

bestemmingsplan

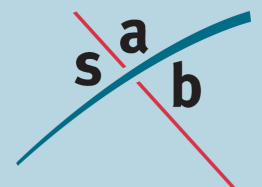
Kern Eefde 2010

gemeente Lochem

13 mei 2013

projectnummer 70922

ID: NL.IMRO.eeKernEefde2010-BP41



INHOUD TOELICHTING

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	VOORGESCHIEDENIS	1
1.3	LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED	2
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.5	LEESWIJZER	4
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	6
2.1	BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	6
2.2	FUNCTIES	9
2.3	VERKEERSASPECTEN	11
3	BELEIDSKADER	13
3.1	PROVINCIAAL BELEID	13
3.2	GEMEENTELIJK BELEID	17
4	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	22
4.1	WET GELUIDHINDER	22
4.2	WET LUCHTKWALITEIT	22
4.3	BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID	23
4.4	BODEM	24
4.5	BEDRIJVIGHEID	25
4.6	WATER	25
4.7	FLORA- EN FAUNAWET	33
4.8	ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	34
5	PLANBESCHRIJVING	40
5.1	UITGANGSPUNTEN	40
5.2	FUNCTIES EN BESTEMMING	40
5.3	WONINGBOUWONTWIKKELING	42
6	JURIDISCHE ASPECTEN	43
6.1	ALGEMEEN	43
6.2	DIT BESTEMMINGSPLAN	44
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	46
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	52
8	DE PROCEDURE	53
8.1	INSPRAAK	53
8.2	VOOROVERLEG	57
8.3	ZIENSWIJZEN	57

BIJLAGEN

- bijlage 1: functiekaart Eefde, tekeningnummer 12625a
- bijlage 2: advies externe veiligheid, inclusief twee onderzoeksbijlagen
- bijlage 3: reactienota

1 INLEIDING

1.1 ALGEMEEN

De gemeente Lochem is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. Directe aanleiding hiertoe vormt de verouderde status van geldende plannen en de gemeentelijke herindeling. De actualisatie moet leiden tot een actuele en uniforme opzet en systematiek voor de hele gemeente Lochem. Hierdoor ontstaat meer rechtszekerheid voor de burger, omdat voor de hele gemeente dezelfde regeling geldt. Tevens wordt met de actualisatie voldaan aan de gemeentelijke wens tot digitalisering en digitaal gebruik van de bestemmingsplannen, waarmee voorwaarden worden geschapen voor een betere uitwisseling en raadpleging van bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan is hiermee geheel in lijn met de (nieuwe) Wro, die in juli 2008 in werking is getreden.

Voorliggend bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' heeft een beheersgericht karakter. Dit houdt in dat de bestaande situatie van de kern Eefde, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betreffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds is afgerond.

Het beheersgerichte karakter houdt echter niet in dat voornoemde ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden, veelal op perceelsniveau, zoals uitbreiding, zijn dan ook meegenomen in voorliggend beheersgericht bestemmingsplan. Overige nieuwe ontwikkelingen op perceelsoverschrijdend niveau zijn niet meegenomen. Hiervoor wordt zonodig een afzonderlijk bestemmingsplan gemaakt. Eventueel wordt het afzonderlijke bestemmingsplan gedurende de procedure van voorliggend bestemmingsplan alsnog in het plan ingepast.

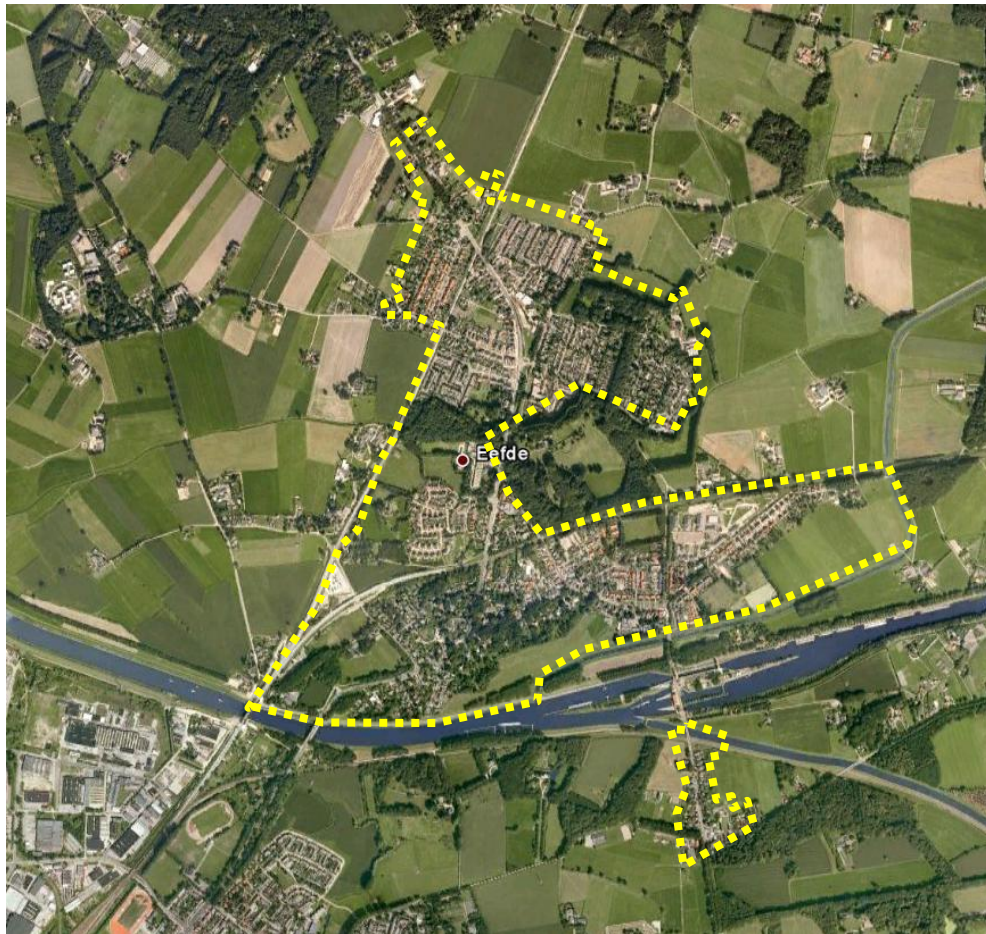
1.2 VOORGESCHIEDENIS

In de loop der jaren heeft een aantal ontwikkelingen plaatsgevonden, dat is verwerkt in dit bestemmingsplan. Deze ontwikkelingen zijn:

- artikel 19.2 WRO, plan Yserenstraat;
- artikel 19.2 WRO, hofje Boedelhofweg;
- artikel 19.2 WRO, woningen Luunhorststraat;
- projectbesluit woning Papaverhof.

1.3 LIGGING EN BEGRENZING VAN HET PLANGEBIED

Het plangebied omvat de kern Eefde en heeft een oppervlakte van circa 196 hectare. Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door het Twentekanaal en de Eefschebeek. De oostgrens wordt gevormd door de spoorweg Zutphen - Hengelo, de weg De Blaak en woningen ten oosten van de weg Hoog Barge. De groenstrook ten noorden van de Bargeweg, de Wikkelaan en woningen ten noorden van Zutphenseweg vormen de globaal de noordgrens. De westgrens wordt gevormd door woningen ten zuiden van de Zutphenseweg en ten westen van de Oranjelaan en (bebouwing ten westen van) de spoorlijn Deventer-Zutphen. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de globale ligging en begrenzing van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding.



globale ligging en begrenzing plangebied

1.4 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

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

- Eefde-Dorp 1989, vastgesteld op 22 maart 1989 en goedgekeurd op 10 oktober 1989;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1991-1, vastgesteld op 27 juni 1989 en goedgekeurd op 20 augustus 1991;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1994-1, vastgesteld op 25 augustus 1994 en goedgekeurd op 3 november 1994;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1994-2, vastgesteld op 25 augustus 1994 en goedgekeurd op 24 oktober 1994;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1994-3, vastgesteld op 23 februari 1995 en goedgekeurd op 4 juli 1995;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1995-1, vastgesteld op 24 oktober 1996 en goedgekeurd op 6 maart 1997;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1996-1, vastgesteld op 24 april 1996 en goedgekeurd op 30 juli 1996;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1996-2, vastgesteld op 26 maart 1997 en goedgekeurd op 24 juli 1997;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1997-1, vastgesteld op 23 november 1997 en goedgekeurd op 10 november 1997;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1997-2, vastgesteld op 23 april 1998 en goedgekeurd op 7 juli 1998;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1999-1, vastgesteld op 7 december 1999 en goedgekeurd op 7 februari 2002;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 1999-2, vastgesteld op 16 september 1999 en goedgekeurd op 7 december 1999;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 2002-2, vastgesteld op 27 maart 2006 en goedgekeurd op 27 februari 2006;
- Eefde-Dorp 1989, herziening 2003-1, vastgesteld op 18 september 2003 en goedgekeurd op 13 november 2003;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 1992-1, vastgesteld op 12 november 1991 en goedgekeurd op 18 april 1992;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 1992-2, vastgesteld op 18 augustus 1992 en goedgekeurd op 4 december 1992;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 1992-3, vastgesteld op 8 september 1992 en goedgekeurd op 14 januari 1993;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 1993-1, vastgesteld op 15 februari 1993 en goedgekeurd op 22 maart 1993;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 1993-3, vastgesteld op 27 mei 1993 en goedgekeurd op 22 maart 1993;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 1996-1, vastgesteld op 19 maart 1996 en goedgekeurd op 21 mei 1996;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 1996-2, vastgesteld op 20 augustus 1996 en goedgekeurd op 31 oktober 1996;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 2000-1, vastgesteld op 1 februari 2000 en goedgekeurd op 28 april 2000;

- Eefde-Dorp 1989, wijziging 2000-2, vastgesteld op 10 oktober 2000 en goedgekeurd op 4 december 2000;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 2001-1, vastgesteld op 22 mei 2001 en goedgekeurd op 14 juni 2001;
- Eefde-Dorp 1989, wijziging 2002-1, vastgesteld op 3 december 2002 en goedgekeurd op 4 december 2003;
- Eefde, herziening Rustoordlaan, vastgesteld op 27 oktober 1988 en goedgekeurd op 8 juni 1989;
- Eefde, herziening Coberco, vastgesteld op 25 november 2002 en goedgekeurd op 26 september 2002;
- Eefde, uitbreidingsplan 't Spijk, vastgesteld op 15 december 1983 en goedgekeurd op 7 maart 1985;
- Eefde, uitbreidingsplan 't Spijk, herziening 1984-1, vastgesteld op 24 oktober 1985 en goedgekeurd op 13 mei 1986;
- Eefde, uitbreidingsplan 't Spijk, herziening 1985-1, vastgesteld op 3 april 1986 en goedgekeurd op 11 augustus 1986;
- Eefde, uitbreidingsplan 't Spijk, herziening 2001-1, vastgesteld op 26 september 2002 en goedgekeurd op 5 december 2002;
- Eefde, uitbreidingsplan 't Spijk, herziening Toedelhofweg, vastgesteld op 28 februari 2005 en goedgekeurd op 18 mei 2005;
- Hoek Kazernsestraat-Kapperallee, vastgesteld op 7 december 2009;
- 't Spijk fase 2, vastgesteld op 30 januari 1992 en goedgekeurd op 9 april 1992;
- 't Spijk fase 3, vastgesteld op 28 november 1996 en goedgekeurd op 11 maart 1997.

Naast deze plannen zijn de afgelopen jaren ten behoeve van diverse ontwikkelingen vrijstellingen op basis van de WRO¹ verleend. Voor de meest recente en ingrijpende vrijstellingen wordt verwezen naar paragraaf 1.2.

1.5 LEESWIJZER

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en planregels en gaat vergezeld van een toelichting. Op de verbeelding zijn de onderscheiden bestemmingen door middel van kleuren en tekens aangegeven. De regels bevatten de materiële inhoud van de bestemmingen. De verbeelding en planregels vormen tezamen het juridische toetsingskader voor ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in het plangebied. De plantoelichting bevat met name de aan het plan ten grondslag liggende gedachtegang.

De lezer die alleen geïnteresseerd is in de juridische regelingen, heeft voldoende aan de verbeelding en de regels. Indien u meer wilt weten over de achtergronden van deze regels, biedt deze toelichting uitkomst.

¹ Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden, ter vervanging van de voormalige Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Op basis van de oude WRO bestond de mogelijkheid een vrijstellingsprocedure te doorlopen ten behoeve van realisatie van diverse projecten. De nieuwe Wro biedt enkel ontheffingsmogelijkheden voor kleine kruimelgevallen. Voor grootschaligere ontwikkelingen wordt het bestemmingsplan (eventueel voorafgegaan door een projectbesluit) als passend instrument beschouwd.

De toelichting is opgebouwd uit acht hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk komt in hoofdstuk 2 de huidige situatie van het plangebied aan bod. Hoofdstukken 3 en 4 gaan vervolgens in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 komt hiertoe ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden aan bod. Hoofdstuk 4 gaat in op de uitvoerbaarheid op het gebied van milieuaspecten en overige aspecten. Deze aspecten vormen de randvoorwaarden van het bestemmingsplan. Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de verbeelding en de regels wordt gegeven. In hoofdstuk 7 komt vervolgens de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1, lid 1 Bro van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele situatie van de kern Eefde beschreven. Hierbij wordt onder andere ingegaan op de bestaande ruimtelijke en verkeersstructuur en de functies die in de kern aanwezig zijn.

2.1 BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN

relatie met de omgeving

Eefde ligt ten noorden van Zutphen en het Twenthekanaal. Hoewel Eefde voor een deel op Zutphen is gericht, heeft het dorp zijn eigen karakter. Het is een dorp met veel gezichten en het vormt met haar verschillende woningtypen het meest gevarieerde dorp van de gemeente.

Dit komt met name door verkeersbarrières als de N348 en de twee spoorlijnen die het dorp ruimtelijk gezien in verschillende deelgebieden verdeelt. Daarnaast zorgt landgoed 't Haveke met de Eefsche beek voor een landschappelijke scheiding tussen een noordelijk en een zuidelijk deel. Ook landgoed Het Barge vormt een belangrijke groene plek in Eefde. Deze dominante groene plekken zijn waardevol voor het dorp en komen niet voor bebouwing in aanmerking.

Zowel het noordelijk als het zuidelijk deel van het dorp hebben een aantal voorzieningen. Het gebied Rustoordlaan/Schoolstraat in het zuidelijk deel vormt echter het belangrijkste winkelgebied. Twee jaar geleden is dit centrumgebied opnieuw ingericht, waardoor een kwaliteitsslag is gehaald in de openbare ruimte. In dit gebied is sprake van een sterke functiemenging.

Rondom de aansluiting van de Rustoordlaan op de Schoolstraat zijn naast woningen diverse winkels, bedrijven en kantoren gevestigd. Naar mate men verder van de driesprong verwijderd raakt, neemt de menging van functies af ten gunste van woningbouw. Het karakter van het gebied ten zuiden van de Rustoordlaan wordt bepaald door riante villa's op ruime bomenrijke kavels.

De grootste kwaliteit van het dorp Eefde is de centrale ligging van diverse landgoederen tussen het noordelijk en het zuidelijk deel van Eefde. De landgoederen vormen als het ware een groene lob door Eefde en geven het dorp een groen karakter. Een ander sterk punt van Eefde vormt de aanwezigheid van het grote aantal buitenplaatsen en het daarbij behorende statige groen. Ook de in de omgeving aanwezige landschappelijke elementen zoals de enk, het beekdal en de IJssel worden positief gewaardeerd.

bebouwingsstructuur

Binnen het plangebied zijn diverse bebouwingsstructuren te onderscheiden, die zijn onder te verdelen in historisch gegroeide gebieden, woongebieden en bijzondere bebouwingsthema's. Daarnaast zijn groene gebieden (met bebouwing) en instituten in het plangebied aanwezig. Eefde is een dorp met veel gezichten en vormt met haar verschillende woningtypen het meest gevarieerde dorp van de gemeente Lochem.



bebouwingsstructuren Eefde

bron: Welstandsnota Lochem

historisch gegroeide gebieden

Het historisch gegroeide gebied omvat de bebouwingsstructuur historisch dorpsgebied Eefde (roodbruin in de afbeelding) en de bebouwingsstructuur historisch bebouwingslint (rood in de afbeelding). Het historische dorpsgebied betreft het centrumgebied van Eefde en bevindt zich in het zuiden van de kern, rondom de kruising Rustoordlaan - Schoolstraat. Er is een menging van functies aanwezig, waaronder woningen, winkels en kantoren. Deze functies zijn gevestigd in gebouwen met een veelal fraaie uitstraling en opval-

lende details. Ze zijn voornamelijk in de jaren '30 gebouwd. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte.

Historische lintbebouwing bevindt zich langs oudere (hoofd)wegen, in dit geval de Dorpsstraat, Schoolstraat, Boedelhofweg, Rustoordlaan, Zutphenseweg en Kapperallee. Deze wegen kennen een open bebouwingsstructuur, met een gevarieerde bebouwing uit diverse bouwperiodes. Dit gevarieerde beeld ontstaat door de aanwezigheid van individuele en afwisselende gebouwen, in dit geval voornamelijk vrijstaande woningen. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat en zijn in een licht verspringende rooilijn geplaatst. Tussen de hoofdmassa's is onbebouwde ruimte aanwezig.

woongebieden

Het woongebied in het plangebied omvat diverse bebouwingsstructuren, waaronder 'gesloten bouwblokken' (lichtgeel in de afbeelding), 'parkachtig woongebied' (lichtgroen in de afbeelding), 'traditionele blokverkaveling' (geel in de afbeelding), 'woonerven' (lichtbruin in de afbeelding), 'thematische inbreiding' (bruin in de afbeelding) en 'individuele woningbouw' (oranje in de afbeelding).

De gesloten bouwblokken bevinden zich nabij de historische bebouwing. Het betreft bebouwing die stamt uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog en heeft een compact en gesloten karakter. De woningen zijn veelal georiënteerd op de straat.

De traditionele blokverkaveling bevindt zich ten oosten van het historische centrum van Eefde, in de omgeving van de Boedelhofweg, en in de meest noordelijk gelegen woonbuurten. Het betreft woonwijken met een eenvoudig patroon van rechte straten met een symmetrisch straatprofiel, waarbij de bebouwing op de straat is georiënteerd. In deze buurten bevinden zich veel rijenwoningen, die hier en daar worden onderbroken door dubbele en vrijstaande woningen. De woningen dateren uit de jaren '50 en '60.

Op drie locaties in het noordelijk bebouwd gebied van Eefde zijn woongebieden aanwezig, die bestaan uit woonerven met een grillig stratenpatroon. Het betreft onder andere de wijk met rijenwoningen rondom de voormalige Cobercofabriek en de wijk 't Spijk. De woningen zijn veelal georiënteerd op de openbare ruimte en geclusterd rondom woonerven, waarbij een duidelijk onderscheid tussen voor- en achterkanten ontbreekt. De waarde van deze wijken schuilt voornamelijk in de stedenbouwkundige opzet met ruime groenstructuren en kleinschalige en gevarieerde bebouwing.

De bebouwingsstructuur thematische inbreiding is ter plaatse van het woongebied op het voormalige Cobercoterrein aanwezig. Deze inbreidingswijk heeft duidelijk een eigen imago, door onder andere de uitgesproken architectuur die is gehanteerd. De bebouwing is veelal georiënteerd op de straat, waarbij relatief veel onbebouwde ruimte aanwezig is tussen hoofdmassa's van de woningen. Er bestaat een helder onderscheid tussen openbaar gebied en privé terreinen.

De individuele woningbouw bevindt zich op twee locaties in Eefde, namelijk in het zuidwesten (omgeving Wunderinklaan) en in het oosten (de wijk Egginkskamp) van het plangebied. Het betreffen riante woonbuurten met overwegend vrijstaande en dubbele woningen. De woningen zijn veelal individueel ontworpen en hebben daardoor een eigen en herkenbaar gezicht. De bebouwing is vanaf de zestiger jaren gerealiseerd en is veelal georiënteerd op de openbare ruimte.

Het parkachtig woongebied bevindt zich op twee locaties in het zuiden van het plangebied, in aansluiting op het historisch bebouwingslint. De samenhang in het omgevingsbeeld wordt in deze woongebieden bereikt door het aanwezige groen. Deze bebouwingsstructuur is te vinden aan de Wolzaklaan, in de vorm van vrijstaande woningen in een bosachtig gebied. Daarnaast vallen de appartementen in een groene omgeving, ter plaatse van het voormalige Huize Rustoord, onder deze structuur.

instituten

Instituten betreffen grotere bebouwingscomplexen, die min of meer solitair zijn gelegen. De bebouwing is veelal naar binnen gekeerd en ingebed in een groen en soms parkachtig terrein. De instituten in Eefde bevinden zich ten zuiden van de spoorlijn Zutphen - Hengelo en ten westen van de Zutphenseweg. Het betreft een zorgcentrum en kazerneterrein. Het kazerneterrein is in gebruik als opleidingsinstituut voor de marechaussee.

groene gebieden

Langs de westrand van Eefde zijn in de buurt van het spoor grote groengebieden aanwezig (groen in de afbeelding). Deze groengebieden bieden ruimte aan enige bebouwing en een sportcomplex en daarnaast ook aan een beekdal. Sportcomplexen komen van oudsher voor aan de randen van kernen, hetgeen ook in Eefde aan de orde is. De bebouwing die aanwezig is, is vrij gelegen in het groen en veelal te karakteriseren als individuele (woning)bouw.

Eefde kent naast deze groene gebieden twee landgoederen binnen de bebouwde kom (donkergroen in de afbeelding). Het betreft landgoed Het Barge in het noorden van het plangebied en landgoed 't Haveke direct ten noorden van de spoorlijn. Landgoed Het Barge vormt een essentiële groene plek voor de kern. Landgoed 't Haveke zorgt met de Eefsche beek voor de landschappelijke scheiding tussen het noordelijk en zuidelijk deel van Eefde. Evenals bij de overige groene gebieden is de bebouwing vrij gelegen in het groen, met een individueel karakter. De landgoederen kennen een hoog welstandsniveau, op basis waarvan zorgvuldig dient te worden omgegaan met de historische waarde van de bebouwing.

groenstructuur

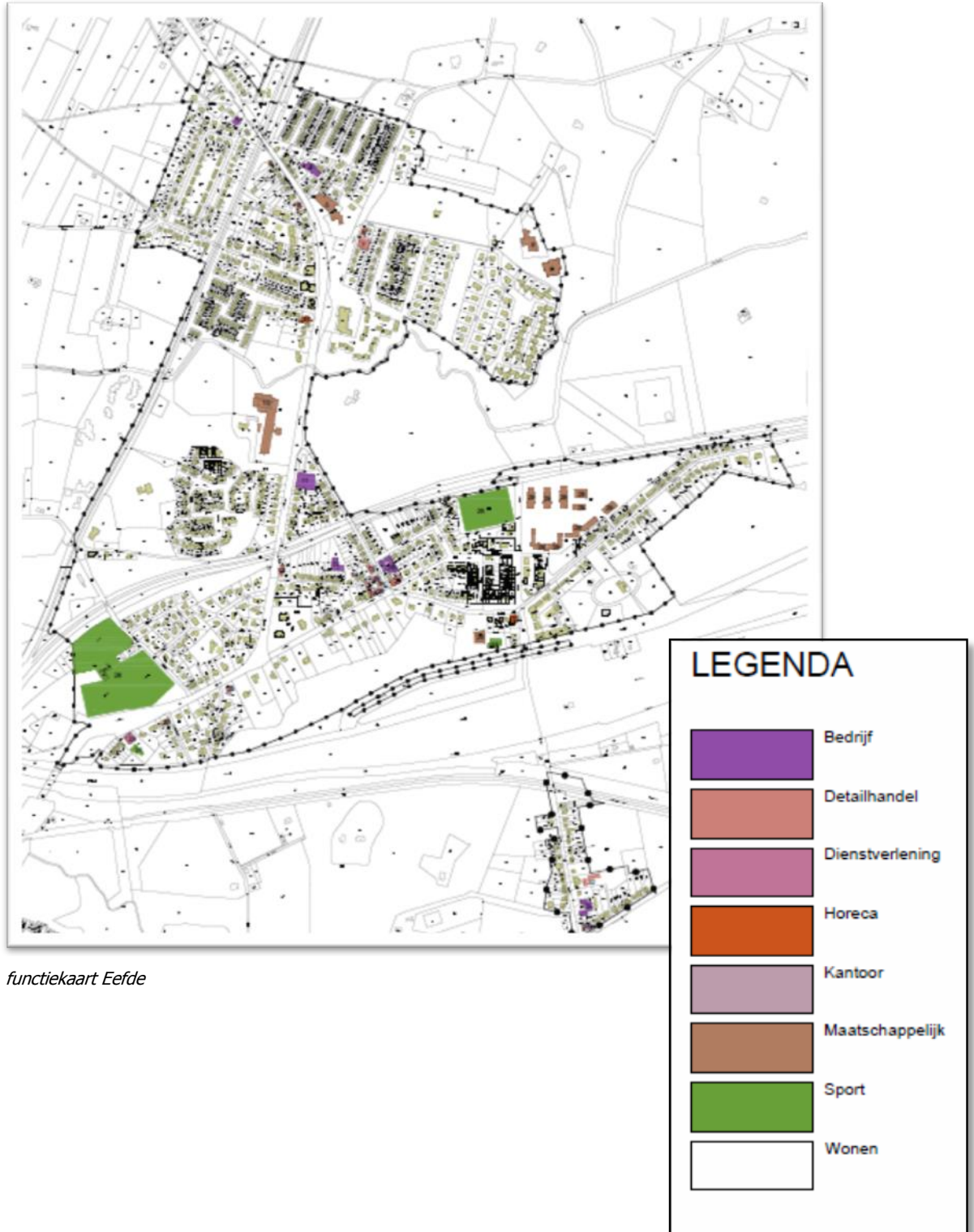
De landgoederen Het Barge en 't Haveke in de kern dragen bij aan het groene en veelzijdige karakter van de kern Eefde. Ze vormen dominante groene plekken in de kern. 't Haveke zorgt daarnaast, tezamen met de Eefsche beek, voor een landschappelijke scheiding tussen een noordelijk en zuidelijk deel van de kern. Daarnaast is in de verschillende wijken relatief veel ruimte voor openbaar groen. Ten zuidwesten van de kern bevindt zich bovendien het sportcomplex met haar groene uitstraling.

2.2 FUNCTIES

Ten behoeve van het bestemmingsplan zijn de bestaande functies in de kern Eefde geïnventariseerd. De afbeelding op de volgende pagina geeft inzicht in de aanwezige functies. De functiekaart is overigens op schaal in de bijlage bij deze toelichting opgenomen, met tekeningnummer 12625a. Deze kaart in de bijlage bevat bovendien een verklaring van de op de kaart aangeduide nummers.

woonfunctie

De functie wonen vormt de meest aanwezige functie in het plangebied. De gesloten bouwblokken, blokverkavelingen, woonerven, inbreidingswijken, individuele woningbouwlocaties en parkachtige woongebieden zijn volledig op deze functie gericht. In de gesloten bouwblokken, blokverkaveling en woonerven overheersen geschakelde en rijwoningen. In de individuele woningbouwgebieden en parkachtige woongebieden is de woonfunctie hoofdzakelijk vormgegeven in vrijstaande woningen. In de historische lintbebouwing en het historisch dorpsgebied wordt de woonfunctie afgewisseld met overige functies. Deze historische bebouwing biedt ruimte aan voornamelijk vrijstaande en geschakelde woningen.



functiekaart Eefde

bedrijven en dienstverlening

In het plangebied komt met name in de historische bebouwing verspreid enige bedrijvigheid en dienstverlening voor. Het betreffen onder andere een autobedrijf, een fietsenhandel, een zalencentrum, een kinderboetiek en een cafetaria aan de Zutphenseweg, opslag, een textielwinkel aan de Doctor van de Hoevenlaan en een notaris en adviesbureau aan de Rustoordlaan. In het historische dorpsgebied bevinden zich een schildersbedrijf, een bank, een drogist, een garagebedrijf, een elektrowinkel, een hengelsport- en prijzenwinkel en een kapper. Overige bedrijvigheid betreft een eetcafé op de hoek Schoolstraat - Kapperallee, een installatiebedrijf aan de Jolinkweg en een supermarkt aan de Schurinklaan.

voorzieningen

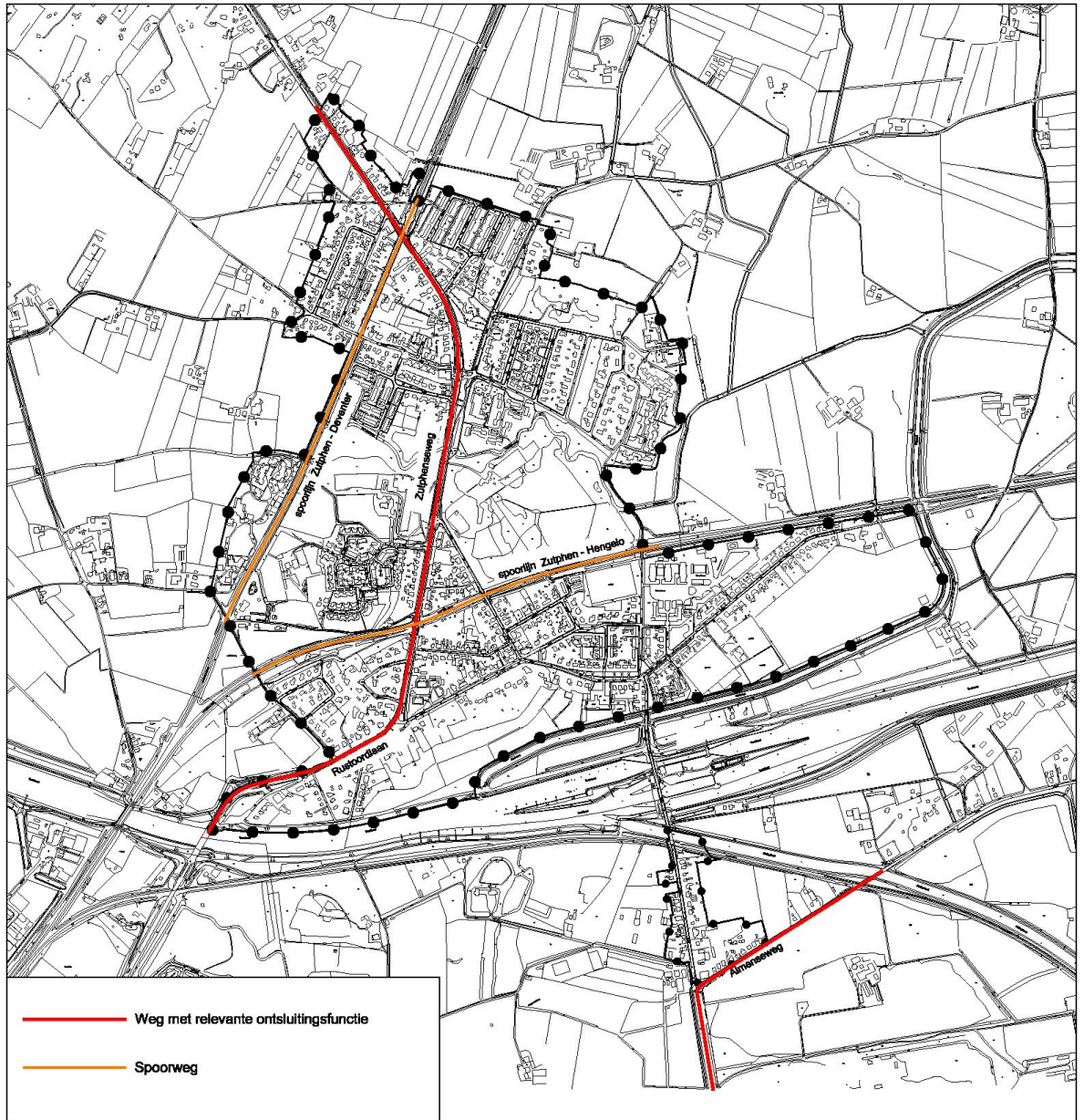
De voorzieningen omvatten maatschappelijke, recreatieve en sportvoorzieningen en zijn verspreid in het plangebied aanwezig.

Op het gebied van maatschappelijke voorzieningen zijn zorgwoningen ten zuiden van de Oude Eefschebeek gesitueerd, waarbij de woningen ten westen van de spoorlijn Zutphen - Deventer voorzien in een woonvorm voor gehandicapten. Voor wat betreft onderwijsvoorzieningen bevinden zich basisscholen aan de Bargeweg en de Schoolstraat en een opleidingsinstituut op de hoek Rustoordlaan en Raadhuisstraat. Ten oosten van de Kapperallee en ten zuiden van de spoorlijn Zutphen - Hengelo is het kazerneterrein gesitueerd.

Voor wat betreft sport en recreatie zijn sporthallen aanwezig bij voornoemde basisscholen aan de Bargeweg en Schoolstraat. Overige sportaccommodaties bevinden zich aan de Meijerinkstraat en ten westen van de kazerne.

2.3 VERKEERSASPECTEN

De kern Eefde wordt doorsneden door een doorgaande weg met een relevante verkeersfunctie, namelijk de Zutphenseweg (N348). De meeste bebouwing in de kern wordt via wijk- of buurtwegen op de Zutphenseweg ontsloten. De kern wordt daarnaast doorsneden door twee spoorlijnen (Zutphen - Deventer en Zutphen - Hengelo), die zich ten zuidwesten van de kern richting Zutphen samenvoegen tot één spoorlijn. Tot slot bevindt zich ten zuiden van de kern (buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan) het Twentekanaal. Dit kanaal wordt in de huidige situatie gebruikt voor het vervoer van onder andere zand, grind, zout en veevoer en vervult daarnaast een functie voor recreatie en afwatering. De verkeersstructuur is in de afbeelding op de volgende pagina weergegeven.



Verkeersstructuurkaart Eefde

3 BELEIDSKADER

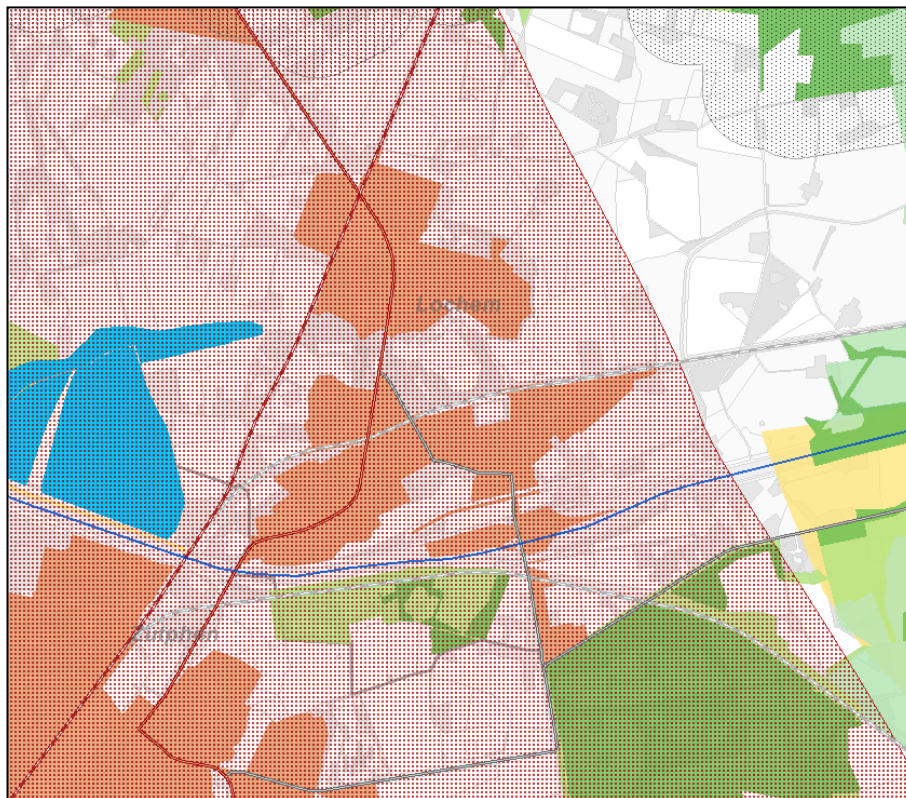
Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuw bestemmingsplan ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau en dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten, zoals geluid, bodem en hinder van bedrijven, en overige aspecten, zoals water, archeologie en ecologie, een rol. Ten slotte moet worden aangetoond dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat hiervan de resultaten zijn met betrekking tot het aspect beleid. De resultaten op het gebied van milieu- en overige aspecten en economische uitvoerbaarheid komen respectievelijk in hoofdstuk 4 en hoofdstuk 7 aan bod.

3.1 PROVINCIAAL BELEID

streekplan Gelderland 2005

Het dorp Eefde behoort op basis van het streekplan volledig tot het stedelijk netwerk Stedendriehoek (rood gestippeld in de afbeelding), dat binnen het rode raamwerk ligt. Het plangebied is daarbij grotendeels aangewezen als bebouwd gebied (oranje in de afbeelding). Daarnaast vallen delen van het plangebied, voornamelijk het centrale deel van het plangebied, onder het multifunctioneel platteland (wit/rood gestippeld in de afbeelding).



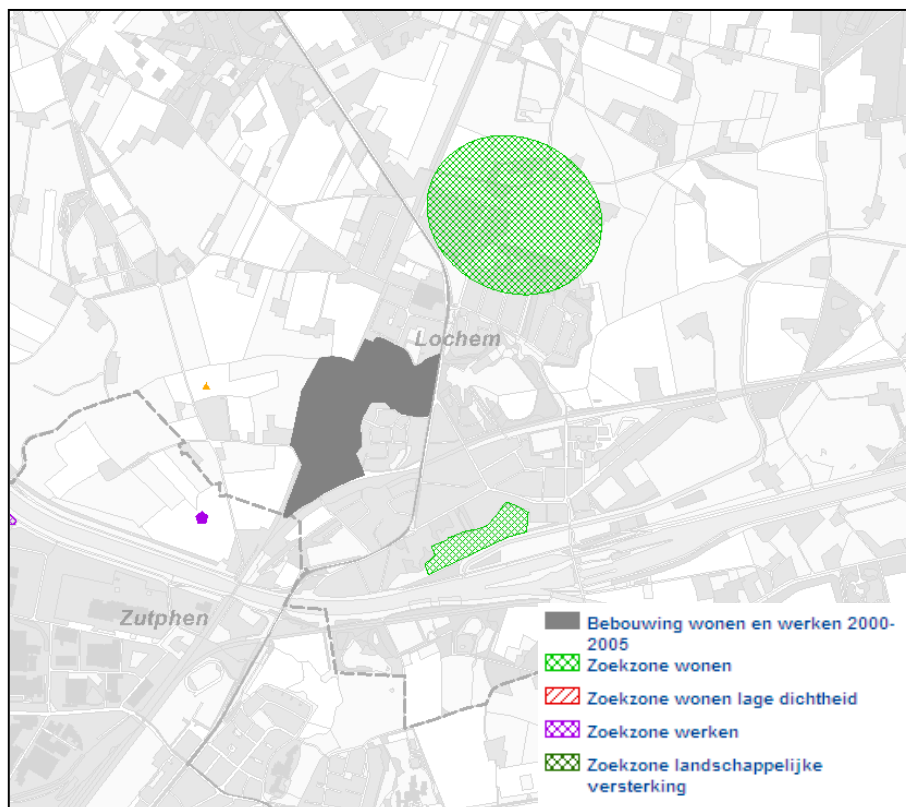
uitsnede beleidskaart ruimtelijke structuur

Bron: Streekplan Gelderland 2005

Het rode raamwerk, dat onderdeel uitmaakt van de provinciale hoofdstructuur, heeft betrekking op de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies, intensieve vormen van recreatie/leisure, met stedelijke ontwikkeling samenhangende groenontwikkeling en intensieve agrarische teelten. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van draagvlak van een kwalitatief hoogwaardig voorzieningenniveau. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand gebied (herstructurering, intensivering en revitalisering).

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie Gelderland en omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. Vitaliteit van de multifunctionele gebieden wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid voor samenwerkende gemeenten, onder andere gericht op vitale steden en dorpen. Elke regio heeft namelijk buiten een stedelijk netwerk of een regionaal centrum vele verspreid liggende steden, dorpen en buurtschappen die tezamen het voorzieningenniveau bepalen. In en bij deze bebouwde gebieden moet de regionale behoefte aan 'dorps' wonen geaccommodeerd kunnen worden, waarbij wordt gestimuleerd dat met dit ruimtelijke programma tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in de ontwikkeling van de groene en recreatieve omgevingskwaliteit. Tevens moeten samenwerkende gemeenten zich richten op nieuwe economische dragers, waardoor werkgelegenheid buiten de landbouw wordt geboden. Deze nieuwe economische dragers kunnen vooral worden geaccommodeerd in en bij bestaande kernen en in vrijgekomen agrarische bebouwing.

streekplanuitwerking zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking
Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt. Op basis van de streekplanuitwerking, zoals weergegeven in navolgende afbeelding, blijkt dat er voor Eefde twee zoekzones wonen zijn opgenomen, namelijk ten noorden en zuiden van de kern. Dit bestemmingsplan maakt echter geen nieuwe woningen mogelijk.



zoekzones

bron: steekplan Gelderland

Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

Gedeputeerde Staten van Gelderland heeft op 12 januari 2010 het nieuwe Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3) vastgesteld. De provincie, de woningcorporaties, de gemeenten en de regio's in Gelderland hebben met elkaar afspraken gemaakt over de woningbouw en bestaande woningvoorraad voor de komende tien jaar. De partijen willen ervoor zorgen dat het woningaanbod in iedere regio van Gelderland ook in de toekomst goed aansluit bij de behoefte van de inwoners. In het programma zijn de afspraken vastgelegd. Deze afspraken zijn tot stand gekomen door een goede en intensieve samenwerking met de regio's, de gemeenten en de woningcorporaties.

Om het woningaanbod zo goed mogelijk af te stemmen op de vraag is in het KWP3 rekening gehouden met de ontwikkelingen in de bevolkingsopbouw en in de woningmarkt. In de praktijk betekent dit dat op regionaal niveau meer huurwoningen en meer betaalbare woningen in het woningbouwprogramma moeten worden opgenomen, bij voorkeur op binnenstedelijke locaties. Bouwen op grote nieuwbouwlocaties buiten een stad of dorp (zoals Vinexlocaties) is steeds minder nodig. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur tot € 647,53 en koop tot € 170.000). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur. De provincie biedt de gemeenten in regio de Stedendriehoek ondersteuning bij het opstellen van een binnenregionale programmering. In deze tijd van recessie moeten gemeenten immers keuzes maken en prioriteiten stel-

len. In de huidige crisis moeten keuzes gemaakt worden, zodat de woningbouw niet geheel instort.

De gemeente Lochem valt onder de regio Stedendriehoek. De provincie, de gemeenten en de woningcorporaties hebben de afspraak gemaakt dat in de periode 2010 – 2019 in de regio Stedendriehoek 7.800 woningen netto worden toegevoegd. Daarbij heeft de realisatie van betaalbare woningen aandacht. Bovendien geldt voor nieuwe plannen een inspanningsverplichting meer dan 20% netto betaalbare woningbouw. Hierbij is de woningbouw voor de gemeenten Deventer en Epe niet meegenomen.

provinciale verordening

Met het inwerking treden van de nieuwe Wro is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Belangrijke uitgangspunten van de Wro zijn het duidelijke onderscheid tussen beleid, normstelling en uitvoering en het beginsel dat normstelling plaatsvindt door het meest geschikte overheidsorgaan. Normstelling op een hoger niveau vindt plaats indien een beleidsonderdeel niet op doelmatige of doeltreffende wijze door een lager overheidsorgaan kan worden behartigd, gezien de aard van de betrokken taak of de schaal waarop een aangelegenheid moet worden geregeld.

Voor het provinciaal niveau heeft de invoering van de nieuwe wet onder andere voornoemde statuswijziging van het streekplan naar een provinciale structuurvisie tot gevolg. Daarnaast kunnen, indien provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens Provinciale Verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. Op 25 november 2008 is door Gedeputeerde Staten besloten voor een aantal onderwerpen, conform de Wro-agenda, de voorbereiding van de Ruimtelijke Verordening ter hand te nemen. In deze verordening zijn regelingen opgenomen waarvan Provinciale Staten van mening zijn dat de provincie verantwoordelijk is voor de doorwerking daarvan. De Ruimtelijke Verordening is op 15 december 2010 vastgesteld. De verordening bevat instructies ten aanzien van de inhoud van gemeentelijke bestemmingsplannen en de toelichting daarbij. Deze instructies zijn gericht aan het gemeentebestuur en vormen een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. Dit betekent dat de verordening geen beleidswijziging bevat die van invloed kunnen zijn op dit bestemmingsplan.

conclusie

Het streekplan en de streekplanuitwerkingen zijn niet of nauwelijks direct van invloed op het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010', aangezien dit bestemmingsplan hoofdzakelijk voorziet in het beheer van de bestaande ruimtelijke situatie en de bestaande ruimtelijke structuur. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan voldoet voorts aan de inhoudelijke eisen die worden gesteld door de provincie Gelderland.

3.2 GEMEENTELIJK BELEID

structuurvisie wonen en werken 2007-2015 'Bouwen aan Lochem'

De structuurvisie geeft op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor wonen en werken weer in de gemeente Lochem tot 2015. De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden uit deze visie vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden, namelijk de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente Lochem. Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan Wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

Uit de structuurvisie blijkt echter dat de gemeente Lochem er niet louter voor kiest woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht, namelijk rijenwoningen en appartementen. Het is immers wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en dorpen. Daarbij zijn in principe alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloopbestendig zijn of op termijn zijn te maken. Ook zal met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen. Tot slot is bouwen in het (middel)dure segment een voorwaarde voor de gewenste doorstroming in de woningmarkt en speelt de financiering van goedkopere woningbouw een belangrijke rol. Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie inneemt.

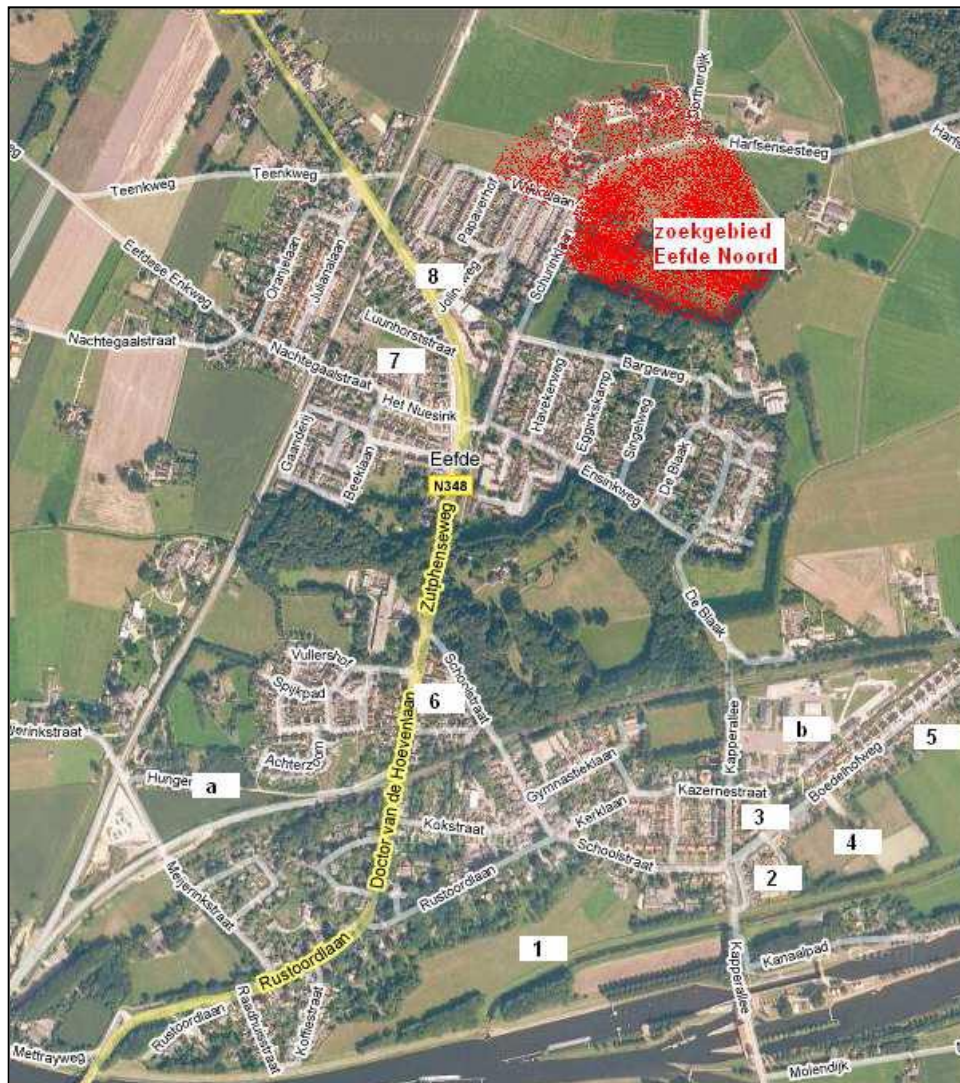
Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties streeft de gemeente Lochem naar het realiseren van de grootste opgave voor nieuwbouw in en zo mogelijk aan de kern Lochem. Daarnaast kunnen de grotere kernen Eefde en Gorssel een grotere bouwopgave herbergen. Bij de groei van dorpen staat het opvangen van de eigen behoefte centraal. Inbreiding gaat daarbij boven uitbreiding.

In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de woningbouwproductie, zoals weergegeven in onderstaande tabel.

Doelgroep	2007-2015
Starters	550
Geschikt voor ouderen	1096
Bouwopgave regio	225
Totaal	1901

Ten behoeve van realisatie van dit programma zijn in de visie 58 potentiële bouwlocaties onderscheiden. Uitgaande van het principe inbreiding boven uitbreiding is allereerst naar potentiële inbreidingslocaties gekeken. In de gemeente Lochem zijn 43 inbreidingslocaties aanwezig met een totaal ingeschatte plancapaciteit van ruim 1100 woningen. Hierdoor dienen circa 800 woningen op uitbreidingslocaties te worden gepland.

De structuurvisie voorziet voor de kern Eefde 10 inbreidingslocaties en 1 uitbreidingslocatie. De inbreidingslocaties betreffen zowel locaties, die op dit moment nog niet bebouwd zijn, als locaties die voor herontwikkeling of herstructurering in aanmerking komen. Onderstaande afbeelding geeft inzicht in de ligging van de uit- en inbreidingslocaties.



ligging uit- en inbreidingslocaties in de kern Eefde

bron: structuurvisie wonen en werken

Uit de visie blijkt dat 8 van de 10 inbreidingslocaties tot 2015 kunnen worden ontwikkeld. Het betreft de locaties Eefde zuid (nummer 1,), Yzerenstraat (nummer 2), Kapperallee (nummer 3), Boedelhofweg (nummer 4), Hofje Boedelhofweg (nummer 5, Kompas en Kruitbosch (nummer 6), plan Nijenhuis (nummer 7) en Dieperink (nummer 8). Deze inbreidingsplannen hebben een totale capaciteit van circa 187 woningen. De planvorming is voor wat betreft de inbreidingslocaties 2 tot en met 5 en 7 inmiddels afgerond. Deze plannen zijn dan ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Daarnaast staan op bovenstaande afbeelding tevens de locaties afronding 't Spijk (letter a) en het kazerneterrein (letter b) aangegeven. Verwacht wordt dat tot 2015 beide locaties niet worden ontwikkeld.

Om aan de woonbehoefte in Eefde te kunnen voldoen, wordt in de visie uitbreiding van het bestaand bebouwd gebied noodzakelijk geacht. Landschappelijk gezien vormt de uitbreidingslocatie Eefde Noord in dit kader een mogelijke ontwikkelingsrichting. Nader onderzoek naar de haalbaarheid van deze locatie wordt noodzakelijk geacht. De plancapaciteit van de uitbreidingslocatie wordt geschat op 120 woningen. Mogelijke ontwikkeling van de locatie komt na 2015 aan de orde.

Met betrekking tot het aspect werken stelt de visie dat binnen de gemeente Lochem, met uitzondering van de kern Lochem, in de periode tot 2015 geen uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen noch de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen is voorzien.

dé groene visie Lochem

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een visie. Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. De visie leidt tot een eenduidig groenbeleid voor de gehele gemeente Lochem. Daarnaast dient de visie als kader voor onder andere nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen.

Nota Mobiliteit Lochem

In de integrale mobiliteitsnota zijn duurzaam, groen, veilig en bereikbaar de kernwoorden:

- duurzame mobiliteit en een robuust verkeerssysteem voor alle modaliteiten: auto- en vrachtverkeer, fietsverkeer, openbaar vervoer en voetverkeer;
- een leefbare en aantrekkelijke gemeente zowel in het buitengebied, in de dorpskernen en in de stad Lochem;
- een robuust wegennet voor alle modaliteiten waarbij de kans op ongevallen tot een minimum worden beperkt en waarbij alle weggebruikers zich veilig voelen;
- het nu en straks bereikbaar houden van de gehele gemeente via het nationale, regionale en lokale wegennet, bereikbaar houden van economische centra en een verantwoorde bereikbaarheid van natuur en recreatiegebieden. Mobiliteit en economie zijn daarbij onlosmakelijk met elkaar verbonden.

Het mobiliteitsbeleid wordt hierbij afgestemd met andere beleidsvelden, zoals de ruimtelijke en economische ontwikkelingen, recreatie & toerisme, hét groenbeleid (dé groene visie) en beheer en onderhoud.

De ambities van de gemeente Lochem op het gebied van verkeer en vervoer zijn verder verwoord in doelstellingen per thema. Deze doelstellingen geven richting aan de invulling van de Nota Mobiliteit Lochem.

Navolgend volgt een overzicht van de thema's die in de Nota Mobiliteit aan bod komen.

- wegennetvisie
- bereikbaarheid
- verkeersveiligheid
- langzaam verkeer
- openbaar vervoer
- educatie

- parkeren
- recreatief verkeer

De thema's zijn in de vertaald naar hoofddoelstellingen en, voor zover relevant, naar uitwerkingskaders.

welstandsnota Lochem

Het doel van het welstandsbeleid is het leveren van een bijdrage aan de schoonheid en aantrekkelijkheid van de (bebouwde) omgeving. De welstandsnota legt vast op welke wijze welstandstoezicht plaatsvindt en op grond van welke uitgangspunten en criteria. Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hoewel welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt.

De toetsingscriteria voor de kern Eefde hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen van de kern. Het welstandsbeleid voor Eefde kent gebieden met een regulier welstandsniveau (niveau 2), namelijk het historisch dorpsgebied en het historische bebouwingslint, en gebieden met een beperkt welstandsniveau (niveau 3), namelijk het de gesloten bouwblokken, het parkachtig woongebied, de traditionele blokverkaveling, het woonerf, de thematische inbreiding, de individuele woningbouw, de instituten en de groengebieden. Voor de landgoederen geldt een bijzonder welstandsniveau (niveau 1), waardoor het welstandstoezicht ter plaatse is gericht op het voorkomen van aantasting van ruimtelijke karakteristiek en het versterken van de bestaande kwaliteit.

Van belang is de relatie tussen welstandsbeleid en bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan geeft in belangrijke mate randvoorwaarden aan waarbinnen het welstandsbeleid gevoerd dient te worden. Naarmate het bestemmingsplan globaler is, bestaat meer ruimte in het te voeren welstandsbeleid. Te allen tijde gaan de bepalingen in het bestemmingsplan voor de welstandsnota.

visie buitengebied Lochem

De Visie Buitengebied vormt een (toetsings)kader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden. De visie streeft daarnaast naar behoud van de landschappelijke kwaliteit van het buitengebied en het verbeteren van de samenhang tussen landschappen en de kernkwaliteit van het landschap door aanvullende (landschaps)maatregelen.

De kern Eefde is in de visie grotendeels aangewezen als bebouwde kom. Ten noorden van de kern is voorzien in een zoekzone wonen en werken. Kleine delen van het plangebied, namelijk onder andere het landgoed Het Barge en de zuidoostelijke punt van het plangebied, vallen op basis van de visie buiten de bebouwde kom. Ter plaatse is respectievelijk een beekdallandschap, met bestaand bos- en natuurgebied, en een bos- en landgoederenlandschap aanwezig. Het beekdallandschap zet zich voort in oostelijke en westelijke richting, gezien vanuit de kern Eefde. Het bos- en landgoederenlandschap is ten zuiden van de kern voorzien. Aan de noordzijde wordt de kern Eefde omgeven door een Essenlandschap met open essen.

In het landschapstype bos en landgoederenlandschap zijn de volgende kernkwaliteiten aanwezig:

- kastelen, landhuizen en villa's met hun bijgebouwen, tuinen en bossen;

- kampen bij verspreid gelegen, karakteristieke boerderijen;
- wegen met laanbeplanting;
- houtwallen, singels en solitaire bomen.

Bij ontwikkelingen binnen dit landschapstype dient rekening te worden gehouden met de historische situatie en behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteiten, onder andere door middel van beplantingen. Daarnaast staat omvorming van bossen naar gemengd bos (dus niet alleen naaldhout) en heideterrein centraal. Vestiging van niet-agrarische bedrijven moet in de omgeving van kwetsbare natuur- en bosgebieden en binnen landgoederen worden voorkomen. Doordat een groot deel van dit landschap op basis van reconstructiebeleid is aangewezen als extensiveringsgebied is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet toegestaan. Grondgebonden landbouw en een verbreding van activiteiten in de recreatieve of zorgsector gaan in principe goed samen met de landschappelijke randvoorwaarden. Ten behoeve van exploitatie en duurzaam beheer van landgoederen is maatwerk mogelijk.

Het beekdallandschap is gevormd rondom de Eefsche beek. Dit landschapstype wordt gekarakteriseerd door de aanwezige hoogteverschillen en openheid. Het versterken van het contrast tussen open beekdalen en besloten beekdalranden staat centraal. Het landschapstype is geschikt voor melkveehouderij, in combinatie met landschapsbehoud en recreatief nevengebruik. De realisatie van arbeidsintensieve en verkeersaantrekkende bedrijven is ongewenst.

In het landschapstype essenlandschap zijn de volgende kernkwaliteiten aanwezig:

- bolle open akkers;
- oude nederzettingen;
- beplantingen aan de randen van de akkercomplexen;
- onregelmatig(e) verkaveling en wegenpatroon.

Het behoud van de openheid is van belang voor de herkenbaarheid van de essen binnen dit landschapstype. Nieuwe beplanting of bebouwing op essen dient dan ook te worden voorkomen. Het versterken van het contrast tussen open akkers en beboste randen is gewenst. Dit landschapstype is geschikt voor landbouw. Uitbreiding op de es is daarbij niet gewenst. Eventuele nieuwvestiging van grondgebonden bedrijven vindt bij voorkeur plaats langs de randen van open essen, langs bestaande infrastructuur en in beginsel op bestaande of voormalige bedrijfslocaties. Voorkomen moet worden dat bestaande agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt door nieuwe (stankgevoelige) functies, zoals recreatie en wonen.

conclusie

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

4 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

Het onderhavige bestemmingsplan is, ondanks het conserverende karakter, getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid. In dit hoofdstuk staan de resultaten van deze toets beschreven met betrekking tot milieu- en overige aspecten. Hiertoe wordt in de navolgende paragraaf ingegaan op de geluidsaspecten. De Wet luchtkwaliteit komt in paragraaf 4.2 aan bod, waarna paragraaf 4.3 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.4 wordt vervolgens ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.5 op het aspect bedrijvigheid. Paragraaf 4.6 geeft inzicht in de zogenaamde watertoets, waarna in paragraaf 4.7 de Flora- en faunawet centraal staat. Tot slot worden in paragraaf 4.8 de archeologische aspecten verwoord.

4.1 WET GELUIDHINDER

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De wet stelt dat in principe de geluidsbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB), dan wel een nader bepaalde waarde (hogere grenswaarde). Aangezien het bestemmingsplan geen nieuwe geluidsgevoelige functies toelaat, is geen akoestisch onderzoek verricht.

In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, wordt de geluidsbelasting met betrekking tot de wettelijke normen voor binnenniveaus geregeld via het Bouwbesluit. Indien derhalve een bestaande woning of een ander geluidsgevoelig object een uitbreiding wenst te realiseren, dan wordt via de bouwvergunningverlening in een aanvaardbaar binnenniveau van het geluid voorzien.

Het milieuaspect geluid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.2 WET LUCHTKWALITEIT

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

Nederland kan in 2011 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling sprake bij de realisatie van woningbouwprojecten tot 1.500 woningen. Daarnaast wordt het van belang geacht dat burgers voldoende worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Dit betekent dat vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan luchtverontreiniging een rol. Deze afweging moet ook voor projecten die 'niet in betekende mate' tot verslechtering van luchtkwaliteit leiden worden gemaakt.

In het kader van voorliggend bestemmingsplan worden geen nieuwe ontwikkelingen of uitbreidingen mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is beheersgericht. Om die reden is een onderzoek naar de luchtkwaliteit achterwege gelaten.

Het milieuaspect lucht belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.3 **BESLUIT EXTERNE VEILIGHEID**

algemeen

Bepaalde maatschappelijke en bedrijfsmatige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

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

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde. Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van

een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen, die van belang zijn ten behoeve van het aspect externe veiligheid, kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen, zoals een chemische fabriek of een lpg-tankstation, en de mobiele bronnen, zoals een tankwagen.

risicobronnen

Door de regio Stedendriehoek, projectbureau Externe Veiligheid is een advies geschreven ten aanzien van externe veiligheid voor het bestemmingsplan Eefde. Deze notitie² is opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan. Aan dit advies liggen twee onderzoeken ten grondslag die eveneens zijn opgenomen als bijlage.

De risicobronnen in het plangebied worden in het advies beoordeeld. Dit zijn de navolgende risicobronnen:

- twee buisleidingen;
- Twentekanaal, spoorlijn Zutphen-Hengelo, Zutphen-Deventer en de provinciale weg N826.

Geconcludeerd wordt dat de beoordeelde risicobronnen geen belemmering vormen voor het plan.

Verder is in het plangebied aan de Rustoordlaan 6-8 een vuurwerkopslag aanwezig. Deze opslag is in dit plan specifiek aangeduid en de omvang van de opslag is geregeld via het reguliere vergunningentraject.

conclusie

Het aspect externe veiligheid belemmert de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

4.4 BODEM

Het bestemmingsplan staat geen nieuwe milieuhindergevoelige functies toe, maar legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van dit bestemmingsplan is dan ook geen verkennend bodem- en grondwateronderzoek uitgevoerd.

Bij eventuele bebouwinguitbreidingen, welke binnen de beheerskaders van dit bestemmingsplan mogelijk zijn, wordt via de bouwverordening in het kader van de bouwvergunningverlening zorggedragen voor een goede bodemkwaliteit.

² Regio Stedendriehoek, Projectbureau Externe Veiligheid, Advies Externe veiligheid, DOS-2012-503507, 23 maart 2012

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

4.5 **BEDRIJVIGHEID**

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met plan mogelijk worden gemaakt en mogen omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

Voorliggend bestemmingsplan heeft een beheersgericht karakter en maakt geen nieuwe bedrijven en/of milieuhindergevoelige functies mogelijk. Het plan heeft dan ook geen nieuwe belemmeringen op het gebied van bedrijvigheid tot gevolg. Op basis van het beheersgerichte karakter wordt de bestaande situatie vastgelegd en voorzien van een ruimtelijk-juridisch kader. Het is dan ook mogelijk dat bedrijven en woningen, die vlak bij elkaar zijn gelegen, overeenkomstig zijn bestemd. Dit ondanks het feit dat zij op grond van de ruimtelijke milieuregelgeving (waaronder de richtlijnen van de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering") verder van elkaar af dienen te zijn gesitueerd.

Via de Wet milieubeheer wordt hinder op milieuhindergevoelige functies voorkomen. Bedrijven hebben veelal specifieke voorzieningen en maatregelen moeten treffen om de (milieu)hinder naar de omwonenden zoveel mogelijk te voorkomen, dan wel te beperken. Hierdoor is het mogelijk dat in het plan wordt afgeweken van voornoemde afstanden, die op basis van ruimtelijke milieuregelgeving moeten worden gehanteerd. Bij eventuele toekomstige ontwikkelingen dient uiteraard rekening te worden gehouden met de gevestigde bedrijvigheid en milieuhindergevoelige functies.

Geconcludeerd kan worden dat voorliggende bestemmingsplan voldoet aan de eisen die vanuit het aspect bedrijvigheid worden gesteld.

4.6 **WATER**

rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Dit gebied omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord- Brabant en Limburg. Hoog

Nederland is grotendeels vrij afwaterend, dat wil zeggen dat het water onder vrij verval naar de rivieren en de zee stroomt. Het gebied bevat enkele scheepvaartkanalen die door het rijk worden beheerd en daarnaast vooral regionale wateren in beheer bij de waterschappen. Kenmerkend voor dit deelgebied is de directe samenhang tussen het grond- en oppervlaktewatersysteem en de van nature meanderende beken met aangrenzende beekdalgronden die incidenteel in tijden van extreem natte perioden op natuurlijke wijze kunnen overstromen.

De belangrijkste wateropgaven voor hoog Nederland zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en waterkwaliteit.

provinciaal beleid

Het Waterhuishoudingsplan "Water leeft in Gelderland" (WHP-3) is op 15 december 2004 vastgesteld en schetst de mogelijkheden om de kansen van water voor mens en natuur goed te benutten in Gelderland. Naast kansen voor verbetering van de kwaliteit van onze leefomgeving zijn er ook maatregelen noodzakelijk om veiligheid te blijven bieden tegen overstroming met rivierwater en om wateroverlast na hevige regenval te voorkomen.

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

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

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

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

beleid Waterschap Rijn en IJssel

In de Watervisie geeft het Waterschap Rijn en IJssel de waterdoelen aan voor de periode tot 2050. Speerpunt van beleid is om het watersysteem van nu, dat gestoeld is op techniek, in de toekomst meer gebruik te laten maken van de natuurlijke dynamiek. Ten aanzien van toekomstige stedelijke uitbreiding wordt gesteld dat water hier richtinggevend voor is. Bij overschot wordt regenwater in de bodem geïnfilteerd, of naar het oppervlaktewater geleid. Door regenwater niet meer af te voeren naar de riolering wordt het rioleringsstelsel minder zwaar belast en komen overstortingen van rioolwater en het oppervlaktewater niet meer voor.

Ook heeft het waterschap in het Waterbeheerplan 2010-2015 het nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met drie andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

situatie plangebied*watertoets*

Ten behoeve van de watertoets is onderhavig plan getoetst aan een twaalfal thema's, die het waterschap van belang acht ten behoeve van het waarborgen van een gunstige waterhuishoudkundige situatie in de toekomst. Het resultaat van deze toets is in de tabel op de volgende pagina verwerkt. Thema's die voor dit plan relevant zijn, dienen vervolgens nader te worden toegelicht.

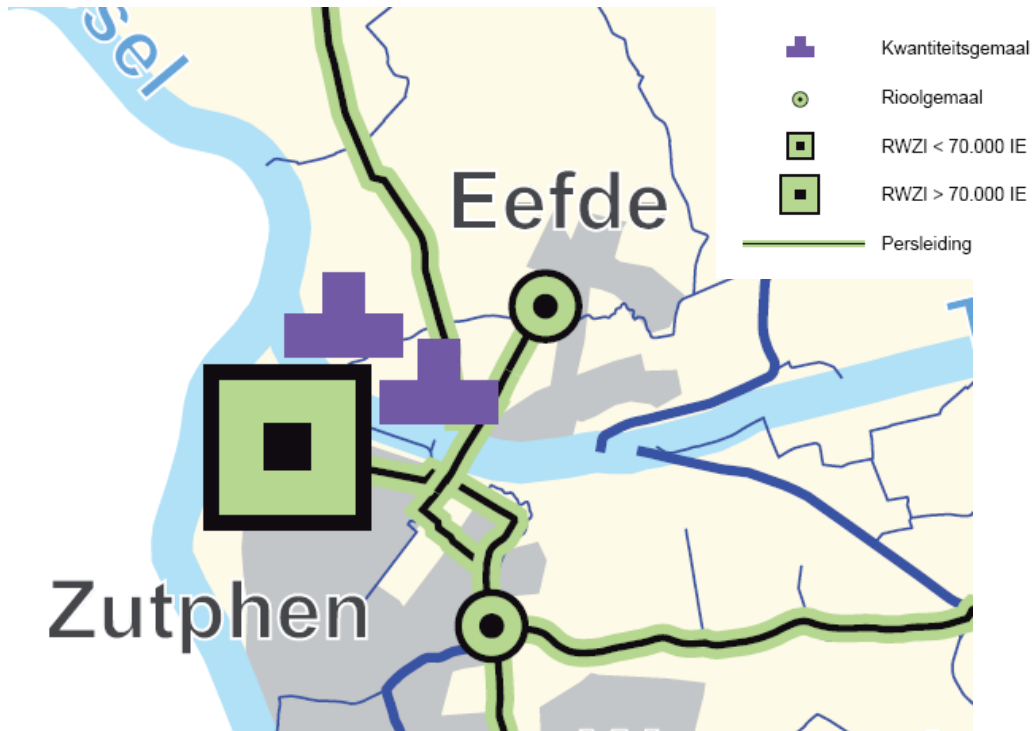
Waterhuishoudkundige aspecten	Toelichting	Ja/Nee
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Ja
	Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en afvalwaterketen	Is er een toename van het afvalwater?	Ja
	Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Ja
	In of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Ja
	Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlakten?	Ja
Grondwateroverlast	Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van rivieren?	Ja
	Is in het plangebied sprake van kwel?	Ja
	Beoogt het plan in het dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch Actiegebied?	Nee
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel of verbeterd gescheiden stelsel?	Ja
	Bevinden zich, of komen er functies, in en nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen en water)?	Nee
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in of nabij een beschermingszone voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	Bevindt het plangebied zich in of nabij een beschermingszone voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Ja
	Heeft het plan herinrichting van wateren tot doel?	Nee

toelichting riolering afvalwaterketen

De structuurvisie voorziet in een 10 tal inbreidingslocaties en 1 uitbreidingslocaties. Ten aanzien van de inbreidingslocaties is op voorhand niet aan te geven of er een toename is van afvalwater vanwege het feit dat niet bekend is wat geamoveerd zal gaan worden en wat er voor in de plaats komt.

De plancapaciteit van het uitbreidingsplan wordt geschat op circa 120 woningen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat tot 2015 een toename van afval water te verwachten is.

In de directe omgeving van de kern Eefde bevindt zich een persleiding van Waterschap Rijn en IJssel (zie navolgende afbeelding).

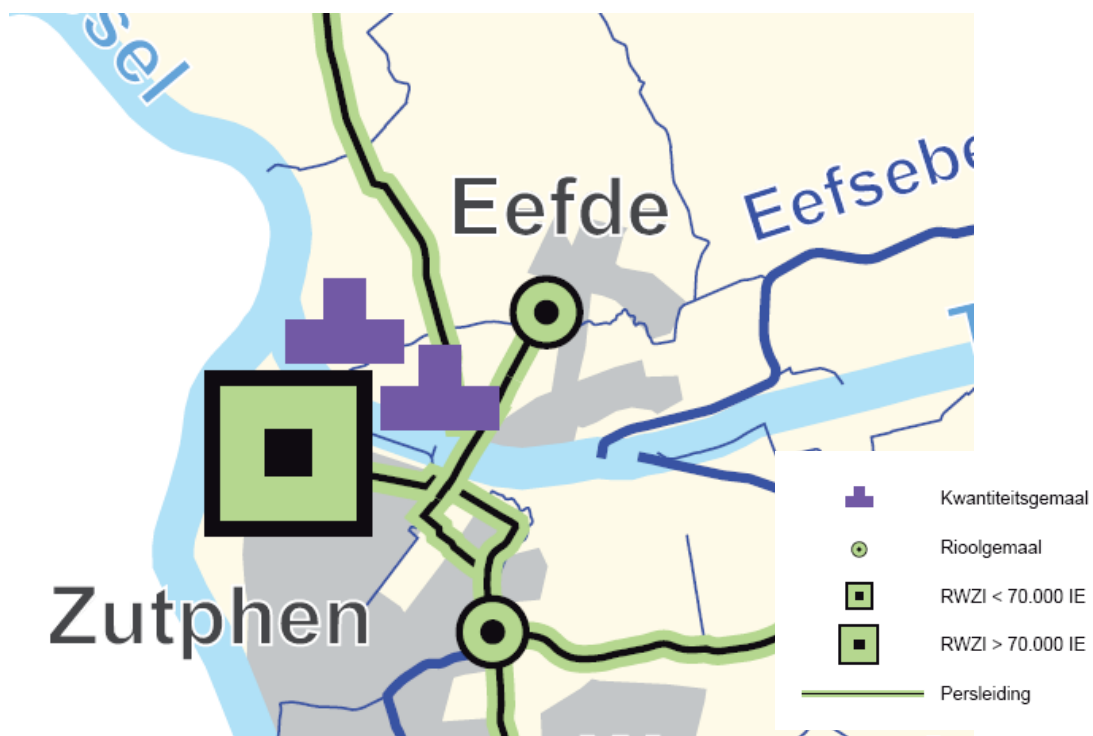


Schematische weergave persleiding WRIJ

toelichting wateroverlast (oppervlaktewater)

Gezien de te verwachten inbreidingsplannen en uitbreidingslocatie aan de noordzijde van Eefde is er wellicht sprake van een toename van verhard oppervlak. In het kader van de daarvoor op te stellen watertoetsen voor de betreffende in- en uitbreidingslocatie(s) biedt dit zeker kansen voor het afkoppelen van hemelwater.

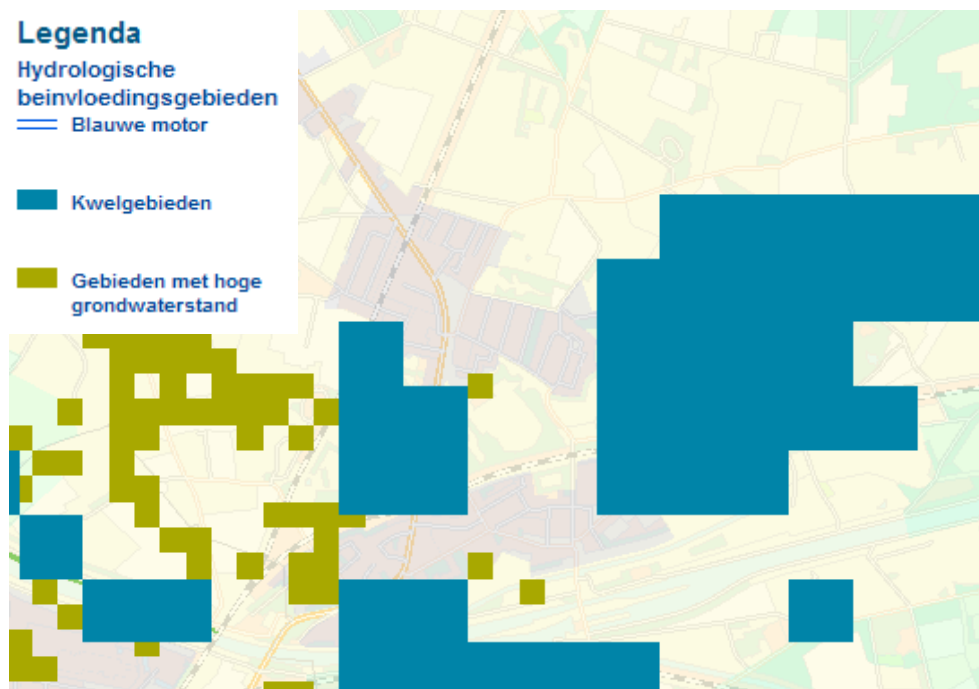
Ten noorden – noordoosten van Eefde bevindt zich een gebied "beschermingszone natte landnatuur. En ten westen bevindt zich een gebied bestemd voor waterberging (zie navolgende afbeelding). Deze gebieden liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.



Waterberging en Ecologische doelstellingen omgeving Eefde

toelichting grondwateroverlast

Ten zuiden en ten oosten van de kern Eefde bevinden zich kwelgebieden (zie navolgende afbeelding). Deze gebieden liggen buiten het plangebied van dit bestemmingsplan.



Kwelgebieden en gebieden met hoge grondwaterstanden

toelichting volksgezondheid

Gezien het consoliderende karakter van het bestemmingsplan vinden er geen directe grote aanpassingen aan ten aanzien van overstorten en dergelijke. Mochten er de komende 10 jaar riolen of overstorten moeten worden vervangen, dan kunnen deze activiteiten binnen de kaders van het bestemmingsplan plaatsvinden.

toelichting verdroging

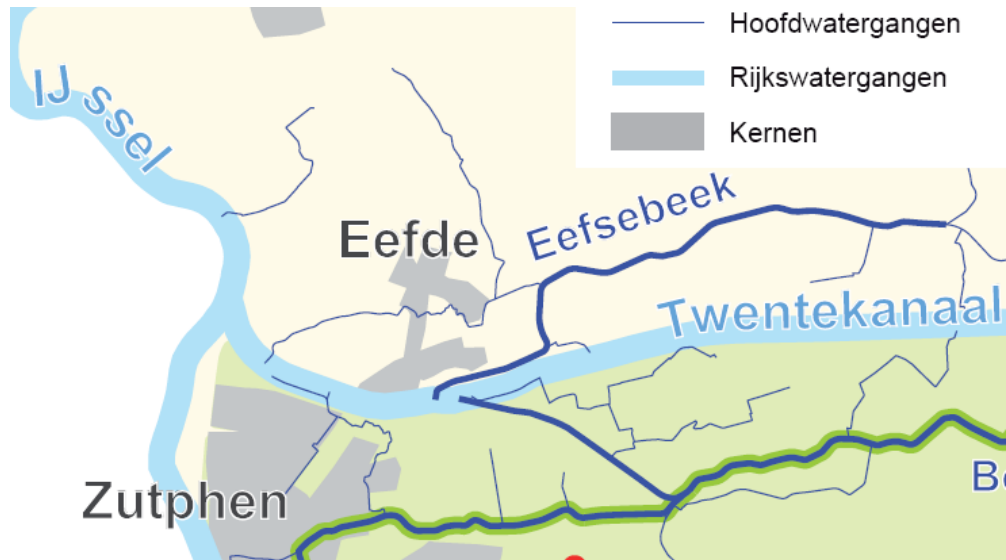
Nabij het plangebied bevindt zich natte EVZ. Deze EVZ ligt echter niet in het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

toelichting natte natuur

Nabij het plangebied bevindt zich natte natuur. Dit gebied ligt echter niet in het plangebied. Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

toelichting inrichting en beheer

In en nabij de kern Eefde bevinden zich wateren welke in eigendom zijn bij Waterschap Rijn en IJssel (zie navolgende afbeelding). De watergangen in het plangebied hebben een waterbestemming gekregen. Beleidsdoelstellingen ten aanzien van de waterkwantiteit en kwaliteit zijn binnen deze bestemming mogelijk. Tevens zijn de watergangen en haar directe omgeving voorzien van een dubbelbestemming Waterstaat - Waterlopen ten behoeve van bescherming en beheer van de watergangen, met inachtneming van de keur van het waterschap.



Wateren in en nabij de kern Eefde.

conclusie

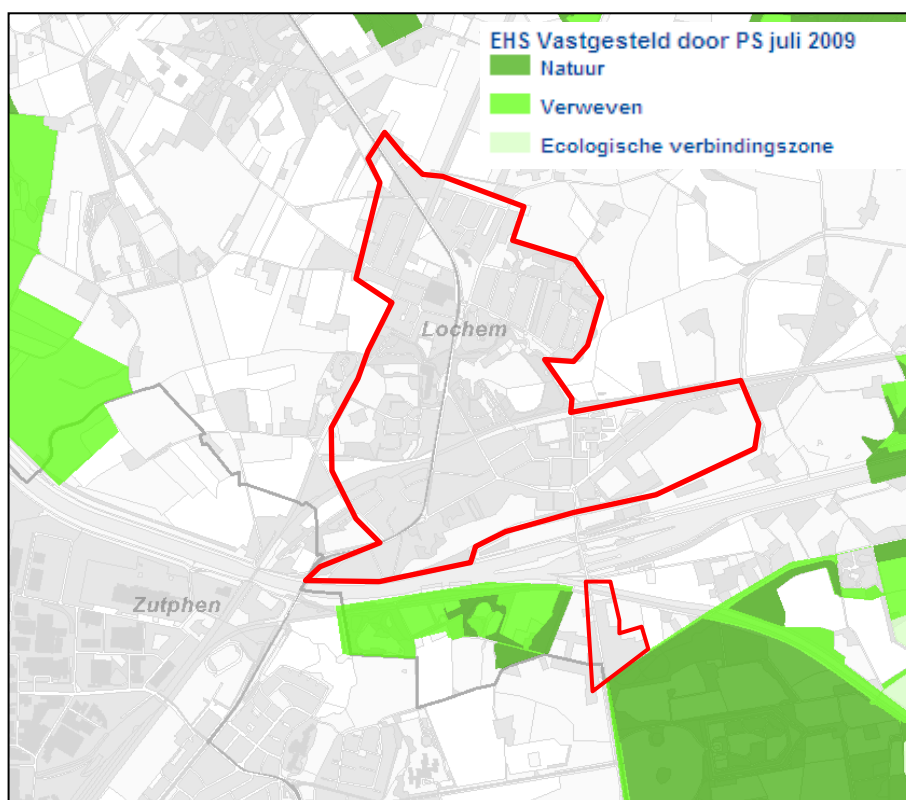
Voorliggend bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en legt de bestaande situatie vast. Er wordt niet voorzien in nieuwe ontwikkelingen, die mogelijk een negatieve invloed hebben op de waterhuishoudkundige situatie in het plangebied.

Daarnaast wordt in dit bestemmingsplan bij veel andere bestemmingen onder de bestemmingsomschrijving water genoemd. Zo wordt aan het implementeren en uitvoeren van het waterbeleid ruim baan gegeven binnen dit bestemmingsplan.

4.7 FLORA- EN FAUNAWET

De natuurgebieden Gorselsche Heide, Landgoed 't Nijenhuis, Landgoed De Voorst en de uiterwaarden van de IJssel maken onderdeel uit van de ecologische hoofdstructuur (EHS), zoals deze in het streekplanherziening EHS zijn vastgelegd (zie bovenstaande afbeelding). Deze EHS-gebieden zijn niet binnen onderhavig plangebied gesitueerd. Bovendien grenst het plangebied Eefde niet direct aan deze gebieden.

Het plangebied bevindt zich daarnaast niet in een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Het dichtstbijzijnde Vogelrichtlijngebied betreft de uiterwaarden van de IJssel. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 1.300 meter van het plangebied.



ligging en begrenzing EHS in en nabij het plangebied Eefde

bron: www.gelderland.nl

Wat betreft soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd.

Met voorliggend bestemmingsplan is het bestaande gebruik vastgelegd. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk en tast het bestaande groen ter plaatse niet aan. Op basis van voorgaande is er geen sprake van negatieve effecten op eventueel voorkomende soorten in het plangebied of beschermde gebieden in de omgeving van het plangebied. Ecologisch gezien zijn er hiermee geen beperkingen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

4.8 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE

4.8.1 *Algemeen*

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

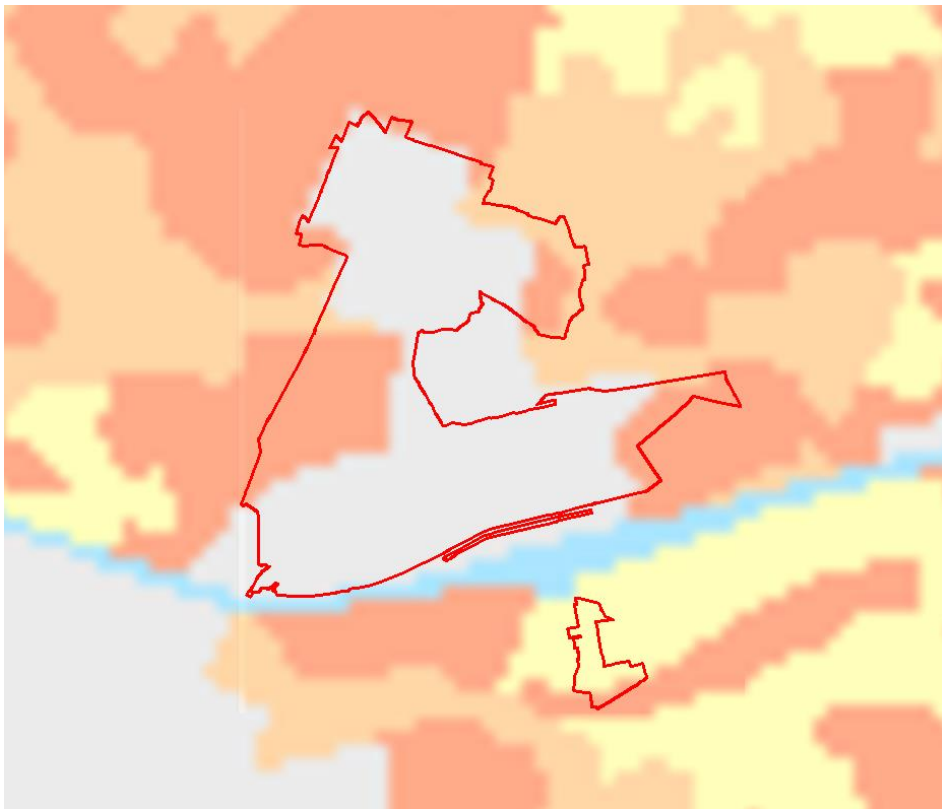
Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middel-hoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.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

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

4.8.2 Archeologie

Archeologische waarden

Ingevolge de Archeologie kaart van Nederland (zie navolgende afbeelding Archeologie kaart) rusten op het plangebied een hoge (donkeroranje op de kaart), een middelhoge (oranje op de kaart) en lage (geel op de kaart) archeologische verwachtingswaarde. Ook is een deel van het plangebied niet gekarteerd (grijs op de kaart). De kans op het aantreffen van archeologische waarden is in de delen met een (middel)hoge waarde reëel, waardoor het uitvoeren van archeologisch onderzoek in principe noodzakelijk is. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarnaast in de niet gekarteerde delen in principe noodzakelijk.



*Uitsnede van de archeologiekarta van Nederland, waarbij het plangebied met rood is gearceerd
Bron: Gemeente Lochem, 2012*

Borging archeologische waarden

In het kader van het opstellen van dit bestemmingsplan is echter geen archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd, omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig bestemmingsplan.

Wel is in het bestemmingsplan aan de gronden met een archeologische verwachtingswaarde en niet gekarteerde gebieden, een dubbelbestemming Waarde - Archeologie toegekend. Deze dubbelbestemming beschermt de daar mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Ter plaatste van AMK-terreinen is daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 1' toegekend. Hier zijn alle uitbreidingen en/of nieuwbouw plannen alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek. Deze gebieden komen echter niet voor in het plangebied.

Terreinen met een hoge- en niet gekarteerde archeologische verwachtingswaarde zijn bestemd met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Hier zijn alle uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 500 m² alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek. Op gebieden met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' gelegd. Voorafgaand aan uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 1.000 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde zijn niet beschermd middels een dubbelbestemming.

4.8.3 **Cultuurhistorie**

Cultuurhistorische waarden

De ontstaansgeschiedenis van Eefde is in sterke mate bepaald door de Eefdense enk als agrarisch belangrijk gebied, de weg Zutphen - Deventer en het dal van de Eefsche beek. De eerste (agrarische) bebouwing is ontstaan aan de zuidrand van de enk, ter plaatse van de Schurinklaan in het oosten en de Beeklaan/Nachtegalstraat in het westen. De weg Zutphen - Deventer doorsnijdt zowel het dal van de Eefsche beek als de nederzettingenvorm aan de zuidzijde van de enk en bovendien de enk zelf. Ten zuiden van het beekdal ontstaat vroege lintbebouwing langs de Zutphenseweg.

De overgang van de hogere gronden naar het dal van de Eefsche beek vormde een goede vestigingsplaats voor landgoederen. Rond 1800 was reeds de gehele hoofdstructuur van Eefde aanwezig, afgezien van de later ontstane spoor- en vaarverbindingen. Deze laatste grootschalige elementen deden rond 1940 hun intrede. Nавolgende Topografische Militaire kaart, uit de periode 1830-1850, laat de hoofdinfrastructuur van Eefde en omgeving zien.

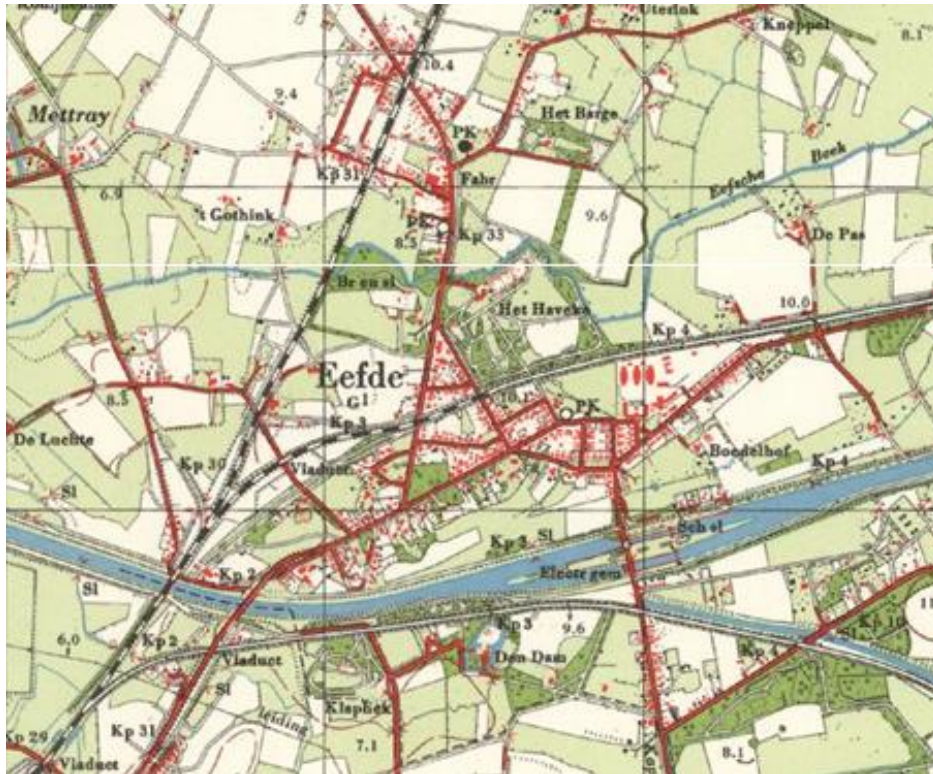


Topografische Militaire kaart, periode 1830-1850

bron: watwaswaar.nl, 2012

Grootschalige ontwikkelingen vormden het Twentekanaal aan de zuidrand van Eefde, en de spoorlijnen Zutphen- Deventer en Zutphen - Hengelo. De spoorlijn Zutphen - Deventer ligt aan de westrand van Eefde en doorsnijdt evenals de Zutphenseweg het beekdal en de enk. De spoorlijn Zutphen - Hengelo loopt door Eefde evenwijdig aan het beekdal en brengt samen met het Twentekanaal een scheiding aan tussen verschillende landgoederen en de relatie tussen een aantal landgoederen en het beekdal.

Na de oorlog vindt de ontwikkeling van woonbuurten plaats; deze woonbuurten vullen ten dele de restgebieden op die door de structurele werken ontstaan zijn, maar gedeeltelijk hebben ze ook hun invloed op landschappelijke elementen zoals de enk en de geïsoleerde ligging van landgoed 't Barge. Navolgende Topografische kaart uit 1957 geeft een goed beeld van de invloeden van deze belangrijke infrastructurele verbindingen.



Topografische kaart 1957

bron: watwaswaar.nl, 2012

Waardevolle gebieden

De meest waardevolle gebieden in Eefde betreffen het historisch dorpsgebied, de historische bebouwingslinten langs de wegen waaraan Eefde is ontstaan en de twee landgoederen.

Het historische dorpsgebied betreft het centrumgebied van Eefde en bevindt zich in het zuiden van de kern, rondom de kruising Rustoordlaan - Schoolstraat. Er is een menging van functies aanwezig, waaronder woningen, winkels en kantoren. Deze functies zijn gevestigd in panden met een veelal fraaie uitstraling en opvallende details. Ze zijn voornamelijk in de jaren '30 gebouwd. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte.

Historische lintbebouwing bevindt zich langs oudere (hoofd)wegen, te weten de Dorpsstraat, Schoolstraat, Boedelhofweg, Rustoordlaan, Zutphenseweg en Kapperallee. Deze

wegen kennen een open bebouwingsstructuur, met een gevarieerde bebouwing uit diverse bouwperiodes. Dit gevarieerde beeld ontstaat door de aanwezigheid van individuele en afwisselende gebouwen, in dit geval voornamelijk vrijstaande woningen. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat en zijn in een licht verspringende rooilijn geplaatst. Tussen de hoofdmassa's is onbebouwde ruimte aanwezig.

Daarnaast kent Eefde twee landgoederen binnen de bebouwde kom, landgoed het Barge en landgoed t' Haveke. Landgoed Het Barge vormt een belangrijke groene plek in Eefde. Landgoed 't Haveke zorgt met de Eefsche beek voor de landschappelijke scheiding tussen het noordelijke en zuidelijke deel van Eefde.

Monumenten

In het plangebied liggen verschillende gemeentelijke monumenten. Het gaat om drie woonhuizen en een voorhuis:

- Doctor van der Hoevenlaan 29, Voorhuis;
- Raadhuisstraat 5, Woonhuis;
- Rustoordlaan 21, Woonhuis;
- Rustoordlaan 37, Woonhuis.

Borging cultuurhistorische waarden

Binnen het plangebied zijn een aantal karakteristieke gebieden aan te wijzen. Deze gebieden worden beschermd op basis van de gemeentelijke welstandsnota. In de welstandsnota zijn diverse welstandsniveaus ingesteld, om aan te sluiten op het te hanteren ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen.

De gemeente Lochem kent drie welstandsniveaus. In gebieden met een beperkt welstandsniveau (niveau 3) vindt een lichte welstandstoets plaats. In gebieden met een regulier welstandsniveau (niveau 2) wordt getoetst aan criteria gericht op de relatie met de omgeving en de aard van de bouwmassa. Gebieden met een bijzonder welstandsniveau (niveau 1) krijgen in vergelijking tot de reguliere welstandstoets aanvullende criteria ten aanzien van materialen, kleuren en detaillering.

Het historisch dorpsgebied, alsmede de historische lintbebouwing, vallen onder het reguliere welstandsniveau (niveau 2). Onder het reguliere niveau vallen gebieden waarvan de basiskwaliteit gehandhaafd moet worden. Essentiële eigenschappen van de aanwezige bebouwings- en omgevingskarakteristiek moeten worden gerespecteerd. Samenhang en structuur van het gebied staat voorop, alsmede respect voor het kenmerkende bebouwingsbeeld met zijn architectonische verschijningsvorm. Nieuwe interpretaties, veranderingen en transformaties zijn mogelijk.

De bouwplannen in dit deelgebied worden getoetst ten opzichte van de directe omgeving en de bouwmassa. Een aanvullende voorwaarde met betrekking tot kleur- en materiaalgebruik en detaillering is in specifieke gevallen mogelijk. Zo is bijvoorbeeld enkele keren het volgende algemene criterium toegevoegd: "Bij renovatie en verbouwing dient het oorspronkelijke materiaalgebruik uitgangspunt te zijn".

De landgoederen binnen de bebouwde kom, landgoed het Barge en landgoed t' Haveke, kennen een bijzonder welstandsniveau (niveau 1). Dit welstandsniveau is gericht op behoud en herstel van het aanwezige bebouwingsbeeld en op het versterken van de bestaande of historisch bepaalde karakteristiek van cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke en/of stedenbouwkundige aard.

Dat betekent dat de welstandscriteria primair gericht zal zijn op monumentale en beeldbepalende kwaliteiten en eigenschappen van de gebouwen, waarbij de authenticiteit voorop staat. Zowel voor nieuwe als voor bestaande gebouwen.

Niet het nabouwen wordt nagestreefd, maar het voortbouwen op de historische context, waarbij "voortbouwen op" zowel op een traditionele als vooruitstrevende manier mag plaatsvinden. Nieuwe interpretaties zijn mogelijk.

De toetsing van plannen in deelgebieden met welstandsniveau 1 is uitgebreid en compleet. Het betreft onder andere een toetsing van een plan ten opzichte van de directe omgeving, de massa, de materialen en kleuren en de detaillering.

Landgoed 't Barge is in het plangebied gelegen en wel binnen de bestemming 'Landgoed' (artikel 11). Binnen de bestemming 'Landgoed' is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden opgenomen. Wanneer direct of indirect door dergelijke werkzaamheden, onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen, mogen dergelijke werkzaamheden niet worden uitgevoerd.

Door de toetsing van ruimtelijke plannen door middel van de welstandsnota worden de overige cultuurhistorische waarden in het plangebied voldoende gewaarborgd. Een nadere regeling in dit bestemmingsplan is dan ook niet noodzakelijk.

Naast de waardevolle gebieden, kent Eefde ook diverse monumenten. Op basis van de Monumentenwet 1988 en de provinciale of gemeentelijke monumentenverordening vindt bescherming van de waardevolle onderdelen van het monument plaats. Gelet op deze regeling is er geen koppeling met de regels en de verbeelding van dit bestemmingsplan gemaakt. De in de gemeente aanwezige rijks- en gemeentelijke monumenten vallen overigens ook onder welstandsniveau 1.

4.8.4 **Conclusie**

Dit bestemmingsplan voorziet niet in grootschalige ontwikkelingen. Zodoende belemmeren de aspecten archeologie en cultuurhistorie de uitvoering van het bestemmingsplan niet.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 UITGANGSPUNTEN

Het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' is een consoliderend bestemmingsplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Dit houdt in dat de bestaande situatie, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan bekend is, wordt vastgelegd. De gronden zijn daarbij bestemd volgens de landelijke "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008).

Het consoliderende karakter betekent echter niet dat de bestaande ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Binnen bestaande functies worden in meer of mindere mate mogelijkheden geboden voor veranderingen ten aanzien van het gebruik of de bebouwing. In de navolgende paragraaf worden deze mogelijkheden per functie beschreven. In hoofdstuk 6, juridische aspecten, is vervolgens aangegeven hoe deze mogelijkheden in dit bestemmingsplan juridisch zijn vastgelegd.

Indien en voor zover zich binnen de planperiode van het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' (maximaal 10 jaar) alsnog nieuwe ontwikkelingen aandienen, zal op dat moment bezien worden of daarvoor een afzonderlijke herziening van het bestemmingsplan wordt gemaakt.

5.2 FUNCTIES EN BESTEMMING

wonen

De woonfunctie is een belangrijke functie in het plangebied. Het bestemmingsplan is erop gericht de bestaande woningen te behouden. Wijziging van de woonfunctie in een andere functie is daarom niet toegestaan. Als gevolg van het beheersgerichte karakter van het bestemmingsplan wordt evenmin voorzien in toevoeging van nieuwe woningen. Wel mogen bestaande woningen worden uitgebreid of veranderd binnen stedenbouwkundig aanvaardbare grenzen.

Binnen het plangebied is onderscheid gemaakt in de bestemmingen Wonen en Tuin, waarbij de bestemming Wonen meer toestaat op het gebied van bebouwing. Binnen de bestemming Tuin zijn parkeervoorzieningen toegestaan.

Het bestemmingsplan staat toe dat bestaande aan huis verbonden kleinschalige bedrijven en beroepen in het plangebied aanwezig blijven. Aan huis verbonden kleinschalige bedrijvigheid en beroepen zijn dan ook bij recht toegestaan. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de wens van velen om ook thuis enige activiteiten / werkzaamheden te ontplooiën, of om op deze manier een eerste start te maken met een eigen bedrijf. Daarnaast levert het toestaan van bescheiden bedrijvigheid in een dorpskern levendigheid op, hetgeen ten goede komt aan de leefbaarheid van de kern. Met betrekking tot aan huis verbonden beroepen en bedrijven is het van belang dat de woonfunctie de overheersende functie in de woning blijft.

maatschappelijke voorzieningen

De maatschappelijke voorzieningen die binnen het plangebied liggen, onder meer een onderwijsvoorzieningen en zorgwoningen, zijn in het bestemmingsplan algemeen be-

stemd als Maatschappelijk. Gezien de nabijheid van woningen zijn grootse bouwuitbreidingen niet mogelijk.

bedrijven, horeca, dienstverlening en detailhandel

In het plangebied bevindt zich verspreid enige bedrijvigheid. Bestaande bedrijven, dienstverlenende voorzieningen en horeca, waaronder detailhandelvestigingen, horeca, installatie-, schilders- en garage- en autobedrijven zijn van een passende bestemming en van strakke bouwgrenzen voorzien. Bedrijven en (dienstverlenende) voorzieningen in het centrumgebied zijn voorzien van de bestemming Centrum. Grote uitbreidingen zijn binnen de genoemde functies in beginsel niet toelaatbaar en kunnen slechts worden gerealiseerd door gehele of gedeeltelijke verplaatsing van de activiteiten. Beperkte uitbreidingen in het kader van een gezonde bedrijfsvoering zijn wel mogelijk. Forse veranderingen in bebouwing of gebruik zijn alleen na een herziening van het bestemmingsplan mogelijk.

Nutsvoorzieningen vallen onder de bestemming Bedrijf en zijn voorzien van een aanduiding.

natuur en groen

Centraal in het plangebied, ten zuiden van de Oude Eeschebeek, is bosgebied aanwezig. Bescherming van natuurwaarden ter plaatse wordt van belang geacht. Daarnaast is extensieve recreatie toegestaan. Dit bosgebied is voorzien van de bestemming Bos. Ten behoeve van behoud van deze natuurwaarden geldt binnen deze bestemming een aanlegvergunningstelsel.

Omvangrijke bestaande groenvoorzieningen, met een meer openbaar karakter, en groenvoorzieningen in woonwijken met een redelijke oppervlakte (zoals plantsoenen) zijn voorzien van de bestemming Groen. Hiermee wordt aan omwonenden de zekerheid geboden dat het betreffende plantsoen blijft bestaan. De bescherming van natuurwaarden ter plaatse staat niet voorop.

Tot slot zijn in het plangebied twee landgoederen aanwezig. De instandhouding en/of herontwikkeling van het landgoed en daarmee bijbehorende waardevolle karakteristieke bebouwing, paden-, lanen- en groenstructuur, waterpartijen en natuur- en landschapswaarden staat centraal. Hiertoe is voorzien in een bestemming Landgoed met een aanlegvergunningstelsel en een sloopvergunning.

verkeer en water

De bestaande (spoor)wegenstructuur is in het bestemmingsplan vastgelegd. Ten aanzien van de inrichting van wegen, voet- en fietspaden met bijbehorende bermen, snippergroen, uitritten en waterlopen biedt het bestemmingsplan een grote mate aan flexibiliteit. Wegen zijn inclusief genoemde bijbehorende voorzieningen globaal als Verkeer - Verblijf bestemd. Dit is gedaan om aan de praktijk van alle dag tegemoet te komen. De inrichting van de openbare ruimte wil namelijk nog wel eens veranderen. De loop van een wandelpad, de aanpassing van een bocht in een weg en het verleggen van een groenstrook zal binnen de plantermijn op meerdere locaties kunnen voorkomen. Dit plan voorziet in die aanpassingen.

5.3 WONINGBOUWONTWIKKELING

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de door de gemeente opgestelde 'Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015', waarin inbreidingsmogelijkheden binnen het plangebied Eefde zijn aangeduid. De planvorming rondom twee van in deze visie genoemde inbreidingslocaties is inmiddels afgerond, namelijk voor de locatie Yzerenstraat en het Plan Nijenhuis. De ontwikkelingen die op deze twee locaties zijn voorzien, zijn dan ook in voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 ALGEMEEN

wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden'.

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden, zoals die in de bijhorende regel worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

1. Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regel van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

2. Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc.. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels opgenomen.
Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Deze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, een algemene bouwregel met betrekking tot bestaande afmetingen, afstanden en percentages (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd) en algemene gebruiks- en afwijkingsregels.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.1.1 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook vergunningen en ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning', 'ontheffing' en 'bouwvergunning' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

6.2 DIT BESTEMMINGSPLAN

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP 2008), die met ingang van 1 januari 2010 wettelijk verplicht wordt.

verbeelding

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Groot-schalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven. Het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' is in hoofdzaak een consoliderend beheersplan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken. Binnen de op de verbeelding aangewezen bouwvlakken zijn gebouwen en andere bouwwerken toegelaten. Alleen als dat in de regels is bepaald, zijn ook buiten het bouwvlak andere bouwwerken en/of gebouwen toelaatbaar. Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de verbeelding worden afgelezen.

regels

Zoals gezegd is voor de regels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP 2008 gebruikt. Het SVBP zal naar verwachting per 1 januari 2010 verplicht worden voorgeschreven via het Besluit ruimtelijke ordening. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de bepalingen die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotbregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de bestemmingsregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de doeleindenomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele afwijkingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele afwijkingen).

begrippen bijgebouwen/aan- en uitbouwen

In het oorspronkelijk ontwerp van het Besluit ruimtelijke ordening was een nieuwe definitie van hoofdgebouw opgenomen, die afweek van de definitie van hoofdgebouw in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Een definitie voor bijgebouw was in het ontwerp van het nieuwe Besluit niet opgenomen en ook in de nieuwe kruimelontheffingen (vroegere 19, lid 3 WRO en 20 BRO) kwam het begrip niet langer voor.

Deze gewijzigde redactie van het ontwerp van het Besluit ruimtelijke ordening is aanleiding geweest om de huidige systematiek van de bouwregels niet langer op te hangen aan de definiëring als hoofdgebouw of als bijgebouw/aan -en uitbouw, maar te koppelen aan het op de verbeelding aangewezen bouwvlak of het gebied buiten het bouwvlak. In deze regels worden de bouwmogelijkheden voor gebouwen dan ook zoveel mogelijk gekoppeld aan de op de verbeelding zichtbare vlakken: "binnen het bouwvlak" of "buiten het bouwvlak". Voor een goede ruimtelijke ordening is namelijk vooral de toelaatbare functie(s) en de toelaatbare bouwmassa van belang. De toelaatbare functies worden geregeld door op de verbeelding een bestemming aan te wijzen en daarvoor in de regels een bestemmingsomschrijving op te nemen (bijvoorbeeld Wonen). De toelaatbare bouwmassa wordt geregeld door voor de hoofdmassa een bouwvlak op de verbeelding aan te wijzen en buiten dat bouwvlak slechts een beperkte bouwmassa (in hoogte en oppervlakte) toe te staan.

Die nieuwe regeling ziet er in grote lijnen als volgt uit. Zoals gezegd zijn op de verbeelding bestemmingsvlakken aangewezen, met 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 bouwregels is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig

mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de op de verbeelding aangeduide goot- en bouwhoogte. In de regel is binnen het bouwvlak hogere bebouwing toelaatbaar dan daarbuiten. Buiten het bouwvlak is slechts een beperkte bouwmassa toegestaan. Zo is bij woningen per bouwperceel maximaal 75 m² gebouwen buiten het bouwvlak toelaatbaar. De goothoogte daarvan mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte maximaal 5 meter.

Om te voorkomen dat de woning naar buiten het bouwvlak wordt verplaatst is in de gebruiksbepalingen opgenomen dat de gebouwen buiten het bouwvlak niet mogen worden gebruikt voor de vestiging van een zelfstandige wooneenheid. De gebouwen buiten het bouwvlak dienen ter vergroting van het genot van de binnen het bouwvlak gevestigde functie. Buiten het bouwvlak is dus wel een slaapkamer, speelkamer of berging toegestaan, maar geen ruimte(s) die is/zijn ingericht om als zelfstandige woonruimte te functioneren.

Uiteindelijk is in het definitieve Besluit ruimtelijke ordening, in afwijking van het ontwerpbesluit, het begrip bijgebouw toch opgenomen. Dit neemt echter niet weg dat met de bovengenoemde systematiek een heldere en eenduidige wijze van bestemmen wordt bereikt.

tuin of voorgevelrooilijn

Om te voorkomen dat de voortuinen bij woningen of voorterreinen bij andere functies worden volgebouwd is in de bestemming Wonen gewerkt met de bestemming Tuin en in de andere bestemmingen veelal met een gevellijn. De tuinbestemming kan volgens de SVBP 2008 vooral worden ingezet om aan te geven waar op het bouwperceel geen gebouwen zijn toegestaan. Voor de andere bestemmingen dan Wonen, is dat geen passende bestemming omdat er bijvoorbeeld in de centrumbestemming veel voorterreinen voorkomen die geheel zijn verhard en als parkeerplaats fungeren. Daarbij past geen tuinbestemming. In die gevallen hebben we gekozen voor een gevellijn. Op die wijze kan ook binnen de andere bestemmingen van de kaart worden afgelezen waar buiten het bouwvlak nog gebouwen zijn toegestaan en waar niet. De gevellijn is de lijn die niet door gebouwen mag worden overschreden. De voorgevel hoeft dus niet persé in deze lijn te worden geplaatst, maar mag ook achter de gevellijn worden gesitueerd.

6.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Agrarisch

De bestemming Agrarisch is toegekend aan enkele onbebouwde, in agrarisch gebruik zijnde percelen in het plangebied. Ter plaatse is het uitoefenen van een in hoofdzaak grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Tevens zijn de gronden bestemd voor het behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden.

Aangezien gebouwen binnen deze bestemming momenteel niet voorkomt, zijn geen bouwvlakken toegekend binnen deze bestemming. Op de voor Agrarisch aangewezen gronden mogen daarom uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 1 meter.

Bedrijf

Deze bestemming is gebruikt voor enkele bedrijven in de kern Eefde.

Binnen deze bestemming zijn bedrijven in de categorieën A en B toelaatbaar. Welke bedrijven dit betreft, is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die in de bijlage bij de

regels is opgenomen. Ook is er een bedrijf voor opslag van grond, groenafval, paardenmest, straatzand, gebroken puin en compost toegestaan, uitsluitend waar deze is aangeduid. Bedrijfswoningen en nutsvoorzieningen zijn eveneens toegestaan daar waar deze zijn aangeduid op de verbeelding.

Voor het bouwen gelden verschillende bouwregels binnen en buiten het bouwvlak. De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd. De goot- en bouwhoogten van gebouwen zijn opgenomen op de verbeelding. De dakhelling, inhoud van gebouwen en de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn in de regels gemaximeerd.

Buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 30% van de gronden mogen worden bebouwd. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn. De maximale goot- en bouwhoogten van gebouwen, de dakhelling en de maximale bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn opgenomen in de regels.

Bos

Deze bestemming betreft beboste gronden, waarbij bescherming van natuurwaarden van belang wordt geacht. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor bos en bebossing. Binnen deze bestemming zijn ook watervoorzieningen, extensief recreatief medegebruik en verhardingen toegestaan. Ten behoeve van bescherming van natuurwaarden zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen.

Centrum

De bestemming Centrum heeft betrekking op verschillende functies. Detailhandel, dienstverlening, bedrijven, lichte horeca en maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Middelzware horeca is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2". Wonen is eveneens toegestaan met dien verstande dat deze functie alleen is toegestaan daar waar de aanduiding wonen is opgenomen op de verbeelding. Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming Bedrijf.

Gemengd

De bestemming Gemengd is toegekend aan één perceel in Eefde. Deze gronden zijn bestemd voor cultuur en ontspanning, detailhandel, dienstverlening, kantoren, lichte horeca en vier appartementen op de verdieping ter plaatse van de aanduiding "wonen".. Een bedrijfswoning is toegestaan waar deze is aangeduid op de verbeelding. Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming Bedrijf.

Groen

Deze bestemming betreft gronden die in principe een openbaar karakter dragen. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor functioneel openbaar groen. Deze gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt. Binnen deze bestemming zijn speelvoorzieningen, paden en verhardingen toegestaan. Ook is er een theekoepel toegestaan, uitsluitend waar deze is aangeduid. De maximale bouwhoogte en de oppervlakte van deze theekoepel zijn opgenomen in de regels.

Horeca

Deze bestemming is toegekend aan de gronden aan twee percelen in Eefde. In de regels is bepaald dat binnen de bestemming die activiteiten zijn toegestaan die zijn vermeld in categorie I en II van de Staat van horeca-activiteiten in de bijlage, alsmede voor maximaal één woning.

Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming Bedrijf.

Kantoor

De bestemming Kantoor is toegekend aan één perceel, gelegen aan de Almenseweg in Eefde. De gronden zijn bedoeld voor kantoren en een bedrijfswoning, uitsluitend waar deze is aangeduid.

Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming Bedrijf.

Landgoed

Deze gronden zijn bestemd voor de instandhouding van landschaps- en natuurwaarden, bos en andere groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik alsmede voor bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Ook zijn er nog een aantal aanvullende functies toegestaan, te weten: cultuur en ontspanning, horeca, recreatief nachtverblijf ter plaatse van de aanduiding "gemengd".

Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogten van gebouwen zijn opgenomen op de verbeelding, terwijl de inhoud van de bedrijfswoning alsmede de dakhelling in de regels zijn verwerkt. Tevens zijn er bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de landschaps- en natuurwaarden van het gebied.

Tot slot is een specifieke gebruiksregels opgenomen op grond waarvan permanente bewoning van gronden en bouwwerken niet is toegestaan met uitzondering van bewoning van de bedrijfswoning en de woning ter plaatse van de aanduiding "wonen".

Maatschappelijk

Dit is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Verder zijn de functies gekoppeld aan een lijst van typen maatschappelijke instellingen en/of instanties. 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 bedrijfstypen. Zwaardere bedrijfstypen zijn alleen met afwijking toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met een lichter bedrijfstype.

Wat betreft de bouwmogelijkheden gelden globaal dezelfde regels als met betrekking tot de bestemming Bedrijf.

Sport

Binnen deze bestemming zijn sportvelden, sporthallen, zwembaden, tennisbanen, squash- en fitnesscentra en en bijbehorende verhardingen, groen- en watervoorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan.

Gebouwen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak en de goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen. Buiten het bouwvlak zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, waarvan de maximale bouwhoogte doorgaans niet meer dan 5 meter mag bedragen. Een uitzondering hierop vormen verlichtmasten, hekwerken en andere terreinafscheidingen.

Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen en tuinmeubilair met een maximale bouwhoogte van 1 meter.

Verkeer, Verkeer - Spoor en Verkeer - Verblijf

Deze bestemmingen zijn gebruikt voor de (spoor)wegen in het plangebied. De bestemming Verkeer is toegekend aan de wegen in het plangebied met een doorgaande functie.

Water

Deze bestemming heeft betrekking op de watergangen in het plangebied. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming mogen op deze gronden worden gebouwd. De bouwhoogte van deze bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 meter bedragen.

Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Het maximaal aantal woningen per bouwvlak is op de verbeelding opgenomen.

Op de verbeelding is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De bouwhoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Binnen het bouwvlak gelden de hoogten die op de verbeelding zijn aangegeven.

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de grens met de tuin moeten worden gebouwd.

Vanwege de relatief ruime van woonkavels in Eefde 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. Aan deze activiteiten wordt een aantal eisen gesteld in de regels bij de bestemming Wonen.

Wonen - Gestapeld

De bestemming Wonen - Gestapeld heeft betrekking op gestapelde woningen binnen het plangebied. Het maximaal aantal woningen is op de verbeelding opgenomen.

Op de verbeelding is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 30% van de bij het hoofdgebouw behorende gronden worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bouwhoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Binnen het bouwvlak gelden de hoogten die op de verbeelding zijn aangegeven.

Vanwege de relatief ruime van woonkavels in Eefde 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. In het kader van gestapelde woningen houdt dit in dat alleen de (gestapelde) woningen op de begane grond mogen worden gebruikt voor de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis. Aan deze activiteiten wordt een aantal eisen gesteld in de regels bij de bestemming Wonen.- Gestapeld.

Leiding – Brandstof

De eerste dubbelbestemming is de bestemming Leiding – Brandstof. De voor Leiding – Brandstof aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de brandstofleiding. Voor de bescherming van de brandstofleiding zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Het is hierdoor verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een aantal in de regels nader genoemde werken in en op deze gronden uit te voeren.

Leiding – Gas

De tweede dubbelbestemming is de bestemming Leiding – Gas. Deze gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor een gasleiding. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming zijn toegestaan, met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Waarde - Archeologie 2, en Waarde - Archeologie 3

Op terreinen met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' zijn uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 500 m² alleen toegestaan na voorafgaand archeologisch onderzoek. Op gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn voor uitbreidingen en/of nieuwbouwplannen met een omvang groter dan 1.000 m² is een archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Binnen deze bestemming is een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden gekoppeld. De hiervoor genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

Waterstaat - Waterkering

De vierde dubbelbestemming is de bestemming Waterstaat - Waterkering. De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de waterkering. Voor de bescherming van de waterkering zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Het is hierdoor verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een aantal in de regels nader genoemde werken in en op deze gronden uit te voeren.

Waterstaat - Waterlopen

De vijfde dubbelbestemming is de bestemming Waterstaat - Waterlopen. De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang. Voor de bescherming van de watergang zijn bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Het is hierdoor verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een aantal in de regels nader genoemde werken in en op deze gronden uit te voeren.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan voorziet voornamelijk in het vastleggen van de bestaande situatie. Het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, waarvoor de economische uitvoerbaarheid moet worden aangetoond of een verplichting tot kostenverhaal geldt op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het opstellen van het bestemmingsplan brengt voor de gemeente alleen plankosten met zich mee. Hiervoor staan fondsen uit de algemene middelen ter beschikking.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht voldoende te zijn aangetoond.

8 DE PROCEDURE

8.1 INSPRAAK

Het bestemmingsplan Kern Eefde 2010 heeft met ingang van 29 september 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hierna volgt een weergave van de ingediende reacties en de beantwoording van de gemeente daarop.

De heer J. Smit, Kokstraat 18, 7211 AP Eefde

Woningbouwontwikkeling op de locatie tussen Rustoordlaan 16-20 en Kokstraat is te dicht en past niet in de omgeving.

De opgenomen maximale goot- en bouwhoogte in de bestemming "Centrum" is te hoog. Tevens is geen onderscheid gemaakt tussen voor- en achterkant en zou daardoor de opgenomen hoogte tot aan de zijgrens kunnen worden gerealiseerd.

Antwoord gemeente

De locatie tussen Rustoordlaan 16-20 en Kokstraat maakt onderdeel uit van het (nog) geldende bestemmingsplan Eefde-dorp. Voor het perceel Rustoordlaan 16 is hierin de bestemming "Woongebied (2)" van toepassing. Op grond van deze bestemming mag een woning worden opgericht met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op het perceel van nummer 18 is een winkelpand aanwezig, die overigens op dit moment niet in bedrijf is. De bestemming van het perceel is "Dorpsvoorzieningen – Winkels". Onder deze bestemming zijn winkels, kantoren en lichte bedrijven toegestaan. De bebouwingsvoorschriften geven aan dat de goothoogte van gebouwen maximaal 8 meter mag bedragen. Een maximale bouwhoogte is zelfs niet opgenomen.

In het gebied is een menging van functies aanwezig. Rondom de aansluiting van de Rustoordlaan op de Schoolstraat zijn naast woningen diverse winkels en bedrijven gevestigd. Naar mate men verder van de driesprong verwijderd raakt, neemt de menging van functies af ten gunste van woningbouw. Het karakter van het gebied ten zuiden van de Rustoordlaan wordt bepaald door riante villa's op ruime boomrijke kavels. De bebouwing aan de noordzijde van de Rustoordlaan kenmerkt zich door kleinschaligheid en vrijstaande bebouwing op niet al te brede percelen. De Kokstraat is één van de oudste straatjes in Eefde met kleinschalige woningbouw aan een smal straatje.

Met de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Rustoordlaan wordt een nieuwe woonvorm in dit gedeelte van de Rustoordlaan geïntroduceerd. Op de hoek van de Rustoordlaan met de Dr. V.d. Hoevenlaan is reeds een appartementencomplex in drie woongebouwen aanwezig. Door het realiseren van één gebouw op de onderhavige locatie zou een te grote bouwmassa ontstaan en een te groot beslag leggen op de omgeving. Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan kunnen twee (kleinschalige) woongebouwen worden gerealiseerd. Aan de Kokstraat kunnen woningen worden gerealiseerd, die in het karakter van de Kokstraat passen.

Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten stelt de gemeente als voorwaarde dat parkeren op eigen terrein zal geschieden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Kern Eefde 2010" heeft een beheersgericht karakter. Dit uitgangspunt houdt echter niet in dat de ruimtelijke situatie voor de komende tien jaar wordt bevroren. Onnodige starheid van het plan moet worden voorkomen. Het is

namelijk niet zinvol om voor elke wijziging een afzonderlijk bestemmingsplan te maken. Daarbij moet in ogenschouw worden genomen dat in het geldende bestemmingsplan Eefde-dorp de toegestane goothoogte aan de Rustoordlaan en Schoolstraat ook 8 meter bedraagt en de toegestane bouwhoogte 12 meter. In het nu voorliggende plan is de goot- en bouwhoogte alleen van toepassing voor het opgenomen bouwvlak, die nagenoeg om de bestaande hoofdgebouwen zijn opgenomen. Buiten het bouwvlak is een goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 5 meter toegestaan.

De heer H. van Schooten, Schoolstraat 54, 7211 BD Eefde

Voor de percelen Rustoordlaan 16, 18 en 20 is een toegestane goothoogte van 6 meter opgenomen en voor de bouwhoogte 10 meter. Eerder ingediende plannen, waaraan medewerking is toegezegd, gaan uit van een goothoogte van 8 meter en een bouwhoogte van 12 meter.

Antwoord gemeente

In eerdere contacten is in principe medewerking toegezegd aan het realiseren van de bouw van twee gebouwen met elk zes appartementen op de betreffende percelen. In het geldende bestemmingsplan was voor deze percelen de toegestane goot- en nokhoogte tevens 8 meter en 12 meter.

De verbeelding zal worden aangepast.

J.D. van Dorp, Jade 63, 1703 ET Heerhugowaard namens eigenaressen

Verzoek om op het perceel naast Damlaan 2 de bouw van een woning mogelijk te maken.

Antwoord gemeente

De woning Damlaan 2 maakt ruimtelijk onderdeel uit van de lintbebouwing langs de Kapperallee. De grens van het stedelijk gebied is dan ook bij deze woning gelegd. De woning maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Kern Eefde 2010. Het genoemde perceel maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 en zou derhalve een wijziging van dit bestemmingsplan betekenen. De gemeente is niet voornemens de bestemmingsgrens van het bestemmingsplan Kern Eefde 2010 ter plaatse aan te passen.

De heer M.J. Major, Rustoordlaan 50, 7211 AZ Eefde

De toegangsweg tot het perceel is niet juist weergegeven.

Het bouwvlak voor een nieuw te bouwen woning is onjuist op de verbeelding weergegeven.

Antwoord gemeente

Voor de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN). De ontsluitingsweg staat als contour in de bestemming "Tuin" weergegeven. Zoals gezegd valt de weg onder de bestemming "Tuin" en niet onder een bestemming "Verkeer". Dit omdat het hier een 'eigen weg' betreft.

Op een verzoek van 2 oktober 2006 is in principe medewerking toegezegd aan nieuwbouw van een woning op het perceel Rustoordlaan 50 te Eefde. Het bouwvlak is gesitueerd conform een bij het verzoek gevoegde situatietekening met gewenste locatie voor de nieuwe woning.

C1000 Vastgoed b.v., Postbus 1000, 3800 BA Amersfoort

Uitbreiding supermarkt op perceel Bargeweg 2a is in het geldende bestemmingsplan mogelijk. Perceel Bargeweg 2a bestemmen als "Gemengd" en Bargeweg 2a aanmerken als bedrijfswoning.

Bouwvlak aan zijde perceel Bargeweg 2a vergroten i.v.m. verwerven grond. Woning boven C1000 bestemmen als "bedrijfswoning".

Antwoord gemeente

Het perceel Bargeweg 2a heeft in het (nog) geldende bestemmingsplan Eefde-dorp de bestemming "Dorpsvoorzieningen – winkels". Onder deze bestemming mag de supermarkt worden uitgebreid. Op het betreffende perceel was in het verleden de dienstwoning gevestigd. Een dienstwoning is bedoeld voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht. In het verleden heeft men besloten deze woning van het bedrijf af te splitsen en werd deze in gebruik genomen als burgerwoning (formeel een verboden gebruik).

Met de komst van het nieuwe bestemmingsplan voor Eefde is de bestaande situatie vastgelegd en heeft de woning een bestemming als burgerwoning. Mocht een gedeelte van het perceel zijn aangekocht, dan dient dit te worden aangetoond en zou dit gedeelte onder de bestemming Gemengd kunnen worden gebracht.

Het opgenomen bouwvlak geeft aan waar een gebouw met een goothoogte van maximaal 8 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter mag komen. Hierbij wordt enige ruimte ten opzichte van het naastgelegen perceel aangehouden. Wel mag van het terrein dat buiten het bouwvlak is gelegen, 30% worden bebouwd met een hoogte van 3 meter tot op de zijgrens.

De woning boven de supermarkt zal worden aangemerkt als "bedrijfswoning". Deze dient overigens wel in gebruik te zijn als huisvesting van een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming, noodzakelijk is.

Dorpsraad Eefde, Havekerweg 11, 7211 DA Eefde

Aanzienlijk aantal opmerking over de toelichting. Zorg over toegestane goot- en bouwhoogte in bestemming "Centrum". Opmerking over parkeren bij gestapelde woningbouw-mogelijkheid aan Rustoordlaan en de vijf grondgebonden woningen aan de Kokstraat.

Antwoord gemeente

Een kopie van de brief zal aan het stedenbouwkundig bureau worden gezonden, zodat de opmerkingen in de toelichting kunnen worden verwerkt.

De locatie tussen Rustoordlaan 16-20 en Kokstraat maakt onderdeel uit van het (nog) geldende bestemmingsplan Eefde-dorp. Voor het perceel Rustoordlaan 16 is hierin de bestemming "Woongebied (2)" van toepassing. Op grond van deze bestemming mag een woning worden opgericht met een maximale goothoogte van 8 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Op het perceel van nummer 18 is een winkelpand aanwezig, die overigens op dit moment niet in bedrijf is. De bestemming van het perceel is "Dorpsvoorzieningen – Winkels". Onder deze bestemming zijn winkels, kantoren en lichte bedrijven toegestaan. De bebouwingsvoorschriften geven aan dat de goothoogte van ge-

bouwen maximaal 8 meter mag bedragen. Een maximale bouwhoogte is zelfs niet opgenomen.

In het gebied is een menging van functies aanwezig. Rondom de aansluiting van de Rustoordlaan op de Schoolstraat zijn naast woningen diverse winkels en bedrijven gevestigd. Naar mate men verder van de driesprong verwijderd raakt, neemt de menging van functies af ten gunste van woningbouw. Het karakter van het gebied ten zuiden van de Rustoordlaan wordt bepaald door riante villa's op ruime boomrijke kavels. De bebouwing aan de noordzijde van de Rustoordlaan kenmerkt zich door kleinschaligheid en vrijstaande bebouwing op niet al te brede percelen. De Kokstraat is één van de oudste straatjes in Eefde met kleinschalige woningbouw aan een smal straatje.

Met de ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Rustoordlaan wordt een nieuwe woonvorm in dit gedeelte van de Rustoordlaan geïntroduceert. Op de hoek van de Rustoordlaan met de Dr. V.d. Hoevenlaan is reeds een appartementencomplex in drie woongebouwen aanwezig. Door het realiseren van één gebouw op de onderhavige locatie zou een te grote bouwmassa ontstaan en een te groot beslag leggen op de omgeving. Op grond van het voorontwerp bestemmingsplan kunnen twee (kleinschalige) woongebouwen worden gerealiseerd. Aan de Kokstraat kunnen woningen worden gerealiseerd, die in het karakter van de Kokstraat passen.

Bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten stelt de gemeente als voorwaarde dat parkeren op eigen terrein zal geschieden.

De heer M.J. Major, Rustoordlaan 50, 7211 AZ Eefde

Herontwikkelingsmogelijkheden creëren voor het pand Rustoordlaan 30a te Eefde.

Antwoord gemeente

In een eerder stadium zijn plannen omtrent woningbouwontwikkeling aan de gemeente voorgelegd. Besloten is hieraan geen medewerking te verlenen. Ruimtelijk kenmerkt het perceel zich nog als onderdeel van het voormalige perceel Rustoordlaan 30. Het kan niet zo zijn dat achterliggende gedeeltes van een groot perceel worden afgesplitst, waarop vervolgens woningbouw ontwikkeld wordt. Deze percelen kennen te weinig ruimtelijke relatie met de overige woonbebouwing. Ook zou woningbouw pal aan een aangrenzend bedrijfsperceel komen te liggen, wat een conflicterende situatie teweeg kan brengen. Het betreffende gebouw valt in het geldende bestemmingsplan onder het zogenaamde overgangsrecht. Ook in het voorontwerp bestemmingsplan "Kern Eefde 2010" is het pand niet positief bestemd en zou wederom onder het overgangsrecht vallen. Het overgangsrecht kan echter niet van toepassing zijn op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van het plan. Het zou er op neer komen dat het gebouw 'wegbestemd' wordt. Dit zou echter een alleszins onredelijke ontwikkeling betekenen. Overwogen is derhalve om een ontwikkeling toe te laten, die ruimtelijk in een vergelijkbare situatie denkbaar is. Op de bestemmingsplan kaart zal derhalve op het pand een aanduiding worden opgenomen: "praktijkruimte (pr)".

Buytenhof Planontwikkeling, Postbus 39, 7670 AA Vriezenveen

De bestemming op het perceel tussen Kapperallee 28 en 30 in die zin aanpassen, dat de bouw van een dubbele woning ook mogelijk wordt. Tevens de diepte van het bouwvlak aanpassen en de toegestane goot- en nokhoogte aanpassen naar een goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10 meter.

Antwoord gemeente

In een eerder stadium heeft een ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegen. Het plan werd overruled door het bestemmingsplan "Buitengebied". Het plan behelsde de bouw van één woning, echter er is in 2009 door het college van B&W ingestemd met een wijzigingsplan voor de bouw van twee woningen. Op de bestemmingsplankaart zal de aanduiding voor 1 woning worden vervangen voor 2. Het verhogen van goot- en bouwhoogte tot respectievelijk 6 en 10 meter is passend binnen de omgeving, de verbeelding zal hierop worden aangepast.

Om de bouw van een dubbele woning mogelijk te maken wordt het bouwvlak verlengd van 13 naar 15 meter.

8.2 VOOROVERLEG

Het bestemmingsplan Kern Eefde 2010 heeft het artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening doorlopen. Twee overlegpartners hebben gereageerd. De samengevatte reacties en beantwoording van de gemeente daarop worden hierna weergegeven.

Waterschap Rijn en IJssel

In de opgenomen watertoetstabel worden de met 'ja' beantwoorde thema's niet nader uitgewerkt.

Antwoord gemeente

In de plantoelichting zal aangegeven worden op welke wijze het bestemmingsplan met de 'ja' beantwoorde thema's zal omgaan.

VROM-inspectie, Postbus 16191, 2500 BD Den Haag

Redenering in plantoelichting, dat bestaande risicobronnen geen juridische consequenties hebben voor de planregeling, is niet juist.

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (en bijbehorende regeling) van kracht geworden. Hierin is vastgelegd hoe buisleidingen in het bestemmingsplan opgenomen moeten worden. Het bestemmingsplan dient verder in overeenstemming te worden gebracht met het besluit.

Op de verbeelding dient een belemmeringstrook voor de brandstofleiding van Defensie te worden aangegeven. De in artikel 21.2.2 opgenomen bouwregels dienen aangepast te worden.

Antwoord gemeente

De opmerkingen zullen in het bestemmingsplan worden verwerkt.

8.3 ZIENSWIJZEN

Het ontwerp-bestemmingsplan Kern Eefde 2010 heeft op grond van artikel 3.8 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening van 19 juli 2012 tot en met 29 augustus 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn 10 zienswijzen ingebracht. Deze worden besproken in de reactienota die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd.