

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Plangebied.....	3
1.3	Onderdelen van het bestemmingsplan.....	4
1.4	Retrospectieve toets.....	4
2.	Beschrijving bestaande situatie	5
2.1	Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur	5
2.2	Detailhandel, dienstverlening en horeca	8
2.3	Maatschappelijke voorzieningen.....	8
2.4	Wonen	8
2.5	Bedrijven.....	9
2.6	Verkeer en parkeervoorzieningen	9
2.7	Groenvoorzieningen	10
3.	Beleidskader	11
3.1	Algemeen.....	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid.....	11
3.4	Beleid waterschap	12
3.5	Gemeentelijk beleid.....	12
4.	Randvoorwaarden	19
4.1	Algemeen.....	19
4.2	Mileuhinder.....	19
4.3	Geluid wegverkeer	19
4.4	Luchtkwaliteit.....	20
4.5	Externe veiligheid	20
4.6	Flora en fauna	21
4.7	Watertoets	21
4.8	Bodemkwaliteit.....	23
4.9	Archeologische waarden	24
4.10	Cultuurhistorische waarden.....	24
5.	Planbeschrijving.....	25
5.1	Algemeen.....	25
5.2	Bedrijf	25
5.3	Centrum.....	25
5.4	Detailhandel	27
5.5	Dienstverlening	27
5.6	Gemengd	27
5.7	Groen	27
5.8	Horeca.....	28
5.9	Maatschappelijke doeleinden.....	28
5.10	Verkeer	28
5.11	Woondoeleinden	28
5.12	Evenementen	29
6.	Juridische aspecten	31
6.1	Toelichting op de digitale verbeelding	31

6.2	Toelichting op de regels	32
7.	Economische haalbaarheid en planexploitatie	37
8.	Inspraak en overleg	39

Bijlage 1 Overzicht van vigerende bestemmingsplannen en vrijstellingsprocedures.

Bijlage 2 Lijst met rijks- en gemeentelijke monumenten

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op de historische dorpskern van Lichtenvoorde en het bebouwde gebied daar vlak omheen, de zogenaamde "centrumschil".

In de afgelopen jaren zijn veel bouwprojecten in het centrum tot stand gekomen die het gezicht van dit deel van het dorp sterk veranderd hebben en er alle op gericht zijn het centrum aantrekkelijker te maken als woon-, werk- en winkelgebied. Dit proces is nog steeds gaande. Zo wordt momenteel gebouwd aan het Nieuwmarktproject dat voorziet in de bouw van een nieuw winkelgebied dat aansluit op de bestaande Markt.

De meeste bouwplannen in het recente verleden zijn tot stand gekomen op basis van afzonderlijke vrijstellingsprocedures. Hierdoor zijn de belangrijkste rechtsgeldige bestemmingsplannen voor de dorpskom sterk verouderd geraakt. Er is daardoor de behoefte ontstaan om voor de dorpskom een nieuw bestemmingsplan te maken dat een beeld geeft van de actuele ruimtelijke situatie en deze planologisch regelt.

Doel van dit bestemmingsplan is dan ook tweeledig. In de eerste plaats voorziet het bestemmingsplan in een actualisering van de bestemmingsplannen die voor het gebied rechtsgeldig zijn. Dit bestemmingsplan brengt dit aantal tot één plan terug, hetgeen de overzichtelijkheid voor de bewoners en de belanghebbenden in het centrumgebied bevordert. Bij deze actualisering wordt gebruik gemaakt van een gestandaardiseerde planregeling, zodat de rechtszekerheid goed kan worden gewaarborgd.

In de tweede plaats voorziet dit plan in de planregeling van de verschillende bouwprojecten die gebaseerd zijn op de Ontwikkelingsvisie centrum Lichtenvoorde uit 2002, de Nota "Wonen en werken in Lichtenvoorde 2015" (november 2002) en het Masterplan Nieuwmarkt Lichtenvoorde (november 2004).

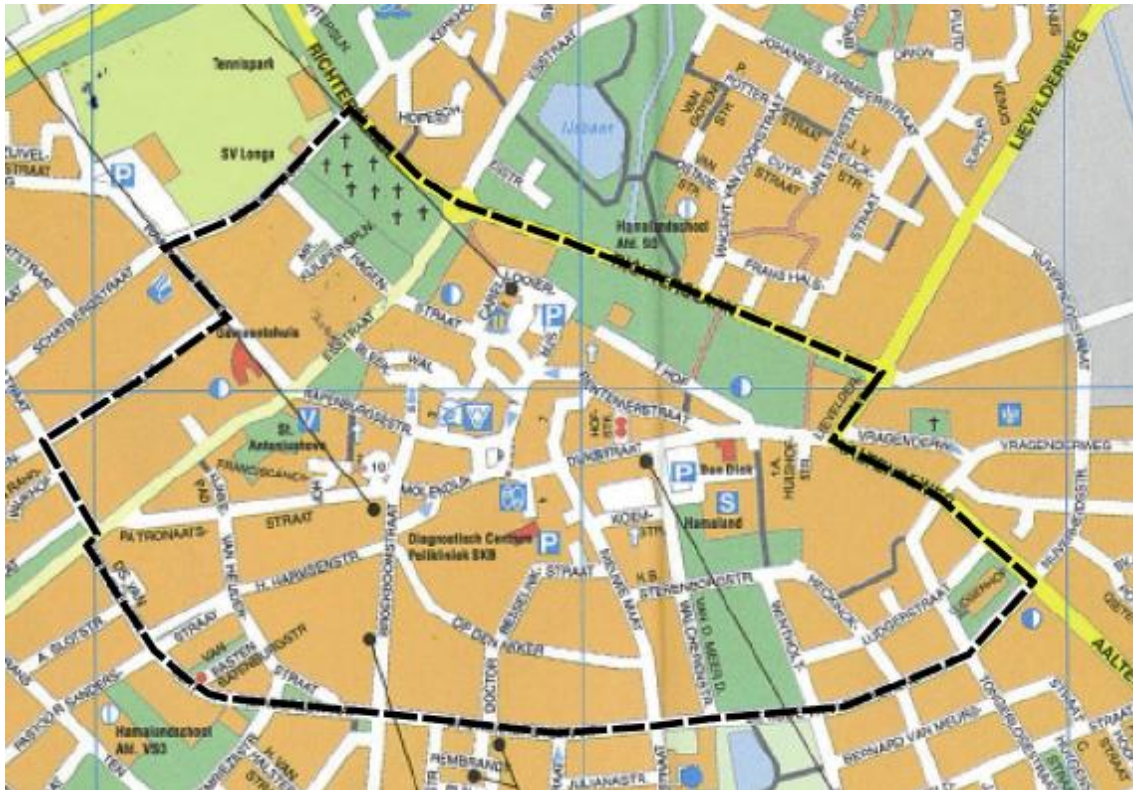
Het nieuwe bestemmingsplan voldoet aan de normen die voor standaardisering zijn vastgelegd in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP). De gemeente is daarbij tevens bezig de bestemmingsregels te harmoniseren voor het gehele grondgebied. De nieuwe regels zullen worden vastgelegd in het handboek bestemmingsplannen Oost Gelre. Voor het opstellen van de regels geldt dat deze handhaafbaar en flexibel dienen te zijn.

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de historische dorpskern van Lichtenvoorde met een groot deel van de zogenaamde "centrumschil", dat wil zeggen het direct aan de dorpskern grenzende bebouwde gebied.

Het begrip "centrumschil" is voor het eerst gebruikt in de Nota "Wonen en werken in Lichtenvoorde 2015" (zie par. 4.4.2.). Het gebied wordt gekenmerkt door een grote ruimtelijke variatie en door het feit dat er niet alleen woningen liggen, maar ook een aantal bedrijven en bovenwijkse voorzieningen.

Het plangebied wordt begrensd door de volgende wegen en straten (opsomming met de klok mee): Richterslaan, Lievelderweg, Aaltenseweg, Rode van Heeckerstraat, Bronckhorststraat, Gert Reindersstraat, Dominee van Krevelenstraat, Bentickstraat, Middachtenstraat en Kerkhoflaan.



Plangebied

1.3 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een regels en een digitale verbeelding voor de gebieden waarvoor deze regels gelden. Het bestemmingsplan gaat vergezeld van een toelichting zoals deze. De bestemmingen worden door middel van kleuren, arceringen en tekens weergegeven en nader gedifferentieerd. De regels en de digitale verbeelding bepalen in samenhang de wijze waarop de gronden binnen de bestemmingen gebruikt en bebouwd mogen worden. Tot 31 december 2009 mag een bestemmingsplan ook vergezeld gaan van een analoge plankaart. De toelichting geeft onder andere informatie over:

- a. de redenen om het bestemmingsplan in procedure te brengen,
- b. de inhoud van het bestemmingsplan,
- c. de planregeling.

1.4. Retrospectieve toets

Voor het plangebied vigeren op dit moment diverse bestemmingsplannen. Verder zijn een groot aantal bouwprojecten in het centrum, waaronder de 1^{ste} en 2^{de} fase van het Nieuwmarktproject in het verleden tot stand gekomen op basis van vrijstellingsprocedures ex artikel 19.2 WRO (oude wet). In bijlage 1 is een kaart opgenomen die een overzicht geven van deze bestemmingsplannen en bouwprojecten.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Bouwgeschiedenis en ruimtelijke structuur

Het plangebied omvat de historische dorpskern van Lichtenvoorde en een schil van jongere bebouwing uit de laat 19^{de} en de 20^{ste} eeuw daaromheen. Voor een goed begrip van de huidige ruimtelijke structuur van het gebied is het noodzakelijk om in te gaan op de geschiedenis van de kern.

De nederzetting is in de vroege middeleeuwen ontstaan op een punt waar een oost-westelijke richting lopende handelsroute het drassige beekdal van een van de bovenlopen van de Baakse Beek kruist. Deze bovenloop staat bekend als de Hofbeek. Het achtervoegsel "voorde" in de naam Lichtenvoorde is een oud woord voor "doorwaadbare plaats".



Boerderij 't Hof

In 1277 bouwde liet de toenmalige heerser over het gebied op een locatie vlak ten noorden van de oude N.H. kerk de burcht "Lichtenvoorde" bouwen. Deze burcht is circa 200 jaar geleden afgebroken. De straatnaam 't Hof, de naast gelegen oude boerderij Het Hof en de Heemtuin en de naam van de beek herinneren daar nog aan.

Momenteel stroomt de Hofbeek door een buis onder het centrum door. De buis kruist de Dijkstraat tussen de panden met de nummers Dijkstraat 20 en 22. De Dijkstraat ligt op de plaats van de oude handelsroute. De naam "Dijkstraat" duidt erop dat deze weg in het verleden kunstmatig is opgehoogd om het doorwaden van de beek zo makkelijk mogelijk te maken. Vanaf de overgang van de Hofbeek

waaieren de oorspronkelijke ontsluitingswegen van het dorp in oostelijke richting uit. Dat uitwaaieren van wegen is goed te zien op de onderstaande topografische kaart uit 1908.



Topografische kaart uit 1908

De Rapenburgsestraat, de Dijkstraat, de Varkensmarkt en de Markt vormen de belangrijkste straten en openbare ruimten van het oude dorp. In het begin van de vorige eeuw viel het dorp nog grotendeels met de bebouwing van deze straten en openbare ruimten samen, zoals te zien is op de kaart van 1908. Aan deze straten zijn in de 19^{de} en de eerste helft van de 20^{ste} eeuw, middels doorbraken in de Molendijk en de Varkensmarkt de Patronaatsstraat en de Hagenstraat toegevoegd. Deze historische dorpskern vormt momenteel het centrale winkelgebied van Lichtenvoorde.

Er zijn relatief veel cultuur- en bouwhistorisch waardevolle panden bewaard gebleven in het oude dorp. De lijst van gemeentelijke monumenten en Rijksmonumenten die als bijlage aan dit bestemmingsplan is toegevoegd geeft een beeld van dit historische erfgoed.

In de eerste helft van de vorige eeuw begon de uitleg van het dorp in zuidelijke richting en werden als straten Op den Akker, de H. Harmsenstraat en de van Heydensstraat aangelegd en raakten bebouwd met, veelal eenvoudige dubbele woningen of rijtjeswoningen. In de laatste decennia van de vorige eeuw werden rondom de kern ruimere woningen en woningbouwcomplexen gebouwd. De bebouwing van de Tongerloosestraat en de Van der Meer de Walcherenstraat zijn daar voorbeelden van.

Het doorgaande autoverkeer volgde tot het midden van de vorige eeuw routes dwars door het oude dorp. In de 60^{er} jaren, toen het particuliere autobezit snel ging groeien en het verkeer drukker werd, moest worden gezocht naar alternatieve routes om het centrum te ontlasten. Het dorp breidde met name in zuidelijke richting uit. Daarom lag het voor de hand om de daar ontstane wijken direct met elkaar te verbinden via een halve rondweg tussen de Varsveldseweg en de Aaltenseweg. Deze route volgde de Dominee van Krevelenstraat, de Gert Reindersstraat, de Bronckhorstsstraat en de Rode van Heeckerstraat. Deze straten waren echter al snel niet meer berekend op hun functie van alternatieve route voor het doorgaande autoverkeer.

De aanleg van de N 18 (Twenteroute) en de N 313 (Hamelandroute) in het begin van de 70^{er} jaren van de vorige eeuw brachten een aanmerkelijke verlichting van dit probleem.



Beeldbepalende historische bebouwing

Vanaf de 70^{er} jaren breidde het dorp zich vooral in noordelijke richting uit. Dit gold niet alleen voor de woonbebouwing, maar ook voor het industrieterrein De Kamp. Daarbij bleef het laaggelegen broekland vlak ten noorden van de dorpskern lange tijd onbebouwd. Er ontstond door deze groei in noordwaartse richting de behoefte aan een extra ontsluitingsweg van het dorp op de N 18. Deze ontsluitingsweg is de huidige Richterslaan die de N 18 met de Lievelderweg verbindt. Bij de aanleg van deze laan is de groene zoom aan de noordrand van de historische dorpskern gespaard.

Deze nieuwe ontsluiting maakte het in verkeerstechnisch opzicht ook haalbaar om een groot deel van het dorpscentrum verkeersluw te maken. Dit plan is momenteel in uitvoering als onderdeel van het integrale plan voor de vernieuwing en de opwaardering van het dorpscentrum (zie paragraaf 3.4.1.). Het resultaat zal zijn dat het historische dorpscentrum in de nabije toekomst optimaal ontsloten wordt voor de wandelaar en dat de automobilist zijn auto kan parkeren op een van de grote parkeerterreinen langs de randen van het centrumwinkelgebied.

Een ander doel van het centrumplan is de verdichting van de woonbebouwing in het centrum op zodanige wijze dat het een aantrekkelijk woongebied kan worden voor verschillende groepen van de bevolking. Dit komt de levendigheid van de dorpskom ten goede.

Het dorp leverde in het verleden gunstige voorwaarden voor de ontwikkeling van industriële bedrijvigheid (schoon water en waterkracht). De bedrijven van Koninklijke Hulshof (leerbewerking en leerverwerking) en het bedrijf Westerman (opslag en emballage van kleding) getuigen daar nog van.

Deze bedrijven liggen momenteel midden in het dorp en zijn dan ook opgenomen in dit bestemmingsplan.

2.2 Detailhandel, dienstverlening en horeca

Zoals boven al is aangegeven valt de historische dorpskern nagenoeg samen met het centrale winkelgebied van Lichtenvoorde. De meeste winkels liggen aan de Rapenburgsestraat, de Korte Rapenburgsestraat en de Nieuwmarkt. De diversiteit in het aanbod van dagelijkse artikelen is, mede door de aanwezigheid van een aantal supermarkten, goed te noemen. Relatief veel winkels zijn in handen van zelfstandige ondernemers. De winkels zijn relatief goed bereikbaar voor de klant doordat er in en om de dorpskern voldoende (gratis) parkeervoorzieningen zijn.

Verder liggen in het centrum een aantal dienstverlenende instellingen zoals een apotheek, een aantal bankfilialen en makelaarskantoren. De horecagelegenheden in het dorpscentrum zijn vooral op en in de nabijheid van de Markt geconcentreerd.

2.3 Maatschappelijke voorzieningen

Het centrum biedt plaats aan een relatief groot aantal maatschappelijke voorzieningen en instellingen, zoals het gemeentehuis aan de Raadhuisstraat, de rooms-katholieke kerk aan de Rapenburgsestraat en de nederlands-hervormde kerk aan de Renteniersstraat, een filiaal van de gemeentelijke bibliotheek, een aantal scholen, een sporthal en een het woonzorgcomplex De Klinke aan de Varsseveldseweg.



Nieuwe centrumbebouwing

2.4 Wonen

Het grootste deel van bebouwing van het plangebied bestaat uit woningen. Het beeld wordt overheerst door vrijstaande woningen, dubbele woningen (twee onder één kap) en, in beperkte mate, geschakelde

woningen en gestapelde woningen (flats en appartementencomplexen). In de historische dorpskern ziet men vaak de combinatie van een winkels op de begane grond met daarboven woningen of appartementen. Tot de woningen wordt ook kamerbewoning gerekend, waarbij de woning bestaat uit meerdere door zelfstandige personen bewoonde kamers die al of niet een of meerdere gemeenschappelijke ruimten delen.

2.5 Bedrijven

In het plangebied liggen twee grote bedrijven, te weten de reeds vermelde bedrijven van Hulshof en Westerman en een beperkt aantal kleinere bedrijven, waaronder een drukkerij en een garagebedrijf.



Koninklijke Hulshof, vanouds gevestigd in Lichtenvoorde

2.6 Verkeer en parkeervoorzieningen

De meeste autoverkeer naar en van het plangebied wordt afgewikkeld via de Richterslaan, de Varseveldseweg, de Esstraat, en de oude radiale toegangswegen die aan de oostzijde van de dorpskom bij elkaar komen (Lievelderweg, Edisonstraat en Aaltenseweg), In het plangebied zijn voor het autoverkeer vooral de Patronaatsstraat en de Dijkstraat van belang. De overige straten hebben slechts een ontsluitende functie voor de aanliggende panden en percelen.

De Markt en een deel van de straten die op de Markt uitkomen zijn of worden autovrij. De autovrije straten zijn ingericht als voetgangerszone.

In en aan de rand van het plangebied zijn een aantal openbare parkeerplaatsen aangelegd die bestemd zijn voor de bezoekers en bewoners van het dorpscentrum en van het centrale winkelgebied. Het grootste openbare parkeerterrein in het plangebied is momenteel het parkeerterrein aan de Carel

Looierstraat. In de toekomst komt daar ook het parkeerterrein bij dat aangelegd wordt in aansluiting op het bouwproject Nieuwmarkt.

2.7 Groenvoorzieningen

In het plangebied liggen twee zones met openbaar groen. Tussen de H.B. Sterenborgstraat en de Rode van Heeckerstraat ligt een park dat de noordelijke afsluiting vormt van een groene zone die via het Wentholtpark overgaat in het landelijke gebied ten zuiden van de Flierbeek.

De tweede parkzone wordt gevormd door de groene zoom tussen de Richterslaan en de dorpskom aan de noordzijde van het plangebied. In deze zone liggen onder andere een heemtuin en de historische boerderij Het Hof.



Het Wentholtpark met woningen aan de Van der Meer de Walcherenstraat

3. Beleidskader

3.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een overzicht van het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente dat van belang is voor het plangebied.

3.2 Rijksbeleid

Het rijksbeleid, zoals neergelegd in de "Nota Ruimte" (2006), is gericht op de intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwde gebied. Deze intensivering bestaat uit hoogbouw, meervoudig ruimtegebruik of het benutten van tot nu toe open gebleven plekken binnen de bebouwde kom. Verder bestaat deze intensivering onder andere uit het benutten van voormalige bedrijfslocaties binnen en aan de rand van de bebouwde kom voor de bouw van nieuwe woningen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een dergelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland (2005)

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtelijke functies binnen een relatief beperkte oppervlakte. Dit leidt onder meer tot de volgende uitgangspunten:

- optimalisering van het gebruik van het bestaande bebouwde gebied;
- transformaties van hinderlijke/ verouderde bedrijfslocaties in woongebieden;
- een verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en de openbare ruimte door fysieke aanpassingen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een dergelijke ontwikkeling. Nog een relevante beleidsdoelstelling uit het streekplan is het toelaten van de functiemenging van wonen en werken teneinde een impuls te geven aan het verkleinen van het woon-werkverkeer. Bij die functiemenging gaat het met name om bedrijvigheid in de laagste milieucategorie.

Woonvisie Gelderland (2005)

In de provinciale woonvisie wordt voor de gehele provincie en voor elke regio het woningbouwbeleid voor de periode 2005-2014 geformuleerd. Het Gelders woningbouwbeleid is erop gericht om het aanbod aan woningen beter te laten aansluiten op de voorkeuren van de bewoners. Dat doel wordt onder andere bereikt door de herstructurering en de transformatie van bestaande wijken te versnellen en door het vergroten van de ruimtelijke verscheidenheid van de verschillende woonmilieus. In dat verband dienen mensen meer vrijheid en kansen te krijgen om hun woonwensen te realiseren.

In de Regio Achterhoek is het beleid erop gericht om in de bovenvermelde periode 10.000 woningen te bouwen. De provincie heeft met de betreffende gemeenten, waaronder de gemeente Oost-Gelre, afspraken gemaakt over invulling van deze woningbouwopgave. De gerealiseerde woningbouw in het centrum van Lichtenvoorde sluit aan op de afspraken die in regionaal verband hierover zijn gemaakt.

Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005–2009

Het provinciale beleid dat is neergelegd in de Derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005–2009 is er onder andere op gericht om de waterketen in het stedelijke gebied zó in te richten dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater niet wordt aangetast. Verder dienen stedelijke ontwikkelingen en stedelijke herinrichting en herstructurering "waterneutraal" te zijn en moeten zij een aanleiding vormen om het watersysteem, waar nodig, op orde te brengen en te verduurzamen.

3.4 Beleid waterschap

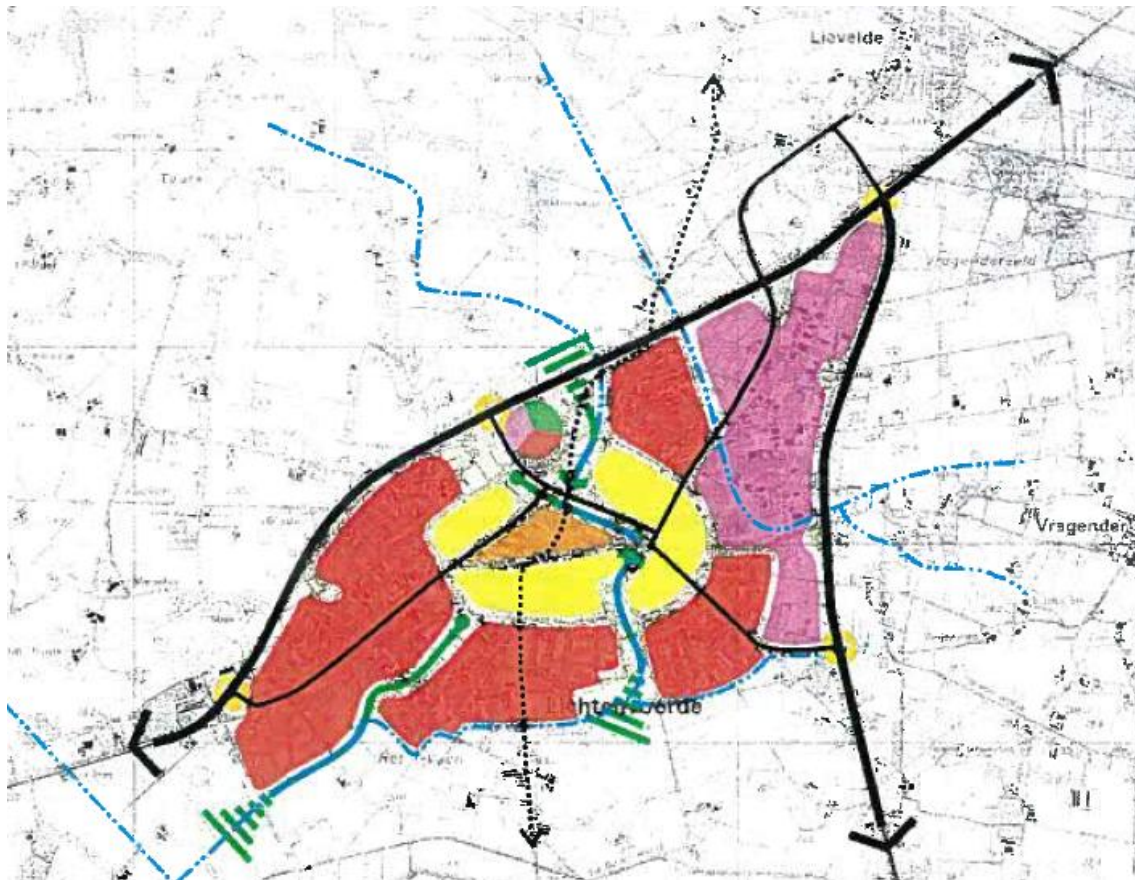
In het Beheersplan Waterschap Rijn en IJssel 2007 – 2010 zijn door het Waterschap Rijn en IJssel uitgangspunten opgesteld voor het waterbeheer en het beheer van waterkeringen en waterwegen. Kernbegrippen zijn schoon, levend en functioneel water. Het waterschap streeft samen met gemeenten naar een vorm van duurzaam stedelijk waterbeheer en verbetering van de waterkwaliteit, door afkoppelen van schoon regenwater, het minimaliseren van de verontreiniging van oppervlaktewater en waterbodems en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers. Met betrekking tot de chemische en ecologische waterkwaliteit van oppervlaktewater wordt gewerkt aan nadere invulling van doelstellingen en maatregelen op basis van de normstelling uit de Europese Kaderrichtlijn Water. Bij de herinrichting van het centrum van Lichtenvoorde is rekening gehouden met afspraken die hierover met het waterschap zijn gemaakt.

3.5 Gemeentelijk beleid

Wonen en werken in Lichtenvoorde 2015 (2002)

Deze nota biedt een integraal overzicht van het ruimtelijke beleid dat de gemeente in de periode tot 2015 wil voeren. De volgende beleidspunten zijn relevant voor dit bestemmingsplan.

- De nota wijst ook een aantal locaties aan waar woningbouw zal worden gerealiseerd op vrijgekomen terreinen in de bebouwde kom. Een aantal daarvan ligt in het plangebied. De belangrijkste is het voormalige ziekenhuisterrein dat plaats biedt aan circa 30 woningen.
- In dit gebied kan in relatief dichte concentraties worden gebouwd waarbij wonen ook gemengd wordt met andere functies. Dit laatste gebeurt om redenen van duurzaamheid en planexploitatie.
- De groene omgeving van de boerderij 't Hof ontwikkelen en deze koppelen aan het groene gebied ten zuiden van de H.B. Sterenborgstraat. Daarbij kan de Hofbeek als verbindend element dienen.



Kaart ruimtelijk streefbeeld kern Lichtenvoorde 2015 +, de "centrumschil" is het gele gebied

Ontwikkelingsvisie centrum Lichtenvoorde (2002)

In januari 2001 bracht MBK Reva in opdracht van de gemeente het rapport "Centrum Lichtenvoorde, Detailhandelsvoorzieningen nu en in de toekomst" uit. De uitkomsten van dit onderzoek vormden de basis voor de Ontwikkelingsvisie centrum Lichtenvoorde waaruit de belangrijkste punten hier worden opgesomd.

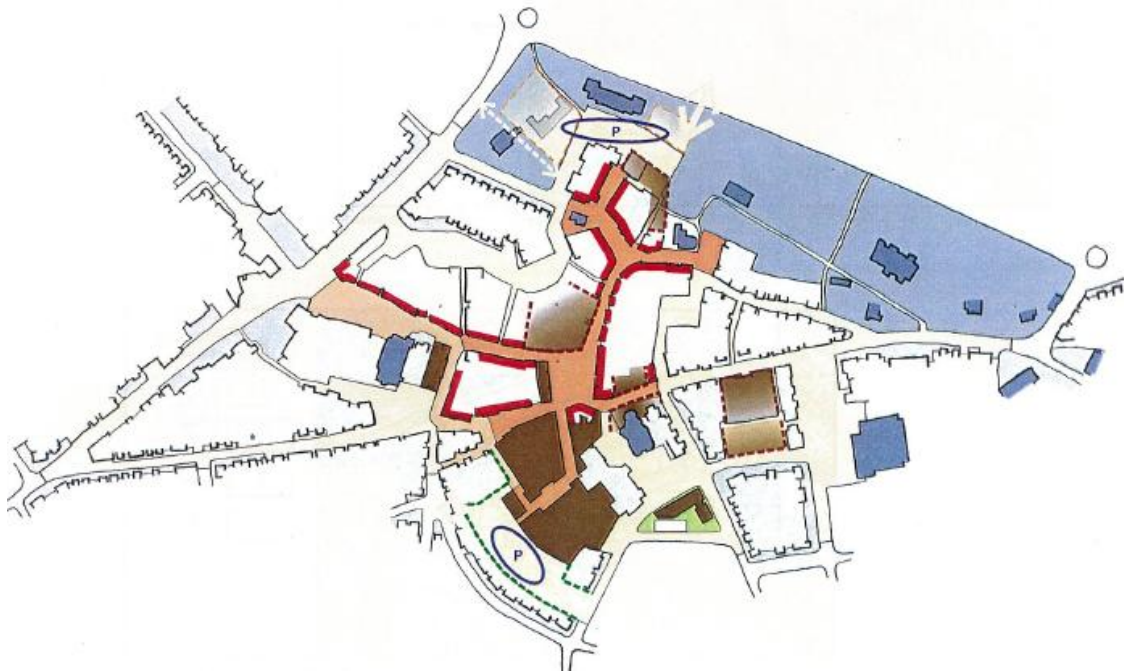
De belangrijkste ruimtelijke doelstelling van de visie is de herstructurering en de opwaardering van de winkels in het centrum. De herstructurering houdt in dat de winkels zó hergegroepeerd dienen te worden dat er lusvormige looproutes in het dorpscentrum ontstaan. Bij die herstructurering speelt de nieuwe winkelpromenade welke momenteel wordt gebouwd in het kader van het Nieuwmarktproject (op het terrein van een voormalig ziekenhuis) een belangrijke rol.

De functie van de Dijkstraat als winkelstraat moet in dat verband worden "afgebouwd" ten gunste van het resterende winkelgebied en de nieuwe winkelpromenade. In de nieuwe winkelpromenade moet een sterke "trekker" worden gevestigd om ervoor te zorgen dat er een loop ontstaat van de Korte Rapenburgsestraat (de belangrijkste winkelstraat) naar het nieuwe winkelgebied. De Markt dient volgens de "Ontwikkelingsvisie centrum Lichtenvoorde" uit te groeien tot een attractief, centraal gelegen, verblijfsgebied. De eerste resultaten zijn hiervan goed zichtbaar op de heringerichte markt.

Het streven is erop gericht om de nieuwe bebouwing van het Nieuwmarktproject voor wat betreft de afmetingen en de schaal, goed te laten aansluiten op de bestaande bebouwing in de omgeving. Het plan

voorziet in een mix van wonen en winkels zodat voorkomen wordt dat er een monofunctioneel winkelcentrum ontstaat.

Ten slotte wordt in de visie aanbevolen om de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande winkelstraten en de winkelpanden te verbeteren en om het centrale winkelgebied deels autovrij te maken. De bereikbaarheid van het centrum voor de automobilist wordt vergroot door de uitbreiding van het bestaande parkeerterrein aan de Carel Looierstraat en de aanleg van een nieuw parkeerterrein in aansluiting op het Nieuwmarktproject. De actiekaart van het Centrumplan Lichtenvoorde geeft een beeld van de gewenste situatie.



Actiekaart uit de Ontwikkelingsvisie Centrum Lichtenvoorde, het beoogde voetgangersgebied in oranjebruine kleur

Masterplan Nieuwmarkt Lichtenvoorde (2004)

Dit plan biedt de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor de invulling van het voormalige ziekenhuisterrein. Verder is het ook een beknopt beeldkwaliteitsplan. Het Masterplan is in september 2005 vastgesteld. Het plan voorziet in de aanleg van een winkelpromenade die vanaf de Markt naar een nieuw parkeerterrein toeloopt dat achter de woningen langs de straat Op den Akker wordt aangelegd. Dat parkeerterrein staat in verbinding met de dr. Besselinkstraat en de Molendijk en het is bestemd voor de bezoekers van het nieuwe winkelgebied.

De nieuwe bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit twee nieuwe bouwblokken met op de begane grond winkels en op de verdiepingen appartementen. Het merendeel van de appartementen zijn koopwoningen. Op de hoeken van de blokken worden accenten geplaatst in de vorm van penthouses. De bewoners parkeren hun auto in een inpandige ondergrondse parkeergarage. Bij de zuidelijke entree van de promenade (entree vanaf het parkeerterrein) is ruimte voor een alleenstaand paviljoen. Het masterplan is momenteel in uitvoering.



Tekening van het nieuwe winkelgebied uit het Masterplan Nieuwmarkt

Woningbouwbeleid

Het gemeentelijke woningbouwbeleid is neergelegd in de "Woonvisie Oost-Gelre" (september 2008). Voor het plangebied zijn de volgende beleidspunten van belang:

- inbreidingsplannen hebben de voorkeur boven uitbreidingsplannen;
- uitbreiding van de woningvoorraad vindt vooral plaats in de woonmilieus "centrum-dorps" en "landelijk";
- het centrum van Lichtenvoorde is een geschikte locatie voor de bouw van gestapelde woningen voor starters.

Welstandsbeleid

In het verlengde van het bestemmingsplan ligt het welstandstoezicht. Bouwplannen kunnen in principe pas worden uitgevoerd als daarover een positief welstandsadvies is gegeven. De gemeente heeft op in september 2007 de "Welstandsnota Oost-Gelre" vastgesteld. Daarin is vastgelegd op welke wijze en in welke mate nieuwe gebouwen en bouwwerken dienen te worden ingepast in de bestaande omgeving. Het beleid dat in deze nota is neergelegd heeft betrekking op het bestaande stedelijke gebied en biedt het kader voor kleinschalige bouwprojecten binnen dat gebied.

Het grootste deel van het plangebied is in cultuurhistorische en bouwhistorische zin waardevol. Voor de bebouwing van de historische kern en de historische lintbebouwing langs de oude toegangswegen geldt een "bijzonder" niveau van welstand en voor de rest van plangebied geldt een zogenaamd "plus"niveau.

Bij het basisniveau van welstand wordt alleen gelet op de situering van het bouwwerk, de bouwmassa, de bouwhoogte, de kapvorm en kaprichting, de schaal, de geleding van het gebouw, het overwegende materiaalgebruik en de gebruikte kleurtoon.

Bij het plusniveau van welstand wordt ook getoetst op deelaspecten die te maken hebben met de gevelaanzichten en de belangrijkste detailleringen van het bouwwerk. Dit niveau van welstandstoezicht is gericht op het handhaven van het bestaande karakter en de bestaande kwaliteit van de gebouwde omgeving.

Bij een "bijzonder" niveau van welstand wordt ook gelet op detailsaspecten zoals de gebruikte voegvormen en muurankers. De criteria zijn: afstemming, consistentie, evenwicht en samenhang in materiaal, kleur en detaillering.

Waterplan Lichtenvoorde (2003)

Het beleid dat de gemeente voert met betrekking tot de waterhuishouding van het grondgebied van de voormalige gemeente Lichtenvoorde is vastgelegd in het "Waterplan Lichtenvoorde" dat die gemeente in 2003 in samenwerking met de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel heeft opgesteld. Het waterplan bevat een overzicht van een aantal knelpunten in de waterhuishouding en projecten voor de komende planperiode waarmee deze knelpunten kunnen worden opgelost. Ten aanzien van het plangebied zijn de volgende knelpunten en projecten van belang.

Knelpunten

- Bij hevige neerslag is de bergingscapaciteit van het gemengde riool soms niet toereikend.
- De overstorten leiden tot vervuiling van het oppervlaktewater. Waar mogelijk dient het regenwater direct in de grond te worden geïnfiltreerd om te voorkomen dat de RWZI te veel belast wordt met afvalwater.

Projecten

- De overstorten zullen zoveel mogelijk worden gesaneerd.
- De recreatieve en ecologische mogelijkheden van de Hofbeek kunnen worden vergroot door de beek, waar mogelijk, te verbreden, begeleidende vegetatie aan te planten en bestaande overkluizingen te verwijderen. Een nadeel van deze beek is echter dat is het een moerasbeek is die in droge periodes tijdelijk droog kan vallen. Vanuit het oogpunt van belevingswaarde is dat weinig aantrekkelijk. Om het tijdelijk droogvallen te voorkomen dient meer water aan de Hofbeek te worden toegedeeld
- In de directe omgeving van de Hofbeek kan het regenwater van daken en straten worden verzameld in een apart Infiltratie Transport (IT-) riool van waaruit het in normale omstandigheden direct in de bodem wordt geïnfiltreerd. Alleen bij hoge grondwaterstanden en bij hevige neerslag wordt het overtollige regenwater via een overstort geloosd op de Hofbeek zodat de normale drooglegging ook bij die omstandigheden in de betreffende delen van het bebouwde gebied kan worden gegarandeerd.

- De grondwateronttrekkingen van Hulshof kunnen worden gecompenseerd door infiltratie van verzameld regenwater uit de omgeving of van gezuiverd afvalwater van Hulshof ter plaatse van de onttrekkingen.

Gemeentelijk rioleringsplan Oost Gelre (2006)

Het Gemeentelijk rioleringsplan (GRP) heeft een looptijd van 4 jaar en biedt een overzicht van projecten met betrekking tot de riolering die in de planperiode worden getroffen. En daarvan is de gescheiden afvoer van regenwater rondom de Hofbeek.

4. Randvoorwaarden

4.1 Algemeen

In hoofdstuk 3 is aandacht besteed aan het ruimtelijke beleidskader dat van belang is voor het plangebied. Dit hoofdstuk biedt informatie over de milieukundige aspecten en de cultuurhistorische randvoorwaarden waarmee rekening gehouden moet worden bij de ontwikkeling, bij de inrichting en het beheer van het plangebied.

4.2 Milieuhinder

In het plangebied is sprake van een grote menging van functies. Er wordt gewoond, er zijn in diverse categorieën winkels, maatschappelijke instellingen, horeca en bedrijven. Ten aanzien van bedrijven (ook aan huis) is er een beperking aangebracht dat zij geen overlast mogen veroorzaken.

In het plangebied zijn twee bedrijven die een zekere mate van overlast veroorzaken, te weten de Leerlooierij van Koninklijke Hulshof en het bedrijf Westerman. Het is aannemelijk dat de leerlooierij enige geurhinder veroorzaakt.

Voor een aantal bedrijfscategorieën is de geurhinder en de eventueel te treffen maatregelen gespecificeerd in de Nederlandse emissie Richtlijn (NeR). De gemeente Oost Gelre heeft geen eigen geurbeleid en stelt daarom in elke situatie afzonderlijk vast welk geurhinderniveau nog acceptabel is.

Het bestemmingsplan is een conserverend plan en voorziet niet in nieuwe woningbouwmogelijkheden in de omgeving van deze bedrijven. Het bestemmingsplan biedt ook de bedrijven geen extra bouw- en uitbreidingsmogelijkheden. Omdat het bestemmingsplan uitgaat van bestaande rechten en plichten zal het plan niet leiden tot nieuwe hindersituaties.

4.3 Geluid wegverkeer

Ingevolge de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij een ruimtelijke planontwikkeling ter waarborging van een akoestisch goed woon- en leefklimaat rekening te worden gehouden met het aspect wegverkeerslawaai. Daarbij gaat het alleen om het geluid van het wegverkeer op wegen en straten met een maximale snelheidslimiet van 50 km/uur of hoger. Het geluid van het verkeer op wegen of woonerven waar een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur hoeft op basis van artikel 74 lid 2 van de Wet geluidhinder (Wgh) niet mee te tellen bij de berekening van de geluidbelasting.

Bij nieuw te bouwen woningen of andere geluidgevoelige functies als bedoeld in de Wgh moet worden aangetoond dat de geluidsbelasting van de gevel als gevolg van het wegverkeer niet groter is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB als vermeld in artikel 76 Wgh. Deze onderzoeksplicht geldt voor ontwikkelingen die zich voordoen in de wettelijke geluidszone van bestaande of nieuwe wegen waarbij bestaande of nieuw te bouwen woningen en andere geluidgevoelige functies zijn betrokken.

Dit onderzoek dient plaats te vinden in het kader van de planologisch-juridische procedure waarmee de bouwtitel voor de nieuwe woning of de andere geluidgevoelige functie verworven wordt. In dit bestemmingsplan wordt niet voorzien in nieuwe initiatieven.

4.4 Luchtkwaliteit

Het Besluit luchtkwaliteit is in november 2007 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet Milieubeheer, bekend onder de naam de "Wet luchtkwaliteit". Op 15 november 2007 is deze wet in werking getreden. In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) draagt een project "niet in betekenende mate" bij, zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt. Na de vaststelling van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) zal deze grens van de acceptabele toename op 3% liggen. Een toename van 1% wordt pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan legt in de eerste plaats de bestaande situatie vast. De bouwprojecten die in het plangebied plaatsvinden zijn te kleinschalig om een onderzoek naar de luchtkwaliteit te rechtvaardigen.

4.5 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de beheersing van de risico's en richt zich op het gebruik, de opslag, de productie van gevaarlijke stoffen en het transport van gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Voor inrichtingen (bedrijven) is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" van belang. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen de inrichting waar een gevaarlijke stof betrokken is". Voor transport is de "Wet vervoer gevaarlijke stoffen" van belang. Daarnaast is een aantal besluiten en regelingen vastgesteld waarin het beleid verder uitgewerkt is.

In het plangebied is een inrichting aanwezig waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen (Koninklijke Hulshof). Binnen deze inrichting worden meer dan 10.000 kg gevaarlijke stoffen opgeslagen in een PGS 15-2 opslagruimte en het bedrijf valt daarmee onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het betreft een categoriale inrichting. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Deze afstanden bedragen 20 meter voor het plaatsgebonden risico en 90 meter voor het groepsrisico.

In het Bevi zijn risiconormen wettelijk vastgelegd en deze hebben tot doel om voor individuele burgers en groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Verder regelt het Bevi hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen buiten het bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Naast het feit dat vanuit de Rijksoverheid risiconormen zijn vastgelegd, laat de wet- en regelgeving ook ruimte aan gemeenten om eigen veiligheidsambities te formuleren. Binnen zekere kaders hebben gemeenten dus de vrijheid om voor de bescherming van burgers eigen beleid vast te stellen. Daar waar het bevoegd gezag een beoordelingsvrijheid heeft, worden in de beleidsvisie externe veiligheid keuzes gemaakt op het gebied van externe veiligheid.

Doel van het externe veiligheidsbeleid is om een toetsingskader te bieden dat duidelijk maakt welke externe veiligheidsrisico's er binnen de gemeente aanwezig zijn en hoe met deze en toekomstige risico's

moet worden omgegaan. Bij besluiten in het kader van milieuvergunningverlening en ruimtelijk ordening wordt het externe veiligheidsbeleid in acht genomen. De beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oost Gelre is 22 april 2008 in werking getreden.

De beleidsvisie is te vinden op www.oostgelre.nl (onder bouwen, wonen en milieu, milieu en afval, externe veiligheid).

Het externe veiligheidsbeleid voor het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is onder andere vastgelegd in de Circulaire zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984.

In het plangebied bevinden zich geen gastransportleidingen welke externe veiligheidsrisico's met zich meebrengen. Voor zover bekend bevinden zich in het plangebied ook geen andere buisleidingen en tevens geen hoogspanningsleidingen.

Het externe veiligheidsbeleid voor het transport van gevaarlijke stoffen is vastgesteld in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plangebied zijn geen wegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.6 Flora en fauna

De Flora- en faunawet schrijft voor dat ieder zoveel mogelijk dient te voorkomen dat zijn of haar handelen negatieve gevolgen heeft voor de flora en fauna in het algemeen en de beschermde soorten in het bijzonder. Dat laatste brengt de wettelijke verplichting met zich mee om in het kader van de ruimtelijke plan- en visievorming, de uitvoering en het verstrekken van vergunningen (bouw-, sloop-, aanleg-, en milieuvergunningen) en bij de uitvoering van werken een inventarisatie te maken van de beschermde soorten. Aan deze inventarisatie moet een beschrijving gekoppeld worden van de ecologische effecten van de betreffende ingreep en de maatregelen die genomen kunnen worden om de negatieve ecologische effecten te verminderen en eventueel te compenseren.

Indien door die negatieve effecten inbreuk wordt gepleegd op de verbodsbepalingen (artikel 8 t/m 12) van de Flora- en faunawet kan een vrijstelling op basis van deze wet worden verleend of kan een verzoek tot ontheffing van deze verbodsbepalingen worden aangevraagd.

Omdat er in dit bestemmingsplan geen sprake is van nieuwe initiatieven, alleen bestaande rechten en artikel 19 procedures waar reeds de planologische procedure is doorlopen zijn opgenomen, zijn eventuele onderzoeken naar flora en fauna niet noodzakelijk.

4.7 Watertoets

Eind 2000 heeft het kabinet het standpunt "Anders omgaan met water" vastgesteld. Het op een andere manier omgaan met water én ruimte is nodig om in de toekomst bescherming te bieden tegen overstromingen en wateroverlast. De watertoets is een instrument dat ruimtelijke plannen toetst aan de mate waarin zij rekening houden met het beleid om het water meer ruimte te geven. De toets heeft als doel om in een vroegtijdig stadium alle relevante partijen te betrekken bij het opstellen van een wateradvies. De watertoets heeft betrekking op alle waterhuishoudkundige aspecten die van betekenis zijn voor het gebruik van de grond in het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied. Voorbeelden van deze aspecten zijn: veiligheid (overstromingsgevaar), wateroverlast en waterkwaliteit.

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

In het "Waterbeheersplan 2007-2010" heeft het waterschap Rijn en IJssel deze beleidsdoelstellingen uitgewerkt en vormgegeven voor zijn waterbeheer. Het waterschap streeft naar schoon water, levend water en functioneel water. Het watersysteem dient optimaal afgestemd te zijn op de ruimtelijke functies van een gebied. Aandachtspunten zijn het verbeteren van waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast. In zowel landelijk- als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen.

Het watersysteem van het plangebied

Het plangebied watert van nature af op de Nieuwe Beek, de Flierbeek en de Oude Baakse Beek. In het plangebied zijn geen zichtbare watergangen of grote waterpartijen aanwezig.

In het stedelijke gebied is de waterhuishouding in eerste instantie gericht op het voorkomen van (grond)wateroverlast. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit bebouwd gebied waarvan de drooglegging onder normale omstandigheden in voldoende mate is verzekerd. Het grootste deel van het plangebied is geschikt tot zeer geschikt voor bebouwing. Het plangebied bestaat voor het belangrijk deel uit verharde oppervlakten. De percelen zijn aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het ingezamelde regen- en afvalwater wordt via dat stelsel getransporteerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie Het bedrijf van Hulshof beschikt over een aparte afvalwaterleiding. In het plangebied liggen geen riooloverstorten.

De watertoetstabel met relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Ja/ Nee Ja / Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee

Oppervlakte- waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja / Nee Ja / Nee Ja / Nee
Grondwater- kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Ja / Nee
Volksgezond- heid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Ja / Nee Ja / Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja / Nee Ja / Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Ja / Nee Ja / Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Ja / Nee
Cultuurhistori- e	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Ja / Nee

Nadere toelichting oppervlaktewaterkwaliteit

Het waterhuishoudkundige beleid in Strategische actiegebieden is erop gericht om de condities voor de ontwikkeling van natte natuurwaarden te verbeteren. De nadruk in dat verband ligt op de verbetering van de waterkwaliteit. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet alleen in een planologische regeling van de bestaande ruimtelijke situatie van een grotendeels bebouwd gebied. Het plan maakt geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die van invloed zijn op de voormelde condities.

Overleg met het waterschap

In het kader van de watertoets is overleg gevoerd met het waterschap. De resultaten van de relevante aspecten zijn in de watertoets verwerkt.

4.8 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde ruimtelijke functies zoals wonen. Bij de ontwikkeling van bouwplannen moet rekening worden gehouden met de functie-eisen in relatie tot de aanwezige bodemkwaliteit. Bij een herziening van een bestemmingsplan en aanvragen om een bouwvergunning dient de aanvrager daarom in een aantal gevallen een bodemonderzoek te overleggen. De invulling van de bodemonderzoekplicht en het beoordelingskader is in de bouwverordening ingevuld. Er bestaat afstemming tussen de Woningwet en de Wet bodembescherming, in die zin dat een aanvraag om bouwvergunning dient te worden aangehouden indien sprake is van een (vermoedelijk) geval van ernstige bodemverontreiniging (art.52a). De aanhouding duurt voort totdat een saneringsplan conform de eisen van de Wbb is goedgekeurd dan wel op basis van die wet is vastgesteld dat geen sprake is van een ernstig geval.

4.9 Archeologische waarden

De Wet op de archeologische Monumentenzorg leidt tot de verplichting om bij ruimtelijke ingrepen, waarbij grondwerkzaamheden verricht worden, de archeologische waarde van het terrein in kwestie te onderzoeken, alvorens tot deze grondwerkzaamheden over te gaan.

Het plangebied bevat de historische kern van Lichtenvoorde met directe omgeving. De archeologische verwachtingswaarde of trefkans in dit gebied is groot. Binnen een deel van dit gebied zijn in het verleden diverse archeologisch interessante vondsten gedaan. Dit deel van de kern geldt als "archeologisch waardevol" gebied.

De gemeente heeft de archeologische waarden binnen het gemeentelijke grondgebied laten inventariseren en vast laten leggen op beleidsadvieskaarten. Deze kaarten en de bijbehorende voorstellen voor een planregeling liggen ten grondslag aan de planregeling die gekozen is voor dit bestemmingsplan.

Het archeologische waardevolle deel van het plangebied heeft de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie" gekregen. Het gebied met een archeologische verwachtingswaarde wordt beschermd middels de dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologische verwachtingswaarde" in de categorieën 1 tot en met 3..

4.10 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied liggen een aantal panden met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Een overzicht van de panden met de status van rijksmonument of gemeentelijk monument staat in bijlage 2 van deze toelichting.

5. Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Dit hoofdstuk biedt een globale beschrijving van de planregeling en de mogelijkheden die deze regeling biedt aan belanghebbenden om te bouwen en verbouwingsplannen uit te voeren. Deze mogelijkheden verschillen per bestemming. Daarom is het hoofdstuk zoveel mogelijk ingedeeld op basis van de bestemmingen die aan de gebouwen en de gronden zijn gegeven en die digitaal zijn verbeeld. Leidend voor de toewijzing van de bestemmingen en aanduidingen is de indeling van de SVBP2008 die in het kader van de RO-standaarden is opgesteld. Daarbij is de volgorde aangehouden van de regels.

5.2 Bedrijf

Deze bestemming is gegeven aan gronden en gebouwen waar bedrijven worden uitgeoefend. Het betreft het leerwerkend bedrijf Koninklijke Hulshof, het bedrijf Westerman en een aantal kleine bedrijven die verspreid in het plangebied liggen.

De leerfabriek van Hulshof is op basis van het vigerende bestemmingsplan voorzien van een maatbestemming, dat wil zeggen dat het bestemmingsplan op de gronden en in de gebouwen van dit bedrijf alleen het bestaande bedrijfstype toelaat, te weten een leerlooierij annex leerwerkend bedrijf. De omvang van het bedrijf wordt begrensd doordat bepaald is dat het bedrijf niet kan uitgroeien tot een bedrijf dat veel lawaai produceert waardoor het noodzakelijk wordt een wettelijke geluidszone rondom het bedrijf vast te stellen.

Ook voor het bedrijf Westerman is een maatbestemming opgenomen. Dat wil zeggen dat op het perceel uitsluitend opslag en emballage van kleding in combinatie met een aan deze functies gelieerd multifunctioneel gebruik van gebouwen mag plaatsvinden. Deze bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegelaten op een afstand van gemiddeld minimaal 30 meter van aaneengesloten woonbebouwing zonder dat dit leidt tot merkbare hinder voor de betreffende bewoners. Deze normen gelden overigens alleen voor nieuwe situaties. In bestaande situaties gelden de bestaande rechten.

De overige bedrijven in het plangebied hebben in ruimtelijk opzicht weinig invloed op de omgeving. Het bestemmingsplan maakt de voortzetting van deze bedrijven mogelijk. Verder mogen zich op deze locaties bij rechte lichte bedrijven vestigen die weinig hinder veroorzaken en in een woonomgeving goed zijn in te passen. Deze bedrijfsactiviteiten staan vermeld in de bedrijvenlijst "Staat van bedrijfsactiviteiten Centrum Lichtenvoorde". In dit verband moet worden vermeld dat een kappersbedrijf in het kader van de SVBP2008 onder de bestemming "Bedrijf" valt.

5.3 Centrum

De bestemming "Centrum" is toegekend aan dat deel van de dorpskom dat in de toekomst het centrale winkelgebied gaat vormen. Binnen deze bestemming valt ook het Nieuwmarktproject. De reeds gerealiseerde delen van dit project zijn opgenomen. Voor dat deel waarvoor de exploitatie nog niet sluitend is dat niet gedaan en is de nu rechtsgeldige ruimtelijke situatie opgenomen. Om de derde planfase van dit project te kunnen realiseren is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het College van Burgemeester en wethouders. Verder is er een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt bouwvlakken te vergroten en te verkleinen en om delen met de bestemming "Centrum" om te zetten in de bestemming "Verkeer".

Nagenoeg alle panden binnen deze bestemming huisvesten op de begane grond winkels voor detailhandel of een dienstverlening, hier en daar afgewisseld met een woning. Op de verdiepingen zijn vaak woningen en/of kamerbewoning gesitueerd.

In dit deel van het dorpscentrum heerst een grote ruimtelijke en commerciële dynamiek en wordt er relatief veel gebouwd en verbouwd binnen een kleine oppervlakte. Winkels maken plaats voor andere winkels of een horecagelegenheid, winkels breiden uit of worden verbouwd tot dienstverlenende bedrijven. Het beleid is erop gericht deze dynamiek ook in de toekomst mogelijk te maken zonder dat voor elke ingreep een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk is.

Zoals in de beleidsnota "Ontwikkelingsvisie Centrum Lichtenvoorde" is aangegeven zal een groot deel van de winkelbebouwing aan de Dijkstraat buiten het centrale winkelgebied vallen, om precies te zijn dat deel van de bebouwing aan de Dijkstraat dat gelegen is tussen de Beenegang in het westen en de Rentenierstraat in het oosten.

Binnen het gebied met deze bestemming "Centrum" zijn de volgende ruimtelijke functies naast elkaar, of in combinatie met elkaar, toegestaan: detailhandel, dienstverlening. Gemeenschappelijk kenmerk van deze functies is dat zij naast elkaar kunnen voorkomen zonder dat er hinderlijke situaties ontstaan.

De geboden planologische vrijheid met betrekking het wisselen tussen de bovenvermelde functies is gebaseerd op de aanname dat in de nabijheid van het centrale winkelgebied voldoende parkeervoorzieningen voor deze functies aanwezig zijn of in de nabije toekomst worden gecreëerd.

Supermarkten vormen een belangrijke pijler van de detailhandel. Vanwege hun omvang is een zorgvuldige ruimtelijke planning van deze zaken vereist. De Ontwikkelingsvisie Centrum voorziet in een hervestiging van een aantal zaken binnen het plangebied. Om te voorkomen dat zich zonder procedurele tussenstap nieuwe supermarkten kunnen vestigen op ongewenste locaties zijn de meeste supermarkten van een aparte aanduiding voorzien. Gebouwen waar een supermarkt gevestigd is geweest in de bestemming "Centrum" kunnen middels een ontheffing worden ontdaan van de bijbehorende aanduiding, waarna deze bebouwing weer vrijkomt voor kleinschalige detailhandel en , dienstverlening.

Horeca is een ruimtelijke functie die bepaalde eisen stelt aan de omgeving en ook in de avonden hinderlijk kan zijn. Het gemeentelijke beleid is er, mede om die redenen, op gericht om de horeca zoveel mogelijk te concentreren aan, of in de nabijheid van, de Markt. Om deze concentratie te bevorderen en om te vermijden dat zich elders binnen de bestemming "Centrum" te veel nieuwe horecabedrijven vestigen zijn de horecabedrijven die binnen de bestemming zijn gelegen van een aparte aanduiding voorzien. Horecavestigingen in deze bestemming, kunnen, net als dat bij supermarkten het geval is, middels een ontheffing worden ontdaan van de bijbehorende aanduiding, waarna de bebouwing benut kan worden voor detailhandel en dienstverlening. Slecht na beoordeling van eventuele hinder kan ontheffing worden verleend voor de nieuwe vestigingen van horeca.

De bestaande woningen in de bestemming "Centrum" worden zondermeer toegelaten. Op de begane grond worden geen nieuwe woningen toegelaten. Op de verdiepingen zijn woningen en kamerbewoning toegestaan. Ook kunnen nieuwe woningen worden gerealiseerd, echter alleen als het aantal niet toeneemt. Een groter aantal nieuwe woningen dan bestaand kan alleen worden gerealiseerd middels een ontheffingsprocedure. De vereiste ontheffing kan worden verleend als aangetoond wordt dat het

grotere aantal woningen niet leidt tot een grotere parkeerdruk of een extra belemmering betekend voor de bestaande ruimtelijke functies in de omgeving.

Verder kan het benutten van ruimten onder de kap als woonruimte leiden tot een overmaat aan minder fraaie uitbouwen (in de vorm dakkapellen) die de na te streven ruimtelijke kwaliteit van de panden aantasten. Daarbij dient bedacht te worden dat een aantal van de panden in het centrum een monumentale waarde heeft.

Woningen onder de kap mogen alleen worden toegelaten middels een ontheffingsprocedure. De vereiste ontheffing kan worden verleend als aangetoond wordt dat de nieuwe woning niet leidt tot een grotere parkeerdruk of een extra belemmering betekend voor de bestaande ruimtelijke functies in de omgeving. Daarbij ook de eis bij dat de nieuwe woning niet leidt tot toevoegingen aan het gebouw die een aantasting betekenen van de na te streven ruimtelijke kwaliteit van het gebouw en de omgeving.

5.4 Detailhandel

De detailhandelsbedrijven buiten het kernwinkelgebied hebben een aparte bestemming "Detailhandel". De supermarkt aan de Van Heijdenstraat valt ook binnen deze bestemming en is van een aparte aanduiding voorzien om redenen die boven reeds vermeld zijn. Middels een ontheffing kan deze aanduiding komen te vervallen indien blijkt dat het pand, na het eventueel verdwijnen van deze supermarkt, geschikt kan worden gemaakt voor kleinschalige vormen van detailhandel.

Ook in veel van deze panden komen woningen voor boven de winkelruimten. Hiervoor gelden dezelfde restrictieve voorwaarden als die welke gelden voor de woningen binnen de bestemming "Centrum".

5.5 Dienstverlening

Binnen deze bestemming vallen bedrijven die diensten verlenen waarbij het publiek (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen. De dienstverlenende bedrijven in het gebied met de bestemming "Centrum" zijn niet voorzien van een aparte bestemming "Dienstverlening" omdat in het gebied met de bestemming "Centrum" bij rechte de mogelijkheid bestaat om een pand waar eerst een dienstverlenend bedrijf zat een detailhandel te vestigen en omgekeerd.

In panden met de bestemming "Dienstverlening" kunnen woningen op de bovenetages voorkomen. Hiervoor geldt dezelfde restrictieve regeling als die welke gelden voor de woningen binnen de bestemming "Centrum".

5.6 Gemengd

Binnen deze bestemming zijn medische en paramedische functies toegestaan zoals een huisartsenpraktijk, een praktijk voor fysiotherapie en een apotheek. Wonen is toegestaan op de begane grond en op de verdieping.

5.7 Groen

De groenzone ten zuiden van de Sterenborgsstraat, de omgeving van de boerderij Het Hof met de bijbehorende heemtuin en volkstuinen en enige verspreid liggende plantsoenen hebben de bestemming "Groen". Deze bestemming is gegeven aan groengebieden, de waterlopen en waterpartijen die van betekenis zijn voor de recreatie, de belevingswaarde en de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Het groengebied rondom de boerderij 't Hof en de heemtuin heeft daarenboven ook een zekere cultuurhistorische betekenis.

Enige bouw mogelijkheden zijn toegestaan voor een dierenverblijf, bij de volkstuinten en de skatebaan. Daartoe zijn deze specifiek aangeduid.

5.8 Horeca

De horecabedrijven buiten de bestemming "Centrum" hebben een aparte bestemming "Horeca". Ook deze bedrijven komen vaak gecombineerd voor met woningen op de verdieping. Voor de woningen op de verdieping geldt dezelfde restrictieve regeling als die welke gelden voor de woningen binnen de bestemming "Centrum".

5.9 Maatschappelijke doeleinden

Binnen de bestemming "Maatschappelijk" valt een breed scala aan maatschappelijke instellingen, te weten het gemeentehuis, de twee kerken in het plangebied, de scholen, het woonzorgcomplex de Klinke, de begraafplaats, de sporthal Hamaland en de bijbehorende sportvelden. De locaties van de onderscheiden maatschappelijke voorzieningen zijn aangeduid. De gebouwen, behorende bij deze voorzieningen, dienen gebouwd te worden in de bijbehorende bouwvlakken.

5.10 Verkeer

Deze bestemming is gegeven aan straten, wegen, pleinen, fiets- en wandelpaden, openbare parkeervoorzieningen en de eventueel bijbehorende bermen. Er is binnen deze bestemming geen nader onderscheid gemaakt tussen deze verkeersfuncties omdat dit openbare gebied regelmatig opnieuw moet worden (her)ingericht. Het vastleggen van deze functies zou de gewenste flexibiliteit alleen maar frustreren.

5.11 Woondoeleinden

Nagenoeg alle woningen buiten het centrale winkelgebied vallen binnen de bestemming "Wonen". Het betreft vrijstaande woningen, dubbele woningen (twee onder één kap) rijenwoningen en gestapelde woningen. Dit onderscheid in woningtypen is vertaald in het bestemmingsplan. De voorschriften en de bouwmaten zijn zó opgesteld en gekozen dat het aantal woningen op de gronden met deze bestemming niet kan worden uitgebreid. De planregeling heeft daardoor een conserverend karakter. In het vervolg van deze paragraaf worden de belangrijkste aspecten van deze planregeling in algemene bewoordingen samengevat.

De woningen zijn binnen de bestemming voorzien van een bouwvlak. Binnen dit bouwvlak ligt het hoofdgebouw van de woning. Voor de verschillende woningtypen zijn de volgende standaarddiepten voor deze bouwvlakken gehanteerd, tenzij de bestaande situatie anders verlangt.

Rijenwoningen	10 meter
Twee onder één kap	10 meter
Vrijstaande woning	12 meter
Bungalow	14 meter

De maximale goothoogten en/of de maximale bouwhoogten van de woningen zijn met een aanduiding aangegeven.

Verder is een onderscheid gemaakt tussen de voortuin en de achtertuin of het achtererf. De voortuinen zijn voorzien van een aparte bestemming "Tuin". De woning kan aan de voorzijde ten koste van de tuin

alleen met een kleine erker worden uitgebreid. Met een ontheffing kan verder onder bepaalde voorwaarden een carport worden gebouwd als dit een open constructie zonder wanden is. Wanden van een woning of bijgebouw waar tegenaan wordt gebouwd worden daarbij niet gezien als onderdeel van de carport.

De achtertuinen vallen wel binnen de woonbestemming en kunnen benut worden voor de uitbreiding van de woning met aanbouwen en de bouw van bijgebouwen. Een strook van minimaal 8 meter, gerekend vanaf de achterliggende perceelsgrens moet vrij blijven van aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw. In deze strook mogen wel losse bijgebouwen worden geplaatst. De hoogte van aanbouwen mag niet meer zijn dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

Bijgebouwen kunnen aan de woning worden gebouwd of kunnen vrij van de woning staan. De maximale goot- en bouwhoogte van een bijgebouw bedragen respectievelijk 3 en 5 meter.

De maximale oppervlakte van alle aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bij elkaar bedraagt 70 m². Aan deze laatste maat is de voorwaarde gebonden dat niet meer dan 50 % van het perceel van de woning dat gelegen is achter de van de weg afgekeerde rooilijn bebouwd raakt.

De woning mag na ontheffing worden benut voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep of bedrijf, bijvoorbeeld de uitoefening van een belastingadviespraktijk, mits daarvoor niet meer dan 30 % van de vloeroppervlakte van de woning en de aanbouw tot een maximum vloeroppervlakte van 50 m² wordt benut. De toegelaten aan huis gebonden beroepen of bedrijfsactiviteiten zijn in een aparte bedrijvenlijst opgenomen. Het gemeenschappelijke kenmerk van deze activiteiten is dat zij in ruimtelijk opzicht ondergeschikt blijven aan de woonfunctie van de bebouwing en geen tot weinig hinder voor de omgeving kunnen veroorzaken.

5.12 Evenementen

In het centrum vinden elk jaar een bloemencorso en een kermis plaats. Een groot deel van het plangebied wordt daarvoor benut. Verder wordt er elke week markt gehouden. De infrastructuur die deze evenementen mogelijk maakt (waaronder electriciteitsaansluitingen, verzonken haken voor de tenten in het plaveisel) is permanent aanwezig. Met andere woorden, het centrum is erop ingericht.

Daarom kan gesteld worden dat deze evenementen passen in de bestaande ruimtelijke ordening van het plangebied en dat het niet noodzakelijk is voor de weekmarkt en het bloemencorso om in het bestemmingsplan een specifieke regeling op te nemen.

6. Juridische aspecten

In dit hoofdstuk wordt toegelicht hoe het beleid is vertaald in regels met bijbehorende digitale verbeelding. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het bestemmingsplan dat bindend is voor de burger en de overheid.

Het bestemmingsplan is in de eerste plaats een conserverend plan, waarin het huidige gebruik wordt vastgelegd. Op de tweede plaats hebben zich in het plangebied een aantal ontwikkelingen voorgedaan die in een nieuwe juridische regeling moeten worden vastgelegd.

Het plan maakt duidelijk voor welke doeleinden de grond en de gebouwen mogen worden gebruikt en wat er aan nieuwe bebouwing wordt toegestaan. Dit biedt rechtszekerheid aan de burger. Het plan is daarom opgezet als gedetailleerd bestemmingsplan. De bestaande situatie is echter geen vaststaand gegeven. Er vinden voortdurend nieuwe ontwikkelingen plaats. Het plan moet enige flexibiliteit bieden om op deze ontwikkelingen in te kunnen spelen zonder dat een nieuw bestemmingsplan voor deze ontwikkeling wordt vereist. In het plan zijn daarom ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

6.1 Toelichting op de digitale verbeelding

Bij dit plan hoort een digitale verbeelding. De bestemmingen van de gronden en de aanduidingen zijn verbeeld op een digitale ondergrond. Veel informatie, waaronder de hoogtematen en het toelaatbare woningtype, is direct digitaal afleesbaar. Dit bevordert de inzichtelijkheid, handhaafbaarheid en de rechtszekerheid bij de beoordeling van bouwplannen.

De onderscheiden bestemmingen zijn:

Enkelbestemming	artikel
Bedrijf	3
Centrum	4
Detailhandel	5
Dienstverlening	6
Gemengd	7
Groen	8
Horeca	9
Maatschappelijk	10
Tuin	11
Verkeer	12
Wonen	13
Dubbelbestemming	
Waarde-Archeologie	14
Waarde-Archeologische verwachtingswaarde 1	15
Waarde-Archeologische verwachtingswaarde 2	16
Waarde-Archeologische verwachtingswaarde 3	17

De onderscheiden bestemmingen zijn voorzien van een aparte kleur en aangeduid met een hoofdletter. In de bijlage bij de regels van het bestemmingsplan zijn 2 bedrijvenlijsten opgenomen, één met kleinschalige bedrijven die in het plangebied kunnen worden toegelaten en één met de aan huis gebonden beroepen en bedrijven.

6.2 Toelichting op de regels

De regels bestaan uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk 1: inleidende regels;
- hoofdstuk 2: bestemmingsregels;
- hoofdstuk 3: algemene regels;
- hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begripsomschrijvingen en afkortingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de bestemmingsartikelen zijn de regels voor de verschillende bestemmingen omschreven. Elke bestemmingsregel is overeenkomstig het de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (uitgave 2008), in beginsel opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- nadere eisen;
- ontheffing van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- ontheffing van de gebruiksregels;
- wijzigingsregels.

Binnen de bestemmingen "Bedrijf", "Centrum", "Detailhandel", "Dienstverlening", "Gemengd", "Horeca" en "Maatschappelijk" zijn uitsluitend gebouwen toegelaten binnen de aangeduide bouwvlakken. In de bestemming "Wonen" dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Voor aanbouwen en bijgebouwen bestaan er ook bouwmogelijkheden buiten het bouwvlak.

De maximale goothoogte en bouwhoogte zijn aangeduid op de digitale verbeelding. Voorts is een regeling opgenomen voor andere bouwwerken, niet-zijnde gebouwen.

Bestemming "Bedrijf"

Binnen de bestemming "Bedrijf" zijn bedrijven toegelaten, die vermeld zijn in bijlage 2. Dit zijn lichte bedrijven die qua milieuhinder goed passen binnen de kern van Lichtenvoorde. Daarnaast mogen ook de bestaande bedrijven hun activiteiten uitoefenen. Voor 2 bedrijven is een meer op maat toegesneden regeling opgenomen teneinde de ruimtelijke mogelijkheden van deze bedrijven goed af te stemmen op de hindergevoeligheid van de omgeving. De bedrijfswoningen die toegelaten zijn, zijn met een aanduiding aangegeven.

Bestemming "Centrum"

Binnen deze bestemming zijn functies toegelaten waaronder detailhandel, horeca, dienstverlening en supermarkten.

De regels binnen de bestemming "Centrum" bevat in artikel 4.5 een ontheffingsbevoegdheid om de functies "supermarkt" en "horeca" om te zetten in "detailhandel" en "dienstverlening". De functies "detailhandel", "dienstverlening" en "supermarkt" om te zetten in "horeca".

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen om bewoning toe te staan onder de kap van een gebouw.

Bestemming "Tuin "

Binnen de bestemming "Tuin" is een beperkte bebouwingsregeling het bouwen van een erker aan de zijde van de voorgevel van de woning. Verder mogen in deze bestemming andere bouwwerken worden opgericht in de vorm van open carports en zaken als pergola's en perceelsafscheidingsen.

In de doeleindenomschrijving is een koppeling aangebracht met de bestemming "Wonen" omdat de gronden met de bestemming "Tuin" juridisch en feitelijk deel uitmaken van het bouwperceel waarop de woning gesitueerd is.

De regels binnen de bestemming "Centrum" bevat in artikel 4.5 een ontheffingsbevoegdheid om de functies "supermarkt" en "horeca" om te zetten in "detailhandel" en "dienstverlening". De functies "detailhandel", "dienstverlening" en "supermarkt" om te zetten in "horeca".

Voorts kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen om bewoning toe te staan onder de kap van een gebouw.

Bestemming "Groen"

De bestemming "Groen" omvat de belangrijkste groenvoorzieningen binnen het plangebied. Verder vallen binnen deze bestemming waterlopen, bergingsvijvers en kunnen in deze bestemming infiltratievoorzieningen worden aangelegd. Ten slotte liggen in deze bestemming ook fiets- en wandelpaden een skatevoorziening, volkstuinten en een dierenstrijplek. De laatste 3 vermelde functies zijn met een aanduiding aangegeven.

De wijzigingsbevoegdheid in deze bestemming is bedoeld om in geval van maatschappelijk belang deze bestemming te kunnen wijzigen in de bestemming "Verkeer".

Bestemming "Verkeer"

Binnen de bestemming "Verkeer" zijn wegen en straten met een verkeers-/stroomfunctie opgenomen en verkeersgebieden die ook een verblijfsfunctie hebben. Verder is deze bestemming ook gegeven aan parkeervoorzieningen en kunnen in deze bestemming waterlopen, infiltratievoorzieningen, kleine plantsoenen en geluidwerende voorzieningen voorkomen.

In de regels van deze bestemming is een beperkte bebouwingsregeling opgenomen voor gebouwen en bouwwerken, niet-zijnde gebouwen.

Bestemming "Wonen"

De bestemming "Wonen" omvat alle percelen waarop woningen en bijbehorende bouwwerken zijn toegelaten. In de begrippenlijst van artikel 1 is een omschrijving opgenomen van het begrip "woning". Hieronder wordt verstaan "een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding, woonwagens niet inbegrepen". Door middel van een aanduiding wordt onderscheid gemaakt tussen de verschillende bebouwingsklassen.

De volgende bebouwingsklassen worden binnen deze bestemming onderscheiden:

1. bebouwingsklasse "aaneengesloten" voor bijvoorbeeld rijenwoningen;
2. bebouwingsklasse "twee-aaneen" voor bijvoorbeeld dubbele of de zogenaamde twee onder één kap woningen;
3. bebouwingsklasse "vrijstaand" voor vrijstaande woningen;
4. bebouwingsklasse "gestapeld" voor bijvoorbeeld appartementengebouwen;

De hoofdgebouwen dienen binnen in het bouwvlak te worden gebouwd. Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen is een regeling opgenomen. Zij dienen op minimaal 3 meter achter de voorgevel van de woning (en het verlengde ervan) te worden gebouwd. De maximale goothoogte en bouwhoogte van de hoofdgebouwen is aangeduid. Voor andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, is in de regels een bebouwingregeling opgenomen.

Nadere eisen, ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden

De regels van verschillende bestemmingen bieden het College van Burgemeester en wethouders de mogelijkheid om, met inachtneming van de bouwregels, nadere eisen te stellen aan zaken als de hoogte, de afmeting en de situering van een bouwwerk. Verder kan het college bij een aantal bestemmingen ontheffing verlenen van de in het plan opgenomen bouw- en gebruiksregels. Ten slotte biedt het bestemmingsplan het college de mogelijkheid om een aantal bestemmingen te wijzigen.

Als het college gebruik wil maken van deze bevoegdheden moet zij rekening houden met een aantal criteria. Een deel van die criteria heeft een objectief karakter en bestaat uit maximale maten die in acht moeten worden genomen. Een ander deel is meer kwalitatief van aard, zoals:

Voorkomen moet worden dat een aantasting of verslechtering plaatsvindt van:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

De bovenstaande kwalitatieve criteria worden ingevuld op basis van de regels, de normen en de wetten welke gelden op het moment dat een ruimtelijk initiatief wordt beoordeeld. Bij de eerste criterium zal de beoordeling plaatsvinden op basis van de Welstandsnota. Bij de overige criteria speelt de milieuregelgeving uit de Wet milieubeheer, de Wet Geluidhinder, de parkeernormen van de plaatselijke verordening of CROW een grote rol. Het College van Burgemeester en Wethouders dient zich daarbij laten adviseren door deskundigen van de ambtelijke diensten of externe adviseurs zoals stedenbouwkundigen, architecten, planologen en milieukundigen.

Dubbelbestemming "Waarde-Archeologie"

Deze dubbelbestemming is gegeven aan het archeologisch waardevolle gedeelte van het plangebied. Voor dit gebied gelden bouwrestricties en voor een aantal werken en werkzaamheden dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd. Het College van Burgemeester en wethouders kan van de betreffende restricties ontheffing verlenen indien uit archeologisch onderzoek blijkt:

- dat er geen archeologische waarden (meer) zijn die verstoord kunnen worden of
- dat de betreffende (bouw)werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan de bestaande archeologische waarden.

Dubbelbestemmingen "Waarde-Archeologische verwachtingswaarde"

Deze dubbelbestemmingen zijn gegeven aan gebieden met verschillende archeologische verwachtingswaarden. De archeologische onderzoeksverplichting is gekoppeld aan de waarde van zo'n gebied en de oppervlakte van een bouwwerk.

Algemene regels

De algemene regels tenslotte bestaan onder andere uit regels die voor alle onderdelen van het plan van toepassing zijn. Deze bestaan uit een anti-dubbelregel, algemene gebruiks-, ontheffings- en wijzigingsregels en algemene procedureregels.

De algemene regel uit de gebruiksregel luidt dat het verboden is om opstallen en gronden te gebruiken in strijd met de bestemming. Gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken wordt toegelaten.

De ontheffingsregel voorziet in de mogelijkheid om op ondergeschikte onderdelen af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. De in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid laat meer ingrijpende afwijkingen toe en wordt daarom gekoppeld aan een zwaardere procedure dan bij het verlenen van ontheffing.

Daar waar maten van bestaande legale bouwwerken op het moment van de ter inzage legging van het ontwerp meer bedragen dan is voorgeschreven in het nieuwe bestemmingsplan gelden deze maten als maximum.

De wijzigingsregel voorziet in de mogelijkheid om in voorkomende gevallen de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter en de bouwgrens met maximaal 10 meter te verschuiven. Verder kan het plan gewijzigd worden om kleine gebouwen van openbaar nut op te richten en om bouwvlakken anders te situeren of uit te breiden. Voorwaarde daarbij is dat de oppervlakte van het gewijzigde bouwvlak met maximaal 20% van de oorspronkelijke oppervlakte toeneemt.

Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

7. Economische haalbaarheid en planexploitatie

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de eerste plaats in een actualisering van de planologische regelingen voor de bestaande bebouwing van de dorpskom Lichtenvoorde. Deze actualisering kan in sommige gevallen met zich meebrengen dat bouwmogelijkheden uit de tot nu toe rechtsgeldige bestemmingsplannen verloren gaan die nooit benut zijn. Gesteld kan worden dat deze wel benut zouden zijn als de betreffende personen daar in het verleden de behoefte aan en de financiële mogelijkheden voor zouden hebben gehad. In theorie kunnen deze gevallen nu aanleiding geven tot een verzoek tot planschade. De kans dat een dergelijk verzoek wordt gedaan en ook wordt gehonoreerd moet echter als uiterst gering worden ingeschat.

Het bestemmingsplan biedt verder mogelijkheden om aan panden en gronden middels een ontheffing of een planwijziging ex art. 3.6 Wro een nieuwe bestemming of functie te geven of er een functie aan toe te voegen. Tot deze mogelijkheden behoort ook de bouw van de 3^{de} fase van het Nieuwmarktproject. Het betreft particuliere initiatieven waarin in beginsel geen kosten voor de gemeente aan zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van de aanvragen. Deze laatste kosten zijn door middel van legesheffingen gedekt. In gevallen waarin sprake is van andere kosten, die verhaald dienen te worden op basis van art. 6.13 Wro, zoals de 3^{de} fase van het Nieuwmarktproject, zal pas medewerking worden verleend aan de planwijziging nadat de gemeente een exploitatie-overeenkomst met de betreffende particuliere partijen heeft gesloten.

Gelet op het vorenstaande is het kostenverhaal voor de gemeente voldoende zeker gesteld zodat afgezien wordt van het opstellen van een exploitatieplan en van de vaststelling ervan.

8. Inspraak en overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan “Dorpskern Lichtenvoorde 2009” heeft met ingang van vrijdag 19 juni 2009 voor een ieder voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, dus tot en met 30 juli 2009. Tijdens die periode zijn zeven zienswijzen ingediend die in een separate nota zijn beantwoord.

Artikel 3.1.1-overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te worden gevoerd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Diverse instanties hebben geen opmerkingen ingediend.