

Bestemmingsplan

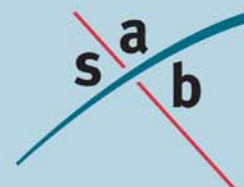
Vordenseweg 1 Barchem

Gemeente Lochem

Datum: 6 december 2010

Projectnummer: 100175

ID: NL.IMRO.0262.BuVordenseweg1Ba-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Het plan	5
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Overheidsbeleid	9
3.2	Milieuaspecten	15
3.3	Water	21
3.4	Archeologie	23
3.5	Flora en fauna	24
3.6	Verkeer en parkeren	26
3.7	Economische uitvoerbaarheid	26
4	Wijze van bestemmen	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Dit bestemmingsplan	28
5	Procedure	31

1 Inleiding

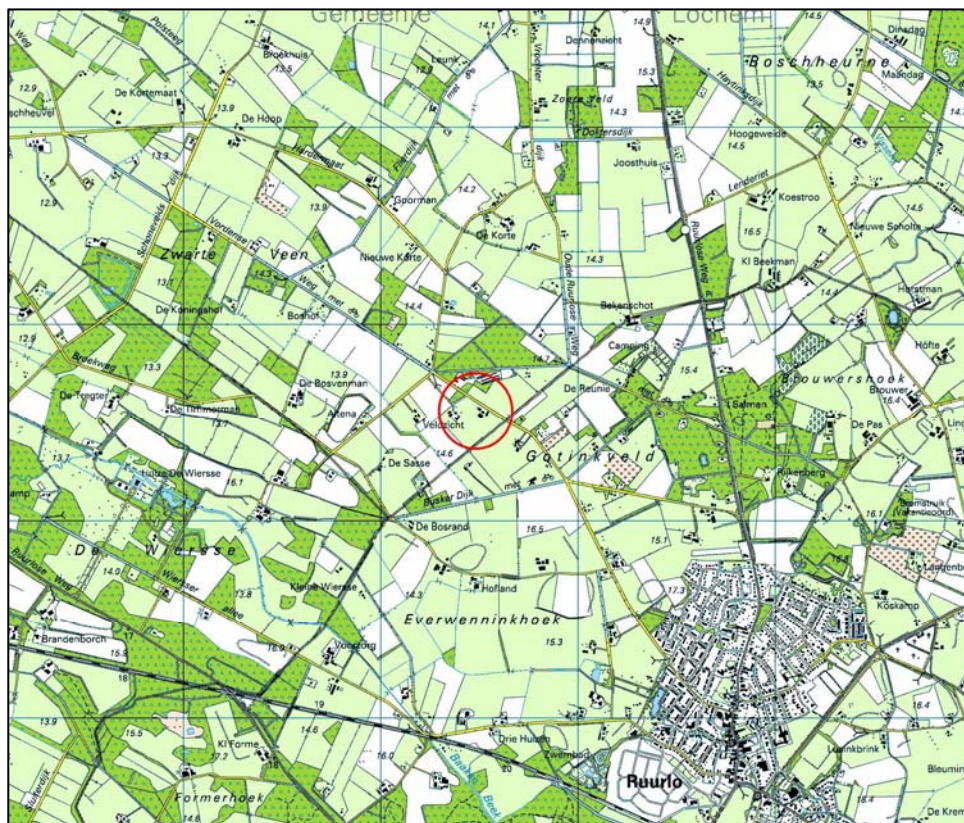
1.1 Aanleiding

Aan de Vordenseweg 1 te Barchem is een agrarisch bedrijf gelegen dat beëindigd wordt. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en circa 920 m² aan bedrijfsgebouwen.

Op basis van de interim-beleidsnotitie voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen “Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem” van de gemeente Lochem is een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. De bestaande woning wordt afgebroken en elders op het perceel herbouwd. Ook de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuw woongebouw met twee woningen gerealiseerd. Tevens wordt een schuur/paardenstalling gebouwd. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de Vordenseweg 1 op ongeveer anderhalve kilometer ten noordwesten van de kern Ruurlo en ruim twee kilometer ten zuiden van de kern Barchem. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan „Herziening ex artikel 30 WRO Buitengebied 1991” van de voormalige gemeente Lochem.

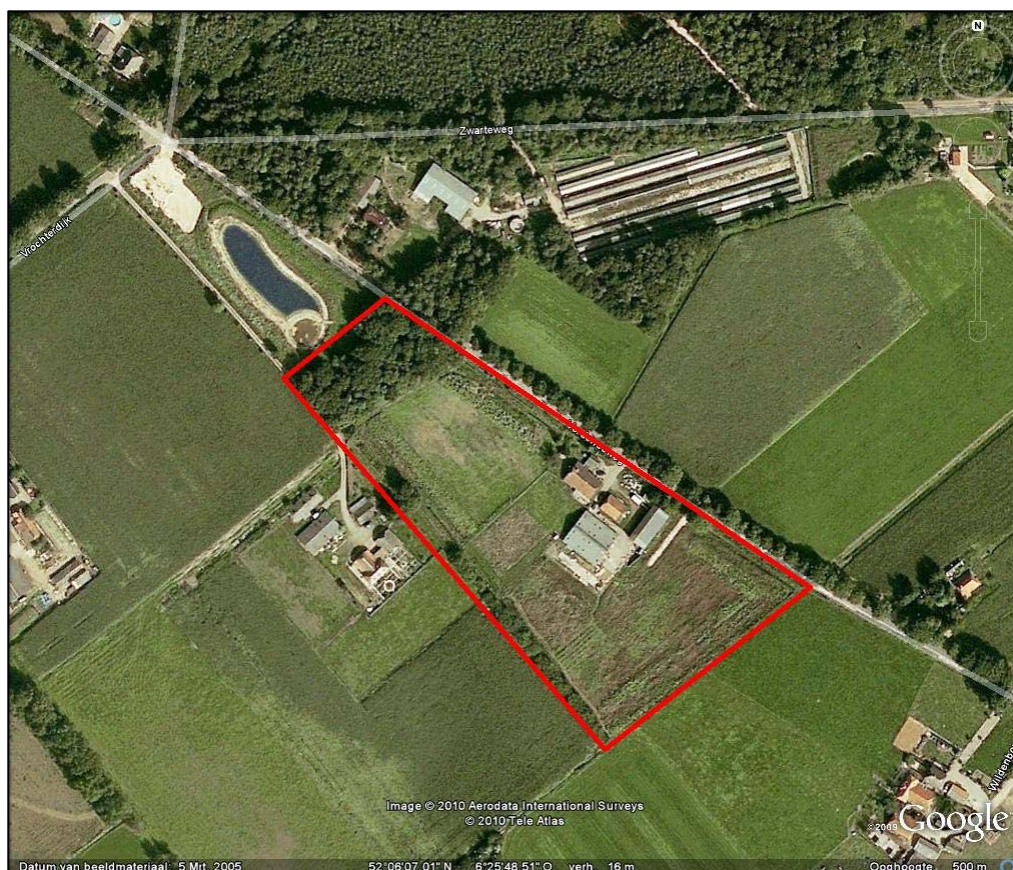
Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarde’. De gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en voor het behoud en herstel van de aldaar voorkomende landschappelijke waarden. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het hogere overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen; hierin wordt uiteengezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Tenslotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

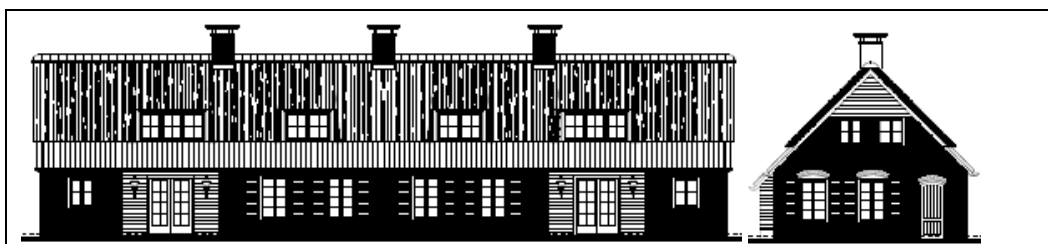
2 Het plan

Het plan betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf aan de Vordenseweg 1 dat beëindigd wordt, naar een woonfunctie ten behoeve van drie woningen. Er is, exclusief de bedrijfswoning, ongeveer 920 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bedrijfsbebouwing wordt allemaal gesloopt. Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming. Op onderstaande luchtfoto is globaal het plangebied weergegeven.

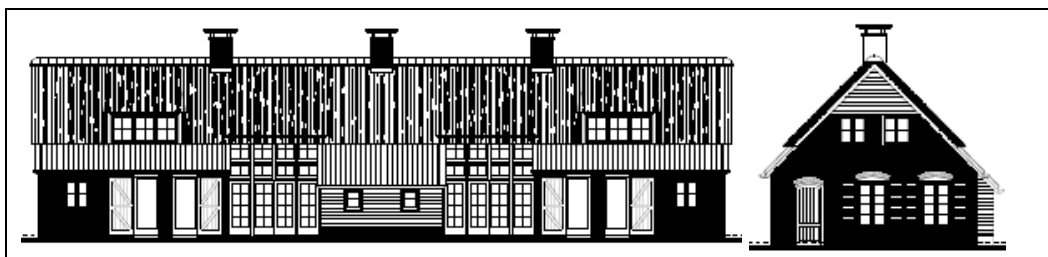


Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)

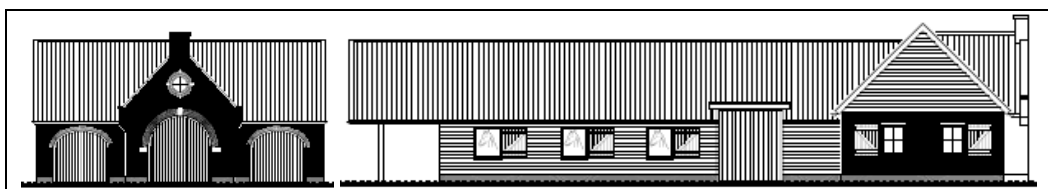
Als compensatie voor de te slopen bedrijfsbebouwing wordt een woongebouw met twee woningen en een schuur/paardenstalling gebouwd. De woningen in het woongebouw krijgen ieder een oppervlakte van 105 m². De goothoogte van het woongebouw wordt 3 m en de bouwhoogte 7 m. De oppervlakte van de schuur/stalling wordt 250 m² en de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 6 m.



Voorgevel (noordwest) en zuidwestgevel woongebouw (bron: Friso Woudstra Architecten)



Achtergevel (zuidoost) en noordoostgevel woongebouw (bron: Friso Woudstra Architecten)

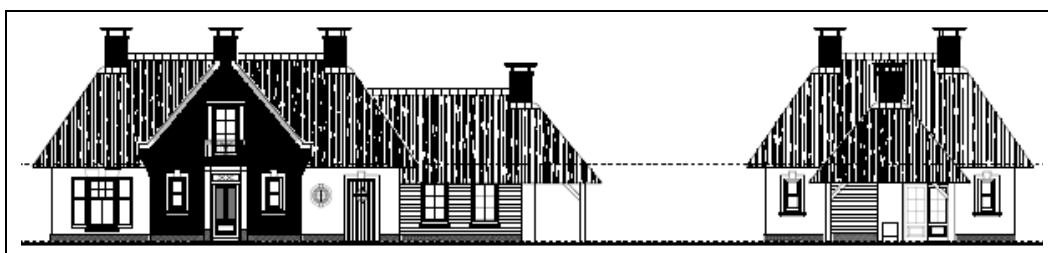


Voorgevel (zuidoost) en zuidwestgevel schuur/stalling (bron: Friso Woudstra Architecten)



Achtergevel (noordwest) en noordoostgevel schuur/stalling (bron: Friso Woudstra Architecten)

Naast alle bedrijfsbebouwing wordt ook de bestaande woning gesloopt. De reden hiervoor is dat, ten noorden van de bestaande woning, aan de Vordenseweg 2 een nertsenfarm is gelegen. Tot dit bedrijf dient overeenkomstig de Regeling geurhinder en veehouderij een afstand van 150 m te worden aangehouden vanaf de rand van het perceel Vordenseweg 2. De afstand tot de bestaande woning bedraagt echter niet meer dan circa 100 m. In paragraaf 3.2.4 wordt hier nader op ingegaan.



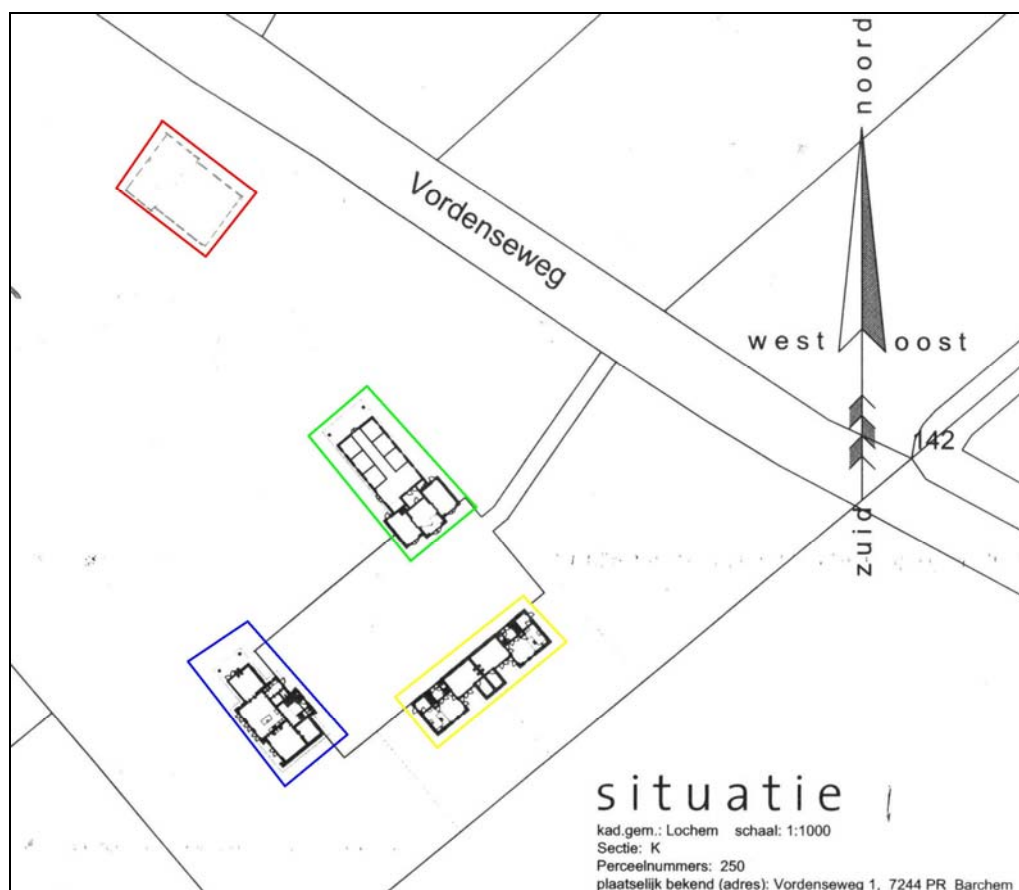
Voorgevel (noordoost) en noordwestgevel vrijstaande woning (bron: Friso Woudstra Architecten)



Achtergevel (zuidwest) en zuidoostgevel vrijstaande woning (bron: Friso Woudstra Architecten)

Om de functieverandering mogelijk te maken wordt de bestaande woning daarom gesloopt en vervangen door een nieuwe vrijstaande woning op een afstand van meer dan 150 m vanaf de rand van het perceel Vordenseweg 2, zuidelijker in het plangebied. De goothoogte is 3 m en de bouwhoogte 7 m.

Door de nieuwbouw geclusterd rond een erf te bouwen waarbij de uitstraling van het woongebouw en de schuur/stalling ondergeschikt is aan die van de vrijstaande woning ontstaat één geheel. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie waar in de loop der tijd door het oprichten van diverse gebouwen een minder samenhangend geheel was ontstaan.



Toekomstige situatie met bestaande woning (rood), nieuwe woning (blauw), woongebouw (geel) en schuur/stalling (groen) (bron: Friso Woudstra Architecten)

Naast het slopen van overvloedige agrarische bebouwing ter verevening, geldt als nadrukkelijke voorwaarde bij toepassing van functieverandering dat er een plan wordt uitgevoerd om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen en de aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken.

Daartoe is een inrichtingsplan opgesteld. In de huidige situatie is er in het plangebied voornamelijk gras- en akkerland aanwezig. Op wat randbeplanting en een eikenbosje na is er verder nauwelijks beplanting aanwezig. Vanwege de ligging in een landschappelijk waardevol gebied is het van belang dat de inrichting van het plangebied goed aansluit op de omgeving.

De nieuwe bebouwing wordt in het zuidelijke deel van het plangebied gerealiseerd waardoor er een onderscheid ontstaat in een cultuurdeel (tuin) en een natuurlijk deel (weides-bos). In het cultuurdeel zal door de aanplant van onder andere beukenhagen, griefhoutbosjes en een boomgaard aangesloten worden bij het kleinschalige kampenlandschap. In het natuurlijke deel wordt een paardenbak aangelegd die vanaf de Vordenseweg afgeschermd zal worden door een nieuw aan te planten houtwal. Verder zal het natuurlijke deel voornamelijk als weide functioneren. Het bestaande griefbosje wordt doorgetrokken langs de hele zuidwestzijde van het plangebied. Hierdoor ontstaat een verbinding met het bestaande groen ten noorden van het plangebied. Naast de verwachting dat deze zone, die ecologisch beheerd zal worden, aantrekkelijk is voor vogels, kleine zoogdieren en amfibieën, wordt hiermee ook het kleinschalig landschap versterkt. Het pad dat aangelegd wordt om de weide vanaf het erf te ontsluiten zal aan beide zijden een beplanting van eiken en linden krijgen. Het bestaande eiken-



bosje blijft behouden.

Inrichtingsplan (bron: Meeuwis de Vries Tuinen)

Dit hierboven weergegeven inrichtingsplan resulteert in een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 20 juli 2009.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

Het plan

Het plangebied valt door de ligging in het nationale landschap de Graafschap binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het uitgangspunt binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits' principe) zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

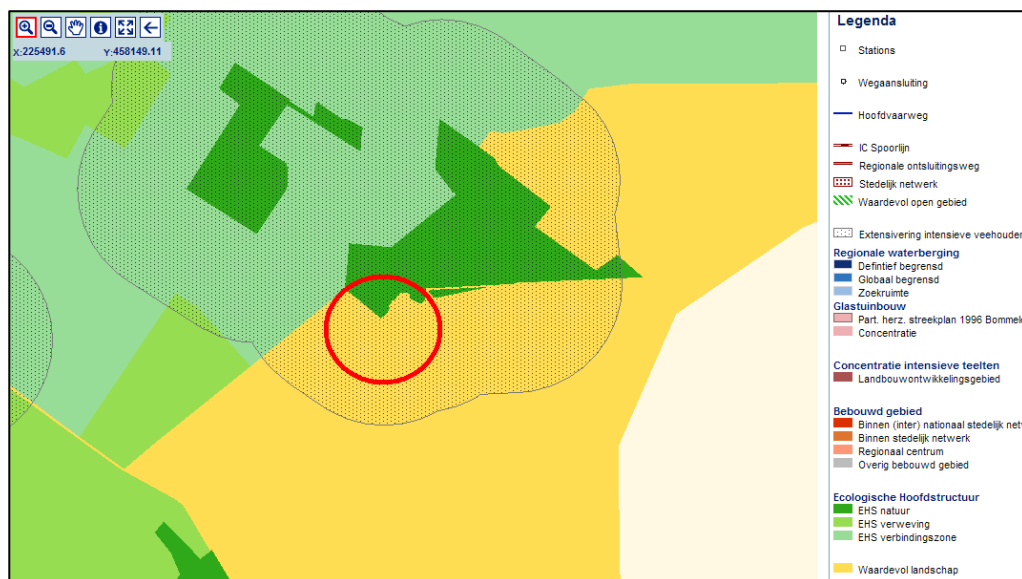
Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom zijn grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan. Voor de landbouw in de nationale landschappen is een duurzaam perspectief gewenst, waarbij verbreding kansen kan bieden.

Door uitvoering van onderhavig plan worden de kernkwaliteiten van het gebied behouden. In de toetsing aan het provinciale beleid zal hier nader op in worden gegaan. Het plan past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het waardevolle landschap de Graafschap.



Uitsnede streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard, en in relatie daarmee met bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. In waardevolle landschappen geldt een 'ja mits'-benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Dat betekent dat een activiteit mogelijk is, onder voorwaarde dat de kernkwaliteiten niet worden aangetast. In paragraaf 3.1.2 wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap de Graafschap.

Het plangebied valt tevens binnen de extensiveringszone voor intensieve veehouderij. Binnen deze zone is nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. In paragraaf 3.1.3 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervan zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door op het perceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing, exclusief de bedrijfswoning. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet als woning en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

Het beleid ten aanzien van functieverandering moet zijn vertaling krijgen in een regionale beleidsinvulling voor functieverandering, welke goedgekeurd moet worden door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Het plan

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De bestaande oppervlakte aan bebouwing op het perceel, exclusief de boerderij, bedraagt 920 m², het toekomstige totaaloppervlak, exclusief de herbouwde woning, 460 m². Door de sloop van 920 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in combinatie met het terugbouwen van een woongebouw met een oppervlakte van 210 m² en een schuur/stalling wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Met de uitvoering van het inrichtingsplan, waarmee onder andere nieuwe erfbeplanting en een boomgaard worden aangeplant, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast. De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen de provinciale regelgeving.

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Het plangebied ligt in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als 'waardevol landschap'. In de streekplanuitwerking geeft de provincie concreet per landschap aan welke landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten aanwezig zijn.

Het landschap van de Achterhoek bestaat uit een complex van kleinschalige landschappen, grootschalige ontginnings- en ruilverkavelingslandschappen, stuwwallen, verspreid liggende dorpen en een verstedelijkte zone langs de Oude IJssel. Vanouds zijn de dekzandruggen in dit landschap als akkers in gebruik door boeren die zich op de rand van zo'n rug vestigden. Dat leverde 'ensembles' op van glooiend land met op de rand van zo'n glooiing een boerderij met erfbeplanting en lager gelegen weides langs beken. De oude bouwlanden (es-complexen en esjes) zijn op veel plaatsen nog goed herkenbaar.

Het plangebied ligt binnen het waardevol landschap de Graafschap. Het waardevol landschap de Graafschap kenmerkt zich door de volgende kernkwaliteiten:

- talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos en landerijen;
- oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen, parkachtige uitstraling;

- samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemse Berg met karakteristieke krans van open essen;
- karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelse-laar en Geesteren, microreliëf.

Het plan

Het plangebied ligt in het landgoedlandschap, waar vooral de eerste drie van de hierboven genoemde kernkwaliteiten van toepassing zijn. Door de nieuwbouw geclusterd rond een erf te bouwen waarbij de uitstraling van het woongebouw en de schuur/stalling ondergeschikt is aan die van de vrijstaande woning ontstaat één geheel. Het inrichtingsplan sluit aan op het halfgesloten landschap met een mozaïek van bossen en weilanden. De kernkwaliteiten van het gebied worden door voorliggend plan versterkt. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplan-uitwerking.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten.

Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als extensiveringsgebied. Er is gekozen voor de aanwijzing van extensiveringsgebieden in een zone van 250 meter rond de voor verzuring gevoelige gebieden binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (zoals gehanteerd in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij) waar in het kader van de reconstructie een verdergaande integrale verbetering van de milieumomstandigheden wordt nagestreefd (de gebieden met een gestapelde problematiek).

In de extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Dit gebeurt met behulp van ruimtelijke maatregelen en de inzet van stimulerend beleid. Binnen de extensiveringsgebieden is de nieuwvestiging en hervestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Voor andere bebouwing en activiteiten geldt onverkort het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan en bestemmingsplannen.

Het plan

Voorliggend plan levert een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Bij de uitvoering van voorliggend plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Het plan past binnen de uitgangspunten van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Het onderhavige plan is indertijd nog getoetst aan de interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem', welke grotendeels overeenkomt met het regionale beleid. De toetsing aan deze notitie is terug te vinden verderop in deze paragraaf.

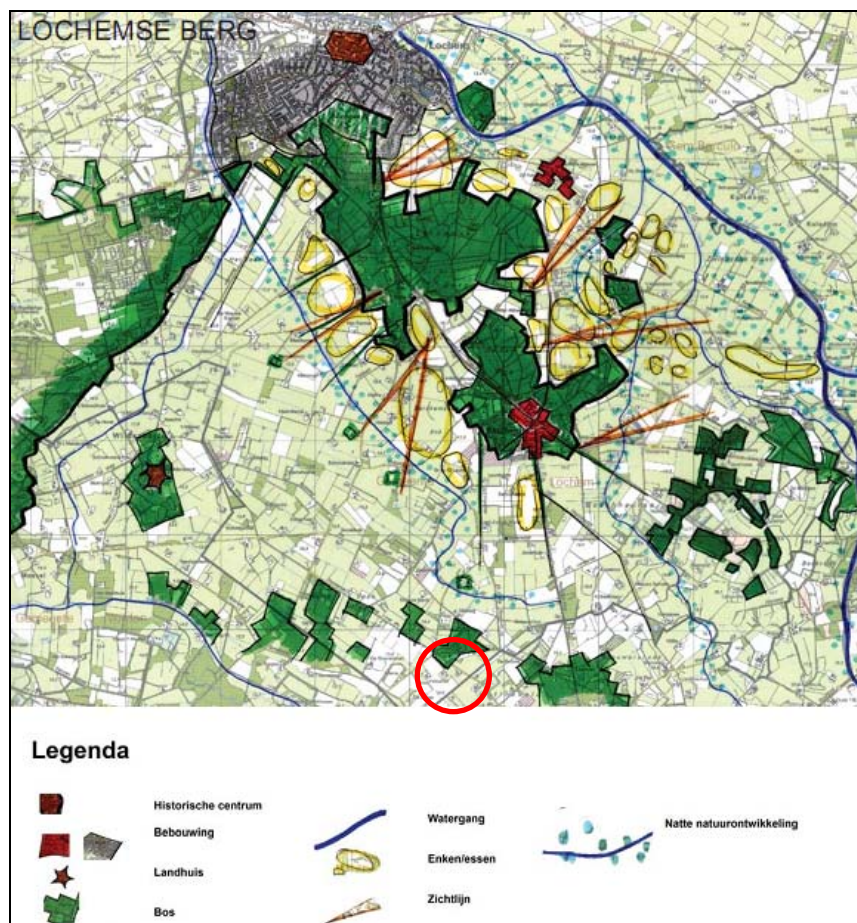
Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Het LOP bestaat uit een ontwikkelingsvisie waarin op basis van de kwaliteiten en huidige en toekomstige ontwikkelingen het wensbeeld geven van het landschap en uit een uitvoeringsprogramma.

Met dit plan willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied een stimulans krijgen. De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- de identiteit van de verschillende gebieden is versterkt en de samenhang daartussen hechter is;
- steden en dorpen via vloeiende overgangen op het buitengebied aansluiten;
- de landbouw een duidelijke, duurzame positie inneemt;
- er een blijvend draagvlak is voor een diversiteit aan andere activiteiten die tegelijkertijd bijdragen aan de mogelijkheden voor landschapsbouw.

Het plangebied ligt in het deelgebied van de Lochemse Berg. De Lochemse Berg met aangrenzend gebied vormt een samenhangende eenheidsgradiënt van een relatief hooggelegen beboste stuwwalkern van de Lochemse Berg en de Kale Berg, glooiende open flanken met zandpaden en akkers en aan weerszijden van de berg een open landschap (ontginningsgebied en beekdal). Aan de voet van de berg is bijzondere kwel-gerelateerde natuur aanwezig. Door de vele vergezichten vanaf de berg worden de glooiingen, één van de kernkwaliteiten van dit deelgebied, optimaal ervaren.



Deelkaart 'Lochemse Berg' met ligging plangebied (bron: LOP)

De openheid van de dalen hoort bij de beleving van de berg. Dat geldt ook voor de 'landbouwdriehoek' ten westen van de berg, een open ontginningsgebied tussen de Lochemse Berg, het Groote Veld en de zone van de Baakse Beek en het gebied tussen Barchem en Ruurlo. In deze gebieden ligt het accent op de combinatie van grondgebonden landbouw, natuurontwikkeling, leefbaarheid en versterking van het landschap. Agrarisch natuurbeheer is een prima nevenactiviteit voor de landbouw. Kavelruil en grotere huiskavels verbeteren de landbouwkundige situatie. Nieuwbouw- of uitbreidingsplannen van agrarische erven moeten zijn voorzien van een erfbeplantingsplan. Erfbossen maken hier deel van uit.

Het plan

Voorliggend plan levert een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Bij de uitvoering van voorliggend plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving. Door middel van een inrichtingsplan wordt aangesloten op de kenmerken van het landschap.

Interim-beleidsnotitie functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem

In de interim-beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem' wordt ingespeeld op de achteruitgang van het aantal landbouwbedrijven en de leegstand en verpaupering die daar vaak mee samen gaat.

De notitie is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering in wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van deze notitie wordt medewerking verleend aan de functieverandering die met onderhavig bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het te hergebruiken dan wel te slopen oppervlakte aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het zogenaamde vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

- Hergebruik/sloop van bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak, exclusief de bedrijfswoning, bedraagt circa 920 m². Het plan voorziet in het slopen van al deze bebouwing en het oprichten van een woongebouw en schuur/stalling met een oppervlakte van 460 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van een minimale reductie van 50% aan bebouwing. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en op een andere locatie in het plangebied herbouwd.

- Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de realisatie van de extra woningen geen gevolgen heeft voor de omliggende (agrarische) bedrijven. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

- Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast is er sprake van landschappelijke inpassing in de vorm van het aanplanten van onder andere houtwallen, een boomgaard en enkele soliatire bomen. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente Lochem van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

- Welstandsadvies

Het bouwplan en het inrichtingsplan zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandcommissie heeft op 20 juli 2009 een positief advies gegeven.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt drie burgerwoningen op een rustige locatie in het buitengebied mogelijk. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen spoorwegen of industrieterreinen. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de Vordenseweg valt redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaï te verwachten.

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.2 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Voorliggend plan draagt volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Het plangebied ligt buiten de onderzoekszones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die van negatieve invloed zijn op de luchtkwaliteit.

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Econsultancy is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak siltig, zeer fijn tot matig fijn zand. De bovengrond is bovendien zwak tot matig humeus. De bodem is plaatselijk zwak tot matig oerhoudend. Op het maaiveld en in de bodem van de onverharde terreindelen is geen asbestverdacht (plaat)materiaal aangetroffen. Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

Erf

Zintuiglijk zijn in de bodem geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is plaatselijk licht verontreinigd met zink en PAK. In de ondergrond is geen verontreiniging aangetoond. Het grondwater ter plaatse is licht verontreinigd met xylenen. De lichte metaalverontreinigingen in de bovengrond zijn mogelijk het gevolg van het gebruik ter plaatse. Voor de aangetroffen lichte verontreinigingen in het grondwater is vooralsnog geen verklaring.

¹ Verkennend bodemonderzoek Vordenseweg 1 te Barchem, rapportnr. 10015037, Econsultancy bv, 24 maart 2010.

Overig terreindeel

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De geroerde bodem ter plaatse van de voormalige vijver is 0 tot 3 meter onder maaiveld puinhoudend. Bovendien is 1,5 tot 3 meter onder maaiveld een mestgeur waargenomen in het opgeboorde bodemmateriaal. Tijdens de grondwatermonsternamen ter plaatse is een sterke mestgeur waargenomen. In de boven- en ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetoond. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium en naftaleen. Het grondwater ter plaatse van de voormalige vijver is licht verontreinigd met barium, lood, nikkel, zink, benzeen, toluen en xylenen. De metalenverontreinigingen in het grondwater zijn hoogstwaarschijnlijk, in combinatie met de verlaagde pH, te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater. Voor de aangetroffen benzeen-, toluen-, xyleen- en naftaleenverontreiniging in het grondwater is vooralsnog geen verklaring.

Voormalige bovengrondse huisbrandolietank

De bovengrond is zwak puinhoudend. De bovengrond ter plaatse is niet verontreinigd met minerale olie en/of aromaten. Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. De aangetroffen xyleenverontreiniging in het grondwater houdt mogelijk verband met de voormalige bovengrondse opslag van huisbrandolie.

Voormalige bovengrondse dieselolietank

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond ter plaatse is licht verontreinigd met minerale olie. Het grondwater is licht verontreinigd met naftaleen. De lichte minerale olieverontreiniging in de bovengrond en de lichte naftaleenverontreiniging in het grondwater houden hoogstwaarschijnlijk verband met de voormalige bovengrondse opslag van dieselolie ter plaatse.

De vooraf gestelde hypothese, dat deellocaties 'erf' en 'overig terreindeel' als 'onverdacht' kunnen worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

De vooraf gestelde hypothese, dat de locaties van de voormalige olietanks als 'verdacht' kunnen worden beschouwd wordt, op basis van de onderzoeksresultaten, bevestigd. Gelet op de aard en mate van de aangetroffen lichte verontreinigingen, bestaat er geen reden voor een nader onderzoek.

Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen voor de voorgenomen plannen.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging ten behoeve van een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Het dichtstbijzijnde bedrijf betreft een nertsenfarm aan de Vordenseweg 2. Doordat er in het plangebied geen sprake is van een veehouderij die beëindigd wordt, is het versoepelde regime van de Wgv niet van toepassing. Overeenkomstig de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) dient voor een nertsenbedrijf met 2500 nertsenteven een afstand van 150 m te worden aangehouden vanaf de rand van het perceel Vordenseweg 2.

De bestaande woning in het plangebied ligt binnen deze afstand. Door de woning af te breken en op meer dan 150 m weer op te bouwen wordt aan de afstand uit de Rgv voldaan. Dit geldt ook voor het op te richten woongebouw uit voorliggend plan. Aan de geurbelastings- en afstandsnormen in relatie tot de overige agrarische bedrijven in de omgeving wordt voldaan.

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect bedrijvigheid geen belemmeringen aanwezig zijn voor wat betreft de beoogde ontwikkeling en dat de beoogde ontwikkeling geen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

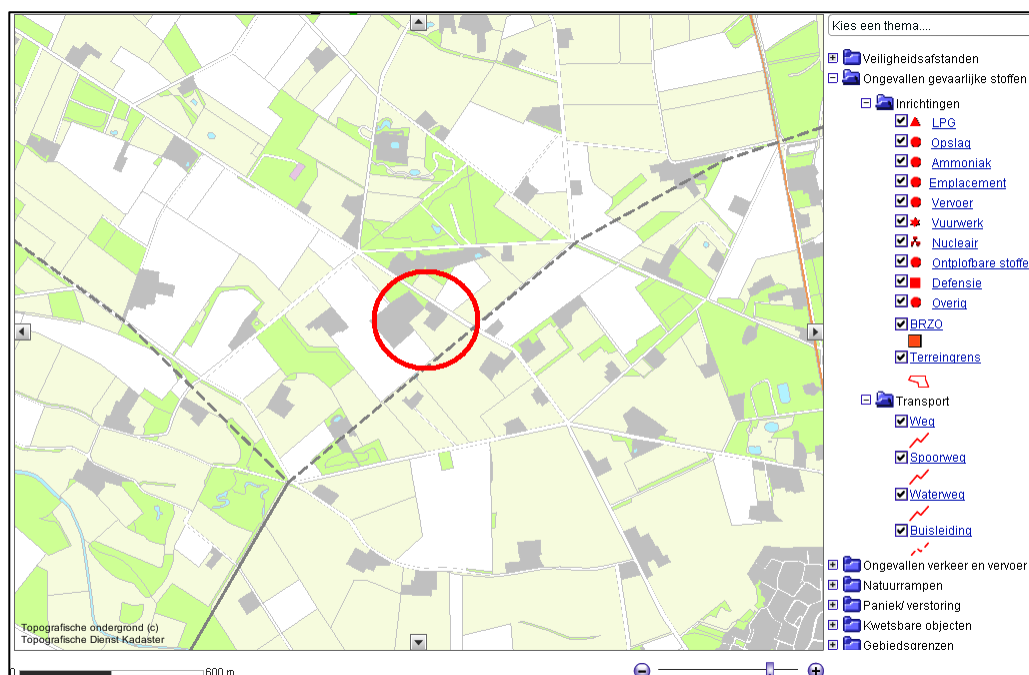
3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers.

Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risico-



volle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en ligt niet in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

In voorliggend plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

Geconcludeerd wordt dat voor wat betreft externe veiligheid geen problemen worden verwacht gezien het ontbreken van stationaire risicobronnen in de nabije omgeving van het plangebied en de geringe transporten van gevaarlijke stoffen op de omliggende wegen.

3.3 Water

3.3.1 *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.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.3.2 *Waterplan Gelderland 2010-2015*

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking 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 waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie landbouw. Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan een natte ecologische verbindingszone en beschermingszone natte landnatuur.

De gebieden met de basisfunctie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);

- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

3.3.3 *Beleid waterschap Rijn en IJssel*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden. De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost 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 artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

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

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Ja
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTSTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

3.3.4 Situatie plangebied

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak, door de reductie van de bebouwing, af. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf neemt de hoeveelheid afvalwater af. Vuil water wordt afgevoerd via een rioleringssysteem dat aangesloten is op het aanwezige drukriool. Hemelwater afkomstig van de woningen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. Het perceel is gelegen op een hoge enkeerdgrond. Het grondwaterpeil is trap VI, dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

Verdroging/natte natuur

Aan de noordoostzijde grenst het plangebied aan een natte ecologische verbindingzone en beschermingszone natte landnatuur. De beoogde ontwikkelingen hebben geen negatieve invloed op de waterkwantiteit en -kwaliteit in relatie tot de natte natuurgebieden. De inrichting en functies in hydrologische beïnvloedingszones rond natuurgebieden zijn afgestemd op deze natuur. In de beschermingszones van natte natuur bevinden zich geen functies die de aanvoer van water richting het natuurgebied negatief beïnvloeden.

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door Econsultancy is daarom een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd².

² Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Vordenseweg 1 te Barchem, rapportnr. 10015038, Econsultancy bv, 24 februari 2010.

Volgens het bureauonderzoek ligt het plangebied op dekzandruggen en in het uiterste zuidelijk deel op een vlakte van ten dele verspoelde dekzanden. In deze afzettingen zijn veldpodzolgronden ontstaan. In het zuidoostelijk deel is hierop een dun eerddek gevormd en hier zijn dan ook laarpodzolgronden te vinden. Het gebied is vanaf het Laat-Glaciaal geschikt geweest voor bewoning. Het zuidoostelijk deel van de locatie heeft dan ook een hoge trefkans op archeologische resten uit de periode vanaf het Laat-Paleolithicum. Het noordwestelijk deel heeft een middelhoge trefkans. In de directe omgeving van de onderzoekslocatie zijn echter geen archeologische waarnemingen bekend, die deze verwachting bevestigen.

Uit het verkennend booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied deels intact is. Het gehele terrein ligt op eolische dekzanden van de Formatie van Bostel, Laagpakket van Wierden. In het grootste deel van de onderzoekslocatie zijn veldpodzolgronden aangetroffen die slechts ondiep verstoord zijn. In enkele boringen, vooral rondom het boerenerf, is een diepere verstoring tot op de C-horizont waargenomen. In twee boringen in het zuidoostelijk deel van het terrein is een laarpodzolgrond met dun eerddek aanwezig. In geen van de boringen zijn archeologische indicatoren aangetroffen. Op basis van de resultaten van het booronderzoek kan geconcludeerd worden dat de hoge tot middelhoge trefkans voor het plangebied blijft gelden. Binnen het gebied kunnen dus nog archeologische resten en/of sporen aanwezig zijn.

Uit het inventariserend veldonderzoek blijkt dat binnen het plangebied nog archeologische resten en/of sporen aanwezig kunnen zijn. Archeologisch vervolgonderzoek zal daarom noodzakelijk zijn. Geadviseerd wordt om dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor het proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen (PvE) vereist, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Lochem. De gemeente bepaald uiteindelijk of en in welke vorm het vervolgonderzoek moet worden uitgevoerd.

3.5 Flora en fauna

Door Econsultancy is een quickscan flora en fauna uitgevoerd³ om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

De onderzoekslocatie is niet gelegen binnen de grenzen, of in de directe nabijheid van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Ruim drie kilometer ten noordoosten van de onderzoekslocatie bevindt zich het Natura 2000-gebied Stelkampsveld. Externe werking op Natura 2000-gebieden is door de aard van de ingreep en de afstand tot de gebieden niet aan de orde.

³ Quickscan flora en fauna Vordenseweg 1 te Barchem, rapportnr. 10015039, Econsultancy bv, 9 april 2010.

De onderzoekslocatie ligt niet in de EHS. Het bosgebied ten noorden van de onderzoekslocatie is aangewezen als EHS natuur. Ten westen van de onderzoekslocatie zijn verwevingsgebieden en verbindingzones aanwezig. Aangezien de onderzoekslocatie niet binnen de grenzen van de EHS ligt is aantasting niet aan de orde.

Soortenbescherming

De schuren op de onderzoekslocatie zijn toegankelijk voor broedvogels. In openingen en nisjes in de schuren kunnen vogelsoorten als merel, zanglijster en witte kwikstaart nestgelegenheid vinden. De aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van huismus op de onderzoekslocatie kan redelijkerwijs worden uitgesloten.

Op basis van de waargenomen sporen is te concluderen dat steenuil van de onderzoekslocatie gebruik maakt of heeft gemaakt als vaste rust- of verblijfplaats. Het gaat daarbij naar verwachting om een rustplaats. Tijdens een aanvullend veldbezoek in de avonduren zijn geen steenuilen op of in de omgeving van de onderzoekslocatie waargenomen. Op basis van het ontbreken van geschikte broedlocaties en het ontbreken van waarnemingen van roepende steenuil, wordt een broedgeval op de onderzoekslocatie niet verwacht.

Het wordt niet verwacht dat zich een vaste verblijfplaats van vleermuizen op de onderzoekslocatie bevindt.

Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie door steenmarter. Door langdurige leegstand kan de steenmarter de panden wel gaan betrekken.

Voor de overige soorten uit de verschillende soortgroepen vormt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat of zijn deze op grond van bekende verspreidingsgegevens of het ontbreken van verblijfsindicaties niet te verwachten.

Over het algemeen kan schade aan broedvogels (behalve steenuil) worden voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen te starten of geheel buiten het broedseizoen uit te voeren.

Om overtredingen van de Flora- en faunawet te voorkomen, zullen er aanvullende maatregelen getroffen moeten worden om de functionaliteit van de rustplaats van steenuil te garanderen. De functie rustplaats kan worden behouden door een aantal nestkasten op te hangen. Door twee nestkasten te plaatsen wordt het verlies van de rustplaats gemitigeerd en kan de steenuil afwisselen. Eén van de nestkasten kan in één van de eiken op de onderzoekslocatie worden gehangen. Deze dient opgehangen te worden, alvorens met de sloopwerkzaamheden wordt begonnen. De andere nestkast, kan op een locatie op het nieuwe erf worden geplaatst. De uitvoering van een landschappelijk inpassingplan en het feit dat op de nieuwe locatie paarden worden gehouden heeft een positief effect op steenuil.

Nader onderzoek naar soorten of soortgroepen wordt niet noodzakelijk geacht. Ontheffingen van verbodsbepalingen ten aanzien van broedvogels worden alleen nog verleend op basis van een wettelijk belang uit de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. Ruimtelijke ontwikkeling valt niet onder een dergelijk belang. Door het treffen van maatregelen zal de functionaliteit van een rust- of verblijfplaats behouden moeten blijven. De maatregelen, vastgelegd in een activiteitenplan kunnen eventueel vooraf ter goedkeuring worden voorgelegd aan Dienst Regelingen, middels een ontheffingsaanvraag.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Door de beëindiging van agrarische activiteiten in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen. Door de bouw van twee extra woningen zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting licht stijgen. Alle verkeersbewegingen zullen volledig op gaan in het ter plekke heersende verkeersbeeld. Al het parkeren vindt plaats op het erf zelf. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is een particulier initiatief. De kosten voor de realisatie van het plan alsmede de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn aan dit plan geen kosten verbonden. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het ontwerp-bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Bos', 'Wonen' en 'Waarde - Archeologie'.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met de daarbij behorende bebouwing, erven, terreinen en voorzieningen waaronder begrepen, groenvoorzieningen en water. De gronden zijn ook bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het kleinschalig kampenlandschap met kleinschalig landschap, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.

Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van terreinafscheidingen met een bouwhoogte tot maximaal 1,5 meter toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardenbak' is een paardenbak met een maximale oppervlakte van 1.200 m² toegestaan.

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden, houtproductie, de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-natuur en de instandhouding en ontwikkeling van de aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen met de bijbehorende onverharde en/of halfverharde voet- en fietspaden. De gronden zijn ook bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het kleinschalig kampenlandschap met kleinschalig landschap, microreliëf in de vorm van eenmansessen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, grillige wegenstructuur met beplanting en open essen en enken.

Toegestaan zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming, met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de natuur- en landschapswaarden te beschermen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor één nieuwe vrijstaande woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' en één nieuw woongebouw ten behoeve van twee woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woongebouw', al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis en met de bijbehorende tuinen en erven.

De inhoud van de vrijstaande woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag niet meer dan 900 m³ bedragen. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter.

De inhoud van het woongebouw ten behoeve van twee woningen, inclusief aan- en uitbouwen, mag per woning niet meer dan 500 m³ bedragen. De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter.

Ten behoeve van de vrijstaande woning en het woongebouw is één gezamenlijk bijgebouw toegestaan met een oppervlakte van niet meer dan 250 m². De goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op de vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bouwwerken niet wordt uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut, indien het bouwplan betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 100 m², of indien op basis van archeologisch onderzoek, waarvan het rapport is gevoegd bij de vergunningaanvraag, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of het bouwplan geen bodemversturende activiteiten met zich meebrengt. Er is een aanlegvergunningstelsel opgenomen om de archeologische waarden te beschermen. Hierin is onder meer opgenomen dat ingrepen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld niet zijn toegestaan zonder aanlegvergunning.

4.2.2 Algemene regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 augustus 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder zienswijzen in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.