

GEMEENTE LOCHEM

WIJZIGINGSPLAN

Prins Bernhardweg 7 Lochem

(behorend bij het bestemmingsplan De Berkel kom Lochem)

Opdrachtnummer	: 08.186
ID nr.	: NL.IMRO.0262.loPrbernhardweg7Lo-WP41
Datum	: april 2011
Versie	: 2
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 28 juni 2011

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING	8
2	PLANBESCHRIJVING	9
3	BELEIDSKADER	13
4	TOETSING VOORWAARDEN	15
5	JURIDISCHE ASPECTEN	17
5.1	ALGEMEEN	17
5.2	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	17
6	UITVOERBAARHEID	19
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	19
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	19
6.3	ZIENSWIJZEN WIJZIGINGSPLAN	19

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de gemeente en het Waterschap Rijn en IJssel is de ambitie uitgesproken om de Berkel binnen de bebouwde kom van Lochem aantrekkelijker te maken.

Zo heeft de gemeente Lochem in het 'Masterplan Etalage naar de Toekomst' de ambitie geformuleerd om De Berkel aantrekkelijker en toegankelijker te maken, alsmede de recreatieve mogelijkheden te vergroten. Daarnaast wil de gemeente een verbinding realiseren tussen het plangebied 'Etalage naar de Toekomst' en de binnenstad van Lochem. De Berkel speelt hierbij een voorname rol. De Berkel moet een dynamisch waterlandschap met aantrekkelijke openbare oevers worden.

Het waterschap Rijn en IJssel heeft bovendien de ambitie om de vispasseerbaarheid en de ecologische kwaliteit van De Berkel te vergroten. Het waterschap wil dit doen door een vispassage aan te leggen en de oevers natuurvriendelijker te maken. De Berkel is een riviersysteem en moet als zodanig zichtbaar en beleefbaar zijn.

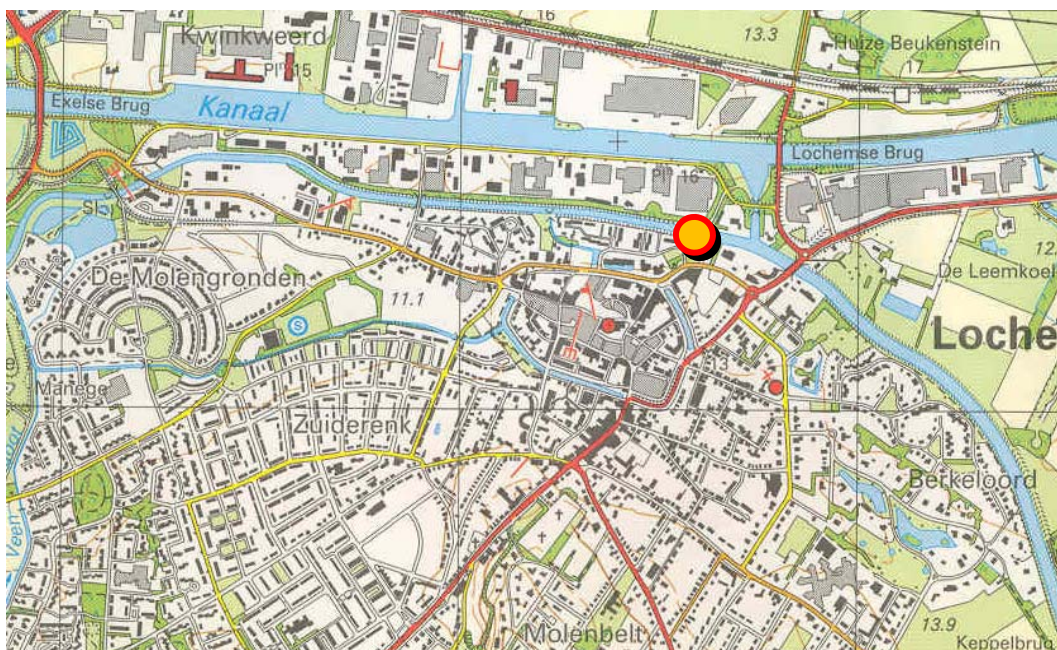
Om deze ambities te realiseren is het project 'Beleef de Berkel in Lochem' opgestart. Vervolgens is het "Inrichtingsplan Beleef De Berkel" opgesteld, waarin concrete inrichtingsvoorstellen worden benoemd. Eén van de uitgangspunten voor het inrichtingsplan is het vergroten van de vispasseerbaarheid door middel van het aanbrengen van een vispassage ter hoogte van de stuw. De vispassage wordt op de zuidoever gerealiseerd. Mede in verband hiermee is onlangs het bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem' vastgesteld. In dit bestemmingsplan is reeds een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de gronden aan de westzijde van het perceel aan de Prins Bernhardweg 7 te betrekken in het inrichtingsplan, specifiek voor de vispassage.

Voorliggend wijzigingsplan 'Prins Bernhardweg 7 Lochem' dient er derhalve toe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven om op de zuidelijke oever van de rivier De Berkel een vistrappassage vorm te geven, als onderdeel van de nieuwe inrichting van de rivier De Berkel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van de kern van Lochem, aan de zuidoever van de rivier De Berkel. Het gebied beslaat de noordwestzijde van de tuin behorend bij het kantoor aan de Prins Bernhardweg 7, gelegen in de oksel van de Noorderbleek en Julianaweg/Prins Bernhardweg.

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



Ligging plangebied op de topografische kaart



Ligging plangebied op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan maakt deel uit van het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem' (6 december 2010, Identificatienummer NL.IMRO.0262.loDeBerkel-BP41).

De gronden zijn ter plaatse bestemd voor 'Kantoor' als bedoeld in artikel 4 van de bijbehorende planregels. Op deze gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een maximale bouwhoogte van 3 meter toegestaan.,
Tevens is ter plaatse een aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' opgenomen. In artikel 12 van de regels is aangegeven dat burgemeester en wethouders de gronden kunnen wijzigen in de bestemmingen 'Groen' en 'Water' ten behoeve van de realisering van een vispassage.



LEGENDA

PLANGEBIED

- plangebied (Moederplan)
- plangebied Wijzigingsplan

BESTEMMINGEN

- G Groen
- K Kantoor
- WA Water
- WS Waterstaat

AANDUIDINGEN

- geluidzone - industrie
- wro-zone - wijzigingsgebied
- (br) brug
- (nw) natuurwaarden
- (stw) stuw
- (sg-vis) specifieke vorm van groen - vispassage
- (sv-lvb) specifieke vorm van verkeer - langzaamverkeer verbinding

VERKLARING

- gegevens GBKN en Kadaster

Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan, inclusief liggingsplangebied

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de voorgenomen wijziging, de toekomstige situatie van het plangebied.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

De toetsing van de wijzigingsvoorwaarden komt in hoofdstuk 4 aan de orde.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische alsook maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

In het kader van het project 'Beleef de Berkel in Lochem' is het "Inrichtingsplan Beleef De Berkel" (definitief ontwerp, 18 februari 2011, Imoss) opgesteld.

Het inrichtingsplan heeft tot doel een toegankelijke, recreatieve en ecologische Berkel te realiseren voor het gebied binnen de bebouwde kom van de kern Lochem. De voorgenomen invulling van het wijzigingsgebied maakt hier deel van uit. De navolgende beschrijving is grotendeels gebaseerd op het genoemde inrichtingsplan.



Het plangebied gezien vanaf de Noorderbleek (bron: Google Streetview)

Zoals genoemd beslaat het plangebied de noordwestzijde van de tuin behorend bij het kantoor aan de Prins Bernhardweg 7, gelegen in de oksel van de Noorderbleek en Julianaweg/Prins Bernhardweg.

Het gebied ligt aan de zuidoever van de rivier De Berkel, vlakbij de stuw richting de Hanzeweg.

Het gebied rond de stuw is van grote historische betekenis voor het waterbeheer van de Berkel en de geschiedenis van Lochem. Eeuwen lang is dit een dynamisch gebied geweest waar handel en nijverheid waren geconcentreerd. De combinatie van onder andere de sluis, watermolen, bruggen, lommerrijke villa's met parken eromheen heeft deze plek bovendien altijd een aantrekkelijk aanzicht gegeven.

In de huidige situatie is weinig meer te ervaren van de historische betekenis. Het inrichtingsplan Beleef de Berkel zet in op een aantal structurele ingrepen om deze plek opnieuw op de kaart te zetten.

Door juist op de zuidoever de nieuwe vispassage te realiseren wordt op een eigentijdse manier betekenis gegeven aan de plek.

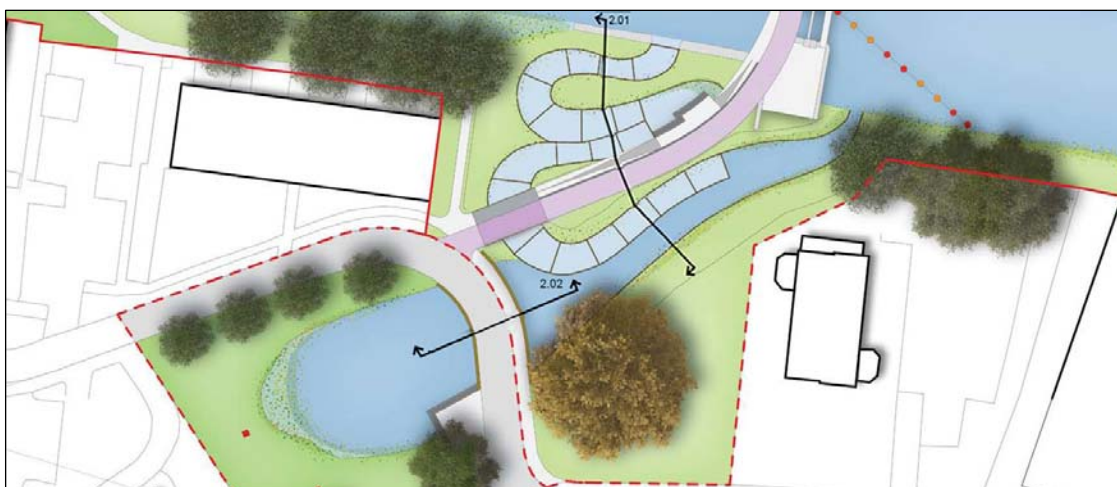
Bovendien ontstaat de mogelijkheid om het eiland-karakter van de woonbuurt Noorderbleek te versterken. De weg die toegang geeft tot het voormalige eiland doorsnijdt opnieuw een waterwereld. Dit wordt benadrukt door de vormgeving van een brugduiker die de entree tot de Noorderbleek markeert. Bovendien kan de locatie van de voormalige watermolen en de molenkolk weer zichtbaar worden gemaakt. Het samenspel van vispassage,

(opengewerkte) inlaat tot de stadsgracht, brugduiker van de Noorderbleek, molenkolk en markering van de watermolen maakt een bijzondere verblijfsplek. Dit gebied vormt op deze manier een hoogwaardige entree richting het gebied van Etalage naar de Toekomst en het nieuwe gemeentehuis.

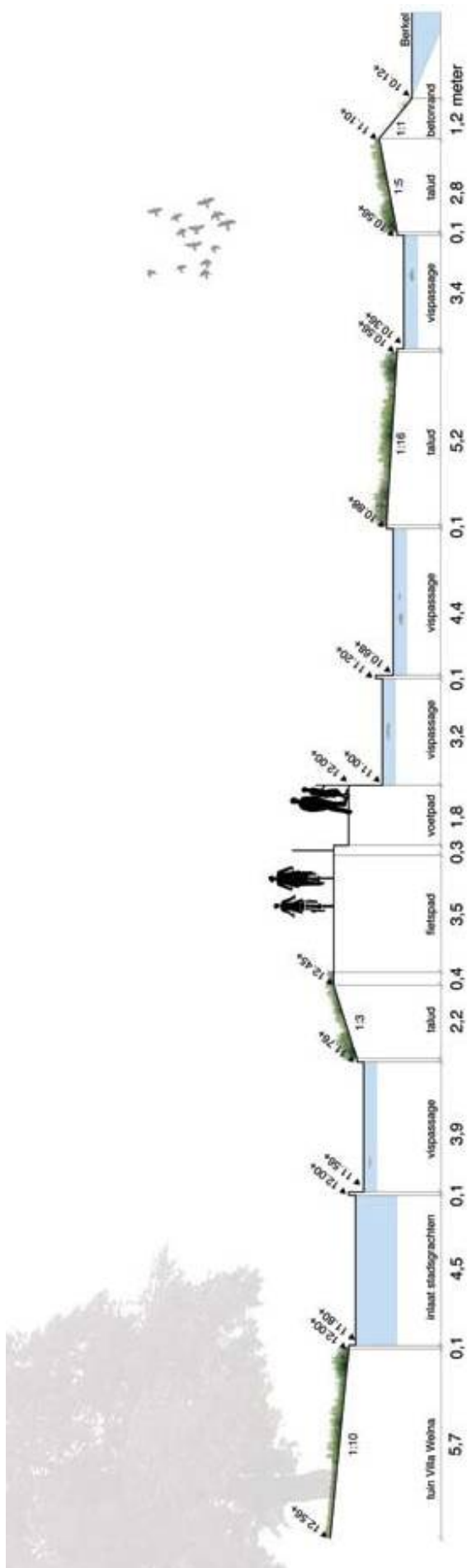
Het is de bedoeling dat de vispassage zelf een natuurlijke uitstraling krijgt die aansluit bij het gewenste rivierbeeld van de Berkel.

De vispassage wordt deels aangelegd op de plaats van de huidige vijver voor Villa Welna. Deze vijver is een rudiment van de Molenbeek die de voormalige watermolen van water voorzag. Tegenwoordig doet de vijver dienst als waterinlaat naar de stadsgracht. Deze functie blijft in het ontwerp gehandhaafd. Het deel van de inlaat dat nu onder de grond ligt wordt opengewerkt waarmee de watervoerende functie van de vijver zichtbaar wordt gemaakt.

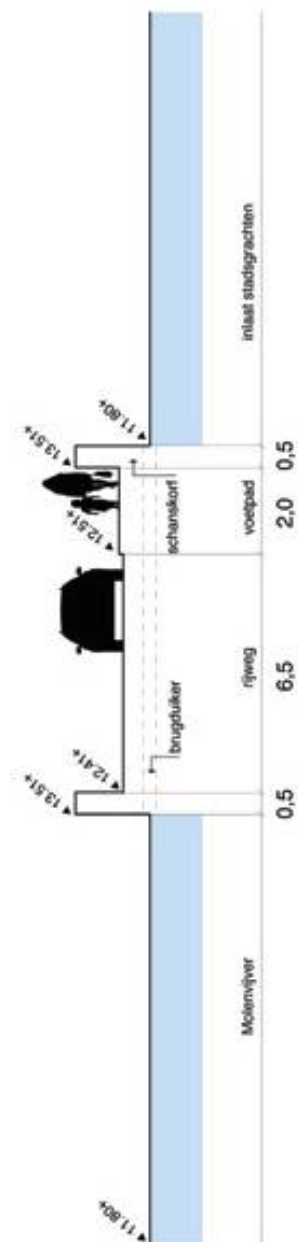
De inlaat aan de Berkel wordt voorzien van een debietbeperking om te voorkomen dat bij hoge waterstanden te veel water door de vispassage stroomt. Midden in de huidige vijver wordt door middel van damwanden een peilscheiding aangebracht. Deze scheiding heeft tot doel de waterinlaat naar de stadsgracht op peil te houden. De vispassage overbrugt trapsgewijs het hoogteverschil van de stuw.



*Inrichting rivier De Berkel, met uitsnede van de vispassage
Bron: Inrichtingsplan Beleef De Berkel, Imoss*



Impressie dwarsdoorsnede 2.01: vispassage
Bron: Inrichtingsplan Beleef De Berkel, Imoss



Impressie dwarsdoorsnede 2.02: entree Noorderbleek
Bron: Inrichtingsplan Beleef De Berkel, Imoss



Voorbeeld van een vispassage
Bron: Inrichtingsplan Beleef De Berkel, Imoss

3 BELEIDSKADER

De wijziging van het bestemmingsplan is als onderdeel van het project 'Beleef de Berkel' een concrete invulling van de Berkelvisie die door het waterschap Rijn en IJssel in 2008 is opgesteld om te komen tot een herstel van de dynamiek van de waterloop de Berkel.

Ook past de wijziging naadloos in het masterplan 'Etalage naar de Toekomst' (EndT) waarin beoogd wordt om een robuuste kwaliteitsimpuls te geven aan het gebied ten noorden van de historische kern van Lochem. De voorgenomen inrichting van De Berkel is hierin een belangrijk onderdeel.

Het realiseren van een vispassage is bovendien een van de belangrijkste (ruimtelijke) aspecten in het kader van de ontwerpopgave van het project 'Beleef de Berkel' en maakt deel uit van het programma van eisen dat specifiek voor dit project is opgesteld.

Het creëren van een vispassage is lokaal van aard en heeft geen provinciale of rijksbelangen die hier van belang zijn. Er hoeft derhalve niet getoetst te worden aan het provinciale beleid en rijksbeleid.

4 TOETSING VOORWAARDEN

Het verzoek tot planwijziging dient te worden getoetst aan het vigerende bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem', het zogenaamde moederplan.

Artikel 3.6 van de Wro geeft aan dat bij een bestemmingsplan kan worden bepaald dat, met in achtneming van de bij het plan te geven regels, burgemeester en wethouders het plan kunnen wijzigen.

In het bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem' is een dergelijke wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarmee kan ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied' de bestemming 'Kantoor' gewijzigd worden in de bestemmingen 'Groen' en 'Water' ten behoeve van de realisering van een vispassage.

In dit kader is in voorliggend wijzigingsplan een bestemming 'Groen' opgenomen, met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – vispassage'. Bovendien is gelijk aan het moederplan de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen.

In het moederplan zijn hiervoor tevens diverse onderzoeken (ecologie, water, etc.) opgesteld. Aanvullende onderzoeken worden derhalve niet nodig geacht.

De voorgenomen vispassage aan de zuidoever van de Berkel past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid.

Overigens blijven de dubbelbestemming 'Waterstaat' en de gebiedsaanduiding 'geluidszone – industrie', zoals die zijn opgenomen in het moederplan, onverkort van toepassing. Vandaar dat deze bestemming en aanduiding deel uitmaken van het wijzigingsplan.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Bij het opstellen van dit wijzigingsplan is aangesloten bij de opbouw van het vastgestelde bestemmingsplan 'De Berkel kom Lochem', het zogenaamde moederplan. De gestandaardiseerde opbouw uit de notitie 'Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplan 2008' (SVBP2008) is daarin leidend. Omdat dit moederplan na 1 januari 2010 is vastgesteld, gelden de landelijke RO-standaarden (2008) en moet het wijzigingsplan eveneens digitaal beschikbaar worden gesteld. Het voorliggende wijzigingsplan "Prins Bernhardweg 7 Lochem" voldoet aan deze digitale verplichting.

5.2 Artikelgewijze toelichting

De regels bestaan uit vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels (artikel 1 en 2);
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels (artikel 3 en 4);
- Hoofdstuk 3 Algemene regels (artikel 5 tot en met 9);
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels (artikel 10 en 11).

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Groen

De vispassage wordt binnen de bestemming 'Groen' met de nadere aanduiding 'specifieke vorm van groen – vispassage' mogelijk gemaakt. Bovendien is gelijk aan het moederplan de aanduiding 'natuurwaarden' opgenomen, omdat daarmee de natuurlijke inrichting van de oever van de Berkel kan worden versterkt.

De binnen de bestemming 'Groen' geboden mogelijkheden voor extensief recreatief medegebruik, zoals wandelen, fietsen en natuureducatie, blijven eveneens gehandhaafd.

Artikel 4 Waterstaat

Met de dubbelbestemming 'Waterstaat' is beoogd aan te geven dat de waterhuishoudkundige aspecten hier voorrang hebben.

Middels een 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden' (de voormalige aanlegvergunning) zijn diverse werken en werkzaamheden, zonder dat vooraf advies is ingewonnen bij het waterschap Rijn en IJssel, niet toegestaan, waaronder het afgraven of ophogen en egaliseren van gronden. Wel is onder andere een uitzondering gemaakt voor werken die noodzakelijk zijn voor de natuurlijke inrichting van de Berkelzone.

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, voorzover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken, danwel bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 7 *Algemene gebruiksregels*

In de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen in artikel 9, welke geldt in aanvulling op de algemene regel die in artikel 7.10 van de Wro is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 8 *Algemene aanduidingsregels*

Hierin zijn algemene regels vanwege de geluidzone rond het gezoneerde industrieterrein “Hanzeweg-Kwinkweerd-Goorseweg” opgenomen. Hoewel nieuwe geluidgevoelige objecten, zoals woningen, in het gebied niet mogelijk worden gemaakt is ter signalering wel de gebiedsaanduiding ‘geluidzone-industrie’ in het plan opgenomen.

Artikel 9 *Algemene afwijkingsregels*

Ook voor de afwijkingsregels geldt dat in artikel 9 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen. In de algemene ontheffingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 10 *Overgangsrecht*

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit op de Ruimtelijke Ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort 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 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 11 *Slotregel*

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend wijzigingsplan beoogt de vispasseerbaarheid (middels een vispassage) ter plaatse van de tuin behorend bij het kantoor aan de Prins Bernhardweg 7, ter hoogte van de stuw in de rivier De Berkel, te vergroten. Met de voorgenomen wijziging wordt een concrete invulling van het "Inrichtingsplan Beleef De Berkel" mogelijk gemaakt, als onderdeel van het project 'Beleef de Berkel in Lochem'.

Er wordt een overeenkomst gesloten met de grondeigenaar over de verkoop van de grond. De kosten van aankoop passen binnen het budget van het project 'Beleef de Berkel in Lochem'.

Om het totale project 'Beleef de Berkel in Lochem' uit te voeren is een samenwerkingsovereenkomst opgesteld tussen de gemeente Lochem en het Waterschap Rijn en IJssel.

In deze overeenkomst is onder andere geregeld dat elk van de partijen ieder de helft van de kosten van het project voor zijn/haar rekening neemt. De kosten die met dit wijzigingsplan zijn gemoeid, behoren daar ook bij.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het Inrichtingsplan Beleef De Berkel heeft ter inzage gelegen van 19 november tot en met 31 december 2010. Daarnaast is het Inrichtingsplan Beleef de Berkel gepresenteerd tijdens een inloopavond. Daardoor heeft een ieder kennis kunnen nemen van het voornemen van de gemeente Lochem om een vispassage te realiseren.

De ter inzage legging is de volgende stap in de formele procedure voor het wijzigingsplan.

In artikel 3.9a van de Wro is aangegeven dat op de voorbereiding van een wijzigingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is. Dit betekent dat het ontwerp van het te nemen besluit met de daarop betrekking hebbende stukken voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd dient te worden. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen. Daarna wordt het wijzigingsplan ter vaststelling aangeboden aan het college van burgemeester en wethouders.

6.3 Zienswijzen wijzigingsplan

Het wijzigingsplan 'Prins Bernhardweg 7 Lochem' heeft van 5 mei tot en met 15 juni 2011 ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.