

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMI NGSPLAN ALBERT HAHNWEG 227

Opdrachtnummer : 08.182
ID nr. : NL.IMRO.0262IoAHahnweg227-BP41
Datum : mei 2011
Versie : 4
Auteurs : *m*RO b.v.
Vastgesteld d.d. : 27 juni 2011

INHOUD VAN DE TOELICHTING

INLEIDING	5
1.1 AANLEIDING EN DOEL	5
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4 OPZET VAN DE TOELICHTING.....	8
2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 GEBIEDSBESCHRIJVING.....	9
2.2 BESCHRIJVING LOCATIE ALBERT HAHNWEG	10
3 BELEIDSKADER	11
3.1 RIJKSBELEID	11
3.2 PROVINCIAAL BELEID	12
3.3 REGIONAAL BELEID.....	13
3.4 GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4 PLANBESCHRIJVING	17
4.1 RANDVOORWAARDEN EN UITGANGPUNTEN	17
4.2 HET INRICHTINGSPLAN	17
5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN.....	19
5.1 GELUID	19
5.2 LUCHTKWALITEIT	19
5.3 EXTERNE VEILIGHEID	21
5.4 BODEM.....	23
5.5 WATER.....	23
5.6 ECOLOGIE	26
5.7 ARCHEOLOGIE	28
6 JURIDISCHE ASPECTEN	31
6.1 ALGEMEEN.....	31
6.2 ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART).....	31
6.3 PLANREGELS	32
6.4 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	32
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
8 VOOROVERLEG	39
8.1 VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	39
8.2 ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	39

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek, Van der Poel Consult B.V. (januari 2007).

Bovengenoemd document is in analoge vorm separaat toegevoegd.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Voorliggend bestemmingsplan 'Albert Hahnweg 227' dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de herinrichting van de gronden aan Albert Hanhweg 227, kadastraal bekend bij de gemeente onder nummer 2509.

Specifiek voor dit perceel is in 2007 een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) opgesteld en afgerond om drie vrijstaande woningen te kunnen realiseren.

Inmiddels is, mede gezien de gewijzigde marktomstandigheden, een ander plan ingediend dat niet past binnen de verleende vrijstelling.

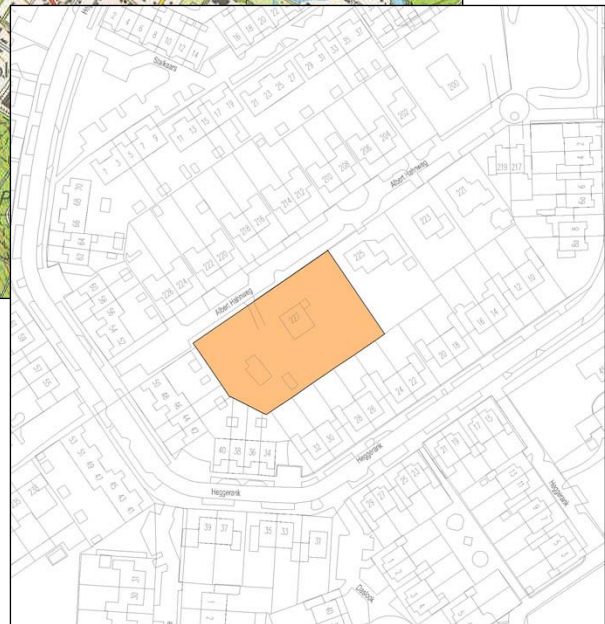
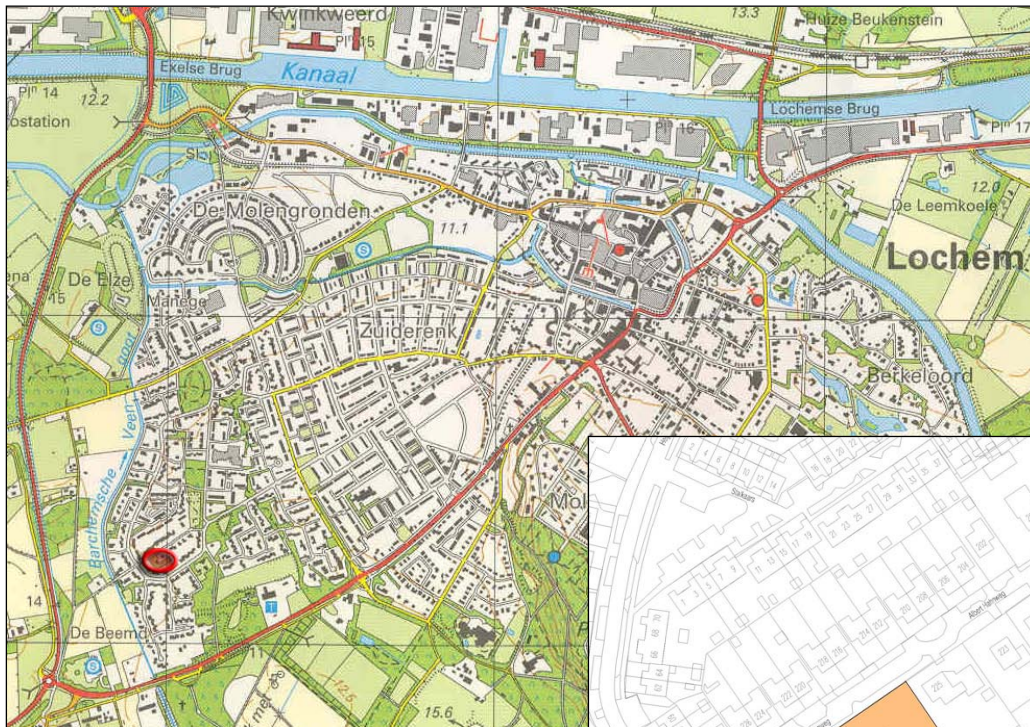
Belangrijkste wijziging is het aantal woningen; de drie vrijstaande woningen worden in de nu voorliggende plannen als twee-onder-een-kap woningen vormgegeven.

Voor wat betreft de overige aspecten, zoals de ligging van de beoogde woningen, de hoogte van de gebouwen, etc. wordt zoveel mogelijk aangesloten bij de reeds verleende vrijstelling en de daarbij behorende ruimtelijke onderbouwning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied van deze bestemmingsplanherziening ligt in het zuidwesten van de kern van Lochem. In het noorden grenst het gebied aan de Albert Hahnweg, met aan de overzijde twee-onder-een kap woningen. Ten oosten van het plangebied is een vrijstaande woning gesitueerd, eveneens gelegen aan de Albert Hanhweg. In het zuiden en westen grenst de locatie aan de gronden behorende bij de woningen aan de Heggerank.

Op bijgaande figuren (volgende bladzijde) is de ligging van het plangebied weergegeven.

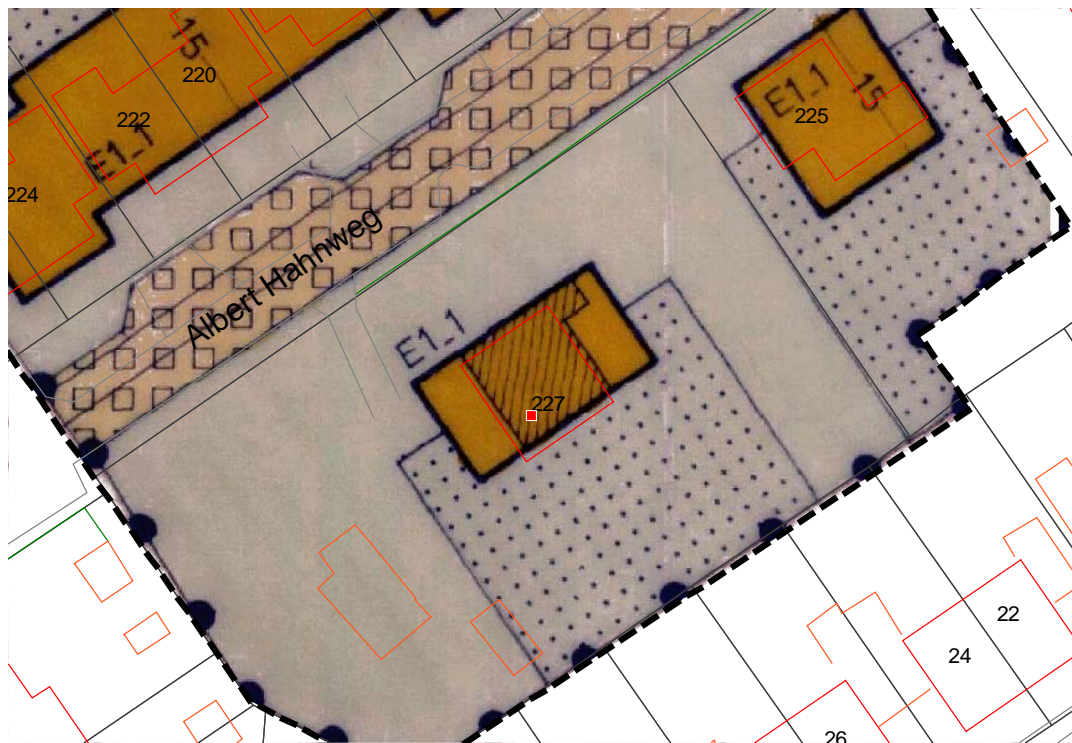


Ligging plangebied op de topografische en kadastrale kaart

1.3 Vigerend bestemmingsplan

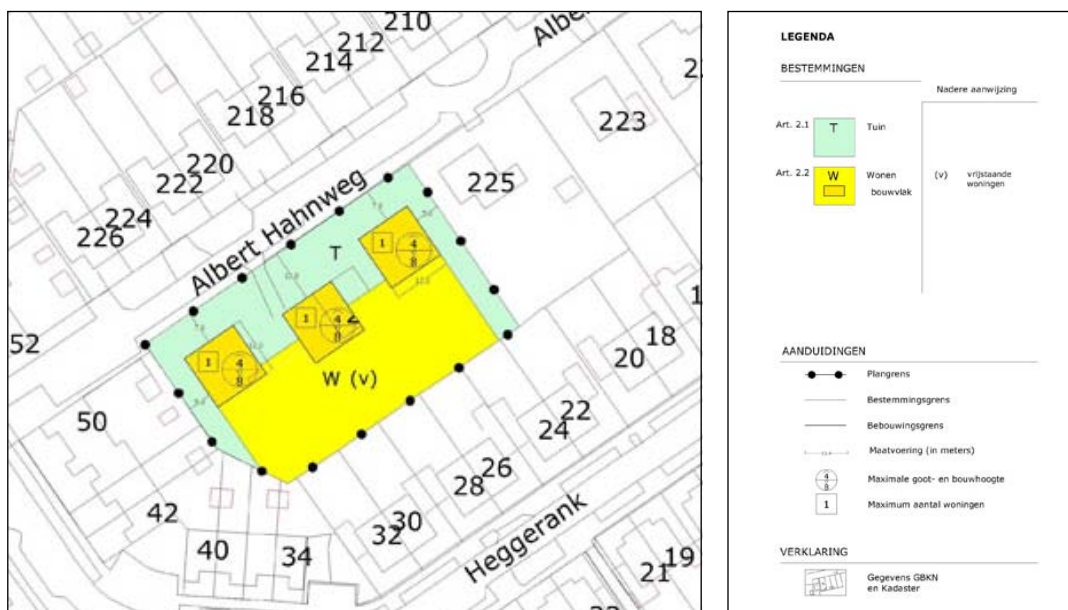
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan "Lochem West II-B" dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de toenmalige gemeente Lochem op 23 april 1979 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 december 1979. In bijgaande figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.

Op de gronden is de bestemming "eengezinshuizen" van toepassing. De planvoorschriften staan bebouwing enkel toe in de op de plankaart aangegeven bouwvlak. De beoogde bebouwing voldoet niet aan het ter plaatse geldende bestemmingsplan.



Uitsnede plankaart vigerend bestemmingsplan Lochem West II-B, ter plaatse van Albert Hahnweg 227

genoemd is specifiek voor de gronden aan de Albert Hahnweg een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 WRO opgesteld en afgerond. De daarmee gepaard gaande ruimtelijke onderbouwing (in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan) is de basis voor voorliggend bestemmingsplan, waarbij wel het gewijzigd aantal woningen uitgangspunt is.



Uitsnede plankaart van de ruimtelijke onderbouwing behorend vrijstelling ex artikel 19, lid 2 WRO voor de gronden Albert Hahnweg 227

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.

In hoofdstuk 4 wordt de toekomstige situatie beschreven, waarna hoofdstuk 5 in gaat op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

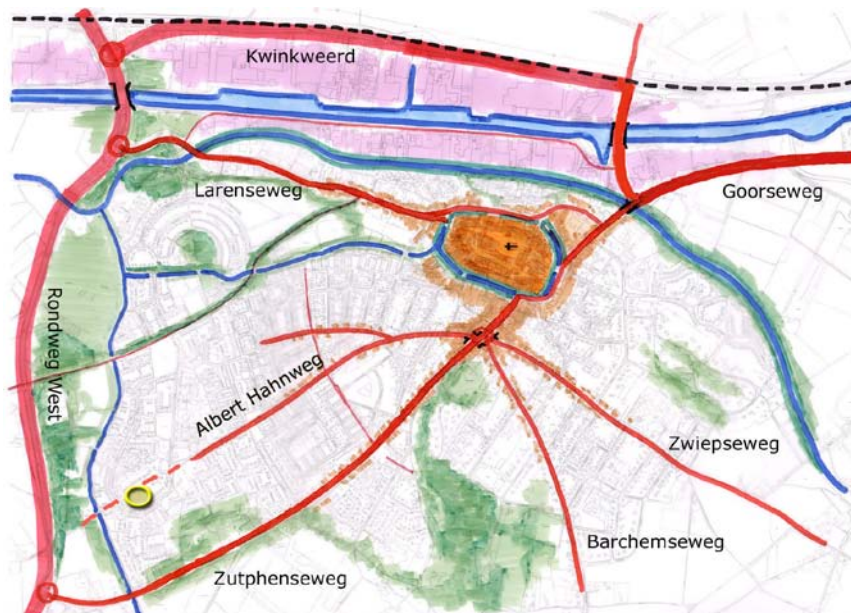
Vervolgens wordt in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten' een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van het overleg en de inspraak van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens in te gaan op de locatie 'Albert Hahnweg' is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ontwikkelingslocatie in groter verband weergegeven. Vervolgens wordt ingezoomd op de planlocatie.

2.1 Gebiedsbeschrijving

Kenmerkend voor de ruimtelijke hoofdstructuur van Lochem zijn de lange gebogen lijnen, de zogenaamde radialen, die samenkomen in het historische centrum. Het plangebied ligt in het verlengde van één van die radialen, de Albert Hahnweg.



Structuur op hoofdlijnen, met ligging plangebied

Daarbij wordt wel wordt opgemerkt dat als gevolg van de stadsuitbreiding in de jaren '70 de Albert Hahnweg als radiaal meerdere keren onderbroken wordt.

De aangrenzende (woon)bebouwing waarin het plangebied ligt maakt deel uit van de typische jaren '70 en '80 uitbreidingswijk Lochem West. Kenmerkend voor deze wijk zijn onder meer de zogenaamde woonerven; aparte woonbuurten die zijn gegroepeerd rondom groene plekken. De woongebieden zijn veelal van de hoofdontsluitingswegen afgekeerd en sterk naar binnen georiënteerd. Hierdoor wordt de Albert Hahnweg als 'radiaal' ter hoogte van het plangebied niet meer als zodanig ervaren.

De buurten zijn opgebouwd uit afzonderlijke woonclusters met verschillende architectuur en stedenbouw.

Het straatbeeld wordt bepaald door veelal aaneengebouwde en geschakelde woningen waarbij verspringing in de rooilijn zorgt voor diversiteit en kleinschaligheid in de openbare ruimte. Incidenteel zijn er vrijstaande woningen en /of twee-onder-één-kap woningen gelegen.

Hoewel er dus sprake is van een verscheidenheid aan woningtypen, heeft het beeld qua architectonische opzet een grote eenvormigheid. De architectuur van de woningen is bij de meeste buurten relatief ingetogen en introvert, waarbij de bebouwing in hoofdzaak uit één of twee bouwlagen met een kap bestaat.

2.2 Beschrijving locatie Albert Hahnweg

Het plangebied ligt direct aan de Albert Hahnweg en heeft een oppervlakte van ca. 2.540 . Het betreft een perceel waarop een voormalige boerderijwoning (met bijgebouwen) aanwezig is. Aan de straatzijde is tevens een oude waterput gesitueerd.

Ten tijde van de verkaveling van het aangrenzende gebied, ten behoeve van de stadsuitbreiding in de jaren '70, is het perceel niet verworven en als zelfstandig element behouden, temidden van de omliggende woningbouw uit de jaren '70 en '80.

De nabijgelegen bebouwing is gevarieerd en bestaat uit een aantal vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen en enkele rijenwoningen. De bouwhoogte is relatief laag, afwisselend in 1, 1,5 of 2 bouwlagen met een kap.

Het profiel van de Albert Hahnweg ter plaatse is informeel ingericht en typerend voor een woonerf; een smalle rijbaan, zonder gescheiden trottoir. Het parkeren geschiedt vooral op eigen terrein.

De straten in de wijk worden alleen gebruikt voor bestemmingsverkeer en hebben geen doorgaande verkeersfunctie. De aangrenzende Heggerank kan gezien worden als buurtontsluitingsweg.



Luchtfoto plangebied

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), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

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

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

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

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

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

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

Waterbeleid

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.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging. De waterparagraaf is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plantoelichting.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De Wet geluidhinder, de wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 5).

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005). Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, wordt formeel niet meer gesproken over een 'streekplan'. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het 'Streekplan Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'.

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

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

In bovengenoemd streekplan staat tevens het zogenaamde 'subsidiariteitsbeginsel' centraal. Dit betekent dat een ruimer beleidskader is ontstaan voor – in regionaal verband samenwerkende - gemeenten om zelf of samen met partners vorm te geven aan ruimtelijke ontwikkelingen".

In dit kader zijn zes gemeenten volgens de Wet Gemeenschappelijke Regelingen (WGR) een samenwerkingsverband aangegaan, de regio Stedendriehoek. De gemeente Lochem participeert hierin.

3.3 Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

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

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

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

Waterbeheerplan Waterschap Rijn en IJssel

Ook heeft het waterschap Rijn en IJssel een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2010-2015, maart 2010). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. Veiligheid;
2. Watersysteembeheer;
3. Waterketenbeheer;
4. Uitvoering.

In paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

Regionale structuurvisie De Voorlanden van de Stedendriehoek 2030

Op 9 november 2009 heeft de gemeenteraad van Lochem de intergemeentelijke structuurvisie 'De Voorlanden van de Stedendriehoek' vastgesteld. Deze visie maakt samen met de al eerder vastgestelde visie voor het bundelingsgebied (grotweg het gebied binnen de lijn Apeldoorn, Deventer en Zutphen) het ruimtelijk beleid voor de regio Stedendriehoek 'compleet'.

De visie over De Voorlanden richt zich op het versterken en uitbouwen van de kwaliteiten van natuur en landschap, de gevarieerde en hoogwaardige woon- en werkomgeving, de sterke landbouw en het toeristisch profiel van de regio Stedendriehoek. De in de visie voorgestelde programma's en projecten worden meest lokaal ingevuld. Dit past bij de werkwijze van de regio: lokaal moet worden aangepakt wat lokaal kan.

Regionale samenwerking is nodig bij zaken die grensoverschrijdend zijn of een regionaal belang hebben, zoals de ontwikkelingen in het landschap, natuur en watersysteem, de leefbaarheid en de verzorgingsstructuur, toerisme en recreatie. Verschillende typen kernen vragen daarbij om een verschillende aanpak.

De kern Lochem is in dit kader aangewezen als een dynamische kern. De beleidsinzet hiervoor is onder andere het versterken van de verzorgingspositie, het opvangen van de groei van bestaande bedrijven en het actualiseren van het economische profiel, het concentreren gemeentelijke woningbehoefte en de verbetering van de regionale bereikbaarheid. Hoewel de beoogde ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan geen regionaal belang heeft, past het wel binnen het regionale beleid 'lokaal moet worden aangepakt wat lokaal kan'. Daarbij kan worden ingespeeld op de lokale woningbehoefte, waarbij tevens de nadruk ligt op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties).

3.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie wonen en werken 2007-2015

(gemeente Lochem, september 2007)

Met de notitie 'Bouwen aan Lochem, structuurvisie wonen en werken 2007-2015' is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lochem voor de komende acht jaar weergegeven. Op 24 september 2007 is de structuurvisie vastgesteld.

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

Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

Echter, zoals uit de structuurvisie blijkt kiest de gemeente Lochem er niet voor om louter woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht: rijenwoningen en appartementen. Het is immers

wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en dorpen. Daarbij zijn in principe alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloop bestendig zijn of op termijn zijn te maken. Ook zal met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen.

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

Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties kiest de gemeente Lochem voor een helder uitgangspunt. In en zo mogelijk aan de kern Lochem vindt de grootste opgave plaats voor nieuwbouw. In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de navolgende woningbouwproductie (zie tabel).

	Per jaar	2007-2009	Per jaar	2010-2015
Starters	100	300	50	250
Geschikt voor ouderen	137	411	137	685
Bouwopgave regio	60	180	15	75
Totaal		891		1010

Daarnaast wordt in de notitie aangegeven dat in Lochem zo'n 20 inbreidingslocaties beschikbaar zijn die alle in principe tot 2015 ontwikkeld kunnen worden. Benutting van deze inbreidingslocaties leidt tot een netto toename van de woningvoorraad in Lochem van circa 740 woningen en appartementen.

De locatie aan de Albert Hanhweg is in de visie niet specifiek benoemd als onderzoekslocatie, aangezien alleen locaties groter dan vijf woningen zijn opgenomen in het overzicht. Nu de inrichting van het plangebied gewijzigd is en uitgegaan wordt van maximaal 6 woningen (aanvankelijk werd uitgegaan van 3 woningen) betekent dit niet dat de beoogde ontwikkeling niet past binnen het gemeentelijk beleid. De nadruk ligt nog steeds op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), zonder daarbij het groene karakter van de kern Lochem aan te tasten.

Welstandsnota Gemeente Lochem (gemeente Lochem, vastgesteld mei 2007)

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandsc commissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota. Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze'. Met de gebiedsgerichte benaderingswijze zijn de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in heel de gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van

nieuwe bouwplannen rekening mee houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvisering.

Het plangebied ligt in een gebied dat in de gemeentelijke welstandsnota is aangeduid als "W6 – Woonerf", waarvoor welstandsniveau 3 geldt. De volgende criteria zijn daarbij van belang:

- de bebouwing is geplaatst in de rooilijn, de voorgevels verspringen incidenteel;
- de bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte.

- blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst; hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels.

en kleuren

- het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de materialen en kleuren van het betreffende bouwblok.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De gemeente Lochem heeft besloten om medewerking te verlenen om de locatie aan de Albert Hahnweg 227 her in te richten voor woningbouw. Zoals uit voorgaand hoofdstuk blijkt is het beleid erop gericht om een gevarieerd woningbouwprogramma te realiseren. In combinatie met andere 'inbreidingslocaties' in de kern Lochem betekent dit dat voor de locatie aan de Albert Hahnweg uitgegaan moet worden van grondgebonden woningen, waarbij de doelgroep 'ouderen' een belangrijke positie in neemt. Dit betekent dat het wenselijk is dat de nieuwbouwwoningen levensloop bestendig zijn of op termijn zijn te maken.

Daarnaast is de bestaande 'korrelgrootte', het grondoppervlak van de woningen, in dit deel van de kern Lochem het uitgangspunt en dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

4.2 Het inrichtingsplan

Op grond van bovengenoemde is in opdracht van Dat Staat Vastgoed B.V. bouwbegeleider Brummelhuis te Deventer een verkaveling opgesteld. Deze stedenbouwkundige schets vormt de basis voor het onderhavige bestemmingsplan (zie bijgaande figuur).



*Stedenbouwkundige schets als basis voor het bestemmingsplan
Bron: Brummelhuis*

In het voorliggende plan wordt het bestaande perceel aan de Albert Hahnweg verkaveld in zes percelen, variërend van ca. 350 tot 560 . Op deze percelen wordt uitgegaan van drie twee-onder-één-kap woningen, georiënteerd zijn op de Albert Hahnweg.

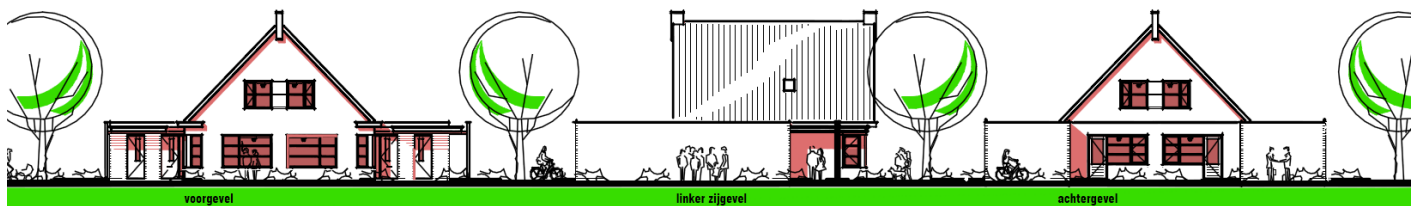
De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap, zodat de goot niet hoger dan 3,5 meter is en de bouwhoogte (nok) maximaal 8,5 bedraagt. Bovendien is er per woning maximaal 75 aan bijgebouwen toegestaan.

De ontsluiting van de woningen zal plaatsvinden via de bestaande infrastructuur van de wijk, i.c. de Albert Hahnweg en Heggerank. De bestaande wegen zijn van voldoende maat om de extra verkeersdruk van de 6 woningen te kunnen dragen. In de regel wordt uitgegaan van 5 tot 6 extra motorvoertuigen per etmaal voor een woning. Dit betekent dat als gevolg van de voorgestane planontwikkeling ca. 35 verkeersbewegingen te verwachten zijn.

Voor de in totaal 6 nieuw op te richten woningen wordt in het voorgestane verkavelingsmodel uitgegaan van minimaal 12 parkeerplaatsen, allen op eigen terrein. Dit betekent een parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning.

De nieuwe woningbouwontwikkeling sluit aan op de reeds bestaande bebouwing met twee-onder-één-kap woningen direct aan de overzijde van de Albert Hahnweg.

De verdichting leidt niet tot een onaanvaardbare ruimtelijke ingreep omdat de massa van de woningen beperkt is en passend kan worden genoemd in het straatbeeld. Bovendien blijft een groot deel van de gronden onbebouwd.



*Plattegrond en impressie gevelaanzichten nieuwe woningen
Bron: Brummelhuis*

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk komen diverse milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de ontwikkeling in het plangebied.

5.1 Geluid

Wettelijk kader

Sinds het einde van de jaren zeventig vormt de Wet geluidhinder (Wgh) het juridische kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. De Wgh bevat een uitgebreid stelsel van bepalingen ter voorkoming en bestrijding van geluidshinder door onder meer industrie, wegverkeer en spoorwegverkeer. De wet richt zich vooral op de bescherming van de burger in zijn woonomgeving en bevat bijvoorbeeld normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een woning. Deze mag maximaal 48 dB bedragen. Wordt deze waarde overschreden, dan kan het college van B&W – onder voorwaarden - ontheffing verlenen. Hiervoor is in de Wgh een maximale ontheffingswaarde van 63 dB opgenomen.

Wegverkeerslawaaï

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor het geluidsniveau op de gevels van woningen. Op basis van artikel 74 van de Wgh hebben alle wegen een geluidzone.

Voor wegen die gelegen zijn binnen een woonerf en voor 30 km-wegen gelden geen zones. Deze vrijstelling wordt gemotiveerd door het feit dat deze wegen meestal geen geluidsbelastingen veroorzaken boven de voorkeurswaarde.

Het plangebied ligt in een woonerf, waarbij voor de Albert Hahnweg een maximum snelheid van 30 km/uur geldt. Een toetsing van het geluidsniveau op de gevel kan op grond van de Wgh derhalve achterwege blijven.

Uit jurisprudentie blijkt echter dat ter onderbouwing van een goede ruimtelijke ordening een '30-km/uur weg' in de beoordeling van een nieuwe ontwikkeling meegenomen moet worden, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg geluidsniveaus veroorzaakt die hoger zijn dan de voorkeurswaarde (48 dB). In dergelijke gevallen gaat het dan vooral om (klinker)wegen met relatief veel verkeer. Laatst is in voorliggende situatie niet het geval.

Dienaangaande zijn er geen belemmeringen voor de plantontwikkeling.

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. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (BK 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

Bovendien is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit in augustus 2009 goedgekeurd en op dit moment in uitvoering.

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

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

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 6 woningen mogelijk.

Op voorhand is niet uit te sluiten dat er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde (40 µg/, voor zowel van fijn stof - - en stikstofdioxide - -) uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit.

Ook kan niet zonder meer worden uitgegaan of het project – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse leidt.

Wel kan worden bepaald of het betreffende project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Hiervoor is het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)', verder te noemen het 'Besluit NIBM' door de rijksoverheid opgesteld.

NIBM

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 () of stikstofdioxide (). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ voor zowel als .

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 of niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

De getalsmatige NIBM-grens voor woningbouw is (bron: Regeling NIBM):
3% criterium: minder dan of gelijk aan 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en minder dan of gelijk aan 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (voorschrift 3A.2).

Zoals reeds aangegeven omvat het project 6 woningen. Op basis van deze gegevens blijkt dat het plan ruim onder de 3% NIBM-grens (minder dan 1500 woningen bij 1 ontsluitingsweg) ligt, zodat in principe geen nadere toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling aan de Albert Hahnweg, zodat voldaan wordt aan het gestelde in de 'Wet luchtkwaliteit'.

5.3 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid kan gedefinieerd worden als de veiligheid voor de omgeving van een gevaarlijke inrichting of het transport van gevaarlijke stoffen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke (on)mogelijkheden.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor of water en door buisleidingen;
- bedrijven waar opslag, gebruik en / of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

In het externe veiligheidsbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Onder het PR wordt de kans per jaar verstaan dat een persoon komt te overlijden door een ongeval tijdens transport van gevaarlijke stoffen, indien deze persoon zich op het moment van het ongeval permanent (24 uur per dag en gedurende het gehele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Voor nieuwe situaties geldt een grenswaarde van 10^{-6} per jaar. Deze grenswaarde mag niet worden overschreden.

Het GR is de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. De normstelling van het GR heeft niet de status van grenswaarde, maar van oriënterende waarde.

Woningbouw, grote kantoren en andere gevoelige bestemmingen zijn niet toegestaan binnen de 10^{-6} contour van het PR rondom transportroutes, waarmee of waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd (weg, rail, water en buisleiding). Bestemmingsplannen voor gebieden met een hoog GR moeten een beschrijving bevatten van de effecten van het plan op dat GR. Het voldoen aan de oriënterende waarde van het GR is een inspanningsverplichting; eventuele overschrijdingen moeten worden gemotiveerd.

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

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

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

externe veiligheid

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

Voor het plangebied kan het volgende worden opgemerkt.

Aan de hand van de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Ook zijn er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) aanwezig waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied. Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.

5.4 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

Ten behoeve van de beoogde planontwikkeling is door Van der Poel Consult B.V. in januari 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Geconcludeerd wordt dat de vrijkomende (boven- en/of ondergrond) en grond binnen de planlocatie kan worden hergebruikt.

De vrijkomende grond voldoet bovendien aan de kwaliteit volgens de zonering van de bodemkwaliteitskaart en kan buiten de locatie binnen dezelfde of vergelijkbare kwaliteitszone worden hergebruikt.

Met andere woorden, de grond is geschikt voor het beoogde gebruik.

5.5 Water

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

- en rijksbeleid

De Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, moet ervoor 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.

Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

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

Het waterbeleid is daarbij gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. Het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren" staat hierbij centraal. Voor de waterkwaliteit is het uitgangspunt "stand still - step forward". Watersysteembenadering en integraal waterbeheer dienen als handvaten voor het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem.

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 provinciale Waterhuishoudingsplan (2005).

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

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

plannen waterbeheerders

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere veiligheid (tegen overstromingen), waterkwaliteit en waterkwantiteit. Ook de zuivering van afvalwater is een primaire taak van het waterschap.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft in dit kader een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2010-2015, maart 2010). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet.

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoon water ook schoon blijft. Een toename van het verharde oppervlak moet worden gecompenseerd met extra waterberging. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden (infiltratie) of wordt geborgen alvorens er wordt afgevoerd op het watersysteem.

Kenmerken watersysteem plangebied

Het plangebied is gelegen op de flank van de Lochemse berg. Het betreft een relatief hoog gelegen gebied waar geen rivierbeddingen, beekdalen en oppervlaktewater aanwezig is. Tevens is geen sprake van natte en laaggelegen gebieden, overstromingsvlaktes en zettingsgevoelige gebieden.

Door de ontwikkelingen in dit bestemmingsplan zal de verharding in het plangebied toenemen. Het plangebied, ca. ca. 2.540 groot, bestaat uit een voormalige boerderijwoning (met bijgebouwen) en bijbehorende tuinen en erven. In het plangebied is in de huidige situatie ca. 205 aan dakvlakken en ca. 200 aan oppervlakteverharding aanwezig.

Zoals genoemd worden in het plangebied 6 woningen beoogd. In de voorliggende plannen wordt per woning uitgegaan van een dakvlak van 105 . Dit betreft het hoofdgebouw, inclusief de aan-uitbouw. Bovendien wordt voor de overige gronden (tuinen en erven) uitgegaan van een verhardingsgraad van 40%. Dit betekent dat de totale verharding (dakvlakken en oppervlakteverharding) naar schatting 1400 zal bedragen, een toename van ca. 1000 .

Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen is het uitgangspunt op het regenwater niet af te voeren naar het rioolstelsel maar te behandelen volgens de trits 'vasthouden - bergen – afvoeren'. Een milieuvriendelijk gescheiden rioleringsstelsel (grijs water versus regenwater) bij nieuwe ontwikkelingen biedt daarbij uitkomst. een dergelijk systeem wordt het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van

Thema	Toetsvraag	Relevant
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

verharding, geïnfiltreerd.

Om te kunnen bezien of infiltratie van hemelwater mogelijk is en op welke wijze dat het beste gerealiseerd kan worden, is de doorlatendheid van de bodem, de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van belang.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek (zie paragraaf 5.4) blijkt dat de grond uit zand bestaat. Aan de hand van de wateratlas van de provincie Gelderland blijkt dat de GHG op ca. 1,6 meter onder het maaiveld ligt. De GLG ligt op meer ca. 2,3 meter onder het maaiveld liggen. De relatief hoge ligging van de planlocatie (ca. 12 meter +NAP) is hier de oorzaak van. Geconcludeerd wordt dat er goede mogelijkheden zijn voor de infiltratie van het afgekoppelde regenwater, bijvoorbeeld door gebruik te maken van zogenaamde infiltratiekoffers. Dit betekent wel dat er eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen zink, koper of lood).

In bijgaande watertoetstabel (vorige bladzijde) zijn de relevante en niet-relevante waterhuis-houdkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

5.6 Ecologie

Voor de onderbouwing van een juridische procedure in het kader van de ruimtelijke ordening is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de gewenste ontwikkelingen ten koste gaan van de flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' en de 'toets in het kader van soort bescherming'.

Toets in het kader van 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 kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrictlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn. Externe werking betekent dat ook voor ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden, moet worden bekeken wat de effecten daarvan op de natuurgebieden zijn.

met plangebied

Het plangebied is niet gelegen in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Ook is het plangebied niet gelegen in of nabij de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect gebiedsbescherming geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Toets in het kader van soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

In deze wet worden beschermde soorten in drie beschermingscategorieën ingedeeld.

Flora- en faunawet

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet).

Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het ministerie van LNV. De afweging van het belang van rode lijstsoorten vindt plaats in het spoor van de ruimtelijke ordening.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Het is dus niet perse noodzakelijk dat al voor de vaststelling van een bestemmingsplan een ontheffing verkregen is.

Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen.

Dit geldt echter niet voor (inbreidings)locaties waar de invulling (drastisch) verandert. Dit betekent dat voor nieuwe woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur de aanwezige waarden (soorten) moeten zijn geïnventariseerd en de effecten moeten worden beoordeeld.

Flora en fauna in relatie tot het plangebied

Een natuurtoets in bestaand bebouwd gebied kan in de regel niet buiten beschouwing worden gelaten, ondanks dat het gaat om (inbreiding)locaties waar de invulling niet drastisch veranderd (stedelijk gebied blijft stedelijk

gebied). Voor het onderzoeksgebied is besloten een globaal onderzoek uit te voeren.

Hierbij is gebruik gemaakt van de databank van het Natuurloket. Het Natuurloket is een gezamenlijk initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij en de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). In de VOFF zijn de Particuliere Gegevensbeherende Organisaties (PGO's) verenigd.). In deze database worden alle gegevens van aangesloten vrijwilligersorganisaties bijgehouden. Hieruit blijkt of recent is geïnventariseerd (ca. afgelopen 10 jaar), op welke soortgroepen en welke soorten en aantallen zijn waargenomen.

Uit de beschikbare informatie blijkt dat dit terrein matig is onderzocht op flora en fauna. Er zijn, zeker recentelijk, weinig zeldzame soorten gevonden. Uit de beschikbare gegevens en het binnenstedelijke en intensief gebruikte karakter van het plangebied kan worden afgeleid dat zich hier geen bijzondere natuurwaarden bevinden. In dit kader wordt aangesloten bij de reeds verleende vrijstelling voor het gebied, waarin eveneens geen nadere voorwaarden op het gebied van ecologie voor het betreffende perceel is opgenomen. Bovendien zijn er in het verlengde van de verleende vrijstelling al diverse bomen gekapt. Met andere woorden, al het 'groen' dat als gevolg van de ontwikkeling verwijderd moet worden is al weg. De bomen die nog aanwezig zijn, blijven ook gehandhaafd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat tijdens de uitvoering van de werkzaamheden wel voldaan moet worden aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet. Dit betekent dat alle ingrepen op zodanige wijze moeten plaatsvinden dat de schade aan eventueel voorkomende soorten beperkt wordt. Zo moet bij de uitvoering rekening worden gehouden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd en overwintering). Dit geldt onder andere voor de sloop van de oude boerderij, in verband de eventuele aanwezigheid van vleermuizen. In verband met de zorgplicht mag tijdens de winterslaap (november tot en met maart) niet gesloopt worden, tenzij middels een onderzoek is aangetoond dat overwinterende vleermuizen niet aanwezig zijn.

Alle soorten die bij de uitvoering worden aangetroffen moeten worden verplaatst of beschermd zodat ze behouden blijven. Daarbij dient dan deskundige begeleiding aanwezig te zijn. Deze deskundige dient bij de sloop oeropbaar te zijn.

5.7 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) 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'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Daarom is het voor het opstellen van een bestemmingsplan noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn. Gebieden waar waarden aanwezig zijn, kunnen middels een dubbelbestemming voor archeologie door het bestemmingsplan worden beschermd. Voorafgaand aan werkzaamheden waarbij bodemingrepen plaatsvinden, dient dan in bepaalde gevallen nader archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologie in plangebied

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

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

Aan de hand van deze 'Archeologische Monumenten Kaart van Gelderland' kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen gronden met archeologische waarden bekend en/of aanwezig zijn.

Hoewel het gebied in een gebied met archeologische verwachtingswaarde ligt, wordt er in voorliggend bestemmingsplan geen nadere bescherming ten behoeve van archeologische waarden opgenomen. Reden is dat het plangebied in een stedelijk gebied ligt en deels is bebouwd en verhard. In het verleden hebben zich regelmatig ingrepen in de bodem voorgedaan waardoor aangenomen wordt dat de bodem is geroerd en geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bovendien wordt aangesloten bij de reeds verleende vrijstelling, waarin tevens geen archeologische bescherming voor het betreffende perceel is opgenomen.

Wel blijft bij bodemingrepen de Monumentenwet van kracht, die stelt dat als bij de grondwerkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen deze dienen te worden gemeld aan het bevoegd gezag.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie "Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008" (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)" van het Ministerie van VROM en "Op de digitale leest", standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan "Albert Hahnweg 227" is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

Tevens is het voorliggende bestemmingsplan aangepast als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) per 1 oktober 2010. Concreet betekent dit dat de terminologie in de regels van het bestemmingsplan is afgestemd op de Wabo-terminologie. Zo is onder meer de term ontheffing vervangen door 'Afwijken van' en zijn er geen procedureregels voor een afwijking (ontheffing) meer opgenomen omdat de afwijking meeloopt met de procedure voor de omgevingsvergunning.

6.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2010), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de plankaart is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels.

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

6.4 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

Artikel 3 Tuin

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

Artikel 4 Wonen

Binnen de bestemming zijn uitsluitend grondgebonden woningen toegestaan.

In de verbeelding (op de analoge plankaart) is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen.

Het bouwvlak mag volledig worden volgebouwd, tot de maximum hoogtes die in de verbeelding zijn aangegeven. Ook is het aantal wooneenheden aangeduid.

het bouwvlak

Wat betreft de bouw mogelijkheden buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Om te voorkomen dat er op de erfscheiding met de burens een kopse gevel tot 5 meter hoog wordt gebouwd is voorgeschreven dat binnen 2 meter van de erfgrans geen kap is toegestaan. In beginsel moeten de gebouwen hier plat worden afgedekt met een goothoogte van maximaal 3,5 meter. Alleen met ontheffing is een kap mogelijk. Daarbij mogen er dus geen kopse gevels tot maximaal 5 meter op de perceelsgrens worden gebouwd. De kap moet vanaf de perceelsgrenzen schuin oplopen en de nok moet op ten minste 2 meter van de gevel liggen (met de nokrichting evenwijdig aan de

perceelsgrens). Op die wijze wordt de lichttoetreding op het naburige erf niet teveel belemmerd.

In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje, zie ook onder 'Tuin').

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

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat conform de 'Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), die per 1 oktober 2010 in werking is getreden, diverse bouwwerken vergunningsvrij kunnen worden opgericht. Echter, bij vergunningsvrij bouwen is een initiatiefnemer wel aan regels verbonden. Deze regels omvatten vooral maximale oppervlakten en maximale afmetingen. In ieder geval gelden altijd de regels uit het Bouwbesluit (onder meer voor veiligheid en gezondheid) en het burenenrecht uit het Burgerlijk Wetboek.

en bedrijf aan huis

Vanwege de relatief ruime woonkavels in Lochem is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

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

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

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

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

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

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

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Artikel 5 *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 6 *Algemene bouwregels*

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden omgevingsvergunningen voor bouwen (de voormalige bouwvergunningen) zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Ook zijn regels voor bijzondere kapvormen opgenomen.

Bovendien is in dit artikel bepaald dat woningen alleen mogen worden gebouwd als er in het plangebied voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, i.c. minimaal 2 parkeerplaatsen per woning op eigen terrein.

Artikel 7 *Algemene gebruiksregels*

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 7, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Ook voor de afwijkingsregels geldt dat in artikel 8 van de planregels een algemene regeling is opgenomen.

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 9 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de voorgaande 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 ontwerp bestemmingsplan. 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 10 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De herontwikkeling van de gronden aan Albert Hahnweg 227 is een particulier initiatief van Dat Staat Vastgoed B.V.

Om het verhaal van eventuele kosten vanwege het initiatief voor de gemeente zeker te stellen, is tussen de gemeente en de initiatiefnemer een overeenkomst afgesloten waarin diverse afspraken worden vastgelegd over het verhaal van de in artikel 6.2.3 en 6.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening genoemde kosten. Hieronder wordt tevens eventuele planschade en de kosten voor het opstellen (en het verder in procedure brengen) van het bestemmingsplan verstaan.

Bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld.

8 VOOROVERLEG

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Zoals in de inleiding van voorliggend bestemmingsplan is aangegeven, is voor de herstructurering van het terrein aan de Albert Hahnweg 227 reeds een vrijstellingsprocedure ex artikel 19, lid 2 (WRO) afgerond, zodat een omgevingsvergunning voor bouwen (de voormalige bouwvergunning) kan worden verleend. De bijbehorende ruimtelijke onderbouwing, in de vorm van een voorontwerpbestemmingsplan, is in dit kader besproken met de gebruikelijke overlegpartners, waaronder het waterschap Rijn en IJssel.

Aangezien deze actoren eveneens de gebruikelijke overlegpartners in het kader van de bestemmingsplanprocedure zijn, is het plan niet opnieuw aan hen voorgelegd maar is voor het vooroverleg gebruik gemaakt van de reacties op de artikel 19-vrijstelling.

Hoewel de beoogde inrichting in voorliggend bestemmingsplan op onderdelen is gewijzigd, van drie vrijstaande woningen naar drie twee-onder-één-kap woningen, is de stedenbouwkundige opzet van het plan immers gelijk gebleven.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Albert Hanhweg 227' heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 31 maart 2011 gedurende zes weken (t/m 11 mei 2011) ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld.