

## **GEMEENTE LOCHEM**

### **BESTEMMINGSPLAN**

#### **Herziening Lochem Oost en West, vijf percelen**

|                  |                                        |
|------------------|----------------------------------------|
| Opdrachtnummer   | : 08.238                               |
| ID nr.           | : NL.IMRO.0262.loHerzoostenwest-BP41   |
| Datum            | : maart 2014                           |
| Versie           | : 3                                    |
| Auteurs          | : <i>mRO</i> b.v.                      |
| Vastgesteld d.d. | : 2 juni 2014 / Besluitnr. 2013-022872 |



## INHOUDSOPGAVE

|          |                                                      |           |
|----------|------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 1.1      | ALGEMEEN .....                                       | 5         |
| 1.2      | LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....               | 6         |
| 1.3      | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....                        | 8         |
| 1.4      | OPZET VAN DE TOELICHTING.....                        | 10        |
| <b>2</b> | <b>HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE.....</b>               | <b>11</b> |
| 2.1      | HUIDIGE SITUATIE .....                               | 11        |
| 2.2      | NIEUWE SITUATIE .....                                | 14        |
| <b>3</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                             | <b>17</b> |
| 3.1      | PROVINCIAAL BELEID .....                             | 17        |
| 3.2      | GEMEENTELIJK BELEID.....                             | 17        |
| <b>4</b> | <b>MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN.....</b>         | <b>19</b> |
| 4.1      | GELUID .....                                         | 19        |
| 4.2      | BODEM .....                                          | 20        |
| 4.3      | WATER .....                                          | 20        |
| 4.4      | LUCHTKWALITEIT .....                                 | 21        |
| 4.5      | EXTERNE VEILIGHEID .....                             | 22        |
| 4.6      | ECOLOGIE.....                                        | 22        |
| 4.7      | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) ..... | 24        |
| 4.8      | ARCHEOLOGIE .....                                    | 25        |
| <b>5</b> | <b>JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                     | <b>29</b> |
| 5.1      | ALGEMEEN .....                                       | 29        |
| 5.2      | OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                   | 29        |
| 5.3      | ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING .....                     | 29        |
| <b>6</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....</b>              | <b>33</b> |
| <b>7</b> | <b>MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>        | <b>35</b> |
| 7.1      | VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO .....                  | 35        |
| 7.2      | ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....              | 35        |



# 1 INLEIDING

## 1.1 Algemeen

Voor het oostelijk deel van de kern Lochem heeft de gemeente Lochem recent het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' opgesteld dat op 3 december 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld.

Ook voor het westelijk deel is recent een nieuw bestemmingsplan opgesteld, 'Lochem-West 2010' genaamd. Dit plan is op 8 oktober 2012 door de gemeenteraad vastgesteld. Naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is dit plan echter opnieuw ter vaststelling aan de gemeenteraad van Lochem aangeboden. Dit bestemmingsplan (met identificatienummer NL.IMRO.0262.lolochemWest2010-BP42) is op 14 oktober 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

Beide bestemmingsplannen hadden tot doel om te komen tot een actueel en digitaal raadpleegbaar (beheer)plan voor deze delen van de kern Lochem dat bovendien aansluit op de uniforme opzet en systematiek voor binnenstedelijke bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Na vaststelling van beide bestemmingsplannen is gebleken dat bij vijf percelen een omissie aanwezig is, te weten;

- Lange Voren 2 (Lochem Oost);
- Hammarskjöldweg 10 (Lochem West);
- Standaardmolenerf 15 (Lochem West);
- Standaardmolenerf 29 (Lochem West);
- Barchemseweg 5c (Lochem Oost).

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze op het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' is het bouwvlak voor het perceel Lange Voren 2 aangepast en vergroot. De bedoeling was dat de vergroting aan de westzijde van de bestaande woning zou plaatsvinden, maar de wijziging is per abuis aan de oostzijde doorgevoerd.

Wat betreft het perceel Hammarskjöldweg 10 is gebleken dat de gronden behorend bij de woning deels een verkeersbestemming hebben, terwijl deze als tuin/erf in gebruik zijn.

Bij een tweetal percelen aan de Standaardmolenerf is een voorgenomen grondtransactie niet verwerkt. Het betreft een strook grond, direct grenzend aan de huidige woonpercelen Standaardmolenerf nr. 15 en nr. 29, van respectievelijk 4 en 5 meter breed. De huidige bestemming van deze gronden (Groen) komt niet overeenkomst met de aangrenzende bestemming(en) van de woonpercelen.

Tot slot is gebleken dat de planologische regeling voor de bestaande woning aan de Barchemseweg 5c uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' per abuis niet goed is vertaald. In het nu geldende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' is weliswaar een bestemming 'Wonen' opgenomen, maar is ter plaatse van de bestaande woning geen bouwvlak weergegeven.

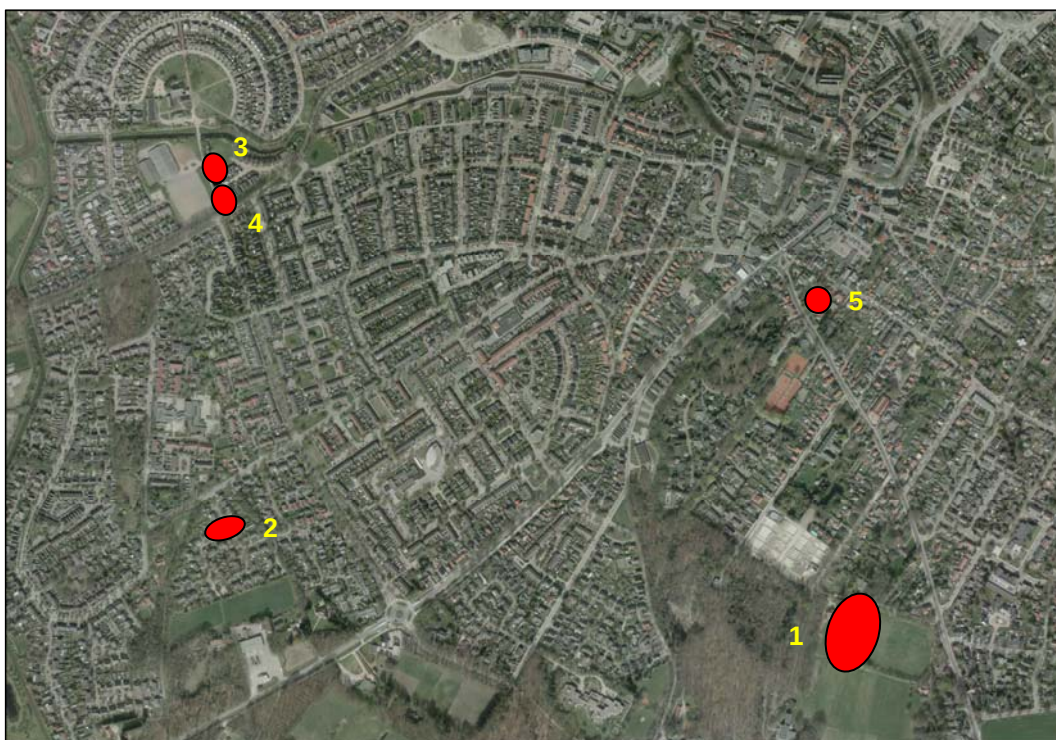
Besloten is een separaat bestemmingsplan op te stellen om de bovengenoemde omissies te herstellen. Het voorliggende bestemmingsplan 'Herziening Lochem Oost en West, vijf percelen' dient hiertoe.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op een vijftal woonpercelen die verspreid binnen de bebouwde kom van Lochem liggen:

1. Lange Voren 2;
2. Hammarskjöldweg 10;
3. Standaardmolenerf 15;
4. Standaardmolenerf 29;
5. Barchemseweg 5c.

In onderstaande figuur is de globale ligging van de verschillende plangebieden weergegeven.



*Globale ligging plangebied op de luchtfoto*

Het perceel Lange Voren 2 ligt in het oostelijk deel van de kern Lochem aan de rand (voet) van de Paasberg en daarmee in een groene en bosrijke omgeving. De plangrens voor dit deelgebied is afgestemd op het gehele woonperceel, dus zowel de voortuin als achtertuin.

Het plangebied Hammarskjöldweg 10 maakt deel uit van de zogenaamde 'woonerven' in het westelijk deel van Lochem. De functiewijziging van een verkeersbestemming naar tuin/erf heeft betrekking op een perceel (nr. 9401) direct grenzend ten zuiden van de bestaande woning en bijbehorende gebouwen.

De beoogde functiewijziging aan de Standaardmolenerf heeft betrekking op een tweetal stroken grond, direct grenzend aan de westzijde van twee bestaande woningen gelegen aan de Standaardmolenerf nr. 15 en nr. 29. De plangrens is afgestemd op beide woonpercelen, na functiewijziging.

Met andere woorden, ook de bestaande woningen en bijbehorende tuinen / erven maken deel uit van dit bestemmingsplan. Hiermee wordt voorkomen dat voor de twee woonpercelen diverse planologische regimes gelden.

Het woonperceel Barchemseweg 5c tenslotte ligt tussen de Zwiepsweg en Barchemsweg in en maakt deel uit van een woongebied. Beide wegen betreffen twee belangrijke doorgaande verkeersontsluitingen in het oostelijk deel van de kern Lochem.

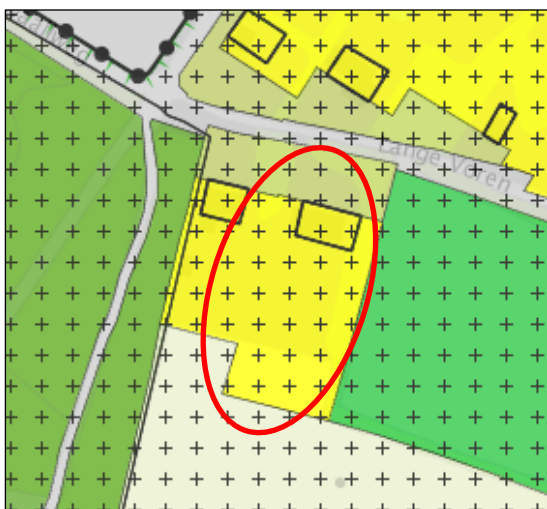


*Ligging en begrenzing plangebied op de Grootchalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale kaart (LKI): boven Lange Voren 2, onder Hammarskjöldweg 10*

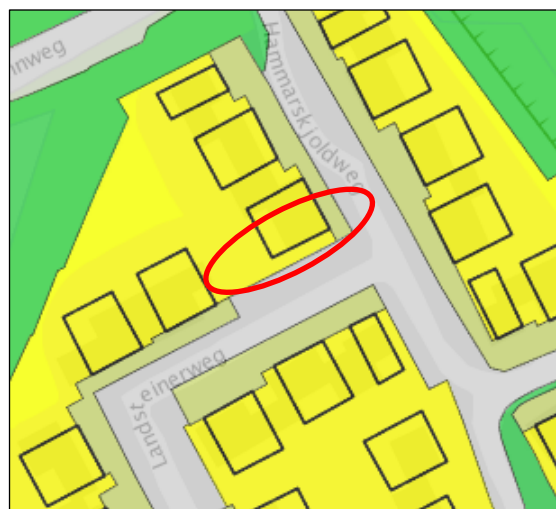


Het hoofdgebouw (een vrijstaande woning) is uitsluitend binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn ook (bij)gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan. In de bestemming 'Tuin' zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Bovendien hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' omdat ze zijn gesitueerd in een archeologisch waardevol (verwachtings)gebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn kleinschalige werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw. In hoofdstuk 4.8 wordt nader op de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' ingegaan.



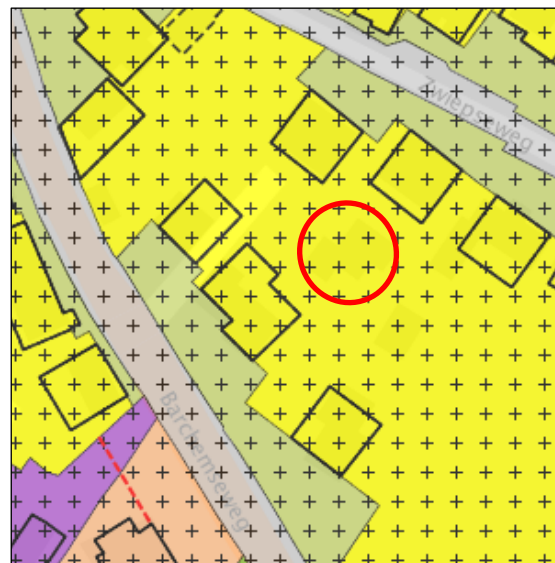
*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011', met in het rood het deelgebied Lange Voren 2 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lochem-West 2010', met in het rood de te wijzigen gronden behorend bij het deelgebied Hammarskjöldweg 10 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lochem-West 2010', met in het rood de te wijzigen gronden. Direct ten westen van het plangebied is de plancontour van het aangrenzende bestemmingsplan 'Manegeterrein De Luchte' zichtbaar (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011', met in het rood het deelgebied Barchemseweg 5c (bron: ruimtelijkeplannen.nl)*

Omdat de locatie deel uitmaakt van een grondwaterbeschermingsgebied is tevens een gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen. Behalve de daar voorkomende bestemmingen, zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater als bedoeld in artikel 28.2 van de regels.

De locaties aan de Hammarskjöldweg en de Standaardmolenerf maken deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010'. Dit plan is op 8 oktober 2012 door de raad vastgesteld.

Zoals reeds in paragraaf 1.1 van deze plantoelichting is aangegeven heeft de gemeenteraad naar aanleiding van een tussenuitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het plan op 14 oktober 2013 opnieuw vastgesteld.

De gronden aan de Hammarskjöldweg 10, althans het gedeelte waar de functiewijziging beoogd wordt, heeft de bestemming 'Verkeer - Verblijf' als bedoeld in artikel 15 van de regels.

Beide terreinen aan de Standaardmolenerf hebben de bestemming 'Groen' als bedoeld in artikel 8 van de bijbehorende regels. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend met de bestemming verband houdende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een maximale bouwhoogte van 3 meter.

Tot slot maakt het perceel Barchemseweg 5c deel uit van het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' waarin de gronden een bestemming 'Wonen' hebben gekregen. Rondom de bestaande woning is echter geen bouwvlak aangeduid.

Net als het plangebied aan de Lange Voren 2 ligt ook dit perceel in het grondwaterbeschermingsgebied waarvoor een gebiedsaanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' is opgenomen. Ook is het perceel gesitueerd in een archeologisch waardevol (verwachtings)gebied waarvoor de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' geldt.

In bijgaande figuren (vorige bladzijde) is een uitsnede van de geldende bestemmingsplannen weergegeven.

#### **1.4 Opzet van de toelichting**

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft in het kort de huidige situatie en beoogde situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan de orde.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal milieuaspecten, 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 wordt kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteen.

## 2 HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE

### 2.1 Huidige situatie

#### Lange Voren

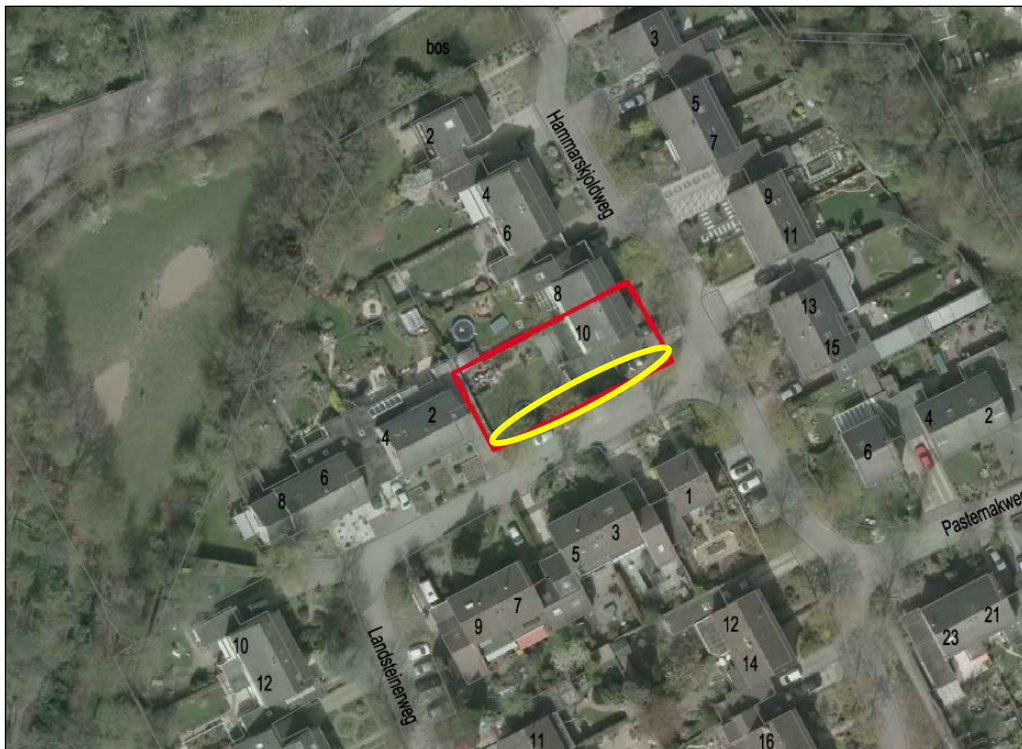
Het perceel Lange Voren 2 ligt in het oostelijk deel van de kern Lochem aan de rand (voet) van de Paasberg en daarmee in een groene en bosrijke omgeving. Dit wordt versterkt doordat direct ten oosten van het perceel een groen (sport)veld aanwezig is, terwijl de achtertuin aan gronden grenst die nog als agrarisch (weiland) in gebruik zijn.

In de directe omgeving zijn vooral vrijstaande woningen op relatief grote percelen aanwezig. Op ongeveer 150 m ten zuiden van het perceel is een hotel (Hotel Paasberg) gesitueerd.



uit twee-onder-een-kap-woningen, afgewisseld met hier en daar een vrijstaande woning.

Direct ten zuiden van het woonperceel ligt de Landsteinerweg. De achtertuin van het betreffende perceel grenst eveneens aan een twee-onder-een-kap woning (Landsteinerweg nr. 2).



*Bestaande situatie op de luchtfoto. Het perceel Hammarskjöldweg 10 is rood omkaderd, de te wijzigen gronden in geel omcirkeld*

### Standaardmolenerf

Het plangebied maakt deel uit van de thematische uitbreidingswijk Molengronden in het westen van de kern Lochem.

Op het perceel aan de Standaardmolenerf nr. 15 is een hoekwoning gesitueerd die deel uitmaakt van een rij eengezinswoningen van in totaal 8 woningen. De woning is met de voorkant georiënteerd op de Koedijk, een belangrijke doorgaande verbinding in de kern Lochem. Door de aanwezige laanbeplanting en aangrenzende groenstroken is deze weg ook van belang voor de groenstructuur in de wijk. Ten westen van dit perceel ligt een groenstrook, parallel aan het voormalige manegeterrein. Het achtererf behorend bij de woning wordt begrensd door een doodlopend weggedeelte van de Standaardmolenerf, een zogenaamde cul-de-sac.

Aan de overzijde van deze cul-de-sac is eveneens een hoekwoning gesitueerd. Deze woning, Standaardmolenerf nr. 15, maakt deel uit van een rij van in totaal 7 woningen. De woning is met de voorkant georiënteerd op een groen speelveld die aan de Nieuwe Beek grenst, een waterloop die door de wijk Molengronden heen loopt.

Het woonperceel wordt aan de achterkant ontsloten op de Standaardmolenerf en grenst in het westen eveneens aan de groenstrook, parallel aan het voormalige manegeterrein.

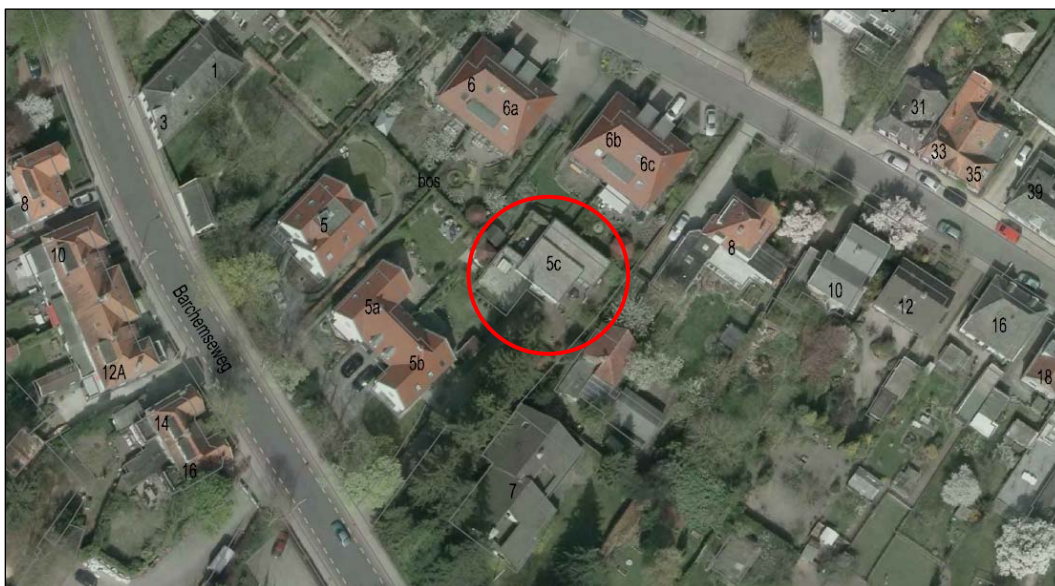
In bijgaande figuur is de bestaande situatie van beide percelen op de luchtfoto in beeld gebracht. De te wijzigen gronden, van groen naar wonen, zijn hierin rood omkaderd.



*Bestaande situatie van beide percelen (Standaardmolenerf nr. 15 en 29) op de luchtfoto, waarop de te wijzigen gronden rood zijn omkaderd*

### Barchemseweg 5c

Het perceel Barchemseweg 5c ligt tussen de Zwiepseweg en Barchemseweg in en maakt deel uit van een woongebied waar vooral vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen zijn gesitueerd. Het perceel wordt ontsloten vanaf de Barchemseweg, maar ligt op ca. 40 van deze weg af, en grenst direct aan omliggende woonpercelen.

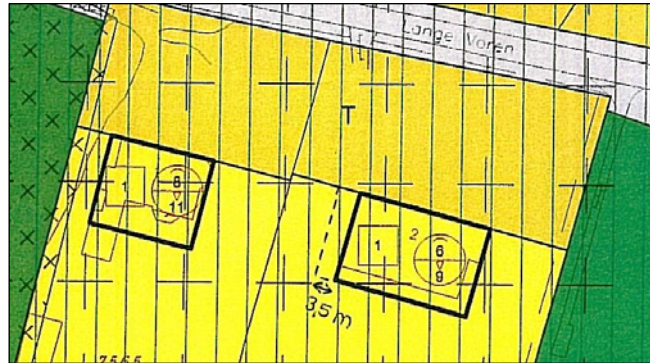


*Bestaande situatie van het perceel Lange Voren 2 op de luchtfoto*

## 2.2 Nieuwe situatie

### Lange Voren

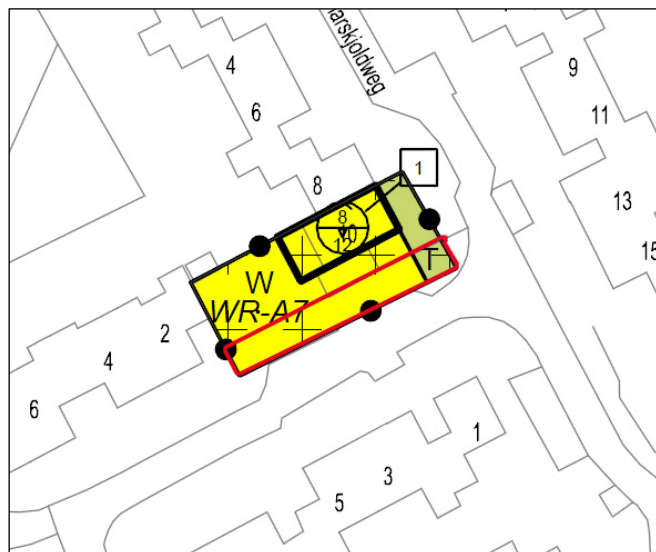
Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, is om de bestaande woning een bouwvlak gelegd. Naar aanleiding van een ingediende zienswijze op het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' is het bouwvlak vergroot. De bedoeling was dat het bouwvlak aan de westzijde met 3,5 meter vergroot zou worden zodat een uitbreiding van de bestaande woning plaats kan vinden. De wijziging is echter per abuis aan de oostzijde doorgevoerd. Door het bouwvlak aan de westzijde met 3,5 meter te verruimen en aan de oostzijde met dezelfde afmeting te verkleinen wordt deze omissie hersteld. De totale omvang van het bouwvlak blijft daarmee gelijk.



*Voorstel aanpassing bouwvlak op het perceel Lange Voren 2, op basis van de ingediende zienswijze*

### Hammarskjöldweg

Wat betreft het perceel Hammarskjöldweg 10 is gebleken dat een deel van de gronden behorend bij de bestaande twee-onder-een-kap woning een verkeersbestemming hebben, terwijl deze reeds als tuin/erf in gebruik zijn. Om het gebruik van deze gronden in overeenstemming te brengen met de feitelijke (eigendoms)situatie wordt de bestemming 'Verkeer - Verblijf' gewijzigd in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen'.



*Uitsnede verbeelding bestemming, met in rood het gewijzigde gedeelte van het perceel*

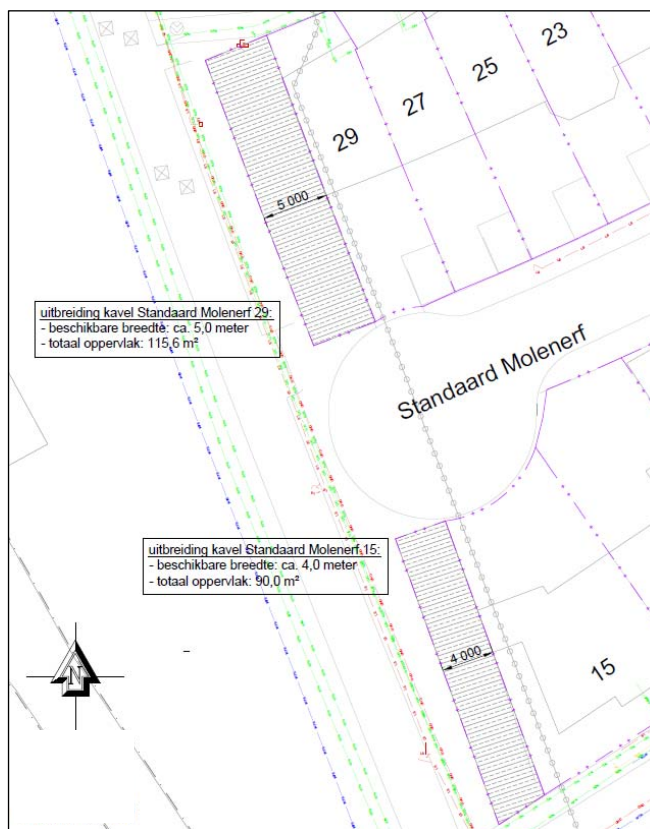
### Standaardmolenerf

Aan de westzijde van beide woonpercelen wordt een strook grond bij het erf gevoegd. De tuin / het erf behorend bij de woningen aan de Standaardmolenerf nummer 15 en 29 wordt met respectievelijk 4 en 5 meter verbreed. Hierdoor wordt het woonperceel aan de Standaardmolenerf nummer 15 met 90 m<sup>2</sup> vergroot.

De vergroting van het perceel aan de Standaardmolenerf nummer 29 bedraagt ca. 115 m<sup>2</sup>.

De functiewijziging past binnen de totale stedenbouwkundige opzet in dit deel van de woonwijk en tast de groenstructuur op wijk- en buurniveau niet aan.

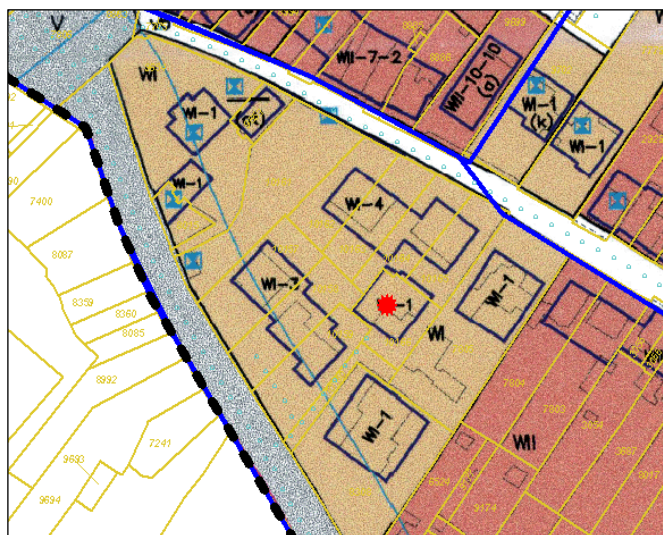
Met de herontwikkeling van het 'manegeterrein De Luchte' wordt het huidige pad in westelijke richting verplaatst. Ook de aansluiting op de Koedijk wordt verplaatst en komt tegenover de de Rembrandtlaan te liggen. Hierdoor wordt een nieuwe brede openbare groenzone tussen het plangebied en de nieuwe ontwikkeling op het voormalige manegeterrein (woningbouw en zorgcomplex) gecreëerd.



*Uitbreiding woonkavels Standaardmolenerf nr. 15 en 29  
(bron: Anacon Infra, mei 2013)*

#### Barchemseweg 5c

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, is om de bestaande vrijstaande woning geen bouwvlak gelegd, terwijl op grond van het bestemmingsplan uit 1998 wel een woning is toegestaan. Deze omissie is hersteld door een bouwvlak toe te voegen, waarbij de bouwregels (aanduiding maximale goot- en bouwhoogte en aantal wooneenheden) zijn afgestemd op het geldende plan en aangrenzende woningen.



*Uitsnede verbeelding bestemming 'Lochem Oost 1998'*



### 3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt de beoogde functiewijziging kort getoetst aan het ruimtelijke beleid van de provincie en gemeente. Het rijksbeleid heeft voor initiatieven van deze kleine omvang geen concrete uitgangspunten.

#### 3.1 Provinciaal beleid

##### ***Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005***

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in de Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen streekplan) vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005.

In deze visie wordt de nadruk gelegd op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied, waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

De functiewijziging (van groen naar wonen) vindt plaats in bestaand bebouwd gebied en past daarmee binnen het provinciale principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het voornemen raakt verder geen provinciale belangen. Dit geldt ook voor het verschuiven en het toevoegen van het bouwvlak.

#### 3.2 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.

In de structuurvisie wordt aangegeven dat vooral aan de zuid- en westzijde van de kern Lochem sprake is van een aantal thematische uitbreidingswijken die over het algemeen ruim en groen van opzet zijn. Er is een flink aantal groene plekken dat bijdraagt aan de totale stedelijke structuur en leefkwaliteit.

Zoals reeds aangegeven past de functiewijziging (van groen naar wonen), alsook het verschuiven en het toevoegen van een bouwvlak, binnen de totale stedenbouwkundige opzet in dit deel van de woonwijk en tast de groenstructuur op wijk- en buurniveau niet aan. Met de herontwikkeling van het aangrenzende 'manegeterrein De Luchte' wordt tevens een nieuwe brede openbare groenzone gecreëerd.



## 4 MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

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

Gezien de aard en schaal van de beoogde functiewijziging die in voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, alsook voor het verschuiven en het toevoegen van een bouwvlak, zijn er nauwelijks of geen effecten op de omgeving te verwachten.

Desalniettemin worden de diverse milieuaspecten wel (kort) in beschouwing genomen.

### 4.1 Geluid

#### ***Algemeen***

Nieuwe ontwikkelingen en functiewijzigingen worden getoetst aan de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde 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.

#### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

##### *Lange Voren*

Hoewel het deelgebied binnen de geluidszone van de Barchemseweg ligt, heeft de beoogde planologische wijziging geen gevolgen voor het aspect geluid. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, danwel woningen aangepast / verplaatst zodat deze dichterbij de weg komen te liggen.

##### *Hamarskjöldweg*

Dit deelgebied maakt deel uit van een woonerf. Wegen binnen het woonerf hebben op grond van de Wgh geen geluidszone, zodat een toetsing van het geluidsniveau op de gevel achterwege kan blijven. Bovendien heeft de beoogde planologische wijziging geen gevolgen voor het aspect geluid. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, danwel woningen aangepast / verplaatst zodat deze dichterbij de weg komen te liggen.

##### *Standaardmolenerf*

Dit deelgebied ligt binnen de geluidszone van de Koedijk. De beoogde planologische wijziging heeft echter geen gevolgen voor het aspect geluid. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, danwel woningen aangepast / verplaatst zodat deze dichterbij de weg komen te liggen.

##### *Barchemseweg*

Hoewel het deelgebied binnen de geluidszone van zowel de Barchemseweg als ook Zwiapseweg ligt, heeft de beoogde planologische wijziging geen gevolgen voor het aspect geluid. Er worden geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt, danwel woningen aangepast / verplaatst zodat deze dichterbij de weg komen te liggen.

### Conclusie

Concluderend kan worden gesteld dat er vanuit de Wet geluidhinder geen belemmeringen zijn voor de functiewijziging.

## **4.2 Bodem**

### ***Algemeen***

Met het oog op een goede ruimtelijke ordening, dient in geval van ruimtelijke ontwikkelingen te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik. Ter plaatse van locaties die verdacht worden van bodemverontreiniging, moet ten minste verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

### ***Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op een beperkte verschuiving van een bouwvlak, alsook een tweetal functiewijzigingen (van verkeer naar wonen/tuin en van groen naar wonen/tuin). De gronden worden toegevoegd aan het erf, behorend bij de bestaande woningen.

Er worden ook geen extra wooneenheden toegestaan.

Bovendien zijn er geen historische gegevens beschikbaar die er op wijzen dat het de verschillende deelgebieden in dit bestemmingsplan als verdachte locaties worden aangemerkt.

Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.3 Water**

### ***Algemeen***

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht te worden geboden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in de wijk. 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.

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.

### ***Water in relatie tot het plangebied***

#### ***Lange Voren***

In dit deelgebied wordt uitsluitend een verschuiving van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' in westelijke richting voorgestaan. De oppervlakte van het bouwvlak (totaal ca. 385 m<sup>2</sup> groot) blijft gelijk. Hoewel dit bouwvlak volledig mag worden bebouwd neemt het verharde oppervlak niet significant toe omdat er reeds een woning met een grondoppervlakte van 263 m<sup>2</sup> aanwezig is. Ook de waterafvoer van het perceel wijzigt niet.

Wel ligt het deelgebied in een grondwaterbeschermingsgebied. Ter bescherming hiervan is een aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' in het plan opgenomen, gelijk aan de regeling in het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'.

#### ***Hamarskjöldweg***

In dit deelgebied wordt een zeer beperkte functiewijziging mogelijk gemaakt waarbij gronden met een verkeersbestemming worden toegevoegd aan een woonperceel. Daarbij wordt opgemerkt dat het betreffende deel van het perceel, de tuin/het erf bij een bestaande woning, reeds als zodanig in gebruik is.

De gronden liggen in bestaand stedelijk, het verharde oppervlak neemt niet significant toe en de waterafvoer van het perceel wijzigt niet.

Het deelgebied ligt bovendien niet in een grondwaterbeschermingsgebied en maakt geen deel uit van een beekdal en/of natte ecologische verbindingszone.

#### ***Standaardmolenerf***

Ook in dit deelgebied wordt een zeer beperkte functiewijziging mogelijk gemaakt waarbij gronden met een groenbestemming worden toegevoegd aan een tweetal woonpercelen. De gronden liggen in bestaand stedelijk gebied en maken in de nieuwe situatie deel uit van de tuin, behorend bij de bestaande woningen. Het verharde oppervlak neemt niet toe en de waterafvoer van het perceel wijzigt niet.

Het deelgebied ligt bovendien niet in een grondwaterbeschermingsgebied en maakt geen deel uit van een beekdal en/of natte ecologische verbindingszone.

#### ***Barchemseweg***

In dit deelgebied wordt om de reeds bestaande woning een bouwvlak toegevoegd. Ook dit deelgebied ligt in een grondwaterbeschermingsgebied, waarvoor ter bescherming een aanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' in het plan is opgenomen, gelijk aan de regeling in het bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011'.

### **Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de verschuiving en toevoeging van het bouwvlak, alsook de functiewijzigingen, gezien de aard en omvang vanuit waterhuishoudkundig oogpunt geen invloed hebben op de omgeving.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### ***Algemeen***

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn de grenswaarden op het gebied van de luchtkwaliteit vastgelegd. Daarbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk met name de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en

fijnstof (PM10) van belang. Projecten die slechts in zeer beperkte mate bijdragen aan de luchtverontreiniging, zijn op grond van het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen' (luchtkwaliteitseisen) daarbij vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden.

#### ***Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Met dit bestemmingsplan worden geen extra woningen mogelijk gemaakt. Het betreft uitsluitend een verschuiving van een bouwvlak aan de Lange Voren 2 in westelijke richting, het toevoegen van een bouwvlak om een bestaande woning aan de Barchemseweg, alsook een tweetal functiewijzigingen (van verkeer naar wonen/tuin aan de Hammarskjöldweg 10 en van groen naar wonen/tuin aan de Standaardmolenerf 15 en 29.

Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.5 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 (Bevi-)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. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

#### ***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. Daaruit blijkt dat er in of nabij het plangebied geen (Bevi-)inrichtingen aanwezig zijn. Ook zijn er geen transportroutes met gevaarlijke stoffen en/of buisleidingen in of nabij het plangebied aanwezig waarvan de risicocontouren de planlocatie beïnvloeden.

Het aspect 'externe veiligheid' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

### **4.6 Ecologie**

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 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

#### ***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 (Vogel- en habitatrictlijngebieden);

- 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 Habitatrichtlijn).

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 met het plangebied

De vier deelgebieden (het plangebied) liggen niet in of nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het plangebied ligt ook niet in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

#### ***Toets in het kader van soortenbescherming***

De soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten.

#### Soortenbescherming in relatie met het plangebied

##### *Lange Voren*

In dit deelgebied wordt uitsluitend een verschuiving van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' in westelijke richting voorgestaan. Het bouwvlak wordt niet vergroot waardoor er geen extra bouwmogelijkheden ontstaan die significante effecten hebben op de bescherming van dier- en plantensoorten. Dit laat onverlet dat bij nieuwe ontwikkelingen (zoals sloop en/of nieuwbouw) altijd de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) van toepassing is.

##### *Hamarskjöldweg*

In het deelgebied wordt uitsluitend een vergroting van de tuin/het erf bij een bestaande woning mogelijk gemaakt. De bestemming 'Verkeer' wordt in dit kader gewijzigd in 'Wonen' en 'Tuin'. Daarbij wordt opgemerkt dat het betreffende deel van het perceel reeds zodanig in gebruik is.

##### *Standaardmolenerf*

Het voorliggende plan voorziet in een functiewijziging van een openbare groenstrook naar tuin / erf, behorend bij de woningen aan de Standaardmolenerf nummer 15 en 29. Gezien de huidige functie en ligging van deze groenstrook, parallel aan een (toegangs)weg in een woonwijk, wordt aangenomen dat er geen beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn. Ook worden er geen bomen gekapt, sloten gedempt of bebouwing gesloopt. Bovendien zal deze (toegangs)weg in het kader van de herontwikkeling van het 'manegeterrein De Luchte' in westelijke richting worden verplaatst. Hierdoor wordt een nieuwe brede openbare groenzone tussen het plangebied en de nieuwe ontwikkeling op het voormalige manegeterrein (woningbouw en

zorgcomplex) gecreëerd, wat tot een verbetering van de groenstructuur op wijk- en buurniveau leidt.

#### *Barchemseweg*

In dit deelgebied wordt uitsluitend een bouwvlak om een bestaande vrijstaande woning toegevoegd. Het perceel had al een bestemming 'Wonen'. Er worden geen bomen gekapt, sloten gedempt of bebouwing gesloopt. Significante effecten hebben op de bescherming van dier- en plantensoorten is derhalve niet aan de orde. Dit laat onverlet dat bij nieuwe ontwikkelingen (zoals sloop en/of nieuwbouw) altijd de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) van toepassing is.

#### Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde verschuiving en toevoeging van het bouwvlak, alsook de functiewijzigingen in het pangebied, geen invloed hebben op beschermde natuurgebieden. Ook vanuit het aspect soortenbescherming zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

### **4.7 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

#### ***Algemeen***

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor 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 en/of instellingen niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

#### ***Relatie met het plangebied***

##### Invloed omgeving op plangebied

#### *Lange Voren*

De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie betreft een maatschappelijke functie aan de Barchemseweg nr.7 Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Lochem-Oost 2011' zijn hier maatschappelijke instellingen en/of instanties van maximaal categorie 2 toegestaan, met een grootste afstand van 30 meter tot gevoelige functies. Omdat het deelgebied aan de Lange Voren 2 op ruim 80 meter van deze locatie ligt, doen er zich wat dat betreft geen problemen voor.

#### *Hamarskjöldweg*

In de directe omgeving zijn geen andere functies (zoals bedrijvigheid en maatschappelijk instellingen) aanwezig.

#### *Standaardmolenerf*

In het kader van de nieuwe ontwikkeling op het voormalige manageterrein 'De Luchte' wordt naast woningbouw ook een nieuw zorgcomplex beoogd. Hiervoor is in het bestemmingsplan 'Manageterrein De Luchte' ten westen van dit deelgebied een bestemming 'Maatschappelijk' opgenomen.

Op grond van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' vallen dergelijke maatschappelijke functies maximaal onder milieucategorie 2, waarvoor een richtafstand van 30 meter tot aan milieugevoelige functies (zoals woningen) geldt.

Omdat de bestemming 'Maatschappelijk' op minimaal 30 meter van het plangebied gesitueerd is, levert dit geen problemen op.

#### *Barchemseweg*

Op ca. 50 meter van het plangebied is ten zuiden van de Barchemseweg bedrijvigheid aanwezig. Omdat met voorliggend plan op het perceel aan de Barchemseweg 5c, waar al een woning aanwezig is, uitsluitend een omissie wordt hersteld levert dit geen problemen op.

### Invloed plangebied op omgeving

#### *Lange Voren*

In dit deelgebied wordt uitsluitend een verschuiving van een bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' in westelijke richting voorgestaan, wat geen belemmering voor de omgeving betekent.

#### *Hamarskjöldweg*

In het deelgebied wordt uitsluitend een vergroting van de tuin/het erf bij een bestaande woning mogelijk gemaakt, wat geen belemmering voor de omgeving betekent. Bovendien is het betreffende deel van het perceel reeds als zodanig in gebruik.

#### *Standaardmolenerf*

In dit deelgebied wordt uitsluitend een vergroting van de tuin/het erf bij een bestaande woning mogelijk gemaakt, wat geen belemmering voor de omgeving betekent.

#### *Barchemseweg*

In dit deelgebied wordt uitsluitend een bouwvlak om een bestaande woning binnen de bestemming 'Wonen' toegevoegd, wat geen belemmering voor de omgeving betekent.

### **Conclusie**

De beoogde verschuiving van het bouwvlak, alsook de functiewijzigingen, leveren geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (maatschappelijke) functies.

Daarmee vormt het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **4.8 Archeologie**

### ***Normstelling en beleid***

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 een ruimtelijk plan moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

#### Archeologiebeleid gemeente Lochem

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Op de nieuwe archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt verwacht. 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

Het deelgebied aan de Lange Voren 2 ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van categorie 6.

De locaties aan de Hammarskjöldweg 10 en Standaardmolenerf 15 en 29 liggen in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van categorie 7.

#### 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

#### ***Archeologie in relatie tot het plangebied***

In het kader van het nieuwe archeologiebeleid is momenteel een nieuw bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' in voorbereiding. Het plan bepaalt dat de regels ten aanzien van archeologie die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen vervallen en worden vervangen door de archeologieregels die zijn opgenomen in het parapluplan. De regels uit het parapluplan zijn van toepassing op alle vigerende

bestemmingsplannen die genoemd worden in het parapluplan. Dit betekent dat ook de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' uit het bestemmingsplan 'Lochem West 2010', alsook de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachting 2' uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' vervangen worden door de regels uit het parapluplan.

Om er voor te zorgen dat het archeologiebeleid op een juiste wijze wordt vertaald, is in voorliggend bestemmingsplan reeds aangesloten bij de regels uit het bovengenoemde 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Concreet betekent dit dat op de verbeelding, voor zover betrekking hebbend op het perceel Lange Voren 2 en Barchemseweg 5c, een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' is opgenomen. In de bijbehorende regels is bepaald dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 1000 m<sup>2</sup> archeologisch onderzoek nodig. Specifiek voor voorliggend bestemmingsplan levert dit geen problemen op omdat er met de functiewijziging en het toevoegen van het bouwvlak geen (nieuw) bodemingrepen worden beoogd. Bovendien is het plangebied kleiner dan 1000 m<sup>2</sup>.

Voor de percelen aan de Hammarskjöldweg 10 en Standaardmolenerf 15 en 29 geldt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7'. Deze is gelijk aan de bovengenoemde dubbelbestemming, met dien verstande dat er een andere ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Er is archeologisch onderzoek nodig voor bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde verschuiving van het bouwvlak, alsook de functiewijzigingen in het plangebied niet in de weg. Wel is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen, waarmee wordt aangesloten op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.



## **5 JURIDISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Algemeen**

Met onderhavig bestemmingsplan 'Herziening Lochem Oost en West, vijf percelen' wordt uitsluitend een aantal omissies in het bestemmingsplan 'Lochem-West 2010' en 'Lochem-Oost 2011' hersteld.

### **5.2 Opbouw regels en verbeelding**

De opbouw en inhoud van de regels (alsook de verbeelding) zijn afgestemd op de bestemmingsplannen 'Lochem-West 2010' en 'Lochem-Oost 2011'. Daarbij wordt wel opgemerkt dat vanaf 1 juli 2013 de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht zijn geworden. 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.

### **5.3 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 'Lochem-West 2010' en 'Lochem-Oost 2011'.

#### ***Artikel 3 Tuin***

Deze bestemming is gelegd op de (voor)tuinen van de woningen. In de bestemming 'Tuin' zijn geen gebouwen toegestaan, alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen en tuinmeubilair.

#### ***Artikel 4 Wonen***

Op de verbeelding is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de hoofdmassa van de woning (het hoofdgebouw) is toegestaan. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m<sup>2</sup> aan gebouwen toegestaan. De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Binnen het bouwvlak gelden de hoogten die op de verbeelding zijn aangegeven. Tevens is aangegeven hoeveel woningen per bouwvlak mogen worden gebouwd.

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

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

#### **Artikel 5      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 gronden met een middelmatige archeologische verwachtingswaarde. In dit kader is aangesloten bij het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

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 1000 m<sup>2</sup>.

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 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 6      Waarde - Archeologie 7**

Deze dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met lage archeologische verwachtingswaarden. De regeling is min of meer gelijk met de voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden, met dien verstande dat er een andere ondergrens geldt voor het doen van archeologisch onderzoek. Er is archeologisch onderzoek nodig voor bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of met een oppervlakte groter dan 2.500 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 7      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 8      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 9      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 10    Algemene aanduidingsregels**

In artikel 10 zijn de zogenaamde algemene aanduidingsregels opgenomen. Zones met een algemene aanduiding zijn op de verbeelding aangegeven

gebieden waar naast de eigenlijke, materiële bestemming een specifiek belang geldt. Het gaat in dit geval om de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Binnen deze aanduiding zijn ingrepen die van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater niet toegestaan. Binnen deze zone geldt een omgevingsvergunningstelsel voor de bescherming van het grondwater. Voordat een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij het waterleidingbedrijf. Daarmee wordt voorkomen dat de grondwaterkwaliteit verslechtert. Ook het bouwen wordt niet bij recht toegestaan maar is met een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van de bouwregels mogelijk.

#### **Artikel 11 Algemene afwijkingsregels**

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

- geringe afwijkingen van de ligging van bestemmings- en bouwgrenzen en andere grenzen, voor zover die nodig zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages;
- de bouw van een erker onder voorwaarden mogelijk te maken.

#### **Artikel 12 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 gelijkenschakeling 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 13 Slotregel**

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



## 6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In het voorliggende plan wordt uitsluitend een aantal omissies hersteld. Het betreft een verschuiving van het bouwvlak op het perceel Lange Voren 2 in westelijk richting, zonder dat het bouwvlak wordt vergroot. Met betrekking tot het perceel Hammarskjöldweg 10 gaat het om een beperkte functiewijziging. Gebleken is dat de gronden behorend bij de woning deels een verkeersbestemming hebben, terwijl deze reeds als tuin/erf in gebruik zijn.

Bij een tweetal percelen aan de Standaardmolenerf een beperkte functiewijziging mogelijk gemaakt, als onderdeel van afspraken (grond overdracht) die in het verleden tussen de gemeente Lochem en de bewoners zijn gemaakt. Ten behoeve van deze functiewijziging zal een tweetal locaties, met een totale oppervlakte van circa 215 m<sup>2</sup> worden gewijzigd in een woonbestemming (zonder bouwvlak). Er worden geen extra woningen mogelijk gemaakt.

Tot slot is bij het perceel aan de Barchemseweg 5c een bouwvlak om de bestaande woning toegevoegd.

Op grond van het bovenstaande is er geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro en hoeft er ook geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en begeleiden van de planologische procedure komen voor rekening van de gemeente Lochem.



## **7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

Gezien de aard en schaal van de beoogde functiewijzigingen, alsook de verschuiving en toevoeging van een bouwvlak die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

### **7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

In dat kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Herziening Lochem Oost en West, percelen Lange Voren 2, Hammarskjöldweg 10 en Standaardmolenerf' met ingang van 11 december 2013 voor de duur van zes weken (tot en met 22 januari 2014) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen binnengekomen.

Na de ter inzage legging van het plan is echter gebleken dat nog een perceel in Lochem Oost (Barchemseweg 5c) niet goed is vertaald in het geldende bestemmingsplan. Deze omissie is nu als ambtshalve wijziging in het voorliggende bestemmingsplan meegenomen. Het ontwerpbestemmingsplan zal dan ook gewijzigd worden vastgesteld.