om te voorkomen dat er op de erfscheiding met de burens een kopse gevel tot 5 meter hoog wordt gebouwd is voorgeschreven dat binnen 2 meter van de erfgrans geen kap is toegestaan. In beginsel moeten de gebouwen hier plat worden afgedekt met een goothoogte van maximaal 3 meter. Alleen met vrijstelling is een kap mogelijk. Daarbij mogen er dus geen kopse gevels tot maximaal 5 meter op de perceelsgrens worden gebouwd. De kap moet vanaf de perceelsgrenzen schuin oplopen en de nok moet op ten minste 2 meter van de gevel liggen (met de nokrichting evenwijdig aan de perceelsgrens). Op die wijze wordt de lichttoetreding op het naburige erf niet teveel belemmerd. In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje) (zie ook onder tuin).

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de voorschriften bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak ten minste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de grens met de bestemming tuin. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m² beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Deze regeling sluit niet naadloos aan op de mogelijkheden om naast de woning het één en ander vergunningvrij te kunnen bouwen. Zonder vergunning kan er naast de woning immers al op 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Die vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn echter beperkt. Zo kan bijvoorbeeld een garage/berging naast de woning (3,5x6 meter), niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een dergelijke garage/berging naast de woning mogelijk te maken, maar dan wel op 3 meter achter de voorgevel. Het is niet de bedoeling om met deze regeling de vergunningsvrije aan- en uitbouwen naast de woning en op 1 meter achter de voorgevel, onmogelijk te maken (dat kan ook niet). Wel is nadrukkelijk aangegeven dat het uit ruimtelijke overwegingen gewenst is om een gesloten gevelwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen te voorkomen. De vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn zo beperkt dat deze hier niet gauw leiden tot het dichtslippen van de gevelwand. Hetzelfde geldt voor de carports, deze mogen aan de voorzijde/straatzijde namelijk niet worden dichtgebouwd. Het is wel toegestaan om deze in te klemmen tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van de garage.

Vanwege de relatief ruime woonkavels in Barchem is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd

geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

Daartoe is in de begripsbepalingen opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. (Tand)artsenpraktijken, therapeuten, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs, kappers en schoonheidsspecialisten worden daar wel onder begrepen, maar garagebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemers met werkplaatsen worden daar niet onder begrepen. Andere dienstverlenende beroepen zijn ook toelaatbaar als ze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde beroepen.

De omvang van deze nevenfunctie is voor een beroep aan huis beperkt tot maximaal 100 m² en voor een bedrijf aan huis maximaal 50 m² per bouwperceel. Bovendien mag niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend. Bij kleine woningen zal de 1/3 vloeroppervlakte-grens in de meeste gevallen bepalend zijn en kan de 100 of 50 m²-grens vanwege de kleine omvang nooit worden gerealiseerd. Bij grote woningen zal de 1/3 grens (die in dat geval veel te ruime mogelijkheden biedt) nooit worden bereikt omdat de 100 of 50 m²-grens al eerder wordt bereikt.

In het verleden werd voor de regeling van een beroep aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor een milieuvergunning nodig is of die gemeld moeten worden volgens de Wet milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de voorschriften bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning ten minste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde

huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Artikel 2.11 Wonen-gestapeld:

Voor de appartementengebouwen is een eigen bestemming gebruikt (uitgesplitst van de SVBP hoofdgroep Wonen). Dit omdat de bouw- en gebruiksbepalingen zodanig afwijken dat het ten koste van de leesbaarheid zou gaan als dat allemaal in één bepaling zou worden opgenomen. Verder is het gewenst om de appartementengebouwen ook op de kaart duidelijk herkenbaar te maken omdat de ruimtelijke effecten van een appartementengebouw veel zwaarder zijn dan die van grondgebonden woningen.

Artikel 3.1 Anti-dubbeltelregel:

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

Artikel 3.2 Algemene bouwbepalingen

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwvoorschriften opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 3.3 Algemene gebruiksbepalingen

In de voorschriften is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 3.3. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn ook in de verschillende bestemmingen specifieke gebruiksbepalingen opgenomen. Als er in een bestemming niets ten aanzien van het specifieke gebruik is geregeld, wordt verwezen naar de algemene gebruiksbepalingen. Overtreding van de algemene en specifieke gebruiksbepalingen is strafbaar gesteld in artikel 4.2 van de voorschriften.

Artikel 3.4 Algemene vrijstellingsbepalingen

Ook voor de vrijstellingsbepalingen geldt dat in artikel 3.4 van de voorschriften een algemene vrijstellingsregel is opgenomen en dat in de verschillende bestemmingen specifieke vrijstellingsbepalingen (van de bebouwingsbepalingen en van de gebruiksbepalingen) zijn opgenomen. In de algemene vrijstellingsbepalingen is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Zoals in de toelichting is aangegeven, is het hoofddoel van het bestemmingsplan "Kern Barchem 2008" de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Naast een aantal kleinere aanpassingen is het voorliggende bestemmingsplan overwegend conserverend van aard. In het plan worden geen nieuwe (bouw)mogelijkheden mogelijk gemaakt waarvoor de economische uitvoerbaarheid hoeft worden aangetoond.

Wel is in hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' een aantal (woningbouw) ontwikkelingen opgesomd die wellicht in de toekomst binnen het plangebied plaats zullen vinden. De planvorming van deze ontwikkelingen is echter nog niet zover uitgewerkt, dat deze nu reeds in dit bestemmingsplan kan worden vastgelegd.

Zodra de planvorming van deze gebieden tot verdere ontwikkeling komt zal een afzonderlijke planologische procedure per gebied dienen te worden gevolgd. Bij deze procedure zal de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van de projecten binnen die gebieden worden aangegeven.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraak

Formeel hoeft volgens de inspraakverordening van de gemeente bij het opstellen van een nieuw 'voorontwerp' bestemmingsplan niet een inspraakronde te worden doorlopen. Aangezien het bestemmingsplan het gehele dorp omvat is besloten om toch de burgers te betrekken bij het planproces.

Hierop heeft het voorontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken vanaf 18 oktober 2007 (tot 30 november 2007) ter inzage gelegen. Op 30 en 31 oktober zijn 'inloopdagen' gehouden waar op verzoek een toelichting op het plan is gegeven.

Van de schriftelijk ingekomen inspraakreacties is een korte samenvatting opgenomen, alsmede de gemeentelijke reactie daarop. Deze is als bijlage bij de plantoelichting opgenomen.

8.2 Artikel 10 Bro-overleg

Het bestemmingsplan heeft het artikel 10 BRO overleg doorlopen. In totaal hebben 6 overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente daarop zijn in navolgende weergegeven.

1. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Reactie

Boscompensatie

Op de plankaart wijkt de grens van het bosgebied op drie plaatsen af van de werkelijke situatie. De bosgrens is teruggelegd en het vrijgekomen gebied is vervangen door de bestemming 'Wonen'. Het gaat om het bos tussen Ruurloseweg en de Borculoseweg, het bos tussen de Borculoseweg en de Sparrenlaan en het bos tussen de Sparrenlaan en de Bosrand. De provincie vraagt zich af of er stukken bos gekapt gaan worden of dat er op betreffende gebieden een dubbelbestemming 'Wonen' en 'Bos' moet komen te liggen.

Op basis van het bovenstaande wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan geen basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd.

Antwoord gemeente

De opmerking leidt deels tot een aanpassing van het plan, maar tegelijkertijd worden vraagtekens geplaatst bij de gemaakte opmerking van overlegpartner.

Het bosperceel tussen Ruurloseweg en de Borculoseweg is enigszins aangepast en in overeenstemming gebracht met het vigerende bestemmingsplan. Dit impliceert dat de tuin behorende bij de Borculoseweg 6 deels in de bestemming Bos is gesitueerd. Voor het perceel tussen de Borculoseweg en de Sparrenlaan (hoek Soerinkweg) gaat het voorontwerp bestemmingsplan juist uit van een grotere bosbestemming dan in het vigerende plan is opgenomen. Tussen de Sparrenlaan en de Bosrand was in het vigerende plan in het geheel geen sprake van een bosbestemming. In tegenstelling tot het vigerende plan is de Bosrand niet opgenomen in een verkeersbestemming, maar in de bestemming groen.

Voor wat betreft de artikel 19 WRO lid 2 status valt op dat de VROM-inspectie het plangebied wel positief adviseert. De opmerkingen dat er teveel bosbestemming is teruggelegd is ook niet correct, zodat verwacht mag worden dat provincie alsnog de gevraagde status zal toekennen.

2. VROM-Inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

Reactie

Overlegpartner heeft geen opmerkingen. Volledigheidshalve wordt aangegeven dat het bestemmingsplan wordt aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits Gedeputeerde Staten ook een positief advies hebben gegeven.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Reactie

Overlegpartner heeft geen opmerkingen. De watertoetstabel en relevante waterthema's zijn in de waterparagraaf voldoende uitgewerkt.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer

Reactie

Aangegeven wordt dat in de kern Barchem geen leidingen of stations aanwezig zijn.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

5. Kamer van Koophandel Oost Nedeland, Postbus 10282, 7301 GG Apeldoorn

Reactie

KvK heeft een aantal algemene opmerkingen op de plannen voor de kernen Laren, Barchem en Harfsen.

Uit contact met de individuele ondernemers en ondernemersverenigingen is het volgende naar voren gekomen:

- Planologische vertaling van de wensen van ondernemers – ten slotte leveren deze zij een bijdrage aan de lokale economie en leefbaarheid van het dorp;
- Versimpeling van de plankaart systematiek – dit ivm de vele fouten en onduidelijkheden op de plankaart met name van de kern Laren.

Plangebied

De afbakening van het plangebied is niet altijd functioneel, met name voor de Kern Harfsen en Laren. Voorstel is om het plangebied voor de drie plannen zorgvuldig te heroverwegen.

Detailhandel

In de drie plannen is voor wat betreft de detailhandel uitgegaan van conservering. Voorgesteld wordt om voor de drie kernen te onderzoeken welke ontwikkelingen er gaan spelen en wat welke gevolgen deze hebben voor de verschillende voorzieningen.

Bedrijventerrein

Met name voor de Kern Laren wordt verzocht wordt de gestelde maximale goothoogte en de bebouwingspercentages te verhogen zodat deze voldoen aan de eisen van een pand met bedrijfsbestemming.

Op gemerkt wordt dat ook hier planologisch nauwelijks voorzien wordt in mogelijkheden van groei. Voorgesteld wordt het bouwvlak per geval te toetsen op mogelijkheden van werkelijke groei.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de algemene opmerking niet onderschrijven en ziet geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de plansystematiek. Integendeel, de plansystematiek is juist gekozen teneinde eenduidige bestemmingsregelingen en plankaarten te krijgen. De systematiek en planvoorschriften zijn afgestemd op de landelijke standaard die verwoord is in de SVBP 2008 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008).

Wel is het voorontwerp bestemmingsplan voor de centrumbestemming aangepast. In overwegende gevallen is de 'tuin bestemming' komen te vervallen. Het gehele centrumgebied is in de overeenkomstige bestemming opgenomen.

Alle bedrijven in de centrumbestemming hebben een uitbreidingsmogelijkheid. Het parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden. De centrumbestemming laat parkeren toe. Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat de ondernemers op hun eigen terrein de afweging voor wel of geen parkeren kunnen maken.

De begrenzing van zowel het gehele plangebied en de centrumbestemming is zorgvuldig tot stand gebracht en wordt afgestemd op de aangrenzende bestemmingsplannen. Ten opzichte van het voorontwerp is de begrenzing van de centrumbestemming op onderdelen aangepast.

6. Vitens, Postbus 2137, 6802 CC Arnhem

Reactie

Overlegpartner heeft geen op- of aanmerkingen op het plan. Wel wordt aandacht gevraagd voor drinkwaterleidingen in het gebied. Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien leidingen worden verlegd, of anders aangelegd dienen te worden, wordt verzocht om hierover contact op te nemen met de afdeling Infra-projectbureau.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen Ontwerpplan

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Barchem 2008 heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 21 februari 2008 tot en met 2 april 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. Een samenvatting van deze zienswijzen en de beantwoording daarvan is opgenomen in de Nota van Zienswijzen bij het bestemmingsplan Kern Barchem 2008 die onderdeel uitmaakt van de toelichting bij dit bestemmingsplan.

BIJLAGE 1 INSPRAAKREACTIES

Bijlage 1 Inspraaknota

ACTUALISATIE BESTEMMINGSPANNEN

Aanleiding en doel

Omdat alle bestemmingsplannen van de gemeente Lochem sterk verouderd zijn, zullen deze bestemmingsplannen worden geactualiseerd. Doelstelling is dat voor 1 januari 2011 in ieder geval de nieuwe bestemmingsplannen voor de kernen, de zogeheten komplannen, door de gemeenteraad zijn vastgesteld.

Stand van zaken

In het verleden is er voor gekozen om voor de verschillende kernen van de gemeente afzonderlijke bestemmingsplannen te maken en daarnaast voor het buitengebied een apart bestemmingsplan. Vanwege de verouderde status van de plannen (het oudste is van 1961) en de vele mutaties in de verschillende gebieden, geldt op dit moment een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente Lochem.

Nieuwe plannen

Doordat er een nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening op komst is, die voorschrijft dat de bestemmingsplannen niet ouder mogen zijn dan 10 jaar, is het noodzakelijk dat de huidige plannen worden herzien. Ook omdat de wens bestaat tot verdere digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, is er behoefte aan herziening van de plannen. De bestemmingsplannen zullen worden voorzien van een actuele en uniforme opzet en systematiek.

Het huidige zeer grote aantal bestemmingsplannen zal aanzienlijk worden verminderd.

De actualisatie

Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van bestemmingsplannen is het belangrijk om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Onder nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden daarbij begrepen ontwikkelingen, die naar verwachting binnen de planperiode van 10 jaar in een bepaald gebied zullen gaan plaatsvinden en waarvoor een wijziging van de huidige bestemming noodzakelijk is. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Kleinschalige ontwikkelingen, zoals inbreiding en herstructurering, zullen echter wel worden meegenomen.

Laren en Barchem

Een aanvang is gemaakt met de plannen voor Laren, Harfsen en Barchem. Voor de komplannen van Laren en Barchem is dit van belang, omdat 1 maart 2008 het voorbereidingsbesluit voor de bestemming Dorpscentrum afloopt. Voor deze datum dient een ontwerp bestemmingsplan ter inzage te zijn gelegd, die de voorbereidende bescherming overneemt.

Inbrengen reacties mogelijk

Hoewel volgens de inspraakverordening van de gemeente voor een bestemmingsplan geen inspraak hoeft te worden gegeven zijn de burgers toch betrokken bij het proces. Voorafgaande aan de totstandkoming van het concept voorontwerp is overleg gevoerd met de dorpsraden.

De voorontwerp bestemmingsplannen voor Laren en Barchem hebben vervolgens met ingang van 18 oktober 2007 ter inzage gelegen bij de publieksbalie op de Markt te Lochem. Tevens kon het plan voor Laren worden ingezien bij de Witkamp te Laren op 22, 23 en 24 oktober 's middags en 23 oktober 's avonds. In Barchem lag het plan nog ter inzage bij Hotel De Groene Jager op 30 en 31 oktober 's middags en 30 oktober ook 's avonds. Tijdens de inzage 'op locatie' was een ambtenaar aanwezig voor het geven van een toelichting. De voorontwerpen konden ook ingezien worden op de website van de gemeente Lochem.

Ingekomen reacties

Tot 30 november 2007 bestond gelegenheid om te reageren op de voorontwerp bestemmingsplannen. Hierna wordt een opsomming gegeven van de ingekomen reacties en de gemeentelijke reactie daarop.

BARCHEM

REACTIE	REACTIE GEMEENTE
Lochemseweg 2. Goot- en nokhoogte aanpassen i.v.m. mogelijkheid woningen op verdieping.	Goot- en nokhoogte worden aangepast
De Groene Jager. Garage en schuur als gebouw opnemen	De garage en schuur vallen onder de gebouwen, die buiten het bouwvlak worden toegelaten.
“Onderschoer” als “Maatschappelijk” opnemen i.v.m. mogelijkheden onder Centrumbestemming	Onder Centrumbestemming zijn (ook) maatschappelijke doeleinden toegestaan. Ook andere centrumfuncties zijn hier toegestaan. Niet wordt ingezien waarom dit zou moeten worden beperkt.
Perceel op hoek Borculoseweg/Soerinkweg heeft bestemming “Bos” gekregen in tegenstelling tot oude bestemming “Groen”. Op perceel nu reeds wonen mogelijk maken.	Dit perceel is visueel een ruimtelijke eenheid en vormt als zodanig een bosperceel. Tevens is dit in het kader van de EHS een verbindingsgebied. Voor het opnemen van woningbouw zullen eerst diverse onderzoeken noodzakelijk zijn. Volgens het Streekplan Gelderland 2005 mag er overigens niet zondermeer bos gekapt worden. Pas als er geen alternatieven voor het beoogde ruimtegebruik zijn, mag er bos gekapt worden. Er dient dan wel boscompensatie plaats te vinden.
Groene gebieden/stroken in dorpscentrum wijzigen in verblijfsruimte i.v.m. plannen aanpassing/verfraaiing dorpscentrum.	Bestemming ‘Tuin’ kan komen te vervallen
Borculoseweg 3. Goot- en nokhoogte brengen op 8 en 12 m evenals omliggende panden. Alle gebouwen staan niet op de kaart. Groenstrook/tuin is in gebruik voor uitstallen goederen; in bestemming brengen. Ook wonen als toegelaten functie opnemen. Wonen niet alleen aan voorzijde. Zijn bedrijf in Centrumbestemming.	Goot- en nokhoogte aanpassen. Het bestemmingsplan is het toelatingskader. Niet alle gebouwen behoeven op de kaart te staan. Bestemming ‘Tuin’ kan komen te vervallen. Wonen wordt als toegelaten functie opgenomen en niet alleen aan voorzijde. Bedrijf is toegestaan in de bestemming ‘Centrum’
Bosperceel op hoek Larikslaan/Eekvenne (H4413) in komplan opnemen en woningbouw toelaten.	Dit bosperceel maakt geen onderdeel uit van het komplan. Overigens ligt het bosperceel in de EHS (natuur).
In oude plan was uitbreiding met 25% toegestaan; nu alleen binnen bouwvlak, terwijl bouwvlak in veel gevallen al bijna vol gebouwd is. Er is geen relatie tot perceelgrootte en grootte bouwvlak. Bouwplan aan voorzijde Sparrenlaan 8 in plan opnemen.	Het bouwvlak op grotere percelen kent een diepte van 15 m. Op andere percelen 12 m. Buiten het bouwvlak zijn nog gebouwen tot 75 m2 toegestaan. Overigens kan via artikel 19.3 WRO vrijstelling verleend worden t.b.v. extra bebouwing. Ook is, onder voorwaarden, nog 30 m2 vergunningsvrij mogelijk Voorgevelrooilijn is aangepast.
Lochemseweg 9 is een houtbewerkingsbedrijf en valt onder Centrumbestemming. Er staan meer schuren dan op plankaart is opgenomen; aanpassen bouwvlak. Aan voorzijde bestemming “Tuin” verwijderen; willen gebruiken voor uitstalling o.i.d.	Onder de centrumbestemming zijn ook bedrijven uit de categorie 1 en 2 toegestaan. Het bestemmingsplan is een toelatingskader. Ook buiten het bouwvlak zijn gebouwen toegestaan. Bestemming ‘Tuin’ kan komen te vervallen.

Lochemseweg 6. Beperking t.o.v vigerend plan. Goot- en nokhoogte stellen op 8 en 12 m.	Goot- en nokhoogte zal worden aangepast
O.g.v. uitspraak GS is bouw woning aan de Larikslaan (rand dorp) mogelijk.	Sedert de uitspraak van GS in 1995 zijn geen stappen ondernomen om te komen tot woningbouw ter plaatse. Duidelijk is dat hier sprake is van een goede afronding van het dorp. De bestaande woningen ter plaatse zijn gesitueerd naar en hebben een ruimtelijke relatie met het dorp. De bouw van een woning zou hier geen ruimtelijke relatie mee hebben en zou kunnen worden gekenmerkt als een (eerste) woning in het buitengebied.
In maart 2007 is schriftelijk meegedeeld dat perceel in buitengebied lag. Is nu in komplan opgenomen, waardoor mogelijk eerder ongewenste ontwikkelingen worden gerealiseerd. "Inham" Barchems Bos was voorheen bos.	De begrenzing van het komplan is exact hetzelfde als het bestemmingsplan Barchem 1994. Ook in maart 2007 was dit het geval. De contouren van het bosperceel zijn conform de Atlas Groen Gelderland van de provincie.
Kan lunchroom in pand Lochemseweg 8 worden gerealiseerd, en m.i.v. wanneer.	Dit kan worden gerealiseerd. Aan een dergelijke invulling kan via een vrijstellingsprocedure reeds medewerking worden verleend.
Sparrenlaan 10. Gaarne bouwvlak aan westgevel 3 m vergroten en aan noordgevel met 2 m.	Bouwvlak is aangepast
Bouwmogelijkheid opnemen naast Sparrenlaan 8	Dit gebied is dit in het kader van de EHS een verbindingsgebied. Volgens het Streekplan Gelderland 2005 mag er niet zondermeer bos gekapt worden. Pas als er geen alternatieven voor het beoogde ruimtegebruik zijn, mag er bos gekapt worden. Er dient dan wel boscompensatie plaats te vinden.
Bouwmogelijkheden Barchemse bos opnemen. Tevens geen markering opgenomen met verwijzing naar toelichting. Bestemming zou moeten zijn Bos (zonder NW); is geen EHS.	Dit gebied is in het kader van de EHS een verbindingsgebied. Voor het opnemen van woningbouw zullen eerst diverse onderzoeken noodzakelijk zijn. Volgens het Streekplan Gelderland 2005 mag er overigens niet zondermeer bos gekapt worden. Pas als er geen alternatieven voor het beoogde ruimtegebruik zijn, mag er bos gekapt worden. Er dient dan wel boscompensatie plaats te vinden.
Eekvenne III in ontwikkeling nemen.	Via een aparte procedure en na alle noodzakelijke onderzoeken zal dit gebied ontwikkeld worden.

BIJLAGE 2 NOTA VAN ZIENSWIJZEN

NOTA VAN ZIENSWIJZEN

BEHOREND BIJ HET

BESTEMMINGSPLAN KERN BARCHEM 2008

GEMEENTE LOCHEM

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING.....	5
2.	ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING	7
(1)	<i>Jhr. mr. M.G. Beelaerts van Blokland, Keizersgracht 698 E, 1017 EV Amsterdam</i>	<i>7</i>
(2)	<i>De heer C. la Roi en mevrouw J. la Roi – van Loo, Eekvenne 79, 7244 AM Barchem</i>	<i>8</i>
(3)	<i>Lichtveld Buis & Partners B.V., de heer ing. I.T.G.M. Martens, postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein.....</i>	<i>8</i>
(4)	<i>De heer H.J. Weernink en mevrouw H.A. Weernink-Harkink, Ruurloseweg 33, 7244 PC Barchem.....</i>	<i>10</i>
(5)	<i>De heer H.W.J. Semmelink, de heer J.H.Th. Semmelink en mevrouw H.R. Semmelink-Norde, Rosmolenstraat 48, 7241 VR Lochem.....</i>	<i>10</i>
3.	PLANWIJZIGINGEN	13
3.1.	Planwijzigingen n.a.v. zienswijzen	13
3.2	Ambtshalve planwijzigingen:	13
BIJLAGE	VERSLAG HOORZITTING BESTEMMINGSPLAN KERN BACHEM 2008 ...	17

1. INLEIDING

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Barchem 2008 heeft op grond van artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van 21 februari 2008 tot en met 2 april 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. Jhr. mr. M.G. Beelaerts van Blokland, Keizersgracht 698 E, 1017 EV Amsterdam, ontvangen 2 april 2008;
2. De heer C. la Roi en mevrouw J. la Roi – Van Loo, Eekvenne 79, 7244 AM Barchem, ontvangen 2 april 2008;
3. Lichtveld Buis & Partners B.V., de heer ing. I.T.G.M. Martens, postbus 1475, 3430 BL Nieuwegein, namens: D.J. Schot Beheer B.V. te Lochem, ontvangen 1 april 2008;
4. De heer H.J. Weernink en mevrouw H.A. Weernink-Harkink, Ruurloseweg 33, 7244 PC Barchem, ontvangen 26 maart 2008;
5. De heer H.W.J. Semmelink, de heer J.H.Th. Semmelink en mevrouw H.R. Semmelink-Norde, Rosmolenstraat 48, 7241 VR Lochem, ontvangen 3 april 2008.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 2 april 2008 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De zienswijze van de heer H.W.J. Semmelink, de heer J.H.Th. Semmelink en mw. H.R. Semmelink-Norde is op 3 april 2008 ingekomen. Voor zover bekend is de zienswijze niet afgegeven aan de balie van het gemeentehuis. Omdat de envelop, met eventuele poststempel, niet aan de zienswijze is gehecht, wordt aangenomen dat de zienswijze voor 3 april 2008 is verzonden. De zienswijze wordt dan ook ontvankelijk geacht.

De overige zienswijzen zijn uiterlijk 2 april 2008 ingekomen en zijn daarmee eveneens ontvankelijk.

2. ZIENSWIJZEN EN BEANTWOORDING

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

(1) Jhr. mr. M.G. Beelaerts van Blokland, Keizersgracht 698 E, 1017 EV Amsterdam

Zienswijze:

- a. De bouw van een woning op het terrein naast de Sparrenlaan 8 leidt niet tot een aantasting van de openheid van het landschap rond Barchem, en biedt een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied, waarbij de ruimte een meervoudig gebruik krijgt;
- b. Het valt niet in te zien waarom het terrein aan de Sparrenlaan niet als inbreidingslocatie kan dienen, nu op de plankaart het terrein reeds is aangewezen voor wonen, tuin en bos, terwijl de door de gemeente aangewezen inbreidingslocaties op de plankaart louter als bos zijn aangewezen;
- c. Bij de bouw van een woning op het terrein aan de Sparrenlaan hoeft er geen bos gekapt te worden, maar slechts enkele bomen. Verder staat er op die plek alleen opslag. Achter het te bouwen huis blijft, c.q. wordt verder aangeplant een bos. Het terrein blijft daarmee haar karakter van verbindingsgebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur behouden. Hierbij wordt uitgegaan van de veronderstelling dat het terrein in de herbegrenzing van de Ecologische Hoofdstructuur door Gedeputeerde Staten van 4 maart 2008 als verbindingsgebied aangemerkt blijft.

Antwoord:

Zoals wordt aangegeven in de Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 zijn in Barchem op enkele locaties inbreidingen mogelijk. Het betreft hier de locaties Borculoseweg/Soerinkweg, Lochemseweg en Barchemsebos. Bij verdichting dient rekening gehouden te worden met het karakter van de reeds aanwezige bebouwing, de aanwezige bebouwingsstructuur en de bestaande natuurkwaliteiten. In Barchem kan dan ook van een grootschalige verdichting geen sprake zijn.

Het oostelijke deel van de kern, waarvan de Sparrenlaan deel uit maakt, wordt gekenmerkt door een bebouwingsstructuur met (zeer) grote boskavels met daarop vrijstaande woningen. Hier is sprake van een verweving tussen bebouwing en aanliggende bosgebieden, waardoor een bijzonder woongebied is ontstaan met een eigen kwaliteit. Verdichting door nieuwe woningen toe te staan leidt tot een aantasting van de bestaande bebouwingsstructuur; dit wordt niet wenselijk geacht. Er wordt dan ook geen medewerking verleend aan het opnemen in het bestemmingsplan van een mogelijkheid tot het bouwen van een woning op het terrein naast de Sparrenlaan 8.

Opgemerkt wordt dat het perceel Sparrenlaan 8 te Barchem niet is gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

De zienswijze is ongegrond.

(2) DE HEER C. LA ROI EN MEVROUW J. LA ROI – VAN LOO, EEKVENNE 79, 7244 AM BARCHEM

Zienswijze:

Verzocht om de plangrens ter plaatse van de Eekvenne 79 in overeenstemming te brengen met de werkelijkheid, waarbij de plangrens de kadastrale grens volgt en het gehele perceel een bestemming krijgt conform het huidige gebruik.

Antwoord:

Gezien de situatie ter plaatse, waarbij geen sprake is van een groepering van bomen op het perceel en het gehele perceel de uitstraling heeft van een (achter)tuin met (half)verharding, terras, perken en beplanting, wordt aanleiding gezien de plangrens aan te passen het gehele perceel de bestemming “wonen” en “tuin” te geven.

De zienswijze is gegrond.

Aanpassen op plankkaart

(3) LICHTVELD BUIS & PARTNERS B.V., DE HEER ING. I.T.G.M. MARTENS, POSTBUS 1475, 3430 BL NIEUWEGEIN

namens: D.J. Schot Beheer B.V. te Lochem

Zienswijze:

- a. Het Barchemse Bos is niet gelegen in de verbindingszone van de Ecologische Hoofdstructuur;
- b. Geen enkele ontwikkeling met betrekking tot het thema wonen uit de Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 wordt opgenomen in het bestemmingsplan. D.J. Schot Beheer B.V. kan zich niet verenigen met deze aanpak, omdat:
 - Het getuigt van een slechte uitoefening van de taak die de gemeente heeft op het gebied van ruimtelijke ordening, en het een inefficiënte besteding van collectieve middelen is als straks nog apart een planfiguur en procedure moet worden doorlopen. Bovendien leidt de aanpak tot onduidelijkheid en onzekerheid bij belanghebbenden;
 - D.J. Schot Beheer B.V. is reeds sinds 1989 bezig woningbouw te realiseren. Diverse plannen en ideeën zijn uitgewerkt en aan de gemeente gepresenteerd, maar realisering was tot op heden niet mogelijk omdat vigerende bestemmingsplannen nimmer de mogelijkheid tot woningbouw in het Barchemse Bos boden. De woningbouwplannen missen niet de concreetheid, maar de bestemmingsplannen missen keer op keer de mogelijkheid. Bovendien is er natuurlijk veel mogelijk tussen ‘helemaal niks opnemen over nieuwe woningbouwlocaties in een bestemmingsplan’ en ‘een nieuwe woningbouwlocatie concreet als zodanig bestemmen’, daarbij wordt

- gewezen op de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- Het ontwerp bestemmingsplan is niet conform hetgeen tussen D.J. Schot Beheer B.V. en de gemeente is afgesproken: De mogelijke uit- en inbreidingslocaties zijn niet gemarkeerd op de plankaart met een verwijzing naar de toelichting, en het Barchemse Bos heeft niet de bestemming “bos” gekregen, maar de bestemming “bos met natuurwaarden”.
- c. Het Barchemse Bos heeft ten onrecht de aanduiding nw- ‘met natuurwaarden’ gekregen. Uit een in 2005 uitgevoerd onderzoek blijkt dat het Barchemse Bos geen waardevol bos is. Bovendien gaat het ontwerp bestemmingsplan nog verder dan het vigerende bestemmingsplan gelet op de verbodsbepalingen en de aan een aanlegvergunning gekoppelde werkzaamheden. In het vigerende bestemmingsplan is het gebied nog als bos te beheren en te exploiteren, in het ontwerp bestemmingsplan is dit zelfs niet meer mogelijk.

Antwoord:

- a. Dit is juist: het Barchemse Bos is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.
De zienswijze is in zoverre gegrond.
- b. In de Structuurvisie wonen en werken zijn een aantal potentiële in- en uitbreidingslocaties genoemd. Deze locaties komen in principe voor ontwikkeling in aanmerking. Onder welke voorwaarden dit gebeurt, dient nog nader te worden onderzocht. Het is momenteel dan ook nog te vroeg om door middel van een wijzigingsbevoegdheid of woonbestemming aan te geven welke locaties voor woningbouwontwikkeling in aanmerking komen. Een goede uitoefening van de gemeentelijke taak op het gebied van ruimtelijke ordening vraagt om gedegen onderzoek en een zorgvuldige afweging. Pas als onderzoek en afweging hebben plaats gevonden kan tot concrete planontwikkeling worden overgegaan. Het bestemmingsplan Kern Barchem 2008 vormt een actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen voor de kern Barchem. De actualisering is ingezet om tijdig te kunnen beschikken over actuele bestemmingsplannen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Lochem is het van belang om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen door middel van aparte bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen wordt vertraagd, of mogelijk zelf wordt gefrustreerd, door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij nader inzien wordt de aanduiding van de mogelijke in- en uitbreidingslocaties op de plankaart niet zinvol geacht. Er kunnen namelijk geen rechten aan worden ontleend. In de toelichting is uitvoerig ingegaan op de verschillende in- en uitbreidingslocaties zoals die ook zijn aangegeven in de structuurvisie wonen en werken 2007-2013. Dit wordt voldoende geacht.

Benadrukt wordt dat de gemeente graag in gesprek wil blijven met D.J. Schot Beheer B.V. over de ontwikkeling van het Barchemse Bos als woningbouwlocatie.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- c. Erkend wordt dat de aanduiding nw – “met natuurwaarden” bij de bestemming “bos” onvoldoende is gemotiveerd. Dit geeft aanleiding de aanduiding “nw” te verwijderen van de plankaart. De visie dat het bos niet meer als bos is te beheren en te exploiteren wordt niet gedeeld.
De zienswijze is in zoverre gedeeltelijk gegrond en gedeeltelijk ongegrond.

**(4) DE HEER H.J. WEERNINK EN MEVROUW H.A. WEERNINK-HARKINK,
RUURLOSEWEG 33, 7244 PC BARCHEM**

Zienswijze

- a. Op pagina 40 onder artikel 2.1 Agrarisch met waarden wordt gesproken over het gebiedje Deventerweg, Ooldselaan en Stoomdijk, aangenomen wordt dat bedoeld wordt Ruurloseweg, Borculoseweg;
b. Weernink is verontrust over mogelijke woningbouw in de zoeklocaties B (Ruurloseweg) en 3 (Barchemsebos). Woningbouw op deze locaties wordt in strijd geacht met de kwalificatie van het bos, zoals beschreven op pagina 41 van de toelichting. Verzocht om de zoeklocaties te verwijderen in dit bestemmingsplan.

Antwoord

- a. Dit is juist, de toelichting van het bestemmingsplan zal worden aangepast.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.
b. De zoeklocaties die zijn genoemd in de toelichting van het bestemmingsplan, zijn in de Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 aangewezen als woningbouwlocaties. Op welke termijn en onder welke voorwaarden locaties voor woningbouwontwikkeling in aanmerking komen dient nog te worden afgewogen. Op dit moment is er geen aanleiding een of meerdere zoeklocaties te schrappen.
De zienswijze is in zoverre ongegrond.

**(5) DE HEER H.W.J. SEMMELINK, DE HEER J.H.TH. SEMMELINK EN MEVROUW
H.R. SEMMELINK-NORDE, ROSMOLENSTRAAT 48, 7241 VR LOCHEM**

Zienswijze

- a. De bestemming bos wordt niet passend geacht voor het perceel hoek Borculoseweg – Soerinkweg: het terrein is slechts in beperkte mate begroeid met bomen.
b. De bestemming staat niet in relatie tot de zoeklocaties voor woningbouw. Bovendien heeft de gemeente met de wijzigingsbevoegdheid (waaraan goedkeuring is onthouden) te kennen gegeven dat de percelen als inbreidingslocatie waren voorzien.
c. De gemeente heeft in haar reactie op de zienswijze ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan ten onrechte opgemerkt dat de percelen zouden zijn gelegen in de verbindingszone van de Ecologische Hoofdstructuur.

- d. Het perceel achter de woning aan de Borculoseweg 6 is ten onrechte bestemd als bos met natuurwaarden, dit gezien het beperkt aantal bomen, het gebruik als hertenkamp in het verleden, en het feit dat het perceel grotendeels omsloten is door woonbebouwing, waardoor het gebied te beperkt is om op zichzelf een natuurgebied te kunnen vormen. Bovendien ligt er geen relatie met de Ecologische Hoofdstructuur uit het streekplan.

Antwoord

- a. Erkend wordt dat kan worden bediscussieerd welke bestemming, “bos” of “groen”, het meest aansluit bij de situatie op de percelen op de hoek Borculoseweg – Soerinkweg. Het wordt dan ook redelijk geacht om gezien de huidige bestemming “groenvoorzieningen” de percelen de bestemming “groen” te geven.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- b. In de Structuurvisie wonen en werken 2007-2015 is de locatie Borculoseweg/Soerinkweg genoemd als inbreidingslocaties. De locatie komt dan ook voor ontwikkeling in aanmerking. Onder welke voorwaarden dit gebeurt, dient nog nader te worden onderzocht. Er wordt dan ook geen aanleiding gezien om reeds op dit moment een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van woningbouw op het perceel te leggen.

Tevens wordt opgemerkt dat het bestemmingsplan Kern Barchem 2008 een actualisering van een aantal bestaande bestemmingsplannen voor de kern Barchem vormt. De actualisering is ingezet om tijdig te kunnen beschikken over actuele bestemmingsplannen. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening schrijft voor de bestemmingsplannen niet ouder dan 10 jaar mogen zijn. Voor een efficiënte en succesvolle actualisatie van de bestemmingsplannen in de gemeente Lochem is het van belang om nadrukkelijk een onderscheid te maken tussen enerzijds beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en anderzijds nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Uitgangspunt is om beheersgerichte bestemmingsplannen te maken. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zullen door middel van aparte bestemmingsplannen mogelijk worden gemaakt. Op deze manier wordt voorkomen dat de actualisatie van de bestaande bestemmingsplannen wordt vertraagd, of mogelijk zelf wordt gefrustreerd, door nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De zienswijze is in zoverre ongegrond.

- c. Dit is juist: de percelen zijn niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

- d. Erkend wordt dat de aanduiding nw – “met natuurwaarden” bij de bestemming “bos” onvoldoende is gemotiveerd. Dit geeft aanleiding de aanduiding “nw” te verwijderen van de plankaart.

De zienswijze is in zoverre gegrond.

3. PLANWIJZIGINGEN

3.1. Planwijzigingen n.a.v. zienswijzen

Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan

De zienswijzen geven aanleiding het bestemmingsplan op de volgende punten te wijzigen ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan:

1. De aanduiding 'natuurwaarden' bij de bestemming "bos" komt te vervallen. Hiertoe wordt de toelichting aangepast op pagina 41, wordt artikel 2.3, lid 1 onder 2 van de voorschriften aangepast, en verdwijnt de aanduiding 'nw – natuurwaarden' van de plankaart.
2. Het in paragraaf 6.6 van de toelichting, onder artikel 2.1 Agrarisch met waarden genoemde gebiedje 'Deventerweg, Ooldselaan en Stoomdijk' wordt gewijzigd in 'Ruurloseweg – Borculoseweg'.
3. De bestemming "bos" ter plaatse van de hoek Borculoseweg – Soerinkweg wordt gewijzigd in de bestemming "groen".

3.2 Ambtshalve planwijzigingen:

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn de volgende wijzigingen ambtshalve in bestemmingsplan aangebracht:

Voorschriften

1. Artikel 1.1, **bestemmingsplan**: de verklaring is aangepast.
2. Artikel 1.1, **mansardekap**: begrip is verwijderd.
3. Artikel 1.1, **verticale diepte**: begrip is verwijderd.
4. Artikel 1.1, er is een verklaring van het begrip **extensief recreatief medegebruik** opgenomen.
5. Artikel 1.1, er is een verklaring van het begrip **huishouden** opgenomen.
6. Artikel 2.1, lid 1 onder 1: het woord grondgebonden is verwijderd.
7. Artikel 2.1: de bepalingen omtrent kamperen bij de boer zijn verwijderd omdat er in het plangebied geen agrarische bouwpercelen aanwezig zijn.
8. Artikel 2.2, lid 1 onder 1: Staat van bedrijfsactiviteiten – gemengd is gewijzigd in functiemenging.
9. Artikel 2.2, lid 3: er is een maximale opslaghoogte opgenomen.
10. Artikel 2.2, lid 2: A. Bouwbepalingen is toegevoegd;
11. Artikel 2.2, lid 2 onder B: **lid 2, onder A, sub 3d** is gewijzigd in **lid 2, onder A, sub 2d**;
12. Artikel 2.3, lid 4 onder A7 is verwijderd.
13. Artikel 2.4, lid 1 onder 8: ter plaatse van de aanduiding (w) is verwijderd.
14. Artikel 2.9, lid 2 en 3: verkeer- en verblijf is gewijzigd in verkeer-verblijf.
15. Artikel 2.10, lid 3 onder 3c: de beroeps- ... is gewijzigd in het beroep aan huis of de ... en de verwijzing naar de categorieën 1 en 2 is vervangen door de categorieën AenB van de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging.

16. Artikel 2.11, lid 3: de verwijzing naar de categorieën 1 en 2 is vervangen door de categorieën AenB van de Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging.
17. Artikel 3.2 is geschrapt. De andere artikelen in hoofdstuk 3 zijn vernummerd.

In dit bestemmingsplan is zoveel mogelijk vooruitgelopen op de landelijke standaard voor bestemmingsplannen (het SVBP 2008). Het ontwerp van dit bestemmingsplan is echter voor 1 juli 2008 ter inzage gegaan, zodat het plan onder de werking van de oude WRO blijft vallen. De terminologie is daarop aangepast. Planregels zijn weer teruggedraaid naar voorschriften. Volgens de oude WRO kunnen er namelijk voorschriften worden gegeven omtrent het gebruik van de in het plan begrepen grond. Ook het begrip ontheffing is weer veranderd in vrijstelling omdat deze bevoegdheid teruggrijpt op artikel 15 van de oude WRO.

Plankaart

- a. Binnen de bestemming “centrum” is de aanduiding (w) – wonen verwijderd.
- b. Ter plaatse van de Beukenlaan 1 (dorpshuis 't Onderschoer) is het bouwvlak aan de westzijde enigszins vergroot.

Toelichting op de wijzigingen 13. en a.

Met het nemen van een voorbereidingsbesluit in haar vergadering van 27 februari 2006 gaf de gemeenteraad te kennen dat de ontwikkeling van grootschalige wooncomplexen in de kernen Laren en Barchem dient te worden voorkomen om het dorpse karakter te behouden. De globale wijze van bestemmen in de bestemmingsplan “Laren 1988” en “Barchem” gaf namelijk de mogelijkheid om percelen samen te voegen om vervolgens het gehele perceel te bebouwen met twee bouwlagen met een kap ten behoeve van woningbouw. Door een andere systematiek van bestemmen in het bestemmingsplan “Kern Barchem 2008”, het opnemen van een bouwvlak per perceel, wordt een aaneenschakeling van gebouwen en het ontstaan van grootschalige complexen voorkomen. In het ontwerp bestemmingsplan “Kern Barchem 2008” behoort, evenals in het plan “Barchem”, wonen op de begane grond binnen de kleinere bouwvlakken tot de mogelijkheden. Gelet op de wens van de gemeenteraad is wonen op de begane grond voor de grotere, beeldbepalende locaties in het dorp, uitgesloten in het ontwerp bestemmingsplan. Op de begane grond zijn wel commerciële activiteiten toegestaan en op de eerste verdieping wonen.

Naar aanleiding van de vele zienswijzen in Laren ten aanzien van het niet langer toestaan van wonen op de begane grond heeft een heroverweging plaats gevonden. Het wordt wenselijk geacht om deze heroverweging ook mee te nemen in het bestemmingsplan “Kern Barchem 2008”. Erkend moet worden dat in het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het bestemmingsplan “Barchem” naast een beperking van bouwmogelijkheden ook een beperking van de gebruiksmogelijkheden voor de begane grond ontstaat. Hoewel nog altijd het streven is om de bestaande ruimtelijke karakteristiek te waarborgen, is het beperken van de gebruiksmogelijkheden op de begane grond op dit moment te rigoureu.

Bovendien zou het niet meer toestaan van woningen op de begane grond aanleiding kunnen geven tot planschade. Gezien het vorenstaande wordt evenals in het bestemmingsplan "Laren" wonen, ook bij de grotere complexen, op de begane grond mogelijk gemaakt. Dit geeft eigenaren de mogelijkheid om gedurende de planperiode van maximaal 10 jaar alsnog woningen op de begane grond te realiseren. Gezien het streven tot behoud van de bestaande ruimtelijke karakteristiek, en daarmee de wens om appartementencomplexen in Barchem zoveel mogelijk te voorkomen, ligt het in de rede om bij een herziening van het bestemmingsplan "Kern Barchem 2008", die uiterlijk over 10 jaar moeten worden vastgesteld, de mogelijkheid om woningen op de begane grond te realiseren alsnog te schrappen.

Toelichting op de wijziging b.

Het bouwvlak is vergroot naar aanleiding van een aanvraag om bouwvergunning.



Verslag

Onderwerp: **Hoorzitting bestemmingsplan Kern Barchem 2008**

Datum: 15 mei 2008

Aanwezig: *Hoorcommissie:*

Dhr. G.H. Dinkelman (CDA), dhr. F.P. de Fiellietaz Goethart (Gemeentebelangen), dhr. H.J. van Hoorn (GroenLinks), dhr. G. Brummelman (D66), dhr. H.W. ter Meulen (VVD-Lokaal).

Verslaglegging:

Dhr. H. Dalhuisen en dhr. J.M. van der Wee (gemeente Lochem, afdeling ROV)

Afwezig: Dhr. Z. Dagdelen (PvdA)

ONTWERP BESTEMMINGSPLAN BARCHEM 2008

Jhr. mr. M.G. Beelaerts van Blokland, Keizersgracht 698 E, 1017 EV Amsterdam

De heer Beelaerts van Blokland geeft aan samen met zijn broers eigenaar te zijn van een stuk grond aan de Sparrenlaan (tussen nummer 8 en 10) in Barchem. Op het betreffende perceel wil de heer Beelaerts van Blokland graag een huis bouwen. In reactie op de eerder in het kader van het voorontwerp bestemmingsplan ingediende zienwijze heeft de gemeente aangegeven dat het perceel in het Streekplan Gelderland 2005 is aangegeven als Ecologische Hoofdstructuur – verwevingsgebied. Navraag bij de provincie leert dat dit niet het geval is. De bouw van een woning hoeft niet ten koste van het bos te gaan. De heer Beelaerts van Blokland geeft aan in november-december 2007 een aanvraag om bouwvergunning te hebben ingediend.

Dhr. H.J. Weernink en mw. H.A. Weernink-Harkink, Ruurloseweg 33, 7244 PC Barchem

De heer en mevrouw Weernink pleiten ervoor af te zien van woningbouw in het Barchemse Bos en de driehoek tussen de Ruurloseweg en Borculoseweg. Woningbouw in het Barchemse Bos is al meerdere malen tegen gehouden door de Raad van State. Bovendien wordt woningbouw niet wenselijk geacht gezien de waarden van de gebieden.