

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

DAMLAAN 6 EEFDE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.275

IDnr. : NL.IMRO.0262.buDamlaan6Eefde-BP41

Datum : april 2016

Versie : v3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 20 juni 2016 / Besluitnr. 2015-020707

INHOUDSOPGAVE VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging en begrenzing plangebied.....	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van de toelichting	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
3	BELEIDSKADER	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	PLANBESCHRIJVING	17
4.1	Het initiatief.....	17
4.2	Vertaling in het bestemmingsplan	18
5	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN.....	21
5.1	Geluid	21
5.2	Luchtkwaliteit	21
5.3	Externe veiligheid	22
5.4	Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)	23
5.5	Bodem	23
5.6	Geur	24
5.7	Water.....	24
5.8	Ecologie	27
5.9	Archeologie.....	29
5.10	Cultuurhistorie	30
6	JURIDISCHE ASPECTEN	33
6.1	Algemeen	33
6.2	Opbouw regels en verbeelding	34
6.3	Artikelgewijze toelichting	35
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	39
8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	41
8.1	Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro	41
8.2	Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	41

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Damlaan 6-8 ten zuiden van de kern Eefde is landgoed Huize Den Dam gevestigd. Momenteel worden in het landhuis Huize Den Dam (Damlaan 6) vijf appartementen gerealiseerd. Ten behoeve van deze appartementen is de eigenaar van het landhuis voornemens om een vrijstaand bijgebouw ten zuidwesten van het landhuis te realiseren. Het betreft een gezamenlijk bijgebouw voor overdekt parkeren, in combinatie met bergingen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het beoogde bijgebouw niet zonder meer mogelijk, omdat de gronden nog deels een tuinbestemming hebben. Ook laten de bouwregels binnen de bestemming 'Gemengd' niet zonder meer een bijgebouw van deze omvang op de beoogde locatie toe.

Om toch medewerking te kunnen verlenen aan het plan is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Met het voorliggende bestemmingsplan 'Damlaan 6 Eefde' wordt hieraan invulling gegeven.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

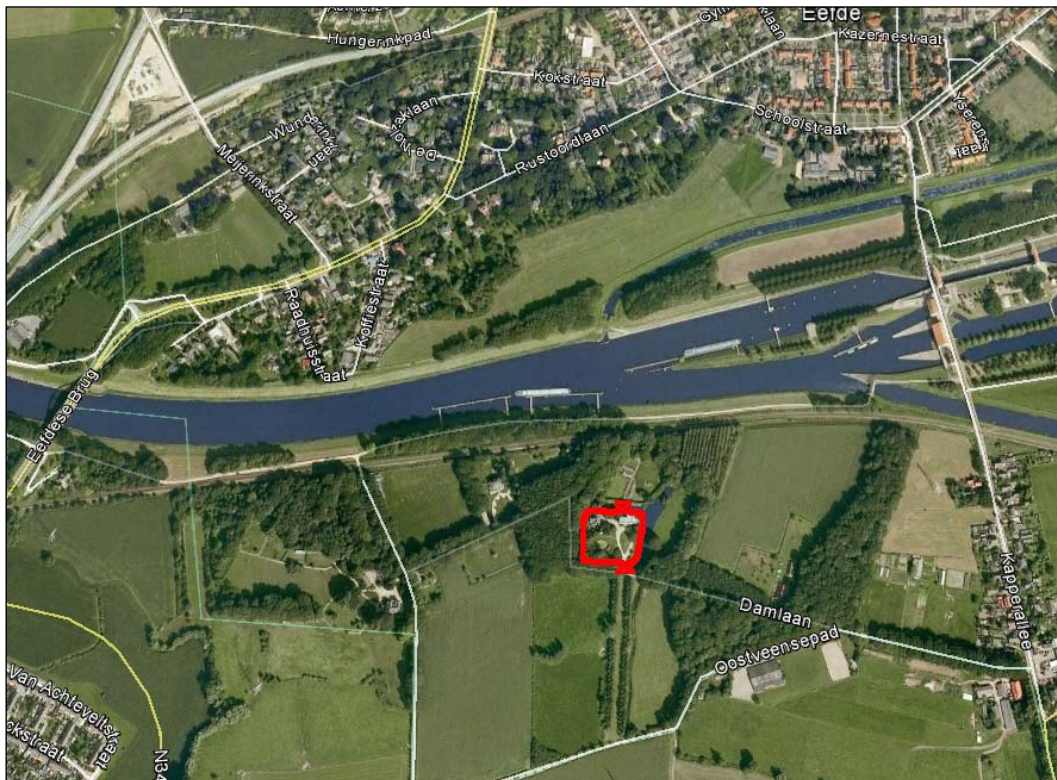
Het perceel Damlaan 6-8 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuiden van de kern Eefde. Het perceel staat kadastraal bekend onder gemeente Gorssel, sectie G, nummer 332. Het plangebied heeft betrekking op een gedeelte van dit perceel, te weten het gebied binnen de gracht. Het betreft het landhuis Huize Den Dam (Damlaan 6), het koetshuis (Damlaan 8) en de direct aangrenzende gronden tot en met de oprit aan de Damlaan in het zuiden. De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur (volgende bladzijde) weergegeven.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

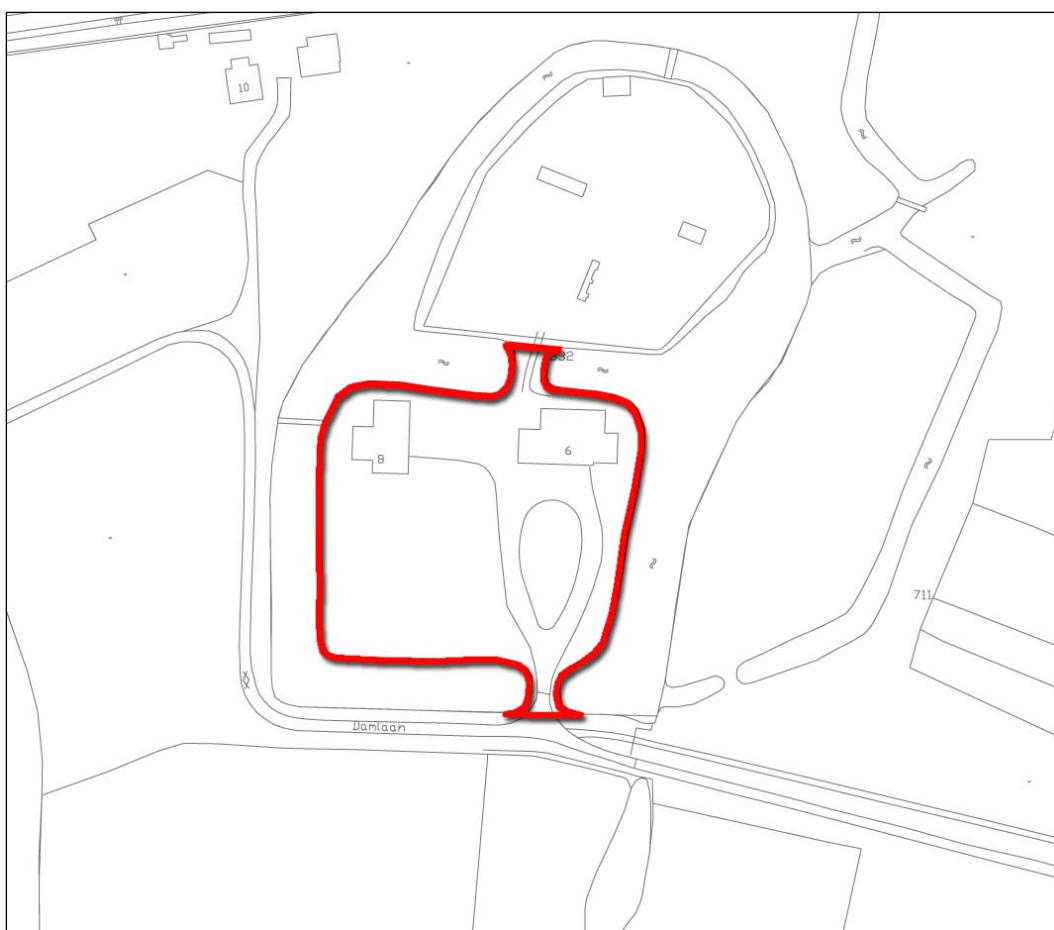
Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.

Het landhuis, bijbehorend koetshuis en direct aangrenzende gronden hebben een gemengde bestemming als bedoeld in artikel 10 van de bijbehorende regels en zijn onder meer bestemd voor kantoren, maatschappelijke voorzieningen, dienstverlening, horeca en wonen.

De overige gronden hebben een bestemming 'Tuin' (artikel 20).



Ligging plangebied op de luchtfoto (bron: Google Earth)



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

Daarbij is over het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' van toepassing. Met deze dubbelbestemming is beoogd de samenhang van bebouwing, landschap, natuur en cultuurhistorie op een landgoed te beschermen.

Bovendien zijn er twee gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – bos- en landgoederenlandschap' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Ook deze liggen beiden over het gehele perceel.

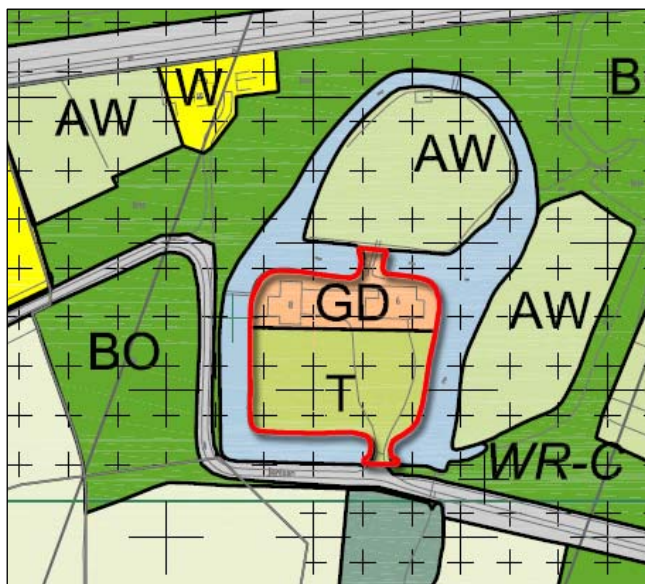
Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype – bos- en landgoederenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het aanwezige landschap.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' gelden specifieke regels voor agrarische activiteiten.

Tot slot wordt opgemerkt dat de in het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' aangegeven dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische verwachting, is vervangen door de beschermingsregeling uit het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad van Lochem vastgesteld.

Het plangebied ligt binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'.

Deze gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 5.9 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' in relatie tot het plangebied (rood omlijnd)

In bijgaande figuur is een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' weergegeven.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De bouwregels uit de bestemming 'Gemengd' en 'Tuin' laten het beoogde vrijstaande bijgebouw niet toe. De volgende bepalingen zijn daarbij van belang:

Artikel 10 Gemengd:

- 10.2.1, lid e: *bijgebouwen bij de woning dienen achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gesitueerd.*

Het bouwwerk wordt voor het hoofdgebouw gebouwd en wijkt daarmee af van deze bepaling.

- *10.2.2, lid a: de oppervlakte van de bestaande bebouwing mag met maximaal 10% wordt uitgebreid.*

Binnen de bestemming 'Gemengd' was ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 451 m² aan bebouwing aanwezig. Op grond daarvan mag er in totaal nog 45,1 m² worden uitgebreid. Er is inmiddels een vergunning verleend voor de verbouw van Damlaan 6 tot 5 appartementen waarbij een uitbreiding van 22 m² is vergund. Aangezien het beoogde vrijstaande bijgebouw ca. 95 m² groot is, wijkt het plan af van deze bepaling.

- *10.2.2, lid e: bij een woning, maatschappelijke voorziening, horeca, dienstverlening of kantoor zijn geen nieuwe vrijstaande bijgebouwen toegestaan.*

Omdat uitgegaan wordt van een nieuw vrijstaand bijgebouw wijkt dit af van deze bepaling.

Artikel 20 Tuin:

Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, waarbij uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijn toegestaan.

Het oprichten van een vrijstaand bijgebouw wijkt af van deze bepalingen.

Om het gezamenlijke bijgebouw voor overdekt parkeren, in combinatie met bergingen, op te kunnen richten dient het bestemmingsplan op de bovenstaande onderdelen te worden herzien, c.q. gewijzigd. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieu/ en omgevingsaspecten, 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 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Ten zuiden van het Twentekanaal, tussen de kernen Eefde en Zutphen ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem de buitenplaats Den Dam. Het betreft een in structuur en deels in detail gaaf bewaarde buitenplaats dat als Rijksmonument is aangeduid. Uit de monumentbeschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) blijkt dat het complex uit een landhuis (hoofdgebouw, Damlaan 6), een koetshuis (Damlaan 8), historische tuinen en parkaanleg, een zonnewijzer voor het landhuis, een kas met koude bakken in de aangrenzende moestuin, een tuinmanswoning (Damlaan 10) en boerderij (Damlaan 4) bestaat.

Hoewel de buitenplaats voor het eerst al in 1399 werd genoemd, dateert het landhuis (hoofdgebouw) oorspronkelijk uit de zestiende eeuw. In 1765 is het gebouw in classicistische stijl verbouwd en vergroot. Het ten westen gelegen koetshuis stamt ook uit dit jaar.



Vooraanzicht van het landhuis (bron: website rijksmonumenten.nl)

Het landhuis was gelegen binnen een vierkante omgrachting, zoals momenteel ook nog aanwezig is, en werd aan de zuidzijde ontsloten door een oprijlaan naar de oude weg Zutphen-Almen-Laren. Aan het einde van de achttiende eeuw werd de Damlaan vanaf de Kapperallee doorgetrokken, zodat het huis aan de oostzijde toegankelijk werd gemaakt. In deze tijd werd de omgrachte vierkante huisplaats uitgebreid met een langwerpig en een vijfhoekig eiland, waarop een aanleg in eenvoudige landschapsstijl werd gerealiseerd. Voor zover bekend ligt er geen duidelijk ontwerp aan ten grondslag. Het vijfhoekig eiland is momenteel in gebruik als moestuin.

Voor het huis ligt een ovale tuin, waarbinnen solitairen en boomgroepen staan. Ook is er een recent herstellende komvormige vijver aanwezig. Vanaf het landhuis loopt er in zuidelijke richting een zichtlijn, geflankeerd door een dubbele bomenrij.

Het gebied kan in dit kader dan ook aangeduid worden als een zogenaamd bos- en landgoederenlandschap. Een dergelijk landschap wordt gekenmerkt door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen.

Zoals reeds ook in de inleiding van deze plantoelichting is aangegeven, heeft het plangebied uitsluitend betrekking op de vierkante omgrachting van Huize Den Dam, waarbinnen het landhuis, het koetshuis en de ovale tuin is gelegen.



Ligging plangebied op de luchtfoto

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het beleid van de diverse (hogere) overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. de bouw van een vrijstaand bijgebouw op een bestaand landgoed, wordt slechts kort ingegaan op het rijksbeleid, provinciale beleid en gemeentelijke beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het geformuleerde beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De kaders van het rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig".

De SVIR omvat drie hoofddoelen, die als volgt zijn geformuleerd:

1. Concurrerend
Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Bereikbaar
Het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Leefbaar en veilig
Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, moet het roer in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid om. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Hiermee wordt de ruimtelijke ordening in toenemende mate neergelegd bij gemeenten en provincies.

De nationale belangen hebben onder andere betrekking op bijvoorbeeld ruimte voor waterveiligheid, behoud van nationale unieke cultuurhistorische kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde bouw van een vrijstaand bijgebouw zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

3.1.2 *Besluit algemene regels ruimtelijke ordening*

Met het vastgestelde Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (30 december 2011), ook wel Barro genoemd, geeft het Rijk algemene regels voor bestemmingsplannen/inpassingsplannen en wordt een aantal van de

ationale ruimtelijke belangen uit de voormalige Nota Ruimte en voormalige PKB's in regelgeving geborgd.

Doel van dit Besluit is om bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) te verwezenlijken, danwel te beschermen.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaagen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Met uitzondering van het Natuur Netwerk Nederland (waarop in paragraaf 5.8 van deze plantoelichting nader wordt ingegaan) maakt het plangebied geen deel uit van een van de bovengenoemde gebieden. Daarmee wordt er van uitgegaan dat de beoogde ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.1.3 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het Structuurplan/visie 2005 (streekplan), het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

Een belangrijk onderdeel daarvan is het aspect 'vitaal platteland'. De grootste opgaven voor een vitaal platteland zijn de transitie in de landbouw, demografische transitie en het bieden van ruimte aan energietransitie. Voor een vitaal platteland is het daarbij van groot belang om de kwaliteit van natuur en landschap, het groene kapitaal van Gelderland, te borgen.

De ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied wordt immers voor een groot deel bepaald door de landschappelijke kwaliteit en de cultuurhistorie in combinatie met verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland. Ontwikkelingen of nieuwe functies in het landschap kunnen positief bijdragen aan de kwaliteit en de aantrekkelijkheid van het landschap. Dat vraagt wel om een 'ja, mits'-benadering, met name in landschappen van nationaal en/of provinciaal belang en in het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone.

Relatie met het plangebied

Het nieuw op te richten vrijstaande bijgebouw is functioneel gekoppeld aan de verbouw van het landhuis, het hoofdgebouw. Dit hoofdgebouw wordt namelijk zodanig aangepast dat in totaal 5 appartementen aanwezig zijn. In het verlengde van deze verbouwing wordt ten zuidoosten van het landhuis een gezamenlijk bijgebouw voor overdekt parkeren, in combinatie met bergingen, beoogd.

De verbouw van het historisch landhuis, met in het verlengde daarvan de bouw van een vrijstaand bijgebouw, past in het provinciale beleid, aangezien ook het behoud en herstel van cultureel erfgoed een belangrijke plaats in neemt. Daarbij wordt opgemerkt dat het bouwplan voor het vrijstaande bijgebouw is besproken in het Bouwplanoverleg Cultuurhistorisch Gelderland, waarin ook de provincie Gelderland is vertegenwoordigd. De beoogde situering en uitstraling van het bijgebouw is afgestemd op het advies uit het Bouwplanoverleg.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt daarmee de Ruimtelijke Verordening Gelderland uit 2010.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

In relatie tot het voorliggende plan, de bouw van een vrijstaand bijgebouw op het landgoed Huize Den Dam, is vooral het aspect 'natuur en landschap' van belang die een nadere afweging, c.q. onderbouwing, behoeft.

Natuur en landschap

Het omgevingsbeleid voor natuur en landschap wordt namelijk bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de GNN een vertaling is van de 'EHS-natuur' en GO een vertaling van 'EHS-verbinding' en 'EHS-verweving'.

Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Het plangebied, en daarmee ook de locatie van het nieuwe bijgebouw, ligt binnen de GO. Het betreft in dit kader de vierkante omgrachting van het landgoed. De gracht zelf, behoort tot het GNN. In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.

Gezien het feit dat binnen het plangebied al een gemengde bestemming en tuinbestemming is van toepassing is en deze is afgestemd op de bestaande functie van het landhuis en direct aangrenzende gronden, het nieuw te bouwen bijgebouw functioneel gekoppeld is aan het landhuis, in combinatie met de zeer beperkte omvang van het bijgebouw (< 100 m²), wordt aangenomen dat de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het betreffende GO niet significant aangetast worden. In paragraaf 5.5 wordt dit ook nog toegelicht.



*Ligging GNN en GO in relatie tot het plangebied
(bron: Omgevingsverordening Gelderland: Kaart Natuur)*

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

De gemeente Lochem heeft op 8 juli 2013 de "Ruimtelijke Structuurvisie 2012 – 2020" vastgesteld die betrekking heeft op het gehele grondgebied van de gemeente. Met de structuurvisie geeft de gemeente op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer.

De Ruimtelijke Structuurvisie is onder meer bedoeld om het gemeentebestuur een instrument te geven waarmee ze de burgers en maatschappelijke organisaties actief kan informeren en betrekken bij de ruimtelijke visie op het gebied. Met de structuurvisie wordt het kader geschetst waarbinnen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen voor de komende 10 jaar verder kunnen worden uitgewerkt.

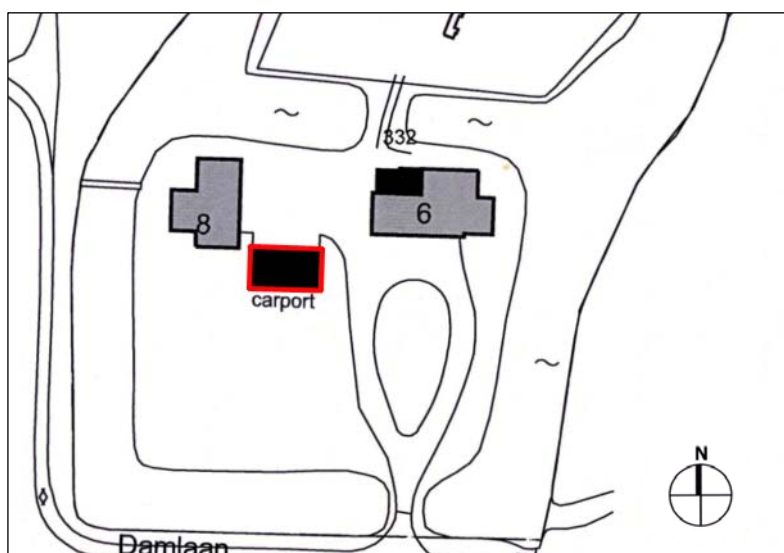
Voor zeer kleinschalige ontwikkelingen, zoals in voorliggend plan, is echter weinig beleid van toepassing. In z'n algemeenheid wordt in de Structuurvisie wel het behoud en herstel van de historische structuren als beleidsuitgangspunt genoemd. Met het voorliggende plan wordt hiermee rekening gehouden. In dit kader wordt ook verwezen naar het gevoerde Bouwplanoverleg Cultuurhistorisch Gelderland (zie eveneens paragraaf 8.1 van deze plantoelichting).

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 Het initiatief

Het initiatief dat in het voorliggende bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt heeft betrekking op de realisatie van een vrijstaand bijgebouw voor overdekt parkeren voor vijf motorvoertuigen, in combinatie met bergingen. Aanleiding vormt de realisering van vijf appartementen in het landhuis. Daarmee is het nieuw op te richten vrijstaande bijgebouw functioneel gekoppeld aan de verbouw van het landhuis.

De bedoeling is dat het bijgebouw ten zuidwesten van het bestaande landhuis en zuidoosten van het koetshuis wordt opgericht. Hoewel de voorgestelde locatie van dit bijgebouw een prominente plek inneemt, is deze vanuit het oogpunt van cultuurhistorie eigenlijk de enig denkbare plek. Dit blijkt ook uit de reactie van de adviseurs uit het Bouwplanoverleg Cultuurhistorisch Gelderland van 27 oktober 2015, waarin naast de gemeente Lochem ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), de Provincie Gelderland, het Gelders Genootschap en de Monumentenwacht waren vertegenwoordigd.



*Locatie nieuw vrijstaand bijgebouw
(rood omlijnd)*

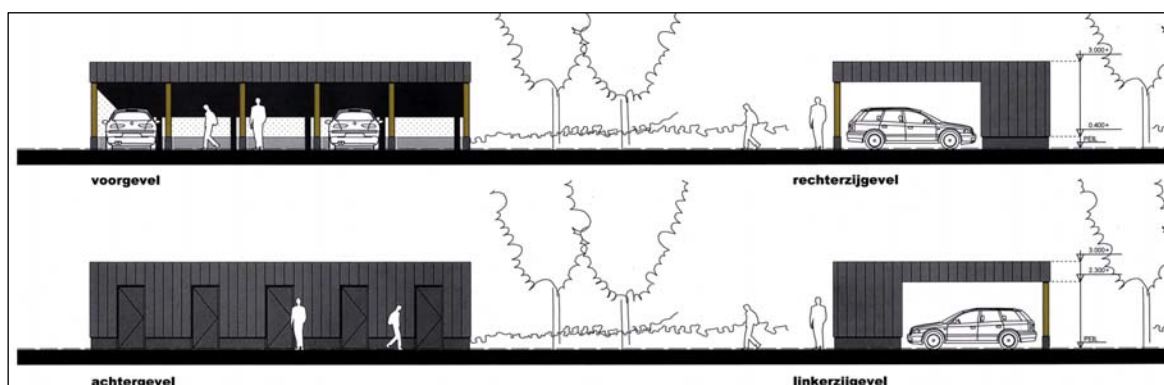
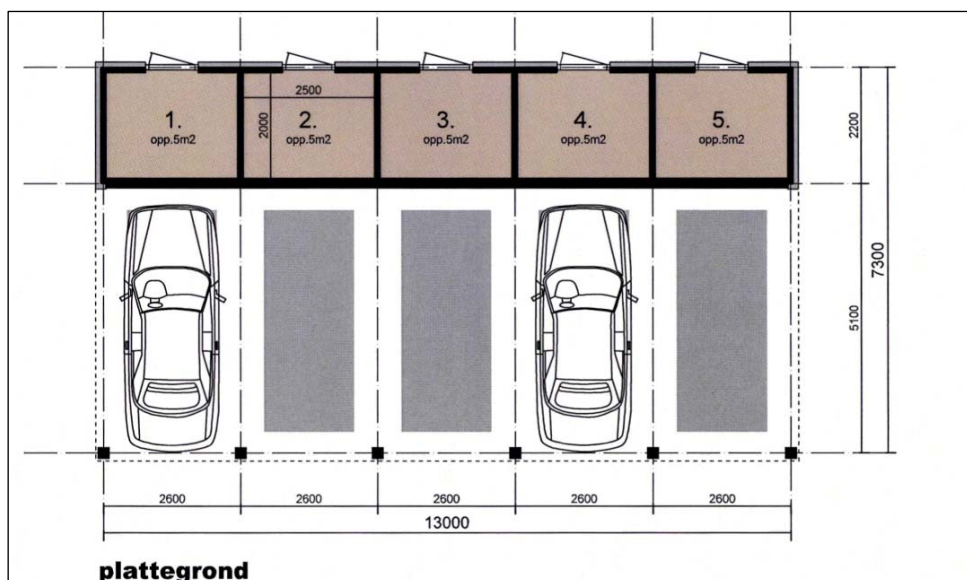
*(bron: I_KB architecten bv,
29 oktober 2015)*

Om er voor te zorgen dat het bijgebouw niet gaat concurreren met de bestaande monumentale bebouwing op het terrein, wordt voor het nieuwe bijgebouw uitgegaan van een zorgvuldig ontworpen rechthoekig volume met een plat dak. Het grondoppervlak (7,30 m x 13 m) is daarmee beperkt, evenals de bouwhoogte (3 m).

Bovendien wordt de voorzijde van het object grotendeels opengewerkt, zodat dit gedeelte van het gebouw ook als een overkapping kan worden aangemerkt. Hiermee wordt tevens bereikt dat het achterliggende koetshuis grotendeels in het zicht blijft.

Voor de ontsluiting van het gebouw zal gebruik gemaakt worden van de bestaande infrastructuur / paden op het terrein. De bergingen zijn via de achtergevel van het gebouw te bereiken.

In bijgaande figuren zijn is de plattegrond van het beoogde vrijstaande bijgebouw weergegeven, alsook diverse impressies van gevelaanzichten.



Plattegrond en gevelaanzichten van het beoogde vrijstaande bijgebouw
(bron: I_KB architecten bv, 29 oktober 2015)

4.2 Vertaling in het bestemmingsplan

Net als in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is de bestemming 'Gemengd' gebruikt voor het hoofdgebouw van Huize De Dam, het ten westen gelegen koetshuis, alsook de direct aangrenzende gronden. Echter, de bestemmingsgrens is zodanig aangepast dat het nieuw te bouwen vrijstaande bijgebouw ook binnen deze valt. Daarbij is op de verbeelding ook de aanduiding 'bijgebouw' opgenomen. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding een bijgebouw is toegestaan met een gezamenlijke omvang van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter, afgestemd op het bouwplan dat specifiek voor deze locatie

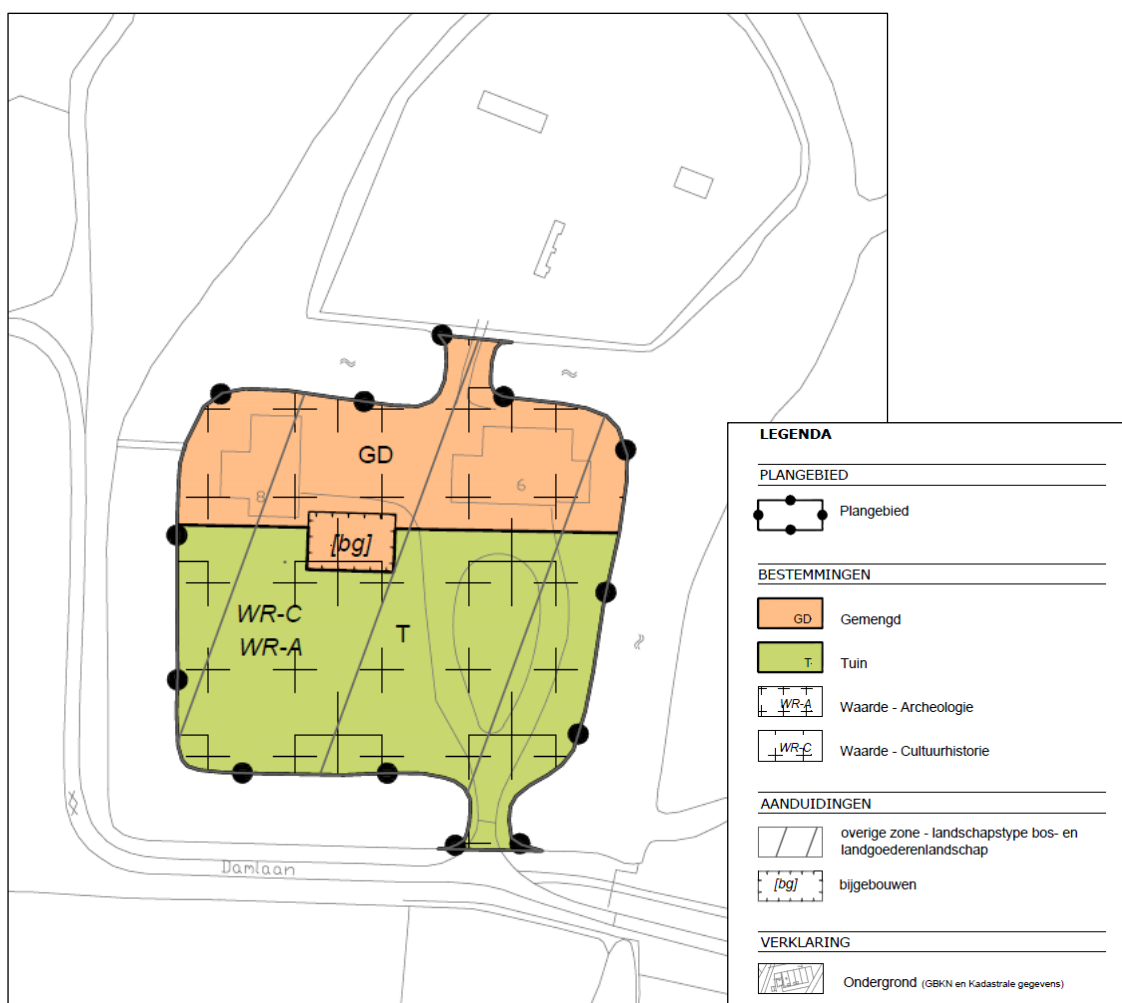
is opgesteld. Verder zijn de regels, voor zover van toepassing op het perceel Huize Den Dam, afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Voor het overige deel van het plangebied is de bestemming 'Tuin' opgenomen.

De gebiedsaanduiding 'overige zone – landschapstype bos- en landgoederenlandschap' en de dubbelbestemming voor cultuurhistorie, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Voor het aspect archeologie is ook een dubbelbestemming opgenomen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 5.9 van deze toelichting.

De aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is niet in het bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding alleen betrekking heeft op agrarische activiteiten. Omdat er geen agrarische bestemming in het plangebied voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het inpassingsplan op te nemen.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan 'Damlaan 6 Eefde'

5 RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige bestemmingen, worden beschermd tegen geluidhinder ten gevolge van wegverkeer, spoorweg en industrie. Het beschermen van bijvoorbeeld het woonmilieu gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld zijn industrielawaai, wegverkeerslawaaï en spoorweglawaaï. Verder gaat deze wet onder meer in op geluidwerende voorzieningen en geluidbelastingkaarten en actieplannen.

In de Wgh zijn geluidgevoelige objecten benoemd. Voor deze objecten gelden de geluidswaarden die de Wgh opgeeft. Geluidsgevoelige objecten zijn woningen, woonwagenstandplaatsen, onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, en speciaal benoemde gezondheidszorggebouwen. Voor bouwplannen die nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk maken dient een akoestische toetsing uitgevoerd te worden.

5.1.2 *Geluid in relatie tot het plangebied*

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met uitsluitend de bouw van een bijgebouw voor overdekt parkeren, in combinatie met bergingen, zijn namelijk geen geluidsgevoelige objecten in de zin van de Wgh gemoeid.

Conclusie

Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor het bestemmingsplan.

5.2 Luchtkwaliteit

5.2.1 *Beleid en regelgeving*

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de

jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

5.2.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan heeft enkel tot doel om de bouw van een nieuw bijgebouw mogelijk te maken. Hiermee kan het plan worden aangemerkt als 'niet in betekenende mate', en zal (per saldo) niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.3 Externe veiligheid

5.3.1 Beleid en regelgeving

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

De externe veiligheidsrisico's kunnen worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. (Bevi-)inrichtingen;
2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

De volgende wetgeving is relevant voor de externe veiligheidsrisico's:

- Het beleid ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen door ondergrondse buisleidingen.
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Basisnet.

Deze wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en

horeca. Daarnaast wordt in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaires alsof deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

5.3.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende plan wordt geen nieuwe functie mogelijk gemaakt waar mensen permanent zullen verblijven. In de nabije omgeving liggen bovendien geen risicovolle inrichtingen of transportroutes.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de voorgenomen bouw van het bijgebouw.

5.4 Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

5.4.1 Beleid en regelgeving

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

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Met het voorliggende plan wordt geen nieuwe gevoelige bestemming mogelijk gemaakt. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de bouw van het bijgebouw.

5.5 Bodem

5.5.1 Beleid en regelgeving

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te

worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

5.5.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld om de bouw van een bijgebouw voor overdekt parkeren, in combinatie met bergingen, mogelijk te maken. Een nader bodemonderzoek wordt, mede ook gezien het historisch grondgebruik van de locatie (tuin), daarom niet nodig geacht.

In het plangebied worden als gevolg van de beoogde planontwikkeling geen nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Met uitsluitend de bouw van een bijgebouw

5.6 Geur

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Met de beoogde bouw van een vrijstaand bijgebouw ten behoeve van de stalling van motorvoertuigen en bergingen is geen sprake van een geurgevoelige functie. Dit aspect is derhalve verder buiten beschouwing gelaten.

5.7 Water

5.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

5.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in

stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstortingen met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan 2010-2015.

De opdracht is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

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.

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

5.7.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan is uitsluitend opgesteld om de bouw van een bijgebouw voor overdekt parkeren, in combinatie met bergingen, mogelijk te maken. Het bouwwerk (deels uitgevoerd als overkapping) heeft een grondoppervlak van in totaal 95 m², en wordt gesitueerd op een locatie dat momenteel als (onverharde) tuin in gebruik is. De toename van verhard oppervlak, alsook andere waterhuishoudkundige effecten, zijn daarmee zeer beperkt.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht 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. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht 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?	Nee	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
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	3. Beoogt het plan dempen van perceelstoppen of andere wateren?	Nee	1
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	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. Licht 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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
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

De bouw van een vrijstaand bijgebouw heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Inleiding

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).

5.8.2 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 beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

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 het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied.

Zoals reeds is aangegeven in paragraaf 3.2 van de plantoelichting, maakt het plangebied wel deel uit van de Groene Ontwikkelingszone (GO), als onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk. Het betreft in dit geval het deelgebied 'Groot Zutphen' waarvoor diverse kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zijn geformuleerd. Hieronder zijn de belangrijkste kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen samengevat.

Kernkwaliteiten:

- fraaie landgoederen De Voorst, 't Velde en De Dam, ecologische verbindingzone Berkel: benedenloop naar de IJssel;
- leefgebied das;
- leefgebied steenuil;
- harde afgrenzing door N348 aan zuidoostzijde, verbinding met achterland door Berkel en landgoederen aan de noordoostzijde;
- alle door de Flora- en faunawet of Natuurbeschermingswet beschermde soorten en hun leefgebieden in dit deelgebied.

Ontwikkeldoelen:

- ontwikkeling landgoederen en Berkeldal tot robuuste schakel tussen het Grote Veld en bos- en natuurgebieden bij Gorssel.

Nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies in de GO zijn alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied. In dit kader wordt het volgende opgemerkt. De locatie waar het nieuwe vrijstaande bijgebouw wordt beoogd maakt onderdeel uit van de tuin, behorend bij het bestaande landhuis aan de Damlaan 6. Een deel hiervan is ook als zodanig bestemd. Het andere deel heeft reeds een gemengde bestemming, afgestemd op de functie van het landhuis en het nabijgelegen koetshuis.

Omdat het nieuw te bouwen bijgebouw functioneel gekoppeld is aan het landhuis (overdekte parkeervoorziening ten behoeve van 5 woningen in het landhuis), in combinatie met de zeer beperkte omvang van het bijgebouw (< 100 m²), wordt aangenomen dat de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen van het betreffende GO niet significant aangetast worden. Bovendien draagt de planontwikkeling bij aan het behoud en (her)ontwikkeling van het landgoed Den Dam als belangrijk onderdeel van het culturele erfgoed.

5.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Om ruimte te creëren voor het nieuwe vrijstaande bijgebouw hoeven geen waardevolle groenelementen verwijderd te worden. Ook hoeft er geen bebouwing gesloopt te worden. Er is derhalve ook geen reden om aan te

nemen dat eventueel ter plaatse aanwezige beschermde soorten vernietigd of verstoord worden. Bovendien zijn er op korte afstand van de planlocatie waardevolle bomen (eiken en beuken), ook in de vorm van bos, aanwezig, zodat er voldoende alternatieven zijn. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Zorgplicht soortbescherming

Aangezien voor alle soorten de zorgplicht (art. 2 Flora – en faunawet) geldt, dienen ingrepen op zodanige wijze plaats te vinden, dat de schade aan soorten beperkt wordt. Bij de uitvoering moet rekening gehouden worden met kwetsbare perioden van soorten (voortplantingstijd, overwintering). Daarbij dienen alle soorten die tijdens de ingreep aangetroffen worden, verplaatst of beschermd te worden, zodat zij behouden kunnen blijven.

5.9 Archeologie

5.9.1 Algemeen

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

In het verleden is het plangebied door RAAP Archeologisch Adviesbureau onderzocht op de aanwezigheid van ondergrondse restanten van gebouwen en grachten waarvan de bouwgeschiedenis is terug te voeren tot voor het jaar 1800. Het betrof een booronderzoek als onderdeel van een groter inventariserend onderzoek naar kastelen, havezaten en buitenplaatsen in het Waardevolle Cultuurlandschap 'De Graafschap'. In de bijbehorende rapportage 'Huis Den Dam, gemeente Gorssel; een inventariserend archeologisch onderzoek' (RAAP-Notitie 294, maart 2003) is dit in beeld gebracht en verwoord.

In dit onderzoek wordt verondersteld dat het zogenaamde 'huiseiland' (het plangebied in voorliggend plan) oorspronkelijk kleiner was dan tegenwoordig het geval is en kan er mogelijk een watermolen ter hoogte van het koetshuis

verwacht worden. Omdat er op basis van het uitgevoerde onderzoek enkele onderzoeksvragen onbeantwoord zijn gebleven en het feit dat er destijds voor de nu voorliggende planlocatie (gebied waar nu het bijgebouw wordt beoogd) geen boorstaten zijn gemaakt, wordt een aanvullend onderzoek in de vorm van proefsleuven geadviseerd. Dit wordt bevestigd door de regioarcheoloog. Om voorafgaand aan dit sleuvenonderzoek ook nog een karterend booronderzoek uit te voeren wordt vanwege de kleine oppervlakte niet zinvol geacht. Mocht er naar aanleiding van het proefsleuvenonderzoek blijken dat er ter plaatse interessante archeologische informatie aanwezig is, dan kan meteen doorgestart worden naar een opgraving van de hele bouwput.

Voor het proefsleuvenonderzoek (IVO-P) met doorstart naar opgraving dient een Programma van Eisen (PvE) te worden opgesteld, waarin beschreven staat op welke wijze het onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit PvE dient te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Lochem).

Vertaling in bestemmingsplan

Omdat het plangebied, gezien vanuit het aspect archeologie, nog niet is vrijgegeven voor planontwikkeling, is er een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' in voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Concreet betekent dit dat voorafgaand aan de werkzaamheden een archeologisch sleuvenonderzoek uitgevoerd moet worden. Dit onderzoek kan zich qua omvang beperken tot het gebied waar het nieuwe gebouw wordt beoogd.

Conclusie

Gelet op het uitgevoerde archeologisch onderzoek kan het plangebied op dit moment in archeologische zin (nog) niet vrij worden gegeven en om die reden is voor het gebied een dubbelbestemming opgenomen. Op deze wijze worden de archeologische belangen veilig gesteld.

5.10 Cultuurhistorie

5.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

5.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied, te weten het landgoed Den Dam. Het complex is aangewezen als Rijksmonument en geniet in dit kader bescherming krachtens de Monumentenwet 1988. Uit de monumentbeschrijving van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) blijkt dat het complex uit een landhuis (hoofdgebouw, Damlaan 6), een koetshuis (Damlaan 8), historische tuinen en parkaanleg, een zonnewijzer voor het landhuis, een kas met koude bakken in

de aangrenzende moestuin, een tuinmanswoning (Damlaan 10) en boerderij (Damlaan 4) bestaat.

Het nieuw op te richten vrijstaande bijgebouw wordt ten zuidoosten van het landhuis opgericht, en maakt daardoor onderdeel van de historische tuin. De (monument)omschrijving van de historische tuin- en parkaanleg luidt als volgt:

“De kern van de aanleg bestaat uit drie eilanden, waarvan het vierkante, omgrachte terrein met het huis het oudste element vormt. In de derde kwart van de achttiende eeuw is de omgrachting uitgebreid met een vijfhoekig terrein, thans in gebruik als moestuin, en ten oosten daarvan met een langwerpig weiland. Rondom de moestuin loopt een oude beukenhaag. Het eiland wordt aan de noordzijde ontsloten middels een houten brug waarop een houten spijlenhek voorzien van een ijzeren puntrand aan de bovenzijde. Rond de verfraaide buitengracht, die ten dele is verbreed, een strook loofbos met een rondgaande slingerende eikenlaan. Vanaf de laan wisselende zichten op het huis en omringende omgeving. Aan deze eenvoudige aanleg in landschapsstijl, ligt, zover bekend, geen duidelijk ontwerp ten grondslag. Voor het huis ligt een ovaal perk gestoffeerd met solitair en boomgroepen. Links daarvan een recent herstellende komvormige vijver. Vanaf het huis loopt een zichtlijn naar een weiland waarin een dijklichaam, waarop thans (1997) een dubbele laan op aan is geplant die als zichtlaan fungeert. Deze laan staat aangegeven op de kaarten uit 1778/1779 en uit 1807. Oorspronkelijk werd de buitenplaats aan de westzijde ontsloten (laan thans nog aanwezig), doch in de derde kwart van de achttiende eeuw werd het goed aan de oostzijde toegankelijk gemaakt, doordat de Damlaan vanaf de Kapperallee werd doorgetrokken. Dit zou een verklaring geven voor het feit dat de lanen scheef op elkaar staan. In de zuidoosthoek van de aanleg een rabattenbos waar een diagonale, in driehoeksverband aangeplante eikenlaan (achttiende-eeuws) doorheen loopt, die aan de overzijde van de Damlaan verder gaat. Langs de rand van dit bos en het aansluitende weiland een achttiende-eeuwse laan van eiken en beuken.”

Waardering

HISTORISCHE TUIN- EN PARKAANLEG behorende tot de buitenplaats Den Dam van algemeen belang:

- *vanwege de formele elementen, zoals de vierkante omgrachting en het 18de-eeuwse lanenstelsel;*
- *vanwege de eenvoudige aanleg in landschapsstijl die in verloop van tijd tot stand is gekomen;*
- *vanwege de functioneel-ruimtelijke samenhang met de andere onderdelen van de buitenplaats.*

In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is ter bescherming van deze cultuurhistorische waarden een dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen. Deze gronden zijn, naast de daar voorkomende bestemmingen (in casu 'Gemengd' en 'Tuin'), mede bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische waarden van landgoederen. Deze bestaat uit de samenhang van een economische productie-eenheid in de vorm van een landhuis en boerderijen, omringend parkbos, lanen, paden, watergangen en waterpartijen, agrarische productiegronden en (productie)bos.

Ingrepen in het landschap zijn alleen mogelijk middels een zogenaamde 'omgevingsvergunning' en moeten ten dienste staan/ passen in de te beschermen en versterken cultuurhistorisch waarde van het gebied.

De beoogde planontwikkeling houdt rekening met de cultuurhistorische elementen van het landgoed. De situering en uitstraling van het nieuw te bouwen bijgebouw is afgestemd op het advies uit het Bouwplanoverleg Cultuurhistorisch Gelderland Bouwplanoverleg, waarin ook de RCE is vertegenwoordigd.

Overigens wordt opgemerkt dat er naast een omgevingsvergunning voor het bouwen, ook een omgevingsvergunning voor het onderdeel monumenten nodig is waarbij aan de cultuurhistorische waarden wordt getoetst. Voor deze vergunningen geldt een onlosmakelijke samenhang. Met andere woorden, zonder een omgevingsvergunning onderdeel monumenten kan er ook geen omgevingsvergunning voor het bouwen worden verleend.

5.10.3 Conclusie

De beoogde planontwikkeling respecteert de cultuurhistorische waarden in en nabij het plangebied. Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zijn in het plan regels opgenomen. De betreffende dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' is daarbij afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

6.1.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken, worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

6.1.2 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. 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 en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

6.2 Opbouw regels en verbeelding

6.2.1 Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

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

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

6.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, evenals de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes, zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootschalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3 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 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 3 Gemengd

Deze bestemming is gebruikt voor het hoofdgebouw van Huize De Dam, het ten westen gelegen koetshuis, alsook de direct aangrenzende gronden. De bestemmingsgrens is daarbij afgestemd op het nieuw te bouwen vrijstaande bijgebouw, behorend bij de appartementen in het landhuis. Deze is op de verbeelding specifiek aangeduid met de aanduiding 'bijgebouw'. In de regels is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw', een bijgebouw is toegestaan met een gezamenlijke omvang van maximaal 100 m² en een bouwhoogte van maximaal 3 meter, afgestemd op het bouwplan dat specifiek voor deze locatie is opgesteld.

Verder zijn de regels, voor zover van toepassing op het perceel Huize Den Dam, afgestemd op de regeling uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Concreet betekent dit dat het landhuis mag worden gebruikt voor wonen, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca. Daarbij gelden strenge eisen voor het parkeren. Er moeten voldoende parkeerplaatsen voor de desbetreffende functie worden voorzien en deze moeten in beginsel op het terrein met de bestemming 'Gemengd' worden opgelost. Zoals uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt, wordt hieraan voldaan.

Voorts zijn in het landhuis met bijgebouwen mogelijkheden opgenomen voor kleinschalige nevenactiviteiten. Met afwijking zijn de volgende nevenactiviteiten mogelijk:

- a. ambachtelijke bedrijvigheid;
- b. bed&breakfast;
- c. cultuur en natuureducatie;
- d. kleinschalige dagrecreatievoorziening;
- e. kleinschalige horecagelegenheid;
- f. souvenirwinkeltje;
- g. verhuur van kano's, boten, fietsen, paarden, en/of huifkarren.

De omvang is vergelijkbaar met de omvang van kleinschalige nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf, i.c. maximaal 350 m² in de bestaande gebouwen. Van het buitenterrein mag maximaal 1.000 m² voor de kleinschalige activiteiten worden gebruikt (bijvoorbeeld een terras). Met een binnenplanse afwijking is het mogelijk om ook buiten de bestemming 'Gemengd' een parkeervoorziening op het landgoed te gebruiken. Deze mogelijkheid is opgenomen onder de dubbelbestemming 'Waarde-Cultuurhistorie'. Een dergelijke mogelijkheid wordt uiteraard getoetst aan de cultuurhistorische waarden van het landgoed (en landschap en natuur).

De bestaande landhuizen en bijgebouwen mogen op grond van het bestemmingsplan bovendien nog maximaal 10% worden uitgebreid. De omvang van het nieuw te bouwen bijgebouw, aangeduid met 'bijgebouw', is hierop uitgezonderd, in die zin dat deze niet tot deze 10% wordt gerekend.

Artikel 4 *Tuin*

Deze bestemming is gebruikt voor de voortuinen van het landhuis, in de richting van de Damlaan. In de tuin mag geen bebouwing worden opgericht. Deze regels zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 4 *Waarde - Archeologie*

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge archeologische verwachting. 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 50 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 50 m².

Artikel 6 *Waarde - Cultuurhistorie*

Met deze dubbelbestemming is beoogd de samenhang van bebouwing, landschap, natuur en cultuurhistorie op een landgoed te beschermen. De bossen en agrarische gronden hebben hun eigen landschappelijke en natuurwaarden maar maken ook deel uit van het landgoed. Omdat de landhuizen in het buitengebied van Lochem in de regel een wat ruimere bestemming hebben gekregen en bijvoorbeeld ook kleinschalige nevenactiviteiten mogelijk zijn gemaakt, is het goed deze ook te toetsen aan het geheel en de samenhang. Dat kan op basis van de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie', waarbij tegelijkertijd wordt opgemerkt dat de behorende regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Omdat de landgoederen ook uit hoofde van andere regelgeving worden beschermd (o.a. voor de monumenten) zijn uitzonderingen opgenomen voor zaken die al in het kader van de Monumentenwet of de boswet worden getoetst. Met andere woorden, indien een monumentenvergunning nodig is behoeft geen afwijking krachtens het bestemmingsplan te worden aangevraagd.

Artikel 7 *Anti-dubbelregel*

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

Artikel 8 *Algemene bouwregels*

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige

bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels is een gebiedsaanduiding opgenomen ter bescherming van het aanwezige landschapstype, in dit geval het bos- en landgoederenlandschap. Deze aanduiding en de daarbij behorende regels is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

Artikel 12 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 13 Slotregel

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

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden. Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Wat in dit kader onder een bouwplan wordt verstaan is gedefinieerd in artikel 6.2.1 van het Bro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,- (artikel 6.2.1a Bro);
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De voorgenomen bouw van een gezamenlijk bijgebouw bij de appartementen in het landhuis Huize Den Dam betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Bovendien zijn eventueel verhaalbare kosten sowieso lager als bedoeld in artikel 6.2.1a Bro. Derhalve is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is niet nodig.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Wel is het bouwplan besproken in het Bouwplanoverleg Cultuurhistorisch Gelderland van 27 oktober 2015, waarin naast de gemeente Lochem ook de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE), de Provincie Gelderland, het Gelders Genootschap en de Monumentenwacht waren vertegenwoordigd. De beoogde situering en uitstraling van het bijgebouw is afgestemd op het advies uit het bovengenoemde Bouwplanoverleg.

8.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

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

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Damlaan 6 Eefde' heeft van 25 februari 2016 tot en met 6 april 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

