

TOELICHTING

VAN HET
BESTEMMINGSPLAN

LANDGOED 't BARGE EEFDE

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.261

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

Datum : mei 2016

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 19 september 2016 / Besluitnr. 2014-024109

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING EN DOEL.....	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	8
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3	BELEIDSKADER	12
3.1	RIJKSBELEID	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID	13
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
4	PLANBESCHRIJVING	18
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	LUCHTKWALITEIT	26
5.3	GEUR	27
5.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE).....	28
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	29
5.6	BODEM	31
5.7	WATER.....	32
5.8	ECOLOGIE	34
5.9	ARCHEOLOGIE	37
5.10	CULTUURHISTORIE	39
6	JURIDISCHE ASPECTEN	44
6.1	ALGEMEEN.....	44
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	45
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	46
7	UITVOERBAARHEID	49
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49

Bijlagen bij de toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek, Van der Poel Milieu-advies, mei2015.
2. Quickscan Flora en fauna, Van der Poel Milieu-advies, 30april2015.
3. Nader onderzoek Vleermuis en Materachtigen, Eco-Tierra, 30nov2015.

1 INLEIDING

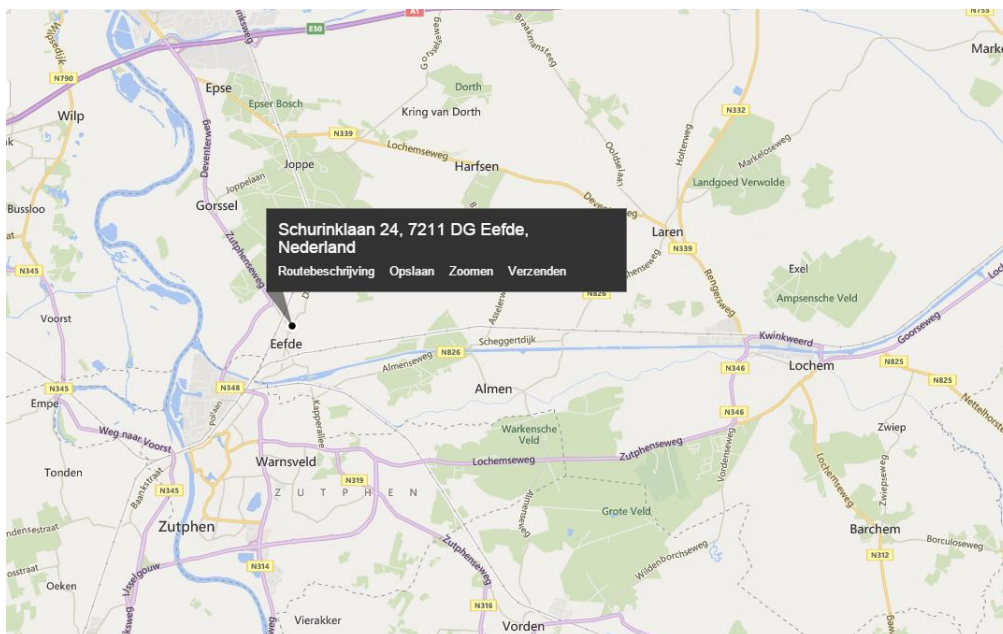
1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Lochem heeft een verzoek ontvangen tot herbestemming van Landgoed 't Barge in Eefde. Het onderhoud en beheer van het landgoed is op dit moment zwaar verliesgevend en om tot een sluitende exploitatie te komen is beoogd om in het centrale landhuis 5 appartementen te maken en in de voormalige boerderij één woning.

Het geldende bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' biedt echter geen mogelijkheden voor deze beoogde ontwikkelingen. De beoogde herbestemming past wel binnen het geldende beleid van de gemeente Lochem voor het behoud van cultuurhistorische landgoederen. Om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken is daarom een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Landgoed 't Barge Eefde' dient hiertoe.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Landgoed 't Barge is gelegen aan de noord-oost zijde van de kern Eefde van de gemeente Lochem. Het plangebied omvat het gehele landgoed 't Barge, inclusief de voormalige tuinmanswoning. De omvang van het plangebied bedraagt daarmee ca. 5,4 hectare. De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in bijgaande figuren weergegeven.

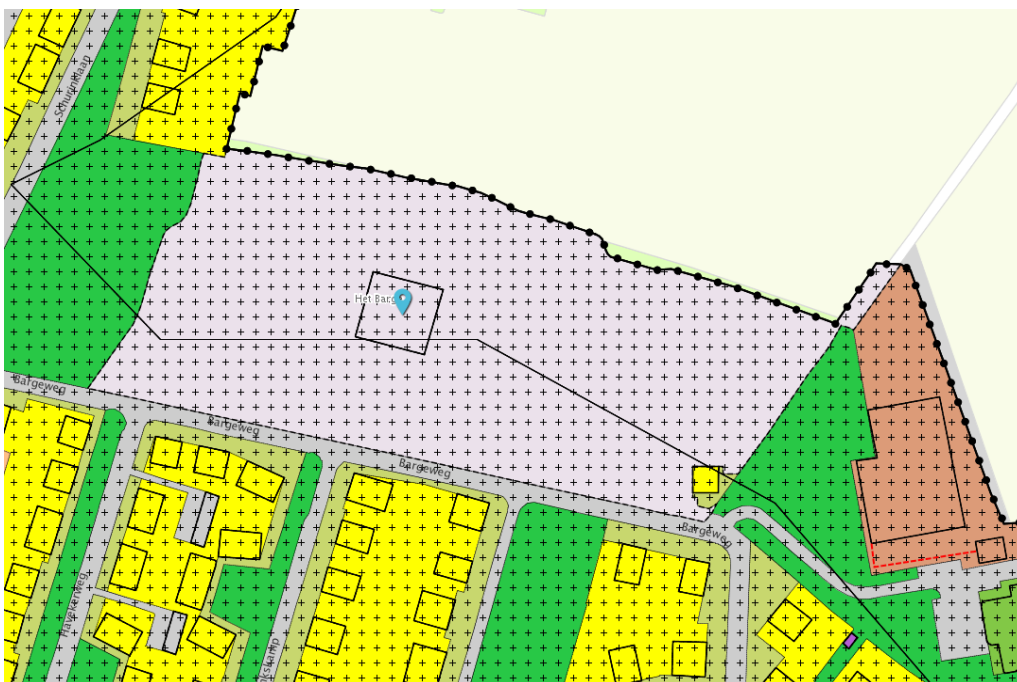


Het bouwvlak is voor wonen aangewezen en mag volledig worden bebouwd. Ter plaatse van het bouwvlak is maximaal 1 wooneenheid toegestaan. De goothoogte mag niet meer dan 8 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter.

Het gehele landgoed (inclusief het bouwvlak) is voor 'gemengd' aangewezen. Binnen deze aanduiding mogen de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor cultuur&ontspanning, horeca in categorie I of II, en recreatief nachtverblijf.

Buiten het bouwvlak zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 2 meter.

Verder geldt binnen het landgoed een omgevingsvergunningsplicht voor vergraven, verharden, dempen water en het bebossen van gronden.



De voormalige tuinmanswoning heeft een woonbestemming, met een bouwvlak waarbinnen de woning en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan en een tuin waar geen gebouwen zijn toegestaan. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 4 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter. In het bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan.

De noordelijke gronden van het Landgoed hebben de bestemming 'Waarde-Archeologie 3'. Voor grondbewerkingen van meer dan 1.000m² is een voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

De zuidelijke gronden van het Landgoed hebben de bestemming 'Waarde-Archeologie 2'. Voor grondbewerkingen met een oppervlakte van meer dan 250m² is een voorafgaand archeologisch onderzoek nodig.

Afwijking ten opzichte van vigerend bestemmingsplan

De beoogde 5 appartementen en de beoogde woning in de voormalige boerderij passen niet in deze bestemmingsregeling. Om deze appartementen

en woonfunctie in de boerderij mogelijk te maken moet het bestemmingsplan worden herzien. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 Leeswijzer

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 milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Eefde is een dorp met veel gezichten en vormt met haar verschillende woningtypen het meest gevarieerde dorp van de gemeente Lochem. Het historisch gegroeide gebied omvat het historisch dorpsgebied Eefde (roodbruin in de afbeelding) en het historisch bebouwingslint (rood in de afbeelding).



bebouwingsstructuren Eefde

bron: Welstandsnota Lochem

Het historische dorpsgebied betreft het centrumgebied van Eefde en bevindt zich in het zuiden van de kern, rondom de kruising Rustoordlaan - Schoolstraat. Er is een menging van functies aanwezig, waaronder woningen, winkels en kantoren. Deze functies zijn gevestigd in gebouwen met een veelal fraaie uitstraling en opvalbebouwingsstructuren. Ze zijn voornamelijk in de jaren '30 gebouwd. De bebouwing is georiënteerd op de openbare ruimte. Historische lintbebouwing bevindt zich langs oudere (hoofd)wegen, in dit geval de Dorpstraat, Schoolstraat, Boedelhofweg, Rustoordlaan, Zutphenseweg en Kapperallee. Deze wegen kennen een open bebouwingsstructuur, met een gevarieerde bebouwing uit diverse bouwperiodes. Dit gevarieerde beeld ontstaat door de aanwezigheid van individuele en afwisselende gebouwen, in dit geval voornamelijk vrijstaande woningen. De gebouwen zijn georiënteerd op de straat en zijn in een licht

verspringende rooilijn geplaatst. Tussen de hoofdmassa's is onbebouwde ruimte aanwezig.

Eefde kent naast deze groene gebieden twee landgoederen binnen de bebouwde kom (donkergroen in de afbeelding). Het betreft landgoed 't Barge in het noorden van het plangebied en landgoed 't Haveke direct ten noorden van de spoorlijn. Landgoed 't Barge vormt een essentiële groene plek voor de kern en is een groene parel in het hart van Eefde. De tuin-/parkaanleg is tussen 1908 en 1910 aangelegd naar een ontwerp van de befaamde landschapsarchitect L.A. Springer. Er is sprake van romantische elementen als golvende borders, heestergroepen en gazons in combinatie met formele elementen als rechte paden en een zichtas. De parkaanleg is aangewezen als complex historische buitenplaats en heeft de status van rijksmonument. Centraal op het terrein ligt de uit 1903 stammende villa in overgangsarchitectuur. Deze fraaie villa is eveneens aangewezen als rijksmonument, net als de op het terrein voorkomende oorspronkelijke boerderij, een tuinmanshuis en een speelhuisje. In hoofdstuk 7 is er uitgebreide beschrijving van de cultuurhistorische waarden van het landgoed opgenomen.



Het centrale landhuis.

Landgoed 't Barge is al decennialang in eigendom bij de familie Nauta. De huidige eigenaren hebben niet de mogelijkheid of de wens om op het landgoed te gaan wonen. De voormalige boerderij is als tuinschuur in gebruik.

Het terrein is als landgoed geschikt onder de Natuurschoonwet 1928 en niet opengesteld voor het publiek.



De voormalige boerderij.



De voormalige tuinmanswoning.

3 BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de relatief kleinschalige ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. de functiewijziging van het voormalig (landgoed)boerderij naar woning en het splitsen van één woning (landhuis) in vijf woningen 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 herbestemming van Landgoed 't Barge waarbij 5 woonfuncties worden toegevoegd in bestaande woongebouwen, 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

Ten behoeve van de bescherming van de in de SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden

als provincie en gemeente. In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd.

Doel van het Barro is om onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken, danwel te beschermen. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijkswaardwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn de onderwerpen uit het Barro niet in het geding.

3.1.3 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.4 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 onze leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

Relatie met het plangebied

De beoogde herbestemming van Landgoed 't Barge, draagt bij aan een verbetering van de economische structuur en het behoud van cultureel erfgoed.

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 de Omgevingsverordening zijn geen specifieke regels opgenomen voor woningsplitsing.

3.3 Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. De gemeente Lochem heeft wel een structuurvisie opgesteld die nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een kader geeft. Verder is het gemeentelijk beleid voor woningsplitsing van belang.

3.3.1 Structuurvisie 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie geeft de Gemeente Lochem op hoofdlijnen het ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is op 8 juli 2013 door de gemeenteraad vastgesteld.

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

De structuurvisie is afgestemd op het bestaande beleid van de gemeente. Eveneens heeft, voor zover relevant, afstemming plaatsgevonden met bestaand rijks- en provinciaal beleid en regelgeving. De onderstaande documenten zijn inhoudelijk leidend geweest bij het opstellen van de structuurvisie:

- *Toekomstvisie 2030*. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem. Een belangrijk onderdeel van de toekomstvisie is de Strategische Agenda. De acht punten uit deze agenda bevatten bepaalde ruimtelijke aspecten. Waar mogelijk is getracht hiermee een verbinding te leggen, zodat de toekomstvisie dan ook vertaald is in deze structuurvisie.
- *De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009)* en de *Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007)* vormen de ruimtelijke grondslag op bovengemeentelijk niveau. In regionaal verband zijn voorts de ruimtelijke programma's voor wonen en werken bepaald.
- In 2010 is het *Bestemmingsplan Buitengebied* voor de gemeente vastgesteld. Dit plan is zodanig recent dat er geen aanleiding is voor grote koerswijzigingen ten aanzien van beleid voor het buitengebied.
- *Nota Mobiliteit Lochem (september 2008)*. Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige Gemeente.

Specifiek voor de kern Eefde is onder meer het volgende opgenomen in de structuurvisie.

Behoud van het dorpse karakter van Eefde staat centraal: een dorp in de gemeente Lochem maar met een grote relatie met de stad Zutphen en het omliggende en zeer diverse buitengebied. Eefde is een dorp waar wonen centraal staat, maar waar steeds meer de menging met bedrijven aan huis zal voorkomen. In Eefde wordt ingezet op woningbouw op de inbreidingslocaties Kompas-Kruitbos en het Kazerneterrein. Deze ontwikkelingen hebben voorrang op de eventuele (uitbreidings)locaties Eefde-Zuid en Eefde-Noord. In de planperiode zullen in Eefde diverse bouwlocaties worden ontwikkeld. De Boedelhof en De Grooterf bevinden zich in de afrondingsfase. Van locaties zoals Kompas Kruitbosch en het Kazerneterrein is ontwikkeling na 2013 of verder in de planperiode voorzien. Voor Eefde zijn qua woningbouw de opties Eefde-zuid en de Detmers kazerne opgenomen. Beide zijn mogelijkheden die ieder hun eigen potentie en woonontwikkelingsmogelijkheden hebben. De herontwikkeling van het kazerneterrein heeft daarin de voorkeur voor de gemeente. Ingeval van onvoorziene omstandigheden of een sterk veranderende woningvraag komen de gebieden Eefde-noord en zuid mogelijk in aanmerking.

3.3.2 Woonvisie Lochem 2012-2020

De Woonvisie beschrijft het gemeentelijk beleid op het gebied van wonen in de periode 2012 – 2020. De woonvisie geeft inzicht in het kwantitatieve en kwalitatieve woonbeleid van de gemeente Lochem.

Het doel van de gemeente is om de woningmarkt zodanig te beïnvloeden dat voldoende goede en bereikbare woningen voor handen zijn. De gemeente richt zich op het zodanig laten bouwen en aanpassen van woningen dat invulling wordt gegeven aan de wensen van inwoners en potentiële nieuwe bewoners. Woonwensen kunnen worden gerealiseerd door nieuwe bouwontwikkelingen. Maar ook door aanpassing van de bestaande voorraad en door vernieuwing van bestaand stedelijk gebied kan voor een deel aan de doelstellingen worden voldaan. De gemeente Lochem ziet zichzelf als regisseur in de ontwikkeling en uitvoering van het woonbeleid, maar zoekt daarbij nadrukkelijk de samenwerking met maatschappelijke partners.

Beleidsmatige uitgangspunten Woonvisie

- Het regionale woonbeleid en woningbouwprogrammering vormen het uitgangspunt bij de ontwikkeling van het gemeentelijke woonbeleid.
- **Voorzien in Lochemse woningbehoefte:** De gemeente Lochem speelt in op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De gemeente Lochem kiest er ook voor om ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen.
- **Bouwen voor de kernen:** De gemeente Lochem kiest ervoor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.
- **Inbreiding gaat boven uitbreiding.** Dit houdt in dat de ontwikkeling van woningbouwlocaties in bestaand stedelijk gebied voorrang heeft boven uitleglocaties.
- **Herstructurering en stedelijke vernieuwing:** De aandacht in de woningbouw verschuift van uitbreiding naar inbreiding en vervolgens meer en meer richting herstructurering en stedelijke vernieuwing. De bestaande woningvoorraad wordt steeds belangrijker. Niet alleen moet de kwaliteit van de bestaande voorraad op peil blijven, ook moet er voor worden gezorgd dat de bestaande woningvoorraad aansluit bij de woningbehoefte van de inwoners van Lochem.
- **Vernieuwende woonconcepten:** Lochem houdt in haar woonbeleid rekening met en biedt ruimte voor de ontwikkeling van onderscheidende woonconcepten.
- De gemeente plant geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen.

Uitwerking beleid naar doelgroepen

- **Starters:** in de komende jaren zal er aandacht blijven voor starters. Zeker in dorpen waar het aanbod aan betaalbare woningen beperkt is. Van belang is dat nieuwe betaalbare woningen voldoende kwaliteit hebben en voldoende toekomstbestendig zijn.

- Huishoudens met een laag inkomen: een van de belangrijkste doelstellingen van gemeenten en corporaties is het voorzien in voldoende huisvesting voor huishoudens met een laag inkomen, de zogenaamde doelgroepen van beleid. Deze huishoudens kunnen over het algemeen moeilijk zelfstandig in hun huishouden voorzien en vormen dus een belangrijke aandachtsgroep voor de gemeente, Viverion en De Groene Waarden.
- Huishoudens met een middeninkomen: de gemeente Lochem wil de ontwikkeling van huurwoningen in het prijssegment van € 650,- tot € 850,- graag stimuleren door voorrang te geven aan de ontwikkeling van dergelijke huurwoningen. Het kan daarbij zowel gaan om grondgebonden huurwoningen als om huurappartementen.
- Senioren en zorgvragers: om deze groep goed te bedienen is het van belang het woningaanbod af te stemmen op de wensen van de senioren. Dit stelt eisen aan de woningvoorraad die momenteel nog onvoldoende is toegerust op de groeiende groep senioren. Het Masterplan Wonen, Welzijn en Zorg geeft aan dat er een grote behoefte is aan verzorgd wonen. De gemeente Lochem staat open voor de ontwikkeling van meer van dergelijke woonvormen. In het bijzonder als er sprake is van een vernieuwend woonconcept voor senioren.
- Gezinnen en kleine huishoudens jonger dan 55 jaar: De gemeente wil niet alleen ruimte bieden aan vestigers, maar ook doorstromers die nu al in de gemeente wonen. Door deze groep goed te bedienen komen er voor starters geschikte woningen vrij en kunnen vooral gezinnen aan Lochem worden gebonden.

4 PLANBESCHRIJVING

4.1.1 Het initiatief

De huidige eigenaren hebben een projectteam, bestaande uit D+B Architecten (Alex Braakhekke en Peter Brouwer) en BLG opdracht gegeven om een studie uit te voeren naar de alternatieve gebruiksmogelijkheden voor de villa en de rest van het landgoed. D+B is gespecialiseerd in herbestemming van oude monumentale gebouwen, kleinschalige inpassingsplannen waar extra aandacht voor omgevingskwaliteit nodig is en in bio-ecologisch bouwmethoden. BLG houdt zich bezig met landgoedbeheer in brede zin en met ruimtelijke ordeningstrajecten en herbestemmingsvraagstukken in het bijzonder.

De beoogde herbestemming die het projectteam voor het landgoed voor ogen heeft is 'mooi wonen', met appartementen in het centrale landhuis en een woning in de voormalige boerderij.

4.1.2 Bebouwing

Het centrale landhuis:

Het centrale landhuis kan met handhaving van de huidige externe historische kwaliteit worden opgesplitst in 3 tot 5 zelfstandige appartementen, afhankelijk van de gewenste vloeroppervlakte. Daarbij is rekening gehouden met het aanbrengen van een lift. Onderstaande schetsen geven aan hoe de indeling eruit zou kunnen zien (links de variant met drie ruime appartementen, rechts met 5 kleinere).



Bron: BLG, Buitenplaats 't Bare: zoektocht naar financieel gezonde exploitatie met behoud van kwaliteit.

De voormalige boerderij:

Door ligging en afmeting is dit pand geschikt om een woonbestemming te vervullen. Het voormalige voorhuis is dichtgemetseld. De voormalige deel verkeert bouwkundig in een redelijke staat. Een renovatie en hernieuwde woonfunctie zal het pand in oude glorie kunnen doen herrijzen.



De voormalige boerderij.

4.1.3 Motivering

De omzetting van de voormalige boerderij naar één woning en de splitsing van het landhuis in maximaal 5 appartementen wordt ruimtelijk aanvaardbaar geacht en is mogelijk door middel van een wijziging van het bestemmingsplan.

Buitenplaats 't Barge maakt als Rijksmonument onderdeel uit van het cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente Lochem. In het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Lochem is onderkend dat de historische landgoederen en buitenplaatsen speciale aandacht verdienen omdat ze onder druk staan: met name waar het gaat om het onderhoud van landgoederen en gebouwen. De landgoederen hebben dan ook een brede bestemming gekregen waarbinnen functies als kantoor, horeca, wonen, maatschappelijke voorzieningen kunnen worden gevestigd, opdat een rendabele exploitatie wordt bevorderd. Deze regeling geldt echter niet voor Buitenplaats 't Barge omdat deze binnen het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010' valt. De problematiek is evenwel hetzelfde. Om die reden wordt ook voor 't Barge een ruimere bestemming ten behoeve van wonen wenselijk en aanvaardbaar geacht. Gezien de ligging van 't Barge aan de rand van de kern Eefde en nabij het dorpscentrum met voorzieningen als het dorpshuis en de supermarkt is de locatie uitermate geschikt voor wonen.

De nieuwe woningen zijn bovendien voorzien in de bestaande gebouwen, waarvan het woonhuis thans al voor de woonfunctie in gebruik is en ook de voormalige boerderij voorheen al een woonfunctie had. In totaal gaat het om hooguit 5 nieuwe wooneenheden.

In het in maart 2014 door het college vastgestelde woningbouwprogramma is rekening gehouden met de ontwikkeling van woningen door middel van herstructurering of herinvulling van bestaande gebouwen in de kernen. De ontwikkeling van 5 extra woningen op Landgoed 't Barge past binnen het woningbouwprogramma.

Het centrale landhuis en de voormalige boerderij zijn rijksmonumenten, net als de buitenplaats zelf. Dat betekent dat voor de verbouwingen een monumentenvergunning nodig is. In het kader van de omgevingsvergunning zijn de monumentale waarden van de gebouwen en buitenplaats afdoende gewaarborgd. Daar komt bij dat ook dit bestemmingsplan in het kader van

het wettelijke vooroverleg naar de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed gaat, voor commentaar.

4.1.4 Verkeer en parkeren

De huidige ontsluiting van Landgoed 't Barge wijzigt door de toe te voegen woonfuncties niet. Er is voldoende ruimte op eigen terrein aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte. De verkeersaantrekkende werking van de extra woningen is dermate gering, dat deze probleemloos op zal gaan in het heersende verkeersbeeld op de Bargeweg en de Schurinklaan.

4.1.5 Nieuwe bijgebouwen

Daarnaast hebben de huidige eigenaren een verzoek ingediend voor de bouw van nieuwe bijgebouwen bij het landhuis, de boerderij en de tuinmanswoning. Op 26 januari 2016 heeft daarover een breed overleg plaatsgevonden met vertegenwoordigers van het Gelders Genootschap (GG), de Provincie Gelderland en de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed (RCE).

In deze brede commissie zijn de verzoeken getoetst aan het tuinontwerp van Springer en zijn locaties aangewezen die buiten het oorspronkelijke tuinontwerp vallen en toch in de nabijheid van het landhuis, respectievelijk de boerderij en de tuinmanswoning zijn gesitueerd. Het Pre-advies is als bijlage achter de toelichting opgenomen.



Tuinontwerp van Springer geprojecteerd op het huidige luchtfoto

In de figuur hierna zijn de aangewezen locaties zichtbaar:

- (1) locatie voor één nieuw bijbehorend bouwwerk bij het landhuis met een maximale oppervlakte van 200 m², een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter.
- (2) locatie voor één nieuw bijbehorend bouwwerk bij de boerderij met een maximale oppervlakte van 75 m², een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 5 meter.

- (3) locatie voor één nieuw bijbehorende bouwwerk bij de tuinmanswoning, met een maximale oppervlakte van 30 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.



Figuur: locaties voor de nieuwe bijbehorende bouwwerken.

4.1.6 Vertaling in het bestemmingsplan

Het landgoed heeft de bestemming 'Landgoed' gekregen met daarop het centrale landhuis dat voor 'wonen' is aangeduid en de voormalige boerderij die eveneens voor 'wonen' is aangeduid. Ter plaatse van het centrale landhuis zijn maximaal 5 wooneenheden toegestaan en ter plaatse van de voormalige boerderij maximaal 1.

De bestaande goot- en bouwhoogtes van de gebouwen mag niet worden overschreden. Voor het centrale landhuis is dat een maximum goothoogte van circa 8 meter en een maximum bouwhoogte van circa 12 meter. Voor de voormalige boerderij is dat een maximum goothoogte van circa 3 meter en een maximum bouwhoogte van circa 9 meter.

Het landhuis, de boerderij, de kassen en het speelhuis hebben een bouwvlak gekregen dat strak om de bestaande gebouwen is gelegd. Binnen dit bouwvlak zijn hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan.

In nauw overleg met de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) en het Gelders Genootschap (GG) zijn een aantal nieuwe bijbehorende bouwwerken buiten het oorspronkelijke tuinontwerp toegestaan. Het gaat om een bijbehorend bouwwerk van maximaal 200 m² bij het landhuis en een bijbehorend bouwwerk van maximaal 75 m² bij de boerderij. De locatie van deze nieuwe bijbehorende bouwwerken is op de verbeelding vastgelegd met

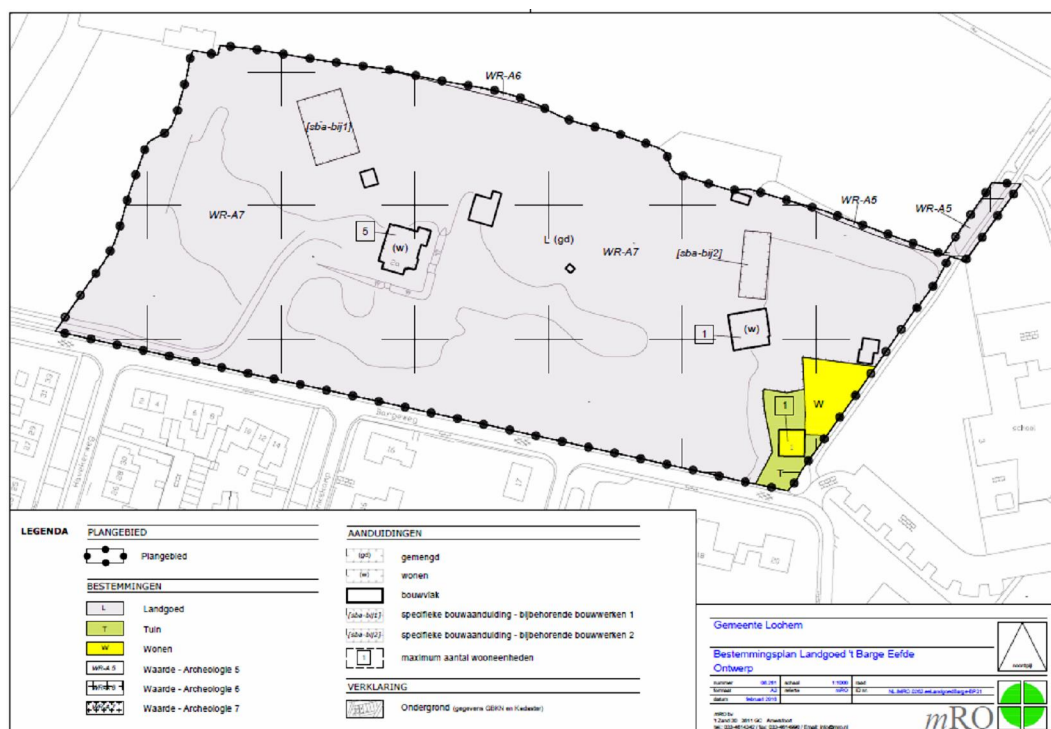
de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken 1' en 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken 2'.

De cultuurhistorische waarden van het landgoed zijn zeker gesteld door de landgoedbestemming die onder meer is bestemd voor de instandhouding en/of herontwikkeling van een landgoed als integrale beheerseenheid van de voorkomende uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle karakteristieke bebouwing en het tuinontwerp van L.A. Springer zoals opgenomen in bijlage 1, met slingerende gazons en paden-, een oprijlaan en groenstructuur. Werken of werkzaamheden die afbreuk kunnen doen aan deze waarden zijn vergunningplichtig (zoals de sloop van de boerderij of het vergraven van waterpartijen), en kunnen worden geweigerd.

De voormalige tuinmanswoning heeft net als in het geldende bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. De woning is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Ook hier is in nauw overleg met de RCE en het GG een nieuw bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 30 m². Het bijbehorende bouwwerk is alleen op het erf bij de woning toegestaan en niet in de tuin. In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan.

Het gehele landgoed is aangewezen voor archeologische waarden. Bijna het gehele landgoed heeft de bestemming 'Waarde-Archeologie 7' gekregen alleen aan het noordelijke rand zijn kleine stroken met een andere waarde te weten 'Waarde-Archeologie 5' en 'Waarde-Archeologie 6'. De dubbelbestemmingen voor archeologie, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan archeologie': Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100m² (Waarde-Archeologie 5), 1000 m² (Waarde-Archeologie 6) of 2.500 m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is.

Hierna is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding.

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

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

5.1 Geluid

5.1.1 *Beleid en regelgeving*

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

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

Wegverkeerslawaai

Geluidzones

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

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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

5.1.2 Geluid in relatie tot het plangebied

De beoogde nieuwe woonfuncties liggen buiten de geluidzone van de Zutphenseweg. Verder zijn de afstand tot de Schurinklaan en de Bargeweg zondanig dat bij de lage verkeersintensiteiten en snelheden op deze wegen, geen overschrijdingen van de voorkeursgrenswaarden plaatsvindt.

5.1.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige 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 Betekende 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 betekende 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 bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 5 nieuwe woonfuncties in bestaande gebouwen. Op dit moment is het centrale landhuis al in gebruik als woning. Hiermee draagt het plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. 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.

5.2.3 Conclusie

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

5.3 Geur

5.3.1 Algemeen

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.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Meststoffenwet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere diercategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere diercategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig

object. Deze afstand bedraagt 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

5.3.2 Geur in relatie tot het plangebied

De 5 burgerwoningen die in het plangebied worden mogelijk gemaakt door de herbestemming van Landgoed 't Barge worden aangemerkt als geurgevoelig object. Deze zijn gelegen binnen de bebouwde kom. Ter plaatse is geen sprake van een concentratiegebied, hetgeen betekent dat de afstand van dierverblijven met dieren zonder geuremissiefactor minimaal 100 meter dient te bedragen en de geurbelasting van dieren met een geuremissiefactor minimaal 50 meter.

Binnen 100 meter van de woningen in het plangebied zijn geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen. De dichtstbijzijnde veehouderij met dit soort dieren is gesitueerd op een afstand van circa 280 meter tot de voormalige boerderij (Harfsensesteeg 4). In de directe omgeving zijn geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor. De realisatie van de burgerwoningen in het plangebied (middels herbestemming) levert derhalve geen belemmeringen op voor agrarische bedrijven.

Het voorgaande betekent dat ter plaatse van de woningen de geurnormen niet zullen worden overschreden en er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tegelijkertijd zullen er geen agrarische bedrijven gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de realisatie van de twee burgerwoningen.

5.3.3 Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.4 Bedrijven 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.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en

niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

5.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het toevoegen van 5 woonfuncties op Landgoed 't Barge. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel is slechts een maatschappelijke functie gevestigd. Dit betreft de basisschool De Bargeweide. Op grond van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' behoort deze functie tot een categorie 2-activiteit met een richtafstand van 30 meter. De woningen op het Landgoed 't Barge liggen op een afstand van circa 70 meter. Dit betekent dat er ruimschoots aan de richtafstand wordt voldaan en er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van 6 burgerwoningen in het plangebied. Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3.

5.4.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

5.5 Externe veiligheid

5.5.1 Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

Wettelijk kader

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging april 2015 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.
- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

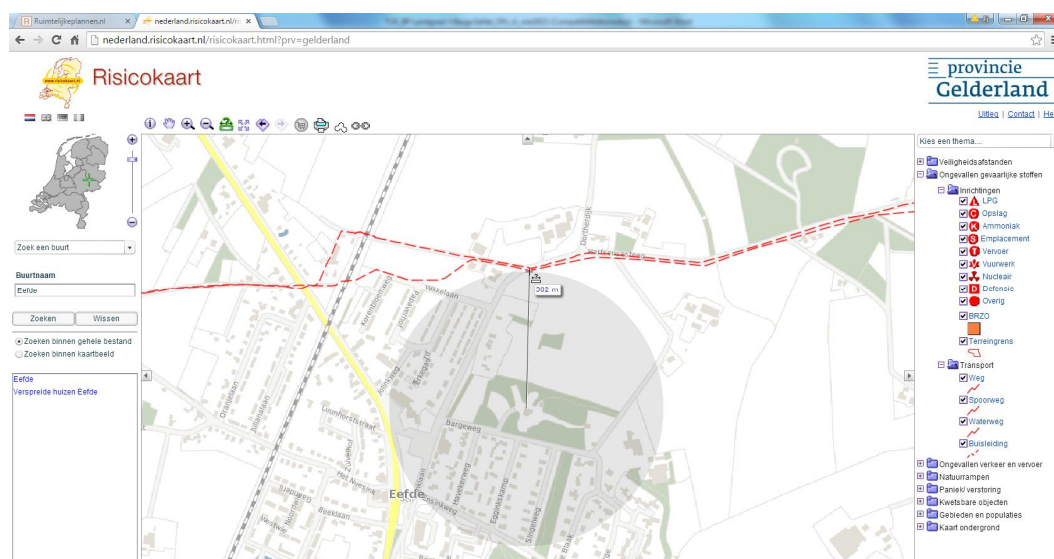
Gemeentelijk beleid

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 circulaire als of 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.

5.5.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt. Bijgaand is een uitsnede van de provinciale risicokaart opgenomen.



Ten noorden van Landgoed 't Barge op een afstand van meer dan 300 meter liggen een gasleiding van de Gasunie, N-558-40 en een Defensieleiding. Gelet op de afstand van de woningen tot deze leidingen (meer dan 300m) en de beperkte toename van het aantal woningen is geen QRA nodig voor de verantwoording van het groepsrisico.

Verder zijn er geen risicovolle inrichtingen in de omgeving aanwezig. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

5.5.3 Conclusie

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.6 Bodem

5.6.1 Algemeen

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.

5.6.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in hergebruik van bestaande woongebouwen waarvoor geen uitgebreide grondbewerkingen nodig zijn.

Er is door Van der Poel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is opgenomen in de bijlagen.

Hieruit blijkt dat op de locatie licht verhoogde gehalten aan lood, PCB- en PAK in de bovengrond, licht verhoogde gehalten aan zink en PAK in de ondergrond en een licht verhoogde gehalte aan nikkel, zink en barium in het grondwater is aangetroffen. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen of onderzoek niet noodzakelijk geacht worden.

Wat betreft de parameter asbest kan de locatie als onverdacht aangemerkt worden.

5.6.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Opgemerkt wordt wel dat de grond door de overschrijding van de achtergrondwaarden, niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik. Geadviseerd wordt dat eventueel vrijkomende grond op de locatie zelf toegepast wordt.

5.7 Water

5.7.1 Beleidskader

Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodembelasting gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natuurbescherming, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. 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.

5.7.2 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt een herbestemming van bestaande woongebouwen mogelijk. Het betreft vooral inpandige verbouwingen. Het plan voorziet niet in een wezenlijke uitbreiding van bebouwing of verhardingen. Het realiseren van watercompensatie is daardoor niet aan de orde.

Het plan voorziet niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. In het plangebied is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanuit de extra woning zal afgevoerd worden via het bestaande rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is. De bestaande hemelwaterafvoer wordt niet gewijzigd. Voor de woningsplitsing is het niet nodig deze aan te passen. De hoeveelheid hemelwater die afgevoerd moet worden wijzigt door de woningsplitsing ook niet, doordat de verharding niet toeneemt.

Overigens zijn er naar verwachting goede mogelijkheden voor afkoppeling van de hemelwaterafvoer en infiltratie. Dit gezien de bodemsamenstelling (fijn zand) en de relatief lage hoogste grondwaterstand (meer dan 140 cm -mv) in het gebied.

Het is, ongeacht de wijze van hemelwaterafvoer, wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden.

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

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

Watertoetstabel

5.7.3 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8 Ecologie

5.8.1 Algemeen

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 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

5.8.2 Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet

De 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), Beschermdenatuurmonumenten en Wetlands. Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). 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.

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).

5.8.4 Ecologie in relatie tot het plangebied

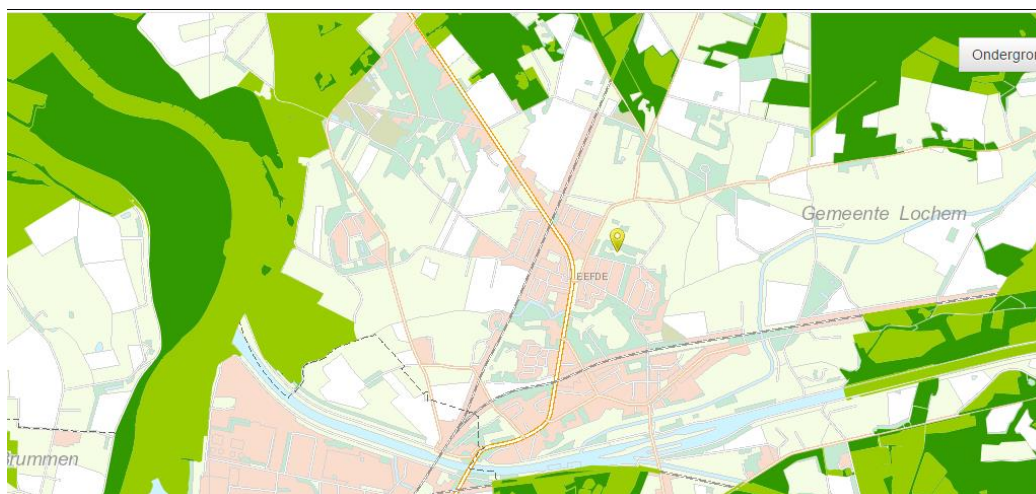
Op 15 april 2015 is er voor het plangebied een veldbezoek ten behoeve van een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Naar aanleiding hiervan heeft op diverse data heeft aanvullend onderzoek naar Vleermuizen en marterachtigen plaats gevonden. Beide rapportagen zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeken kan samenvattend het volgende geconcludeerd worden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is de 'Uiterwaarden IJssel'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van circa 2,5 kilometer. Gelet op deze afstand en de aard en omvang van het plan (toevoegen 5 woningen in bestaande woongebouwen) worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied is niet gelegen in of in de onmiddellijke nabijheid van het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone. Dit is in de bijgaande figuur inzichtelijk gemaakt.



Gelders natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone.

Concluderend zijn er ten gevolge van het plan geen negatieve effecten te verwachten op beschermde natuurgebieden.

Soortenbescherming

Het bestemmingsplan voorziet enkel in het toevoegen van woonfuncties in bestaande woongebouwen. Dit gaat niet gepaard met uitbreiding van de bebouwing.

Algemeen

Er zijn tijdens het veldbezoek geen exemplaren van streng of strikt beschermde soorten of (potentiële) voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan (m.u.v. marterachtigen en vleermuizen) aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied.

Vogels

Binnen het plangebied kunnen algemeen voorkomende vogels broeden. De verbouwings- en rooiwerkzaamheden dienen buiten het broedseizoen plaats te vinden.

Marterachtigen

De boerderij en de directe omgeving zijn onderdeel van het territorium van twee steenmarters.

- De boerderij wordt niet of minimaal gebruikt door de steenmarter, maar zeker niet als voortplantingsplek;
- Gebruik door de steenmarter is echter niet geheel uit te sluiten.

De werkzaamheden dienen daarom conform een ecologisch werkprotocol, op basis van een goedgekeurde gedragscode, te worden uitgevoerd en ruim voor aanvang van de sloopwerkzaamheden dienen twee alternatieve verblijfplaatsen gecreëerd te zijn.

Das

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat minimaal een das de ruimte onder de fundering als verblijfplaats gebruikt en de omgeving om er te foerageren.

- De verblijfplaats betreft een vaste verblijfplaats, maar geen hoofdburcht;
- De verblijfplaats werd ten tijde van het cameravallen onderzoek slechts beperkt gebruikt, steeds door 1 exemplaar.

De vaste verblijfplaats zal door de ingreep verloren gaan en daarom dient, in het kader van een ontheffingsaanvraag, een activiteitenplan te worden opgesteld en een nieuwe verblijfplaats gecreëerd te worden.

Vleermuizen

- Er zijn geen verblijf- of voortplantingsplaatsen aangetoond in de boerderij.
- Significante foerageergebieden zijn niet aanwezig;
- Significante vliegroutes zijn niet aanwezig.

5.8.5 Conclusie

Uit het aanvullend onderzoek blijkt dat er procedurele gevolgen met betrekking tot de voorgenomen ingrepen zijn:

- Er zijn geen procedurele gevolgen aangaande vleermuizen.
- Voor de das dient er een ontheffingsaanvraag Flora- en faunawet te worden aangevraagd voor het verstoren van een vaste verblijfplaats en in dit kader dient er een activiteitenplan opgesteld te worden en mitigerende maatregelen genomen te worden.
- Voor de aanwezige steenmarter hoeft geen ontheffing Flora- en faunawet aangevraagd te worden, maar de werkzaamheden dienen wel conform een ecologisch werkprotocol plaats te vinden.
- Ook zal tijdens de uitvoering van werkzaamheden uitvoering moeten worden gegeven aan de algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet.

De ontheffingsaanvraag voor de Das zal gelijk oplopen met de bestemmingsplanprocedure, waarbij de ontheffing moet zijn verleend voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld.

5.9 Archeologie

5.9.1 Beleid en regelgeving

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag is in 1995 in werking getreden en heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het

archeologisch erfgoed meegewogen, zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Het Rijk heeft deze beleidsuitgangspunten neergelegd in onder meer de Cultuurnota 2005 - 2008, de Nota Belvédère, het Structuurschema Groene Ruimte 2, de Nota Ruimte, de Wijziging van de Monumentenwet 1988 en diverse publicaties van het Ministerie van OC&W.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

5.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn categorie 6 en 7 uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang. De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

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

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

Vertaling in bestemmingsplan

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 5, 6 en 7' opgenomen. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan 100m² (Waarde-Archeologie 5), 1000 m² (Waarde-Archeologie 6) of 2.500 m² (Waarde-Archeologie 7) archeologisch onderzoek benodigd is.

Omdat het plan enkel voorziet in het toevoegen van woonfuncties in bestaande woongebouwen en er geen bodemingrepen plaatsvinden (alleen inpandige verbouwing), is er geen archeologisch onderzoek nodig.

5.9.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

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

Landgoed 't Barge is een rijksmonument en ook het centrale landhuis en de voormalige boerderij zijn rijksmonumenten en genieten bescherming krachtens de Monumentenwet 1988.

In het bestemmingsplan heeft het landgoed ook een landgoedbestemming gekregen, waarbinnen de bestaande cultuurhistorische waarden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor werken en/of werkzaamheden zoals het slopen van de gebouwen of vergraven van gronden. Voor verbouwingen aan de gebouwen is een monumentenvergunning nodig waarbij aan de cultuurhistorische waarden wordt getoetst.

Hierna volgt een korte omschrijving van deze waarden, zowel de gebouwen als ook de tuin. Het landgoed is een goed bewaard voorbeeld van een voormalig boerderijcomplex dat werd omgevormd tot buitenplaats door een kapitaalkrachtige stedelijke elite, die zich steeds meer in de buitengebieden ging vestigen. De buitenplaats 't Barge heeft ensemblewaarden als geheel van tuinaanleg, landhuis, tuinmanshuis, boerderij en het speelhuisje, maar ook de afzonderlijke gebouwen hebben ieder hun eigen architectonische waarde.

Landhuis

Het hoofdgebouw van de buitenplaats 't Barge, is gesitueerd aan het einde van de oprijlaan achter een rond voorplein in een bebost gedeelte van de tuinaanleg. Het vrijstaande landhuis uit 1903 is van architectuurhistorische waarde als gaaf bewaard voorbeeld van een rijk uitgevoerd landhuis in overgangssarchitectuur.



Het gebouw valt op door hoogwaardige esthetische kwaliteiten zoals onder andere de decoratieve lijsten van schoon metselwerk en het geavanceerde en soms rijke materiaalgebruik in de (schuif)ramen, de natuurstenen lateien en in de fraai uitgevoerde veranda en erker.

Boerderij

Achter de tuinmanswoning bevindt zich in het park de boerderij 't Barge, die de naam aan de buitenplaats heeft gegeven. Daarmee is de boerderij een centraal en oorspronkelijk onderdeel van de historische buitenplaats 't Barge. De voormalige boerderij is weliswaar niet meer in bedrijf, maar vormt een onmisbare schakel in de historie van dit complex.

De boerderij van het hallehuistype uit de negentiende eeuw is momenteel in gebruik als schuur en voor een belangrijk deel bewaard gebleven, wat zijn architectonische waarde uitmaakt.

Het voormalige voorhuis is waarschijnlijk tot schuur verbouwd toen het landhuis gebouwd werd. Dat is duidelijk zichtbaar aan de gevels. De voorgevel werd geheel dichtgezet en het voorschild voorzien van een dakkapel. De zijgevels van het voorhuis werden verhoogd en voorzien van

deuren. De zijgevels van het bedrijfsgedeelte bleven de oorspronkelijke indeling behouden. De achtergevel is voorzien van vlechtingen en een korfboogvormige deeldeuropening. De twee stalramen aan weerszijden hiervan zijn sterk vergroot en één van de korfboogvormig afgesloten staldeurtjes is dichtgezet. Links in de gevel bevindt zich nog een rond venster met een ijzeren roedenverdeling.

Tuinmanshuis

Geheel aan de zuidoostzijde van de buitenplaats bevindt zich een door een hoge haag van de tuinaanleg gescheiden tuinmanshuis, gebouwd kort na 1903.

Het gedeeltelijk onderkelderde tuinmanshuis heeft een rechthoekige plattegrond met een enkele bouwlaag.

Eveneens gebouwd in de overgangsarchitectuur is het een typologisch voorbeeld van een tuinmanshuis uit deze tijd. Het pand valt op door de decoratie van de gevels en de rijke uitvoering van kozijnen en windveren. De gevels zijn voorzien van een omlopende gecementeerde plint en in schoon metselwerk uitgevoerde steense strekken boven vensters en deurkozijnen. Onder andere door deze details en de uitvoering van windveren en kozijnen vertoont het tuinmanshuis qua stijl een grote verwantschap met het hoofdhuis.

Speelhuisje

Schuin achter het hoofdhuis bevindt zich het rijk uitgevoerd speelhuisje. Het gerestaureerde speelhuisje telt één bouwlaag op een nagenoeg vierkante plattegrond. Eveneens gebouwd kort na 1903 geldt het als gaaf bewaard typologisch voorbeeld van een bijzonder rijk uitgevoerd speelhuisje uit het begin van de 20e eeuw. Het object valt op door het rijke materiaalgebruik en de zorgvuldige detaillering.

De gevels bestaan uit opgeklampte (dubbele) kraaldelen. Het speelhuisje wordt gedekt door een samengesteld zadeldak voorzien van drie topgevels en een dekking van asfaltbitumen. Aan drie zijden van het huisje bevinden zich vernieuwde windveren.

Tuinaanleg

De op het huis afgestemde tuin vormt een goed voorbeeld van de 'gemengde' tuinstijl met invloeden van de 'rechtlijnige' aanleg, die kenmerkend is voor het werk van de tuinarchitect L.A. Springer voor deze tijd.

L.A. Springer was onder andere als zelfstandig tuinarchitect gevestigd in Haarlem. Springer werd vooral beïnvloed door de werken van Edouard André en Gustav Meyer. Naast vele ontwerpen van openbare parken bestaat het oeuvre van Springer uit ontwerpen van een groot aantal particuliere tuinen zoals de aanleg rond het nabijgelegen Haveke tussen 1916 en 1917.

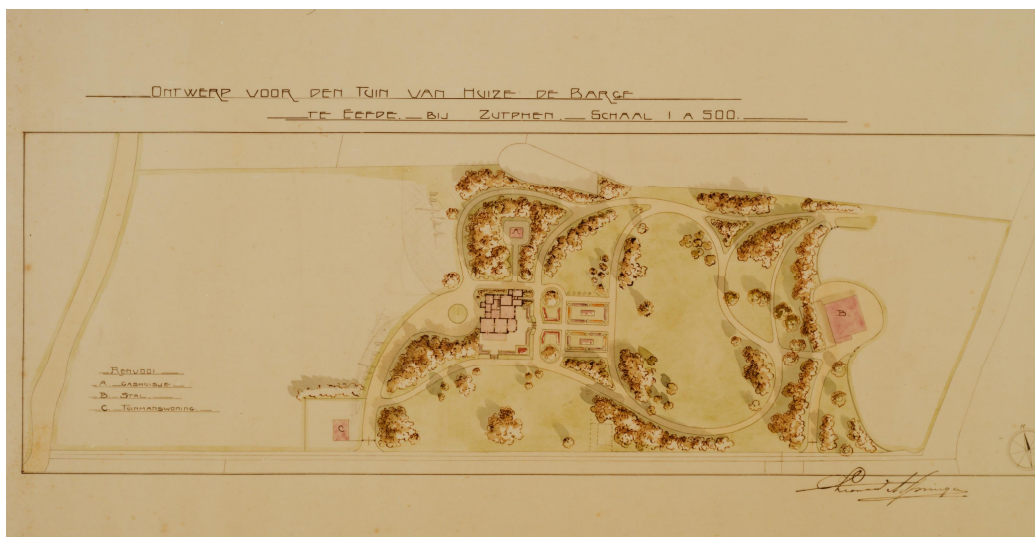
De Tuin is aangelegd tussen 1908 en 1910 en is een goed bewaard voorbeeld van een particuliere tuinaanleg op een historische buitenplaats. De tuin valt op door hoogwaardige esthetische kwaliteiten zoals onder andere zichtbaar in de gave verhoudingen van het ontwerp en de toegepaste plant- en boomsoorten. Hierbij is sprake van romantische elementen met slingerende gazons en formele elementen als rechtlijnige paden met een duidelijke zichtas, voorzien van renaissance-achtige vierkante bloemvakken.

Door de beeldbepalende situering van de tuinaanleg aan de Schurinklaan en door de historische gegroeide relatie met de nabijgelegen en door dezelfde tuinarchitect aangelegde tuin van landgoed 't Haveke is de tuinaanleg voor de omgeving van Eefde van eminente waarde.

Vanaf de Schurinklaan loopt een oprijlaan parallel aan de Bargeweg, aan de noordzijde geflankeerd door een weiland, naar het hoofdgebouw. Voor het landhuis bevindt zich een voorpleintje met grindpad, in het midden voorzien van een rond perk met lage haag. Ten noorden van het voorplein loopt een slingerpad door een aangeplant bosperceel, waarin zich oorspronkelijk een gastenverblijf bevond. Thans bevinden zich hier recente kassen. Achter het hoofdgebouw heeft de tuin een formeel aangelegd deel met een lange zichtas op het oosten. Het landhuis is aan de achterzijde geplaatst op een talud, zodat de tuin ten opzichte van het landhuis is verlaagd. Hierdoor ontstaat een betere zichtas vanuit het hoofdgebouw. Het landhuis is aan de rechter- en achterzijde toegankelijk middels gemetselde trappen. De tuinaanleg kent nauwelijks of geen kunstmatige hoogteverschillen. Op het huidige gazon bevonden zich oorspronkelijk rozenperken. Om het formeel aangelegde tuingedeelte bevinden zich beboste percelen, die worden doorsneden met slingerpaden. In het perceel aan de oostzijde bevindt zich het thans nog gaaf bewaarde (deels gerestaureerde) speelhuisje.

Achter een groot open perceel is de meest oostelijke zijde van de tuin voorzien van perken en bospercelen met slingerpaden. Hierin bevinden zich onder andere inlandse eiken, kastanjebomen, acacia's en verschillende soorten beplanting.

De tuinmanswoning aan de zuidoostzijde wordt van het park gescheiden door een haag.



Plan voor het tuinaanleg van Springer.

5.10.3 Conclusie

De landgoedbestemming voorziet, in combinatie met de Monumentenwet 1988, in voldoende bescherming van de bestaande cultuurhistorische waarden. De bestaande monumentale gebouwen hebben een bouwvlak gekregen dat strak om de bestaande gebouwen is gelegd. Voor werken en/of werkzaamheden die het monumentale tuinontwerp kunnen aantasten is een

vergunningplicht opgenomen, waarbij er wordt getoetst aan het ontwerp van Springer. Daartoe is het plan van Springer ook als bijlage achter de regels opgenomen.

In hoofdstuk 4 is beschreven dat overleg met het Gelders Genootschap, de Provincie Gelderland en de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft plaatsgevonden over de mogelijkheid om nieuwe bijgebouwen op landgoed te plaatsen. Deze zijn buiten het oorspronkelijke tuinontwerp voorzien.

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 specifiek 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, alsmede 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 Grootchalige 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 'Kern Eefde 2010'.

Artikel 3 Landgoed

De bestemming 'Landgoed' is opgenomen voor het landgoedterrein met uitzondering van de voormalige tuinmanswoning met aangrenzende tuin. Voor de bestemmingsregeling is nauw aangesloten bij de regeling in het bestemmingsplan 'Kern Eefde 2010'.

De voor Landgoed aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding van het landgoed met monumentale bebouwing en tuinontwerp, landschaps- en natuurwaarden, bos en andere groenvoorzieningen, extensief recreatief medegebruik alsmede voor bijbehorende voorzieningen en bouwwerken. Ook zijn er nog een aantal aanvullende functies toegestaan, te weten: cultuur en ontspanning, horeca, recreatief nachtverblijf ter plaatse van de aanduiding 'gemengd'. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. De goot- en bouwhoogten van gebouwen zijn opgenomen op de verbeelding, terwijl de inhoud van de bedrijfswoning alsmede de dakhelling in de regels zijn verwerkt. Tevens zijn er bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden en de landschaps- en natuurwaarden van het gebied. Tot slot is een specifieke gebruiksregels opgenomen op grond waarvan permanente bewoning van gronden en bouwwerken niet is toegestaan met uitzondering van bewoning van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

Ten behoeve van de appartementen in het centrale landhuis is op de verbeelding aangeduid dat hier maximaal 5 wooneenheden zijn toegestaan. Ook ter plaatse van de voormalige boerderij is een bouwvlak toegevoegd met de aanduiding dat hier maximaal 1 woning is toegestaan.

Hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijbehorende bouwwerken 1 en 2'.

Artikel 4 Tuin

In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde zoals speeltoestellen en tuinmeubilair met een maximale bouwhoogte van 1 meter

Artikel 5 Wonen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor grondgebonden woningen. Het maximaal aantal woningen per bouwvlak is op de verbeelding opgenomen. Op de verbeelding is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is maximaal 30 m² aan bijbehorende bouwwerken toegestaan. De bouwhoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Binnen het bouwvlak gelden de bestaande hoogtes.

De woning mag onder voorwaarden mede worden gebruikt voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis.

Artikel 6 Waarde-Archeologie 5

De voor 'Waarde-Archeologie 5' 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 100 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 100 m².

Artikel 7 Waarde-Archeologie 6

De voor 'Waarde-Archeologie 6' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische 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 1.000 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 1.000 m².

Artikel 8 Waarde-Archeologie 7

De voor 'Waarde-Archeologie 7' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting. Net als in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' is een vergunningplicht opgenomen, met dien verstande dat de ondergrens voor een vergunningplicht voor archeologisch onderzoek op 2.500 m² is gesteld.

Artikel 9 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 10 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 bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 11 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 12 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 13 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 14 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling (het toevoegen van 5 woonfuncties in bestaande woongebouwen) 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 de initiatiefnemer. Er zijn derhalve geen kosten voor de gemeente verbonden aan de uitvoering van het bestemmingsplan.

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 te worden vastgesteld als er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f van het Bro. Dat is bij het voorliggende plan het geval.

Geconcludeerd kan worden dat het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is en het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

7.1.2 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 'Landgoed 't Barge Eefde' heeft met ingang van 17 maart 2016 tot en met 28 april 2016 (6 weken) ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.

Het voorliggende bestemmingsplan is daarom ongewijzigd door de gemeenteraad vastgesteld.

