

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

De Borkel en De Bloemenkamp Gorssel

Opdrachtnummer : 08.241
ID nr. : NL.IMRO.0262.goBorkelBloemenGo-BP41
Datum : mei 2014
Versie : 3
Auteurs : *mRO* b.v.
Vastgesteld d.d. : 30 juni 2014

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1. AANLEIDING	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING	6
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	7
3. BELEIDSKADER	9
3.1. RIJKSBELEID	9
3.2. PROVINCIAAL BELEID	11
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	12
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	23
5.1. GELUID	23
5.2. LUCHTKWALITEIT	24
5.3. EXTERNE VEILIGHEID	26
5.4. BEDRIJVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	29
5.5. BODEM	30
5.6. WATER	31
5.7. ECOLOGIE	34
5.8. ARCHEOLOGIE	35
5.9. CULTUURHISTORIE	38
6. JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1. ALGEMEEN	39
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	40
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	41
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	45
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	47
8.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	47
8.2 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	47

Bijlagen

1. Reactienota bestemmingsplan De Borkel en De Bloemenkamp Gorssel

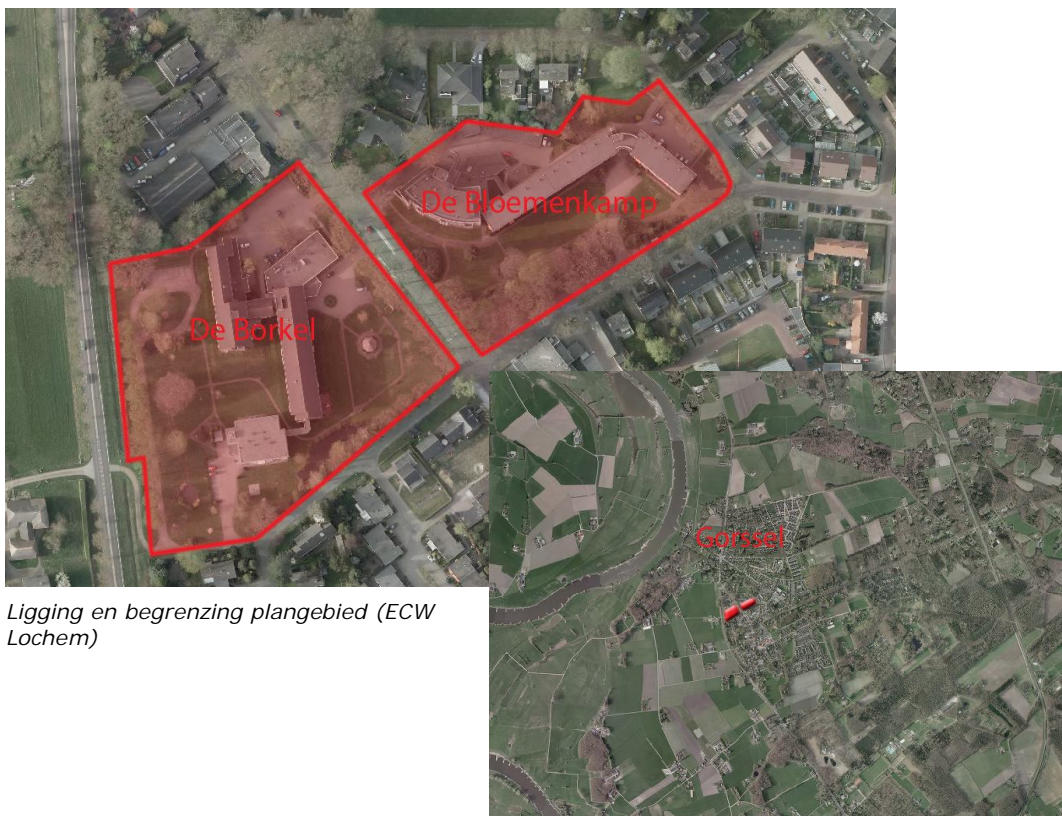
1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

In Gorssel bevinden zich de woon(zorg)complexen De Borkel en de Bloemenkamp. Momenteel wordt De Borkel vrijwel in zijn geheel vernieuwd. Hiervoor zijn reeds enige tijd geleden vergunningen verstrekt. In het geldende bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' hebben beide complexen de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen. Deze bestemming komt echter niet overeen met de bestaande situatie van De Bloemenkamp alsmede de toekomstige situatie van De Borkel. De Bloemenkamp bestaat namelijk geheel en De Borkel grotendeels uit zelfstandige woningen. Deze zijn op grond van de bestemming 'Maatschappelijk' niet toegestaan. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd om de complexen te voorzien van een passende bestemming en actuele planologisch-juridische regeling. Tevens wordt voor De Borkel voorzien in wijzigingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om meer zelfstandige woningen te realiseren in gebouwen die nu voor maatschappelijke functies worden gebruikt.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt binnen de gemeente Lochem aan de westrand van de kern Gorssel tussen de Deventerweg, Hoofdstraat, Westronde en Beukenlaan. De gronden zijn bekend onder de naam De Borkel en de Bloemenkamp, waarbij de Hoofdstraat beide terreinen van elkaar scheidt. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



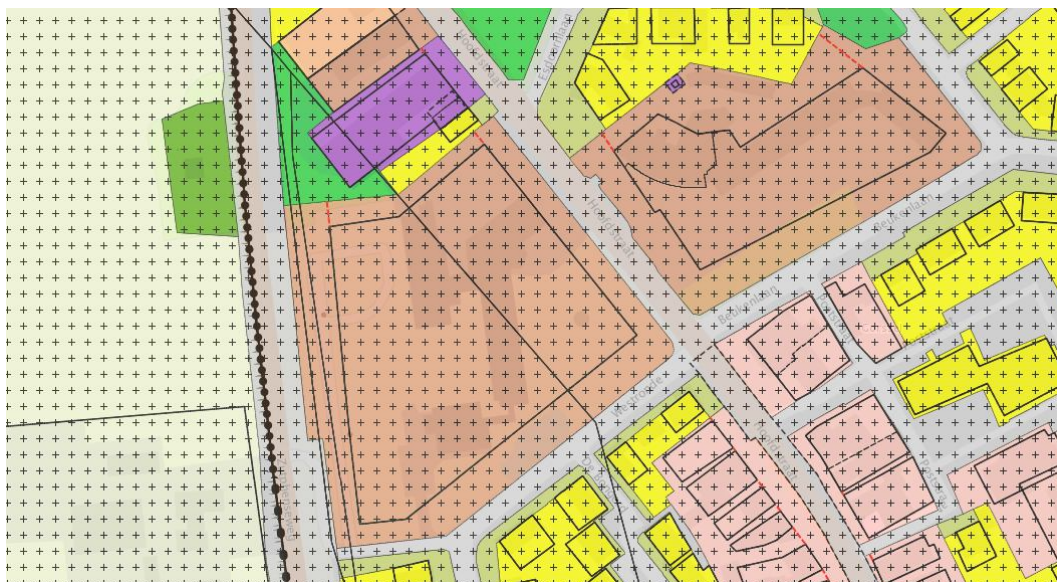
Ligging en begrenzing plangebied (ECW Lochem)

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen het Bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 1 juli 2013. In dit plan hebben de gronden de bestemming 'Maatschappelijk'. Ieder terrein is voorzien van een bouwvlak waarin de toegestane bouwhoogte is aangegeven. Gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn bestemd voor het uitoefenen van activiteiten gericht op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, waaronder begrepen gezondheidszorg en zorg en welzijn.

Verder ligt over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische verwachtingswaarden van de gronden.

Zelfstandige woningen betreffen geen activiteiten die gericht zijn op sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om hiervoor een passende bestemming te bieden. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' voor het plangebied (bron: ruimtelijke plannen)

1.4. Opzet van de toelichting

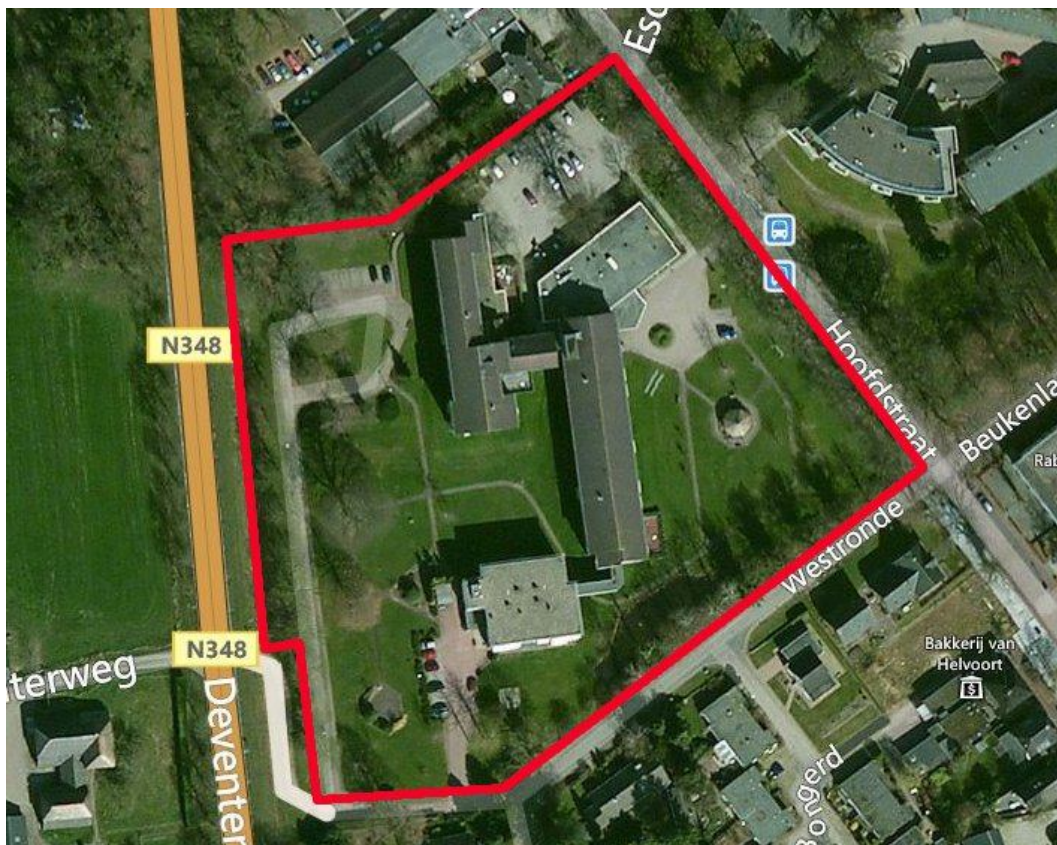
De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

De grootste kwaliteit van de kern Gorssel is de landelijke ligging tussen de IJssel, beekdalen en bos en landgoederengebied. Daarnaast wordt het dorp Gorssel gekenmerkt door haar kleinschalige karakter met relatief veel open ruimten en groen. Het plangebied is gelegen aan het westelijke rand van Gorssel.

De Borkel

Er zijn momenteel plannen in uitvoering om het gehele terrein van het woon(zorg)complex te vernieuwen en opnieuw in te richten. In de oude situatie bestond de Borkel uit drie gebouwen van meerdere bouwlagen hoog die met elkaar verbonden waren. De gebouwen waren centraal op het terrein gesitueerd. Rondom de gebouwen kende het terrein een groene inrichting, onder meer met bomen en gazons. Tevens was er nabij de gebouwen terreinverharding aanwezig ten behoeve van parkeren en ontsluiting. Behalve het zuidelijkste gebouw is alle bebouwing inmiddels gesloopt.



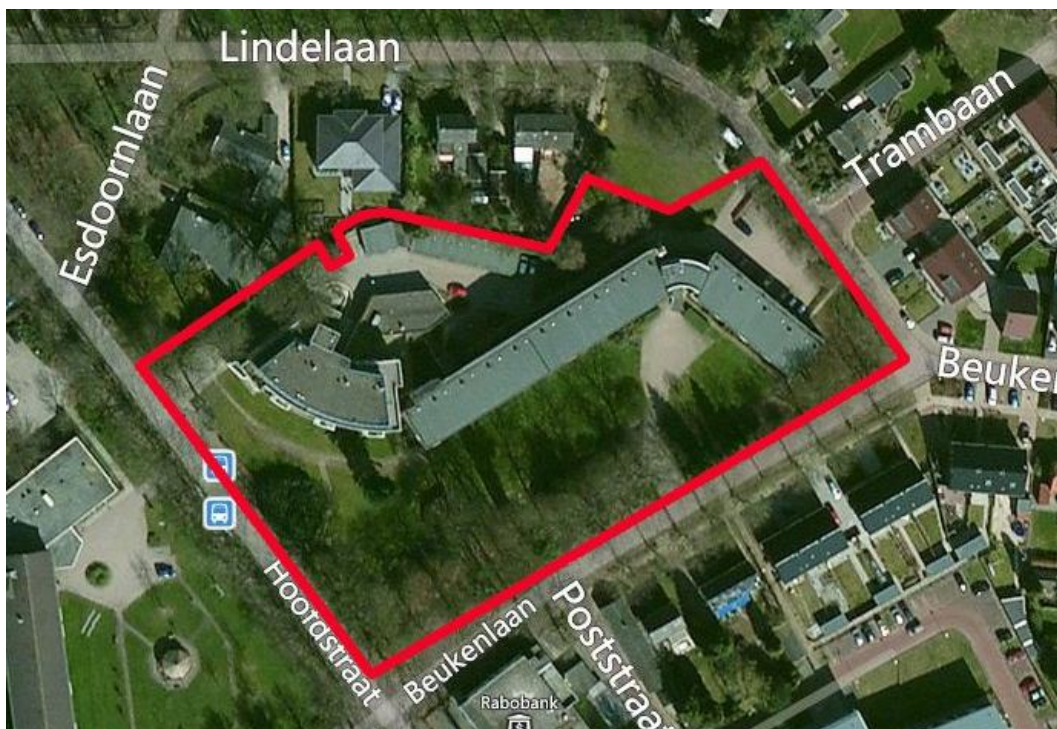
Luchtfoto van De Borkel voordat de vernieuwing en sloop werd gestart (bron: Bingmaps)

De Bloemenkamp

Er kan onderscheid worden gemaakt tussen de 'oude' en de 'nieuwe' Bloemenkamp, waarbij beide gebouwen uit meerdere bouwlagen bestaan. In beide gevallen gaat het om zelfstandige woonappartementen. De bestaande situatie is als volgt:

- Oude Bloemenkamp (Beukenlaan 10 t/m 80): 39 appartementen (35x 2-kamerappartementen, 4x 3-kamer appartementen);
- Nieuwe Bloemenkamp (Hoofdstraat 50 a t/m n): 14 (koop)appartementen.

Achter het gebouw liggen parkeergelegenheden en een bijgebouw, de voorkant is met groen parkachtig ingericht.



Luchtfoto bestaande situatie De Bloemenkamp, links de 'nieuwe' Bloemenkamp, rechts de 'oude' Bloemenkamp (bron: Bingmaps)

3. BELEIDSKADER

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

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Relatie met het plangebied

Voor het plangebied van het onderhavige bestemmingsplan zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Waterbeleid

Kaderrichtlijn water

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is het formele rijksplan voor het nationale waterbeleid. In de Waterwet is vastgelegd dat het rijk dit plan eens in de zes jaar opstelt. Het is de opvolger van de Vierde Nota waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan bevat tevens de stroomgebiedbeheerplannen die op grond van de Kaderrichtlijn Water zijn opgesteld. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening is het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten tevens structuurvisie. De grondgedachte voor duurzaam waterbeheer wordt 'meebewegen met natuurlijke processen waar het kan, weerstand bieden waar het moet en kansen voor welvaart en welzijn benutten'. Voor een duurzaam en integraal waterbeleid is het belangrijk om waar nodig en mogelijk water de ruimte te geven en mee te bewegen met en gebruik te maken van natuurlijke processen, zoals dit bijvoorbeeld wordt toegepast bij Ruimte voor de Rivier. Het rijk vindt het daarbij van belang dat bij alle wateropgaven en -maatregelen maximaal wordt meegekoppeld met andere opgaven en maatregelen en dat problemen zo min mogelijk worden afgewenteld.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal eveneens in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2. Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 10 december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

Structuurvisie/Streekplan Gelderland 2005

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. Sinds 1 juli 2008 wordt het Streekplan aangemerkt als Structuurvisie. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de

benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken.

Verstedelijkingsbeleid

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Dit heeft onder meer tot doel om de economische en culturele functie van de steden te versterken, alsmede het draagvlak voor voorzieningen.

Bij het bundelingsbeleid ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen. Aangezien het plangebied een binnenstedelijke locatie vormt, voldoet het plan aan het gestelde (provinciale) uitgangspunt 'inbreiding boven uitbreiding'.

In de Structuurvisie wordt meer dan voorheen de nadruk gelegd op de 'ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal', de zogenaamde netwerkbenadering. Het gevolg hiervan is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Als voorwaarde voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om meer woningen te realiseren op De Borkel is opgenomen dat de woningbouw moet passen binnen de woningbouwprogrammering.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

De Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het bebouwde gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie:

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.

- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Gorssel is onder meer het volgende opgenomen in de structuurvisie.

Groene kern en buitengebied (fysieke ruimte)

De structuur van het dorp Gorssel met de kenmerkende open groene plekken, de oude karakteristieke (laan)bomen en gebouwen, gelegen in een afwisselend landschap met een rijke cultuurhistorie, moet behouden blijven en versterkt worden. Dit heeft consequenties voor te maken keuzes als het gaat om bijvoorbeeld nieuwe woningbouwlocaties.

Bestaande (landschap)structuren worden versterkt door toevoeging van landschapselementen in het buitengebied en groenstructuren in de kernen (bijvoorbeeld (laan)bomen en hagen). De zandwegen geven een extra dimensie aan het landelijke karakter.

Herstel en versterken van cultuurhistorische waarden levert een bijdrage aan het versterken van het karakteristieke beeld van Gorssel. Kansen om cultuurhistorische gebouwen een nieuwe functie te geven moeten worden benut.

Gorssel heeft van oudsher een relatie met de IJssel. Herstel van deze relatie maakt van Gorssel weer meer een dorp aan de rivier. Extensieve recreatie langs de IJssel is van belang voor zowel de dorpsbewoners als voor recreanten en toeristen.

Ruimtelijke uitgangspunten:

- De groene structuren in kern en buitengebied behouden en versterken.
- Geen inbreiding in de kern voor woningbouw, waarmee de karakteristieke groenstructuur, met open groene gebieden, verloren zou gaan. Herstructurering heeft voorkeur boven inbreiding.
- Herstel van cultuurhistorische elementen.
- Relatie met de rivier (toegang tot de IJssel) versterken.

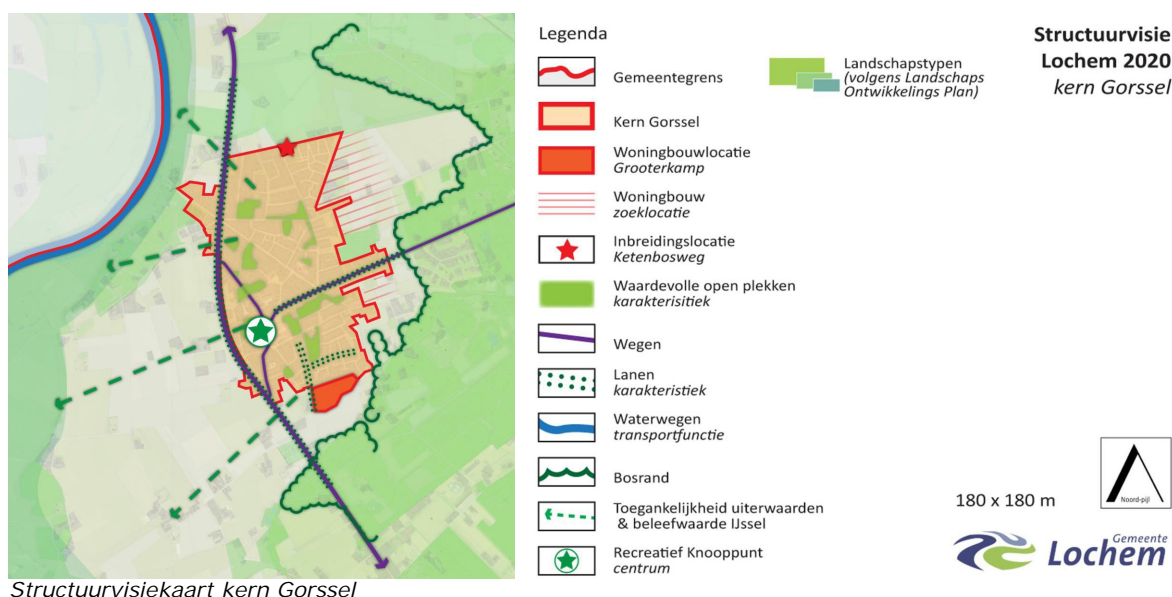
Wonen en leven

Gorssel wil graag Gorssel blijven en tegelijkertijd ruimte bieden voor hen die ruimte zoeken. Er is behoefte aan (levensloopbestendige) huurwoningen in de duurdere huursector voor de ouderen die kleiner willen wonen maar niet meer willen/kunnen kopen. Daarnaast is er behoefte aan levensloopbestendige koopwoningen voor de middelhoge en hoge inkomens, waardoor er goedkopere woningen vrijkomen voor starters en jongeren. Gedeeltelijk wordt

hierin voorzien op de locatie Grooterkamp. Nieuwbouw op De Borkel en De Bloemenkamp kan op (korte) termijn verder in de behoefte voorzien.

Voor de langere termijn kan herstructurering van bestaande locaties of eventueel beperkte nieuwbouw in het hogere segment plaatsvinden. Nieuwbouw zou kunnen aansluiten op Gorssel-Noord. Een andere optie is eventueel het gebied rondom speeltuin de Bolderhoek.

Alle nieuwbouw moet plaatsvinden met inachtneming van de 'Gorsselse maat', dat wil zeggen aangepast aan schaal en ruimtegebruik van de bebouwing in het dorp en duurzaam (energieprestatienorm, CO2-neutraal, etc.).



Ruimtelijke uitgangspunten:

- Geen inbreidingslocaties voor woningbouw, waarmee afbreuk wordt gedaan aan de open groene gebieden, behorend bij de karakteristieke groenstructuur.
- Herstructurering van bestaande locaties.
- Eventueel beperkte uitbreiding aansluitend aan Gorssel-Noord of locatie Bolderhoek.
- Bouwen voor ouderen in het hogere huur- en koopsegment (levensloopbestendig).

Relatie met het plangebied

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande situatie op De Borkel en De Bloemenkamp positief bestemd. De vernieuwing van De Borkel wordt ook beschouwd als een bestaande situatie omdat hiervoor reeds vergunningen zijn verleend. De enige nieuwe ontwikkeling waarin het plan voorziet is de wijzigingsbevoegdheid voor De Borkel die het mogelijk maakt om hier meer zelfstandige woningen te realiseren indien de maatschappelijke functie van enkele gebouwen wordt beëindigd. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de structuurvisie. Er is immers geen sprake van een inbreidingslocatie waarmee afbreuk wordt gedaan aan open groene gebieden. Bovendien kan voorzien worden in levensloopbestendige woningen voor ouderen in het (hogere) huur- en koopsegment.

Concluderend kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de structuurvisie.

Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding. Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.
- Lochem houdt in haar woonbeleid rekening met en biedt ruimte voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.
- De gemeente plant geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen.

Uitwerking beleid naar doelgroepen

- Starters: in de komende jaren zal er aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Van belang is dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn.

- Huishoudens met een laag inkomen: een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huishouden voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en De Groene Waarden.
- Huishoudens met een middeninkomen: de gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen.
- Senioren en zorgvragers: om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.
- Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar: De gemeente wil niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

Wonen, welzijn en zorg

De gemeente Lochem kent een groot aantal bijzondere woongebouwen. In de nota "De Lochemse kernen in woonzorg-perspectief" is per kern het aanbod en de behoefte aan gewoon wonen, voor ouderen potentieel geschikte woningen, verzorgd wonen, beschermd wonen en intramuraal verblijf weergegeven.

Hieruit blijkt een duidelijke concentratie van beschermd en intramuraal wonen in Eefde, Gorssel en Lochem, waarbij er bovendien in Gorssel en Lochem sprake is van een overschot. De verwachting is dat dit overschot de komende jaren zal afnemen. Enerzijds komt dit doordat er sprake is van extramuralisering, anderzijds vanwege de kwaliteitsslag die zorgaanbieders aan het maken zijn. Veel woonzorggebouwen zijn verouderd en voldoen niet meer aan de eisen van de huidige tijd. De komende jaren worden op verschillende plekken herontwikkeling van woonzorggebouwen verwacht. Naar verwachting zal daarbij het aantal intramurale plaatsen in Lochem en Gorssel verminderen, deels ten gunste van verzorgd wonen en deels ten gunste van decentralisatie waarbij ook in andere kernen beschermd wonen en intramuraal verblijf wordt aangeboden.

Ten aanzien van woonzorggebouwen ziet de gemeente Lochem voor zichzelf een regisserende rol in de komende jaren. Net als op de reguliere markt dient een overaanbod voorkomen te worden door als gemeente te sturen op locaties en planinvulling.

Relatie met het plangebied

Middels het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande situatie op De Borkel en De Bloemenkamp positief bestemd. De vernieuwing van De Borkel wordt ook beschouwd als een bestaande situatie omdat hiervoor reeds vergunningen zijn verleend. De enige nieuwe ontwikkeling waarin het plan voorziet is de wijzigingsbevoegdheid voor De Borkel die het mogelijk maakt om hier meer zelfstandige woningen te realiseren. Deze ontwikkeling past binnen de uitgangspunten van de woonvisie. Allereerst is er sprake van een inbreidingslocatie. Daarnaast aan de wijzigingsbevoegdheid de voorwaarde verbonden dat de woningen moeten passen binnen de woningbouwprogrammering.

Concluderend kan gesteld worden dat het plan in overeenstemming is met de woonvisie.

4. PLANBESCHRIJVING

De Borkel

Situatie

Momenteel wordt De Borkel vrijwel in zijn geheel vernieuwd tot een woonzorgcentrum met een gevarieerd woon- en zorgaanbod. Hiervoor zijn reeds vergunningen verleend. Na uitvoering van de plannen zal het er uitzien conform onderstaand beeld.



De Borkel als de vernieuwingsplannen geheel zijn uitgevoerd

Na realisatie zal de opbouw als volgt zijn:

- Gebouw A: Algemene voorzieningen/maatschappelijke functies + 30 appartementen.
- Gebouw B: 36 eenheden voor verpleeghuiszorg (zware zorg).
- Gebouw D: 11 woningen.
- Gebouw E: 11 woningen.
- Gebouw F: 23 woningen.
- Gebouw H: 15 woningen.

De nieuwbouw wordt uitgevoerd in twee fases en zal in totaal 2,5 jaar duren. Fase I is in mei 2013 opgeleverd en bestond uit de gebouwen B, D en F. Bouwfase II omvat de realisatie van de gebouwen A en E en zal naar verwachting eind 2014 gereed zijn.

Gebouw A zal met voorzieningen, zoals de keuken, het restaurant en zaal een centrale functie op het terrein vervullen. Op de begane grond komen daarnaast 6 appartementen, die vergelijkbaar zijn met de 12 appartementen op de eerste en tweede etage van dit gebouw.

Op de begane grond van gebouw B bevinden zich zorgappartementen voor ouderen die somatische verpleeghuiszorg nodig hebben. Gebouw B zal via een gang direct verbonden worden aan gebouw A. Op de eerste en tweede verdieping komt woonruimte voor bewoners die psychogeriatrische zorg nodig hebben.

De gebouwen D, E, H en F zijn woonblokken met huurappartementen, waar ouderen zelfstandig kunnen wonen. Woonblok H betreft een bestaand gebouw dat gehandhaafd wordt. De bewoners van deze appartementen kunnen desgewenst gebruik maken van zorg en dienstverlening vanuit De Borkel.

Parkeren ten behoeve van de woningen wordt op eigen terrein langs de wegen gerealiseerd. Verder wordt op het terrein voorzien in een groene inrichting met daardoorheen lopende paden voor de ontsluiting van de gebouwen.

Bestemmingsplan

Zoals al in hoofdstuk 1 aan de orde gekomen is, heeft het gehele terrein van De Borkel in het geldende bestemmingsplan 'Kern Gorssel' de bestemming 'Maatschappelijk'. Binnen deze bestemming zijn geen zelfstandige woningen toegestaan. Hoewel er sprake is van overgangsrecht en afgegeven bouwvergunningen, doet deze bestemming geen recht aan de bestaande en toekomstige situatie en is het wenselijk om te komen tot een adequate bestemming voor het terrein.

In het voorliggende bestemmingsplan wordt daarom aan het gehele perceel wederom de bestemming 'Maatschappelijk' gegeven, maar is in de regels vastgelegd dat binnen deze bestemming ook wonen is toegestaan. Alle gebouwen zijn voorzien van een bouwvlak en een maximale bouwhoogte van 12 meter, conform de vergunde situatie. Woningen zijn uitsluitend in de vorm van gestapelde woningen mogelijk. Er zijn in totaal 90 woningen toegestaan.

Voorts is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om in de gebouwen A en B extra woningen te realiseren. Dit maakt het mogelijk om bij beëindiging van de maatschappelijke functie aan deze gebouwen een nieuwe functie te geven. In gebouw A mag het aantal woningen dan verhoogd worden tot 35 (5 extra woningen dus) en in gebouw B zijn maximaal 24 woningen toegestaan.

Voorwaarden voor het kunnen toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zijn:

- a. de vorm, omvang en ligging van het bouwvlak mag niet worden gewijzigd;
- b. de maximaal toegestane bouwhoogte van 12 meter mag niet worden overschreden;
- c. de te realiseren woningen dienen te passen binnen de woningbouwprogrammering;
- d. er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid;
- e. er dient te worden voldaan aan de Wet geluidhinder;
- f. de woningen moeten vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar zijn.

De Bloemenkamp

Situatie

De Bloemenkamp bestaat, zowel voor wat betreft het 'oude' als het 'nieuwe' deel uit zelfstandige appartementen. Er is geen sprake van intramurale zorgeenheden. De bestaande situatie wijzigt niet qua uiterlijk en gebruik van de Bloemenkamp.

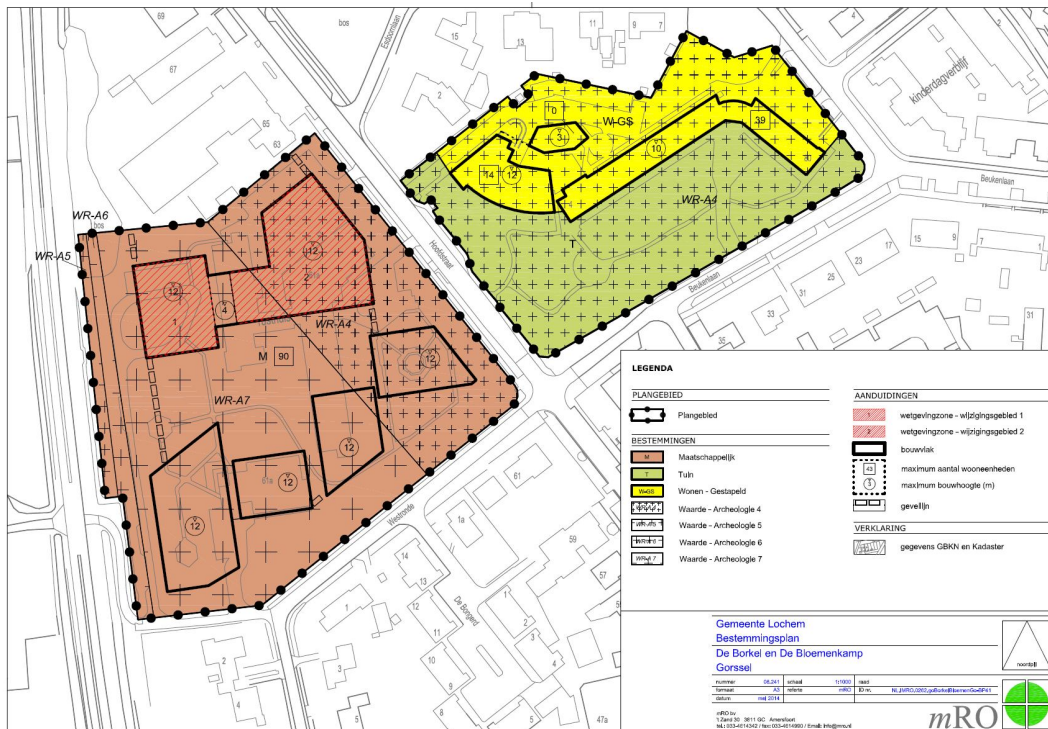
Bestemmingsplan

Ook dit terrein heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kern Gorssel' de bestemming 'Maatschappelijk', waardoor ook hier geen zelfstandige woningen zijn toegestaan. Derhalve doet deze bestemming geen recht aan de bestaande situatie en is het wenselijk om ook hier te voorzien in een adequate bestemming voor het terrein. Het nieuwe bestemmingsplan moet beter bij het huidige gebruik aansluiten.

Daarom wordt in het plan aan De Bloemenkamp de bestemming 'Wonen-Gestapeld' gegeven, waarmee gestapelde woningen zijn toegestaan. Conform de systematiek van het vigerende plan 'Kern Gorssel' is er voor elk gebouw afzonderlijk een bouwvlak opgenomen dat aangepast aan de contour van de bestaande gebouwen. De maximale bouwhoogte is afgestemd op de bestaande situatie, evenals het maximum aantal woningen: 39 voor de oude Bloemenkamp aan de Beukenlaan en 14 voor de nieuwe aan de Hoofdstraat. De gronden aan de straatkant van het gebouw zijn voorzien van de bestemming 'Tuin'.

Verbeelding

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding (ontwerp) bestemmingsplan De Borkel en De Bloemenkamp

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1. Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaai van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied is gelegen in de zone van één gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder. Dit betreft de Deventerweg. Deze weg heeft een maximumsnelheid van 80 km/uur en ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. Woningen en verpleeghuizen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. De woningen en voorzieningen voor verpleeghuiszorg in het plangebied zijn echter deels reeds aanwezig en deels vergund en momenteel in aanbouw. Dit kan derhalve beschouwd worden als een bestaande situatie. Een akoestische toetsing is daarom niet nodig.

Aan de wijzigingsbevoegdheid die de realisatie van extra woningen op De Borkel mogelijk maakt, is de voorwaarde verbonden dat voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder. Op het moment van planwijziging zal daardoor voor deze woningen akoestisch onderzoek en een toetsing aan de Wet geluidhinder moeten plaatsvinden.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

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

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

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

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);

2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

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

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

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

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De woningen en voorzieningen voor verpleeghuiscare in het plangebied zijn deels reeds aanwezig en deels vergund en thans in aanbouw. Dit kan derhalve beschouwd worden als een bestaande situatie die niet zal leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.

De wijzigingsbevoegdheid die de realisatie van extra woningen op De Borkel mogelijk maakt voorziet maximaal in 29 extra woningen. Dit draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg namelijk gerekend tot een zogenaamd 'niet in betekende mate' project.

Het voorgaande betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, het plan voldoet aan het wettelijk kader.

Woningen betreffen geen gevoelige bestemming in de zin van het Besluit gevoelige bestemmingen. Daardoor is dit Besluit hiervoor niet van toepassing. Verpleeghuizen betreffen wel een gevoelige bestemming. De te realiseren verpleeghuisvoorzieningen op De Borkel worden binnen 50 meter van een provincialeweg (Deventerweg) gerealiseerd, maar zijn reeds vergund, waardoor dit beschouwd wordt als een bestaande situatie. Daarom hoeft niet getoetst te worden aan het Besluit gevoelige bestemmingen. Overigens worden hier de grenswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide niet overschreden en dreigen in de toekomst ook niet te worden overschreden (bron: NSL Monitoringstool en Grootschalige Concentratiekaart RIVM).

Conclusie

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

5.3. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging in juli 2014 van kracht worden.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt. De dichtstbijzijnde inrichting (een gasdruk meet- en regelstation) ligt op een ruime afstand van ca. 850 meter.

Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over het spoor of water aanwezig. Wel is een transportroute voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg direct nabij het plangebied gelegen: de provinciale weg N348.

Plaatsgebonden risico

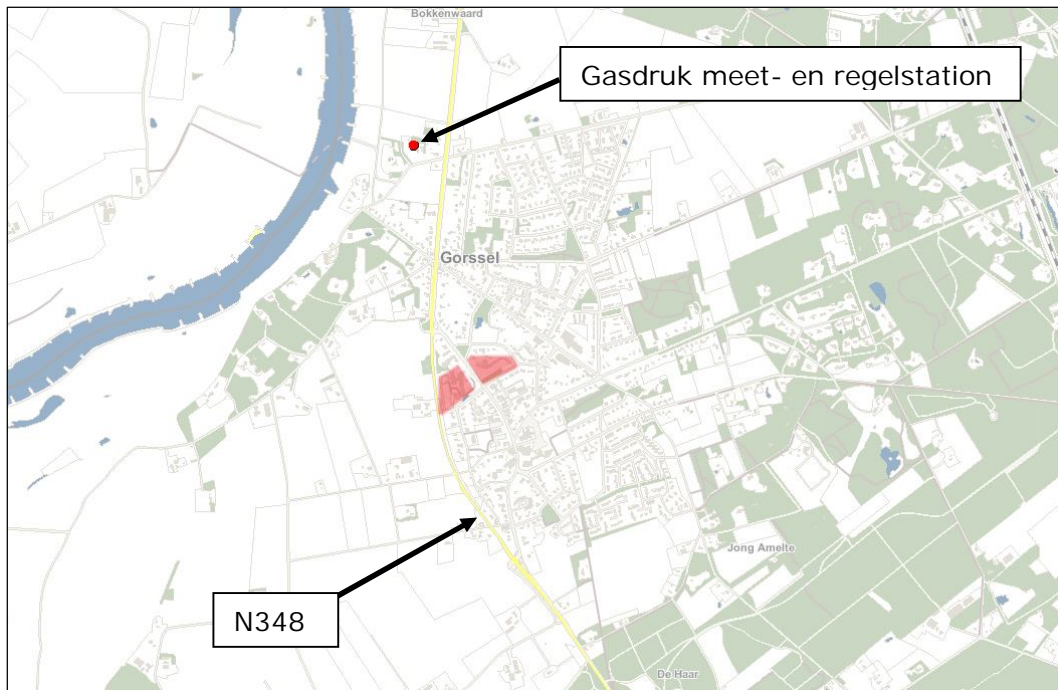
Uit de 'Beleidsvisie externe veiligheid' van de gemeente Lochem blijkt dat de PR 10^{-6} contour niet buiten de weg komt. Deze valt dus niet over het plangebied.

Groepsrisico

De externe veiligheid van de provinciale wegen is door de provincie Gelderland geïnventariseerd. De provincie heeft de gemeente hierover geïnformeerd bij brief van 8 maart 2011 'Definitief rapport externe veiligheid provinciale wegen'. Hier is de rapportage van Arcadis 'Externe veiligheidsrisico's op provinciale wegen in Gelderland' (januari 2011) bijgevoegd. De resultaten van dit onderzoek geven inzicht in de externe veiligheidssituatie van de N348 in de huidige situatie en de autonome ontwikkeling daarvan tot 2020.

Het volgende citaat komt uit het begeleidend schrijven van de provincie: *'Uit het onderzoek komt naar voren dat er in Gelderland zeven weggedeeltes zijn waarbij er een verhoogde kans is dat er een grotere groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze plekken zijn gelegen in de (dichtbebouwde) kernen langs de N325 (2x), N301, N348, N344, N326. In de toekomstige situatie kan hier nog een aantal trajecten bij komen die zijn gelegen aan de N318, N233, N302, A326. Dit betekent dat gemeenten wanneer zij willen bouwen langs deze trajecten goed moeten verantwoorden waarom ze op deze plek willen bouwen. Hierbij moeten zij ook kijken naar de capaciteit van de hulpverlening en welke mensen in deze gebouwen komen te wonen en werken.'*

Met de weggedeelten met een hoog groepsrisico langs de N348 wordt de situatie bij Zutphen en Dieren bedoeld. Het groepsrisico op het weggedeelte bij Gorssel blijft nu en in de toekomst onder 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een verantwoording van het groepsrisico is daarom niet noodzakelijk.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (rood)

Aan de wijzigingsbevoegdheid die de realisatie van extra woningen op De Borkel mogelijk maakt, is de voorwaarde verbonden dat deze vanuit milieuhygiënisch oogpunt inpasbaar moeten zijn. Dat betekent dat op het moment van planwijziging nogmaals gekeken zal moeten worden naar het Groepsrisico.

Buisleidingen

In het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op circa 190 meter ten westen van het plangebied is wel een dergelijke leiding aanwezig: de ondergrondse hogedrukaardgasbuisleiding N553-80. Deze buisleiding heeft een werkdruk van 40 bar en een inwendige diameter van 6,3 inch. De PR 10-6 contour van deze leiding valt samen met het leidingtracé en komt derhalve niet buiten de belemmerende strook van 4 m aan weerszijden van de leiding. Daardoor ligt het plangebied ook buiten de PR contour. Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is, conform bijlage 6 van het Handboek Buisleidingen, gesteld op 95 meter. Omdat het plangebied niet binnen deze zone ligt hoeft geen verantwoording voor het GR plaats te vinden.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.4. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Ten noorden van De Borkel is een autobedrijf gelegen. Ten zuiden van het plangebied bevinden zich diverse centrumfuncties aan de Hoofdstraat. Een autobedrijf behoort op grond van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 2 en kent een richtafstand van 30 meter tot milieugevoelige functies. De centrumfuncties behoren tot categorie 1 en hebben een richtafstand van 10 meter. Deze richtafstanden gelden ten opzichte van een 'rustige woonwijk'. Ter hoogte van het plangebied is echter geen sprake van een 'rustige woonwijk', maar van een 'gemengd gebied'. Dit vanwege de aanwezige functiemenging in de omgeving, naast woningen komen bedrijfs- en centrumfuncties voor, en de aanwezigheid van een drukke weg, de N348. In een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één stap worden verlaagd. Dat betekent dat voor het autobedrijf een afstand geldt van 10 meter en voor de centrumfuncties een afstand van 0 meter. Hieraan wordt voldaan. Dit geldt zowel voor de bestaande woningen en verpleeghuis (waaronder begrepen de vergunde en in aanbouw zijnde woningen en voorzieningen voor verpleeghuiszorg) als de extra woningen die op grond van de wijzigingsbevoegdheid voor De Borkel gerealiseerd kunnen worden.

Het voorgaande betekent dat er geen belemmeringen zijn voor het plan vanuit het aspect milieuzonering en tevens de bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering door het plan.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het bestemmingsplan.

5.5. Bodem

Algemeen

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

Bodem in relatie tot het plangebied

De woningen en voorzieningen voor verpleeghuiszorg in het plangebied zijn deels reeds aanwezig en deels vergund en momenteel in aanbouw. Voor het bestemmingsplan is het daarom niet nodig om middels een bodemonderzoek de bodemkwaliteit gedetailleerd in beeld te brengen. Bovendien is recentelijk in het kader van de bouwaanvraag voor de vernieuwing van De Borkel de bodemkwaliteit aldaar beoordeeld, waaruit gebleken is dat deze geschikt is voor het beoogde gebruik. Op basis hiervan wordt op voorhand ook niet verwacht dat de bodemkwaliteit aan de effectuering van de wijzigingsbevoegdheid voor De Borkel, die de realisatie van extra woningen mogelijk maakt, in de weg staat.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.6. Water

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan 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 Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht 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.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een adequate bestemming voor De Borkel en De Bloemenkamp. Op beide terreinen wordt de bestaande situatie positief bestemd. De vernieuwing van De Borkel die momenteel plaatsvindt wordt ook beschouwd als een bestaande situatie, omdat deze deels al is gerealiseerd en deels in uitvoering is. Hierdoor zal de verharding in het plangebied door het bestemmingsplan niet toenemen. Deze zal ook niet toenemen door de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen voor De Borkel. Deze maakt weliswaar uitbreiding van het aantal woningen mogelijk, maar hiervoor mag de toegestane bebouwing niet worden uitgebreid.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal naar verwachting per saldo niet toenemen door het plan. Middels de wijzigingsbevoegdheid voor De Borkel kunnen wel extra woningen worden gerealiseerd, maar hier staat het opheffen van de maatschappelijke functie (o.a. verpleeghuiszorg) tegenover. De afvoer van het afvalwater zal niet wijzigen ten opzichte van de bestaande situatie.

De locatie ligt in een gebied waar de grondwaterstand (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand ligt rond 80 cm –mv) en bodemsamenstelling (zandgrond) geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. Bij de vernieuwing van De Borkel wordt hiertoe ook voorzien in een wadi op het terrein. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal	Nee	1

Thema	Toetsvraag	REL	IT
	van het waterschap?		
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoets tabel

Conclusie

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

5.7. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

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

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

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermdenatuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van ruim 600 meter. Gelet op deze afstand, het gegeven dat het bestemmingsplan de bestaande situatie positief bestemd, de wijzigingsbevoegdheid voor De Borkel geen extra bebouwing mogelijk maakt en bij effectuering hiervan de maatschappelijke functies wegvallen, worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied verwacht ten gevolge van het plan. Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij de EHS.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Soortenbescherming

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

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd

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

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een adequate bestemming voor De Borkel en De Bloemenkamp. Op beide terreinen wordt de bestaande situatie positief bestemd. De vernieuwing van De Borkel wordt ook gezien als een bestaande situatie, omdat deze deels al is gerealiseerd en deels in uitvoering is. De vernieuwing was dus al mogelijk en wordt niet expliciet door het voorliggende bestemmingsplan mogelijk gemaakt. In dit kader is de oude bebouwing grotendeels gesloopt en zal ook worden voorzien in een herinrichting van het terrein. Bij de uitvoering van de werkzaamheden zal aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten moeten worden voorkomen. Daarnaast zal uitvoering gegeven moeten worden aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent onder andere dat het wenselijk is om werkzaamheden die broedgevallen van vogels zouden kunnen verstoren buiten het broedseizoen uit te voeren.

Op het terrein van de Bloemenkamp zijn thans geen werkzaamheden voorzien die beschermde soorten zouden kunnen aantasten.

De wijzigingsbevoegdheid voor De Borkel die de realisatie van extra woningen op het terrein mogelijk maakt, zal niet leiden tot een aantasting van vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde soorten. De bebouwing zal hierdoor namelijk niet toenemen. Het betreft in feite inpandige verbouwingen: in gebouwen waar nu maatschappelijke functies in gehuisvest zijn, worden dan woningen gerealiseerd.

Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan vanuit het aspect soortenbescherming.

5.8. Archeologie

Algemeen

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

aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces. Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Onderdeel hiervan is de archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

Voor het plangebied zijn categorie 4, 5, 6 en 7 van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 4: Historische stads- of dorpskern

In feite geldt voor deze categorie hetzelfde als voor categorie 3 (terreinen waarvan is aangetoond dat er archeologische waarden aanwezig zijn). Het verschil zit vooral in het bronmateriaal. Deze terreinen zijn op basis van de eerste kadasterkaarten rond 1830 en historisch-topografische kaarten van rond 1900 opgevoerd.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek)

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

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

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4 tot en met 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100 m² (Waarde-Archeologie 4), 250 m² (Waarde-Archeologie 5), 1000 m² (Waarde-Archeologie 6) of 2.500 m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is. Deze dubbelbestemmingen leveren geen belemmeringen op voor de vernieuwing van De Borkel die momenteel plaatsvindt, daar deze reeds eerder is vergund. Voor de extra woningen die gerealiseerd kunnen worden op het terrein van De Borkel middels de in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden, zullen er ook geen archeologische belemmeringen zijn: de woningen zullen worden gerealiseerd in bestaande gebouwen, waardoor er geen sprake is van bodemingrepen die dieper zullen gaan dan 30 cm –Mv.

Conclusie

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

5.9. Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

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

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkelingen in het plangebied niet in de weg.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.

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

6.2. Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Kern Gorssel 2011'.

Artikel 3 Maatschappelijk

De bestemming 'Maatschappelijk' is gegeven aan het perceel van De Borkel. Dit is een brede bestemming waarbinnen verschillende 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. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is ook wonen toegestaan. Hiermee zijn de zelfstandige woningen op De Borkel positief bestemd. Woningen zijn alleen in de vorm van gestapelde woningen toegestaan. Het maximaal aantal wooneenheden (woningen) is op de verbeelding aangeduid. Dit komt overeen met het vergunde aantal woningen.

Voor het bouwen gelden verschillende bouwregels binnen en buiten het bouwvlak. De gronden binnen het bouwvlak mogen volledig worden bebouwd. De maximale bouwhoogte van gebouwen is opgenomen op de verbeelding. Buiten het bouwvlak geldt dat maximaal 30% van het bouwperceel mag worden bebouwd. Dit biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om bijgebouwen te realiseren, zoals een fietsenstalling. Hierbij geldt dat gebouwen uitsluitend zijn toegestaan achter de op de verbeelding opgenomen gevellijn. Dit voorkomt dat gebouwen voor de hoofdgebouwen worden gebouwd. De goot- en bouwhoogte van gebouwen buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 3 respectievelijk 5 meter. Dit komt neer op één bouwlaag met kap.

In de bestemming 'Maatschappelijk' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om onder voorwaarden de bestemming te wijzigen ten behoeve van de realisatie van meer gestapelde woningen op De Borkel. Voor de voorwaarden die aan de wijziging verbonden zijn wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is gelegd tussen de voorzijde van de wooncomplexen en de wegen. Op deze gronden zijn uitsluitend tuinen behorende bij de gebouwen toegestaan, evenals in- en uitritten. In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals tuinmeubilair.

Artikel 5 Wonen-Gestapeld

De bestemming 'Wonen-Gestapeld' is toegekend aan De Bloemenkamp. De voor Wonen-Gestapeld aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen (appartementen). Op de verbeelding is de bouwhoogte van deze woningen aangegeven. Tevens is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden aangebouwd. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 30% worden bebouwd met gebouwen en

bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Dit biedt de mogelijkheid om bij de wooncomplexen bijgebouwen te realiseren, bijvoorbeeld een berging of fietsenstalling. De hoogte van gebouwen buiten het bouwvlak is beperkt tot maximaal één bouwlaag met kap.

Artikel 6 Waarde-Archeologie 4

De voor Waarde-Archeologie-4 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen. In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 100 m².

Artikel 7 Waarde-Archeologie 5

De voor Waarde-Archeologie-5 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 4', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 250 m² geldt.

Artikel 8 Waarde-Archeologie 6

De voor Waarde-Archeologie-6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelmatige archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 4', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 1.000 m² geldt.

Artikel 9 Waarde-Archeologie 7

De voor Waarde-Archeologie-7 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een lage archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 4', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt.

Artikel 10 Anti-dubbelregel

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

Artikel 11 Algemene bouwregels

De algemene bouwregels zijn onderverdeeld in twee regelingen. Een regeling voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

Daarnaast is een regeling opgenomen voor bijzondere kapvormen.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken. Het betreft onder andere:

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, indien meetverschillen of de definitieve verkaveling daartoe aanleiding geven;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten;
- de bouw van een erker onder voorwaarden mogelijk te maken.

Artikel 14 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 15 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden bij een bestemmingsplan met enkel conserverende bestemmingen of wijzigingsbevoegdheden. Een exploitatieplan hoeft ook niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

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

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt de bestaande situatie adequaat bestemd. De thans in uitvoering zijnde vernieuwing van De Borkel wordt ook beschouwd als een bestaande situatie daar deze reeds eerder is vergund. Dit betekent dat het bestemmingsplan reeds is uitgevoerd/al in uitvoering is en dat er in feite sprake is van een conserverend bestemmingsplan. Derhalve hoeft er geen exploitatieplan te worden vastgesteld. Voor de wijzigingsbevoegdheid die extra woningen op De Borkel mogelijk maakt is het vaststellen van een exploitatieplan nu niet aan de orde. Dit kan indien nodig plaatsvinden bij de vaststelling van de wijzigingsplannen.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de gemeente. Dit wordt gefinancierd uit de daarvoor gereserveerde algemene middelen.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro is niet nodig.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de schaal en het conserverende karakter van dit bestemmingsplan, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 27 maart tot en met 7 mei 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zijn of haar zienswijze naar voren brengen bij de raad van Lochem. Er is één zienswijze ingekomen. Deze zienswijze is samengevat en beantwoord in een aparte 'Reactienota bestemmingsplan De Borkel en De Bloemenkamp Gorssel', welke als bijlage bij de toelichting is opgenomen. Voor de samenvatting en beantwoording van de zienswijze, alsmede de wijzigingen die in het plan zijn doorgevoerd als gevolg van de zienswijze, wordt verwezen naar deze reactienota.