

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Westenberg Lochem

Opdrachtnummer	: 08.235
ID nr.	: NL.IMRO.0262.loWestenberg-BP41
Datum	: oktober 2013
Versie	: 2
Auteurs	: mRO b.v.
Vastgesteld d.d.	: 9 december 2013 – nr. 2013-018572

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2	HUIDIGE EN NIEUWE SITUATIE.....	8
2.1	HUIDIGE SITUATIE	8
2.2	NIEUWE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER.....	11
4	MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN.....	12
4.1	GELUID.....	12
4.2	BODEM	13
4.3	WATER	13
4.4	LUCHTKWALITEIT	16
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	16
4.6	ECOLOGIE.....	17
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	18
4.8	ARCHEOLOGIE	18
5	JURIDISCHE ASPECTEN	21
5.1	ALGEMEEN	21
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	21
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	21
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	24
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	25
7.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	25
7.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	25

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 voor de gemeenteraad is vastgesteld.

Dit bestemmingsplan had tot doel om te komen tot een actueel en digitaal raadpleegbaar (beheer)plan voor dit deel van de kern Lochem dat bovendien aansluit op de uniforme opzet en systematiek voor binnenstedelijke bestemmingsplannen binnen de gemeente.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Lochem West 2011' is gebleken dat bij een tweetal percelen aan de Westenberg (tussen nummers 12 en 16) vergeten is een bouwvlak op te nemen voor twee vrijstaande woningen.

Omdat de oorspronkelijke bestemming uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' wel voorzag in bouwmogelijkheden op deze percelen, waarvan één woning reeds is gerealiseerd, is besloten een separaat bestemmingsplan op te stellen om deze omissie te herstellen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Reparatie Lochem Oost 2011, Westenberg' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De beoogde reparatie heeft betrekking op een tweetal woonpercelen, gelegen aan de Westenberg in het oostelijk deel van de kern Lochem.

Het betreft een perceel (kadastraal bekend onder nr. 8873 en 8874) direct grenzend ten westen van Westenberg nr. 16 waarop momenteel een vrijstaande woning aanwezig is.

Het naastgelegen perceel (kadastraal bekend onder nr. 10685) betreft een braakliggend terrein, en grenst aan gronden waarop eveneens een vrijstaande woning (Westenberg nr. 12) is gesitueerd.

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



Ligging plangebied op de luchtfoto

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van de het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' dat door de raad van de gemeente Lochem op 3 december 2012 is vastgesteld.

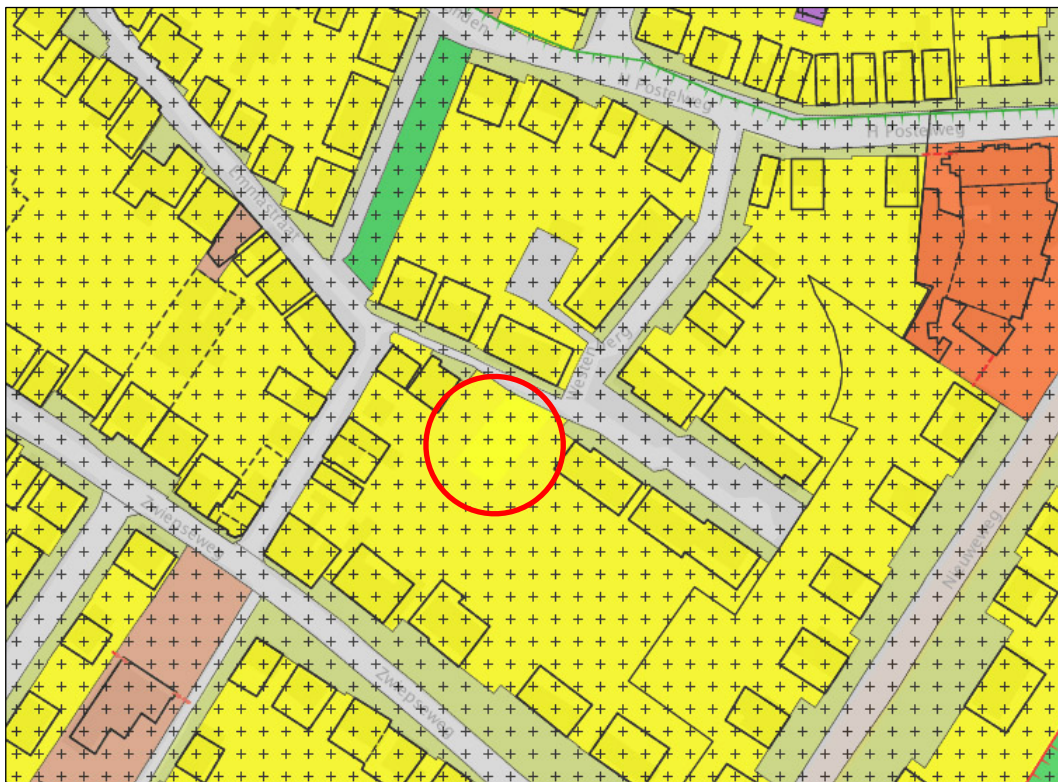
Beide terreinen hebben de bestemming 'Wonen' als bedoeld in artikel 17 van de bijbehorende regels. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend woningen toegestaan binnen de aangeduide bouwvlakken.

Omdat op beide percelen geen bouwvlakken zijn opgenomen, zijn ter plaatse formeel alleen bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan. Dit is een omissie die in voorliggende bestemmingsplan hersteld wordt.

Bovendien hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologische verwachting 2' omdat ze zijn gesitueerd in een archeologisch verwachtingsgebied. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden zoals de verbouwing en/of nieuwbouw waarbij gebruik gemaakt wordt van de bestaande funderingen en zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak.

Tevens is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' van toepassing. Binnen deze zone zijn regels opgesteld ter bescherming van het grondwater.

In bijgaande figuur is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011', met in het rood de globale ligging van het plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

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

Het plangebied maakt deel uit van een woongebied met kleinschalige en besloten bebouwing uit de periode voor de Tweede Wereldoorlog. De bebouwing is voornamelijk georiënteerd op de straat. De gevelarchitectuur komt met name tot uitdrukking in de vlakke straatwanden. De bebouwing varieert van vrijstaande, halfvrijstaande (twee-onder-een-kap woningen) tot aan rijenwoningen. De woningen bestaan voornamelijk uit een bouwlaag met een kap.

Op het perceel aan de Westenberg nr. 16 is een hoekwoning gesitueerd die deel uitmaakt van een rij eengezinswoningen van in totaal 4 woningen. Ten westen van de hoekwoning Westenberg nr. 16 is recentelijk een nieuwe vrijstaande woning gebouwd. De woning bestaat uit een bouwlaag met een kap en is met de voorgevel georiënteerd op de Westenberg. Tussen de weg en de voorgevel is het perceel ingericht als voortuin. Ten westen van deze nieuwe woning is een braakliggend terrein aanwezig, waarop eveneens een vrijstaande woning gebouwd kan worden. Dit perceel grenst aan gronden waarop eveneens een vrijstaande woning (Westenberg nr. 12) is gesitueerd.

In bijgaande figuur is de bestaande situatie van beide percelen in beeld gebracht.



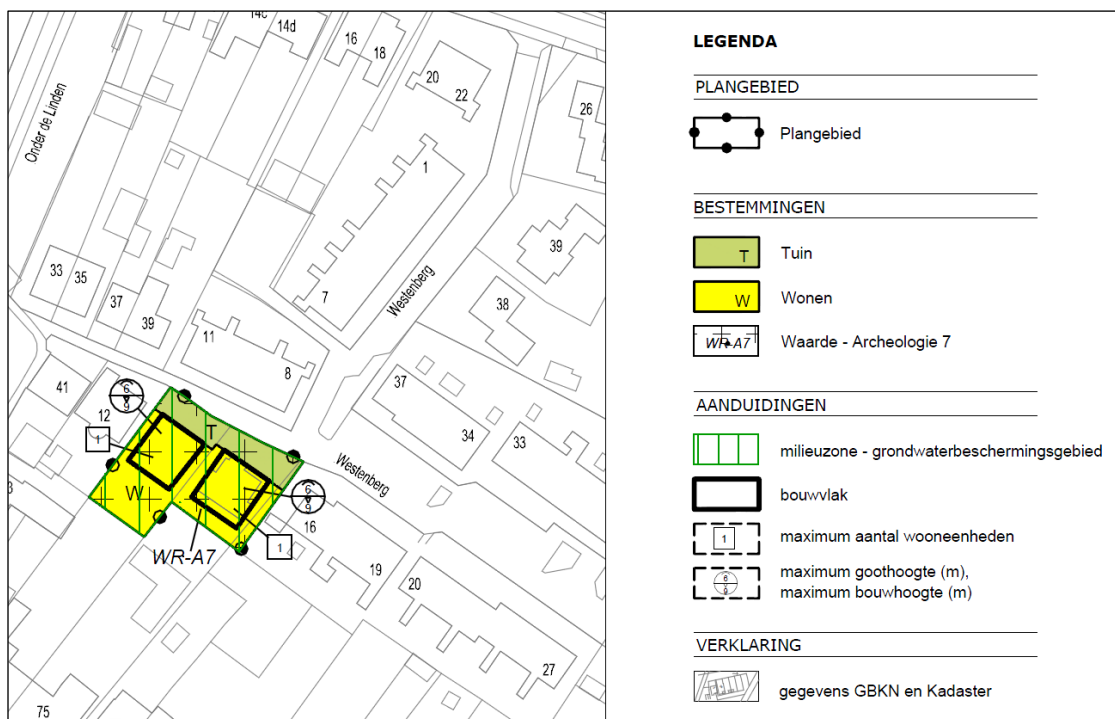
Ligging en begrenzing plangebied op de Grootsschalige Basiskaart Nederland (GBKN) en kadastrale kaart (LKI)

2.2 Nieuwe situatie

Zoals reeds in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven is recent een bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' opgesteld waarin de bestaande ruimtelijke en functionele structuur van het oostelijk deel van de kern Lochem planologisch is vastgelegd. Daarbij is expliciet aangegeven dat het plan een beheersgericht karakter heeft. Dit houdt in dat de bestaande situatie van het oostelijk deel van de kern Lochem, zoals die bij het opstellen van het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' bekend was, opnieuw is vastgelegd. Daarnaast zijn plannen, die reeds bestuurlijk en maatschappelijk zijn geaccordeerd en waarover geen discussie meer bestaat, opgenomen. Het betroffen bestemmingsplannen die zijn vastgesteld of projecten waarvoor vrijstelling is verleend en waarvoor de gehele ruimtelijke-juridische procedure reeds is afgerond.

Specifiek voor de gronden aan de Westenberg, tussen nrs, 12 en 16, geldt dat de oorspronkelijke woonbestemming uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' voorzag in bouw mogelijkheden op deze percelen. In het nieuwe plan Lochem Oost 2011' zijn deze niet overgenomen. Het betrof de mogelijkheid tot het oprichten van een tweetal vrijstaande woningen, waarvan één woning reeds is gerealiseerd.

Om deze omissie te herstellen is in voorliggend bestemmingsplan een tweetal bouwvlakken opgenomen. Het bouwvlak naast Westenberg nr. 16 is daarbij afgestemd op de reeds bestaande woning. Gelijk de nabijgelegen bouwvlakken in het plan is de bouwdiepte op 12 meter gesteld.



Uitsnede verbeelding 'Westenberg Lochem', waarin een tweetal bouwvlakken is opgenomen en daarmee de omissie uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' wordt hersteld

Ook op het braakliggende terrein is een bouwvlak opgenomen. De contouren van het bouwvlak zijn afgestemd om de voorgevelrooijlijn van de bestaande vrijstaande woning aan de Westenberg nr. 12, alsook op de bepalingen uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998'. In dit plan is namelijk aangegeven dat de woning op minimaal 2 meter uit de (zijdelingse)perceelsgrens gebouwd moet worden.

Voor beide percelen geldt dat maximaal één woning is toegestaan. Hierop is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', zoals weergegeven op de verbeelding, van toepassing. Ook de maximale goot- en bouwhoogte is vastgelegd. Deze bedraagt maximaal respectievelijk 6 en 9 meter en is eveneens afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998'. In bijgaande figuur (vorige bladzijde) is een uitsnede van de verbeelding opgenomen, waarin de omissie is hersteld.

3 BELEIDSKADER

In de toelichting van een bestemmingsplan wordt in de regel de nodige aandacht besteed aan het beleidskader van de verschillende overheden. Aangezien voorliggend bestemmingsplan uitsluitend tot doel heeft om een omissie in een recent opgesteld bestemmingsplan te herstellen, wordt in dit bestemmingsplan geen nader beleidskader verwoord.

In dit kader wordt verwezen naar het beleidskader uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' dat op 3 december 2012 door de gemeenteraad van Lochem is vastgesteld.

4 MILIEUASPECTEN - RANDVOORWAARDEN

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

Hoewel met het voorliggende bestemmingsplan een omissie uit een recent opgesteld bestemmingsplan wordt hersteld, wordt tegelijkertijd wel de mogelijkheid geboden om een nieuwe woning op te richten. Gezien de aard en schaal van deze ontwikkeling 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 gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

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

overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel om een omissie in een recent opgesteld bestemmingsplan te herstellen. Daarmee wordt planologisch de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het onbebouwde deel van het plangebied mogelijk gemaakt. Het betreft een bouwmogelijkheid op een braakliggend terrein die ook op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' aanwezig was.

Daarbij ligt het plangebied aan de Westenberg, waarvoor een 30 km/u-regime geldt. Ditzelfde geldt voor de nabijgelegen Emmastraat, op ca. 30 meter afstand van het plangebied. Een toetsing van het geluidsniveau op de gevel kan op grond van de Wgh voor deze wegen 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. Laatste is in voorliggende situatie niet het geval.

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

Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel om een omissie in een recent opgesteld bestemmingsplan te herstellen. Daarmee wordt planologisch de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het onbebouwde deel van het plangebied mogelijk gemaakt. Het betreft een bouwmogelijkheid op een braakliggend terrein die ook op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' aanwezig was.

Specifiek voor het plangebied zijn geen historische gegevens bekend die er op wijzen dat het plangebied een verdachte locatie wordt aangemerkt.

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

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 geboden te worden 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

De beoogde reparatie heeft betrekking op een tweetal woonpercelen, gelegen aan de Westenberg in het oostelijk deel van de kern Lochem.

Het betreft een perceel direct grenzend ten westen van Westenberg nr. 16 waarop momenteel een vrijstaande woning aanwezig is.

Het naastgelegen perceel betreft een braakliggend terrein waar de mogelijkheid wordt geboden om een nieuwe vrijstaande woning te bouwen.

Dit terrein is ca. 400 m² groot waarop een bouwvlak van ca. 125 m² is opgenomen. Daarmee neemt het verhard oppervlak, ten opzichte van de huidige situatie, (beperkt) toe.

Bovendien ligt het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied. Hierop is in het bestemmingsplan een gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen, waarvoor aanvullende voorwaarden gelden ter bescherming van het drinkwater.

Het gebied ligt verder niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ, natuurgebied, etc.

In en nabij het plangebied is ook geen oppervlaktewater, waterkeringen of andere waterstaatkundige werken aanwezig.

Op het perceel en directe omgeving is bovendien geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de vrijstaande woning naast Westenberg nr. 12, beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zullen de nieuwe woningen op het bestaande aanwezige rioleringsstelsel worden aangesloten.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. Hierbij is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1
# IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.			

Watertoetstabel

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat voorliggend plan gezien z'n aard (herstel omissie) en omvang (twee woonpercelen) geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding in het plangebied en 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 (NO₂) 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.

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).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Met dit bestemmingsplan wordt ten opzichte van de huidige situatie één extra woning mogelijk gemaakt. Planologisch gezien was deze bouwmogelijkheid al aanwezig in het voorgaande bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998'. Daarmee valt het plan ruim onder de 3% NIBM-grens, zodat geen nadere toetsing aan de grenswaarden hoeft plaats te vinden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt 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).

5.6.1 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 habitatrichtlijngebieden);
- 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

Het plangebied ligt 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).

5.6.2 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

Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel om een omissie in een recent opgesteld bestemmingsplan te herstellen. Daarmee wordt planologisch de bouw van een nieuwe vrijstaande woning op het onbebouwde deel van het plangebied mogelijk gemaakt. Het betreft een bouwmogelijkheid op een braakliggend terrein die ook op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' aanwezig was.

Gezien de huidige functie en ligging van deze kavel wordt aangenomen dat er geen beschermde plant- of diersoorten aanwezig zijn.

Dit laat onverlet dat de zorgplicht uit de Flora- en faunawet altijd van toepassing is.

Geconcludeerd wordt dat het herstel van de omissie aan de Westenberg geen invloed heeft 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

De dichtstbijzijnde niet-woonfunctie betreft een school (bestemming 'Maatschappelijk') op de hoek Zwiapseweg-Groenwegje.

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

Omdat de bestemming 'Maatschappelijk' op ca. 70 meter van het plangebied gesitueerd is, levert dit geen problemen op.

Invloed plangebied op omgeving

In het plangebied wordt uitsluitend een bestemming 'Wonen' (in combinatie met de bestemming 'Tuin'), waarbij ten opzichte van de feitelijke situatie één nieuwe vrijstaande woning mogelijk wordt gemaakt. Een dergelijk functie betekent geen belemmering voor de omgeving.

Conclusie

De beoogde functiewijziging levert 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 plangebied ligt in een gebied met een archeologische verwachtingswaarde van categorie 7.

Categorie 7: Lage archeologische verwachting

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

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

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 voor dit plangebied van toepassing zijnde dubbelbestemming 'Waarde-Archeologische verwachting uit het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' vervangen wordt 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 een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' is opgenomen. In de bijbehorende regels is bepaald dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 2.500 m² archeologisch

onderzoek nodig. Specifiek voor voorliggend bestemmingsplan levert dit geen problemen op omdat het plangebied kleiner is dan 2.500 m².

Conclusie

Het aspect archeologie staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Wel is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 7' opgenomen, waarmee wordt aangesloten op het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Algemeen

Met onderhavig bestemmingsplan 'Westenberg Lochem' is uitsluitend beoogd om een omissie in het recent vastgestelde bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011' te herstellen.

5.2 Opbouw regels en verbeelding

De opbouw en inhoud van de regels (alsook de verbeelding) zijn afgestemd op het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2011'. Daarbij wordt wel opgemerkt dat vanaf 1 juli 2013 de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht geworden zijn. 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 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 de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Ook de nieuwe woning, naast Westenberg nr. 15, dient binnen dit bouwvlak opgericht te worden. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² 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 en halfvrijstaande woningen en 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.

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 7

De voor 'Waarde Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachtingswaarde. Aangesloten is in dit kader 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 2500 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 2500 m².

Artikel 6 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 7 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 8 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 9 Algemene aanduidingsregels

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 aanduidingsregels behorend bij de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied', ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater.

Binnen het grondgebied van de gemeente is een grondwaterbeschermingsgebied gelegen. Binnen deze aanduiding zijn ingrepen die van invloed zijn op de kwaliteit van het grondwater niet toegestaan. Binnen deze zone geldt een omgevingsvergunningenstelsel 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 10 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 11 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 12 Slotregel

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

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Voorliggend bestemmingsplan heeft uitsluitend tot doel om een omissie in een recent opgesteld bestemmingsplan te herstellen.

De nieuwe woning die op het onbebouwde deel van het plangebied mogelijk wordt gemaakt betreft een bouwmogelijkheid die ook op grond van het voorgaande bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998' aanwezig was.

De effectuering van deze bouwmogelijkheid betreft een particulier initiatief, waaraan geen kosten voor de gemeente verbonden zijn.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan, waarin de omissie wordt hersteld, en het begeleiden van de planologische procedure komen wel voor rekening van de gemeente Lochem.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de aard (herstel omissie) en schaal (twee woonpercelen) van voorliggend bestemmingsplan, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

7.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Algemeen

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) 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.

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westenberg Lochem' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wro van 19 september 2013 tot en met 30 oktober 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. Er is één zienswijze ingekomen.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 30 oktober 2013 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De ontvangen zienswijze is, gelet op het bovenstaande, ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijze

Zienswijze:

Om een woning in twee bouwlagen met een kap te kunnen realiseren is een maximale goothoogte van 6,5 meter gewenst. De woning op het naastgelegen perceel heeft ook een dergelijke goothoogte.

Antwoord gemeente:

Voorliggend bestemmingsplan beoogt een omissie in het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2010' te herstellen. Het bestemmingsplan 'Lochem Oost 2010' is een herziening van onder andere het bestemmingsplan 'Lochem Oost 1998'. In dit laatst genoemde bestemmingsplan was een maximale goothoogte van 6 meter toegestaan. De maximaal toegestane goothoogte wordt aangepast naar 6 meter.

Conclusie

De ingediende zienswijze is (gedeeltelijk) gegrond verklaard. Het ontwerpbestemmingsplan 'Westenberg Lochem' is in dit kader gewijzigd vastgesteld.