

Bestemmingsplan

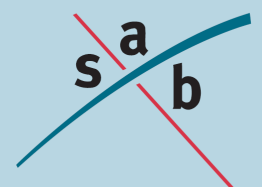
Binnenweg 18 Almen

Gemeente Lochem

Datum: 10 september 2012

Projectnummer: 120158

ID: NL.IMRO.0262.buBinnenweg18Almen-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	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieuaspecten	18
3.3	Water	23
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	27
3.5	Flora en fauna	28
3.6	Verkeer en parkeren	29
3.7	Economische uitvoerbaarheid	29
4	Wijze van bestemmen	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Dit bestemmingsplan	31
5	Procedure	33

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Binnenweg 18 te Almen wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. In het kader van de functieveranderingregeling heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om met de sloop van de aanwezige bedrijfsbebouwing de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming voor de bestaande bedrijfswoning en een nieuw te bouwen woning.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Binnenweg 18 te Almen ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied ligt op 1,5 km ten noordoosten van Warnsveld en op ruim 3 km te westen van de kern Almen. Op ca. 200 m ten zuiden van het plangebied stroomt de Berkel. Op ca. 280 m ten noordoosten van het plangebied ligt het spoor Zutphen-Vorden en het Afleidingskanaal tussen de Berkel en het Twentekanaal.

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.

Het perceel heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden' waarbij een bouwvlak is opgenomen. Daarnaast heeft het plangebied de aanduiding 'landschapstype beekdallandschap'.

Omdat de bouw van een nieuwe woning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

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 van de procedure aan de orde.

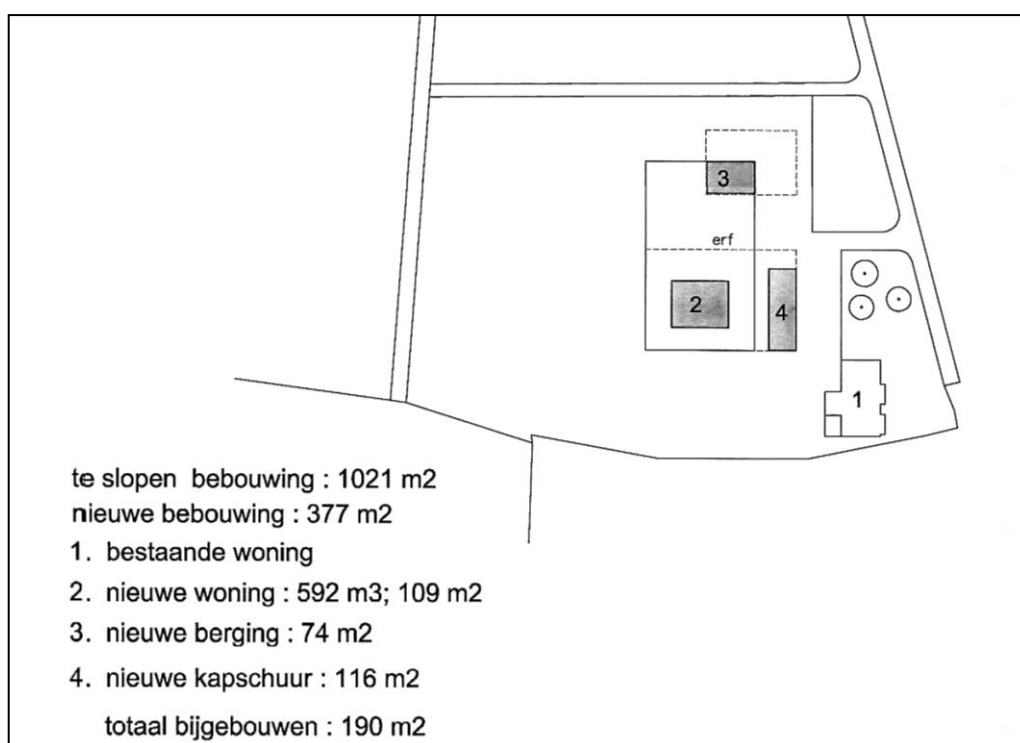
2 Het plan

Middels de functieveranderingregeling is de initiatiefnemer voornemens om de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming voor twee woningen.

Op het perceel aan de Binnenweg 18 te Almen staat op dit moment een agrarische bedrijfswoning en twee agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijk oppervlakte van 1021 m². De bedrijfswoning staat in de zuidoosthoek van het erf. Ten noorden van de woning staan drie walnoten. Ten zuiden van de woning staan twee solitaire bomen. In westelijke richting staat een rij knotbomen. Deze is gesitueerd langs de grens van het perceel aan een kleine watergang,

Omdat het agrarisch bedrijf op deze locatie wordt beëindigd worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Ter compensatie van deze sloop wordt er een nieuwe vrijstaande woning opgericht met een oppervlakte van 109 m² en een inhoud van 592 m³. De bouwhoogte van de nieuw te bouwen woning bedraagt 7 m en de goothoogte ca. 3 m. De bestaande agrarische bedrijfswoning blijft behouden en wordt omgezet in een burgerwoning.

Naast de nieuw te bouwen woning wordt er eveneens een nieuwe berging (74 m²) en een kapschuur (116 m²) opgericht. Deze kapschuur wordt gebouwd ten behoeve van de bestaande woning.



Nieuwe situatie erf

Op de navolgende afbeelding worden de zijaanzichten van de nieuw te bouwen woning weergegeven.



Zijaanzichten nieuw te bouwen woning

Landschappelijke inpassing

Rondom het perceel ligt grond van Het Geldersch Landschap, op geringe afstand ligt het eeuwenoude natuurcomplex van Huize De Voorst.

Vanaf de bestaande woning is in zuidelijke richting vrij uitzicht over het Berkeldal. Deze openheid dient bewaard te worden. De nieuwe woning komt op de plaats van de huidige ligboxenstal. Ook voor deze woning is het uitzicht naar het zuiden belangrijk.

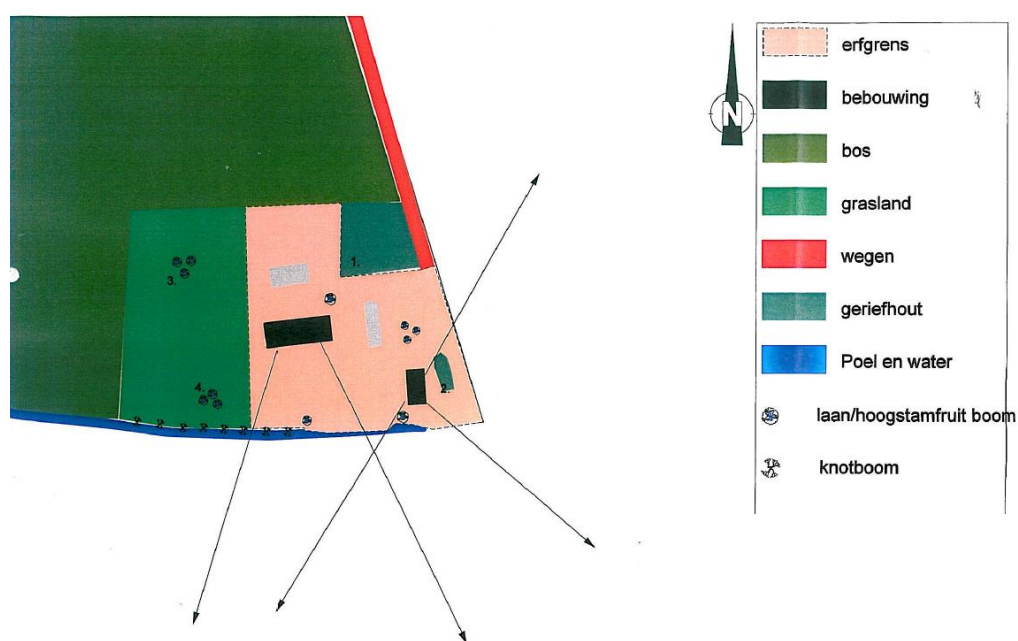
Aan de noord- en westzijde wordt de nieuw te bouwen woning omsloten door het bos, dat deel uitmaakt van het landgoed. Tussen het bos en de woning ligt grasland, dat extensief wordt beheerd.

Na realisatie van de nieuwbouwwoning ontstaat een erf met twee woningen, die beide uitzicht hebben naar het zuiden. De landschappelijke inpassing ontstaat feitelijk al door de unieke ligging van de woningen op het natuurcomplex.

De inpassing dient daarom deze ligging te versterken, met aanplant van kleine landschapselementen.

Element	Omschrijving	Grootte/aantal
1	Vergroten geriefhoutbosje	Ca. 350 m ²
2	Rododendrongroep	Ca. 100 m ²
3	Bomengroep	3 stuks
4	Bomengroep	3 stuks
5	Solitaire boom op erf	1 stuk

Op de navolgende afbeelding is het landschapsplan weergegeven met daarop de inrichting van het erf van de nieuw te bouwen woning en de bestaande woning (rechts).



Landschapsplan Binnenweg 18

Element 1, geriefhoutbosje

Tussen de weg naar de woning en bestaande schuur ligt een klein bosje. Dit wordt vergroot met ca. 350 m², de oppervlakte wordt na inplant ca. 750 m². Inplant vindt plaats met bosplantsoen, plantverband 1,5 x 1,5 m, hiervoor zijn 160 stuks bosplantsoen benodigd.

Element 2, rododendrongroep

Ten oosten van de bestaande woning wordt een groep rododendrons aangeplant. De oppervlakte is ca. 100 m². Hierin worden 20 stuks ingeplant.

Element 3, bomengroep

In de noordwesthoek van het grasland wordt een bomengroep aangeplant, bestaande uit drie kastanjes, maat 10-12. Deze worden voorzien van boompaal en boomverband, ter bescherming tegen wildvraat worden vraatbeschermers aangebracht.

Element 4, bomengroep

In de noordwesthoek van het grasland wordt een bomengroep aangeplant, bestaande uit drie lindes, formaat 10-12. Deze worden voorzien van boompaal en boomverband, ter bescherming tegen wildvraat worden vraatbeschermers aangebracht.

Element 5, solitaire boom

Centraal op het erf wordt een solitaire boom geplant. De keuze hiervoor is een zomereik, formaat 14-16. De boom wordt voorzien van boompaal en boomverband.

De welstandsc commissie heeft voor het plan op 29 september 2011 een positief advies afgegeven.

3 Haalbaarheid van het plan

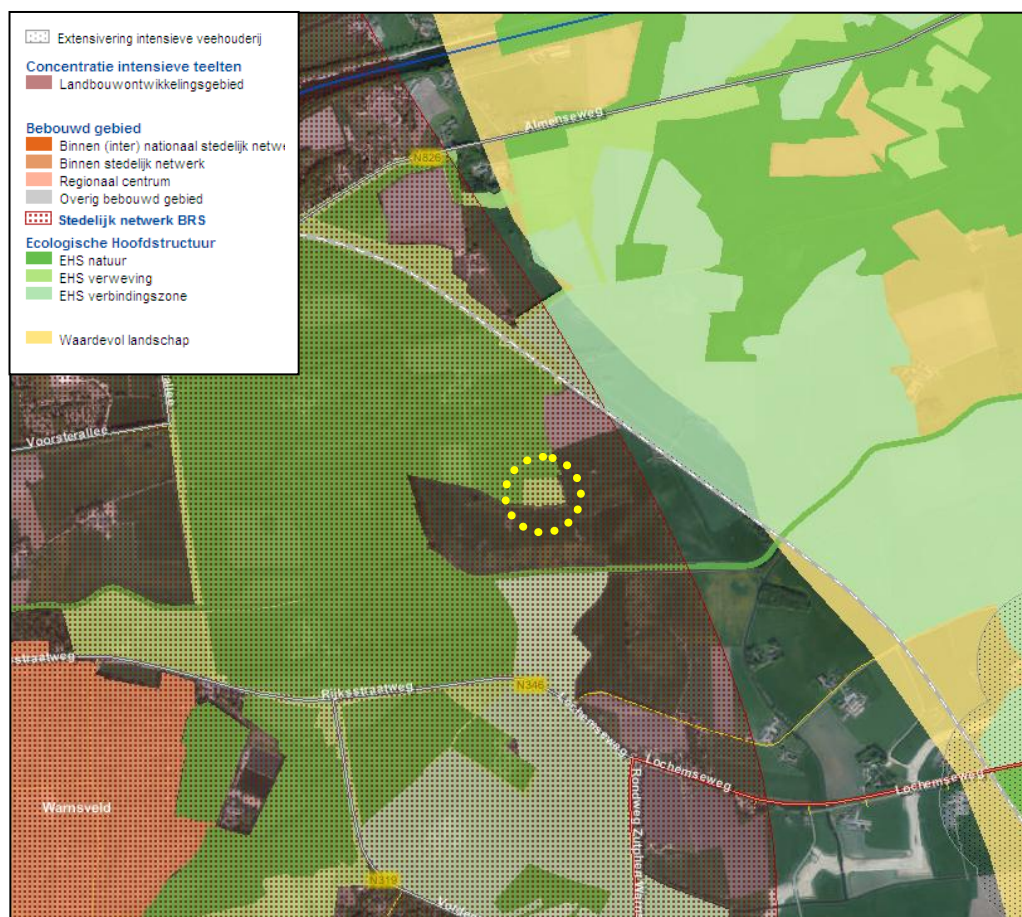
3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan 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. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

In het streekplan Gelderland 2005 valt het plangebied binnen de EHS-verweving. De EHS-verweving is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast de EHS-verweving ook uit EHS verbindingzones en EHS natuur. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur. EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

EHS-verweving omvat landgoederen, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van de EHS-verweving als geheel versterkt. Soorten binnen de EHS-verweving zijn vaak gebonden aan een combinatie van natuur en cultuurgrond. Daarom is het geheel van natuur-, bos- en landschapselementen en het (agrarisch) cultuurlandschap waarin de elementen zijn ingebed, van belang voor de aanwezige en te ontwikkelen natuurwaarden. Binnen EHS-verweving speelt grondgebonden landbouw blijvend een belangrijke rol in het beheer van de cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden.



Uitsnede streekplankaart met globale ligging plangebied (bron: Datahotel Gelderland)

Het plangebied valt tevens binnen het stedelijk netwerk Stedendriehoek. Stedelijke netwerken moeten aantrekkelijk, sterk en goed bereikbaar zijn. Binnen een stedelijk netwerk streeft de provincie naar een bundeling van stedelijke functies. Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Dit bundelingsbeleid moet bijdragen aan efficiënt ruimtegebruik en aan een versterking van voorzieningen, infrastructuur en de economische en culturele functies van steden.

Functieverandering

Veel (vooral agrarische) gebouwen en percelen in het buitengebied verliezen in de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen 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.

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom maakt de provincie Gelderland functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Voor deze bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. Resterende vrijgekomen gebouwen dienen te worden gesloopt. Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat voorop.

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 heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader "Buiten wonen en werken: ontwikkelen met kwaliteit", waar verderop in deze toelichting op wordt ingegaan.

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en omzetting van de bestaande agrarische bestemming in een woonbestemming voor de bestaande woning en een nieuw te bouwen woning. Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de voormalige bedrijfswoning bedraagt circa 1.020 m². Er wordt circa 300 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen.

De ontwikkeling zorgt naar verwachting niet voor nadelige effecten op de EHS (zie tevens paragraaf 3.5).

Het plan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Provinciale verordening

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de

verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

EHS

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. Wij doen dit door het realiseren van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbindingzones door bescherming, instandhouding en ontwikkeling. Tevens beschermen we de kwaliteit en kwantiteit van natuurterreinen.

Binnen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijziging niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

In de ruimtelijke verordening is het beleid voor de EHS vertaald in artikel 19:

19.1

In een bestemmingsplan worden in een gebied gelegen binnen de EHS geen bestemmingen toegestaan waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied, zoals aangegeven in de streekplanuitwerking “Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur” en het Waterplan Gelderland 2010 – 2015.

19.2

19.2.1

In afwijking van 19.1 kan een bestemmingsplan activiteiten, die mede tot doel hebben de kwaliteit van de EHS te verbeteren, mogelijk maken, voor zover door die activiteiten, blijkens een in provinciale of (inter)gemeentelijke structuurvisie vastgelegde integrale gebiedsvisie in onderlinge samenhang of in samenhang met activiteiten in een ander bestemmingsplan:

- a de kwaliteit van de EHS verbetert, waarbij de oppervlakte van de EHS gelijk blijft of toeneemt; of
- b het areaal van de EHS wordt vergroot, ter compensatie van het gebied dat door de activiteiten verloren is gegaan, indien daarmee een beter functionerende EHS ontstaat.

19.2.2

Het bestemmingsplan als bedoeld in 19.2.1 bevat in de toelichting een verantwoording van de aard, wijze en tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst.

functieverandering

In het geval van nieuwe bebouwing die ontwikkeld wordt in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden worden aangesloten bij de structuurvisie en het door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskader.

De mogelijkheden van functieverandering zijn vastgelegd in artikel 2.3 onder b. Hierin is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wo-

nen en werken mogelijk is in geval van functieverandering. Daarvoor geldt dat er in het plan:

1. sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak, en
2. buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw; en
3. in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Het plan

Uit paragraaf 3.5 blijkt dat de ontwikkeling naar verwachting niet zorgt voor een aantasting van de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.

Wat betreft functieverandering wordt de bestaande bebouwing vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw. De nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast.

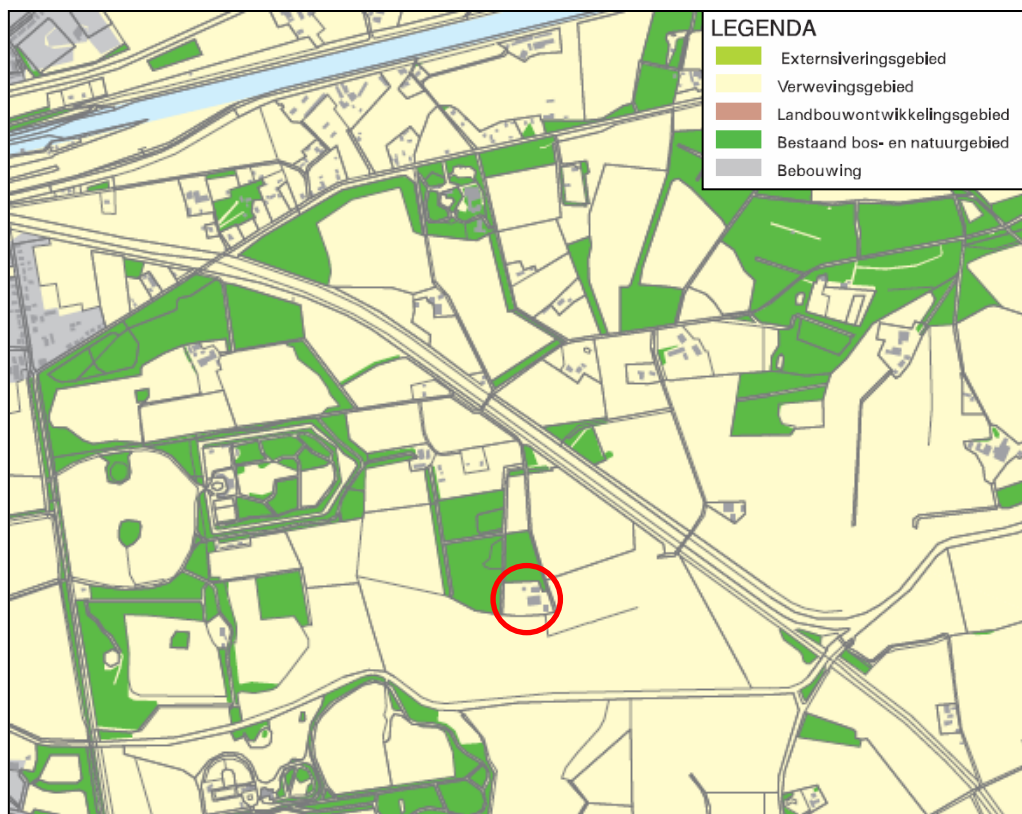
Het plan is in overeenstemming met de provinciale verordening.

3.1.3 *Reconstructieplan Achterhoek en Liemers*

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied door middel van duurzame landbouw, sterkere natuur, verlaging van de milieubelasting en verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische en recreatieve 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 landbouwwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in een zone die in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.



Ligging plangebied binnen het reconstructieplan (bron: provincie Gelderland)

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en omzetting van de bestaande agrarische bestemming in een woonbestemming voor de bestaande woning en een nieuw te bouwen woning. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. De sloop van de agrarische schuren zorgt voor een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied.

Het plan levert geen belemmering op voor agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4).

Het plan is in overeenstemming met het reconstructiebeleid van de provincie Gelderland.

3.1.4 Buiten wonen en werken: ontwikkelen met kwaliteit

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft met gemeenten uit de regio op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling ("Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies") op het beleidskader vastgesteld. Eind 2009 heeft gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht. De uitkomsten zijn aanleiding geweest om enkele aanpassingen te doen. Op 14 maart 2011 is het nieuwe beleidskader "Buiten wonen en werken: ontwikkelen met kwaliteit" vastgesteld. Het beleid 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. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Dit plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan een functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen:

Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief boerderij bedraagt circa 1.020 m². Er wordt circa 300 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

De nieuw te bouwen kapschuur heeft een oppervlakte van 116 m². Deze wordt gebouwd op grond van de mogelijkheid in het beleidskader om onder voorwaarden ten behoeve van onderhoud en beheer van natuur en landschap grotere bijgebouwen te bouwen tot maximaal 150 m². De voorwaarden zijn als volgt:

- a bij het houden van vee ten minste 50 meter afstand wordt aangehouden tussen het desbetreffende bijgebouwen en een woning van derden.
- b bij het onderhouden/beheren van landschap ten minste 1 hectare landschap in onderhoud/beheer is;
- c het perceel landschappelijk wordt ingepast met beplanting die eigen is aan het ter plaatse aanwezige landschapstype.

- a er zijn geen woningen van derden binnen 50 meter van het bijgebouw gelegen;
- b het betreft een zelfstandig NSW landgoed bestaande uit 4,30 ha bos en 1 ha tuin, erf, weide en natuur;
- c het plan wordt landschappelijk ingepast.

Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt ondermeer geconcludeerd dat de locatie in de nabijheid van een hoogspanningsleiding is gelegen. De indicatieve afstand behorend bij deze hoogspanningsleiding is 135 m, berekend vanaf het hart van de hoogspanningsmast. De nieuw te bouwen woning is op meer dan 135 m afstand van de hoogspanningsleiding gesitueerd.

Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats. Omdat niet alle verevening op het eigen terrein kan plaatsvinden wordt er een bijdrage geleverd aan het sloofonds.

Welstandsadvies

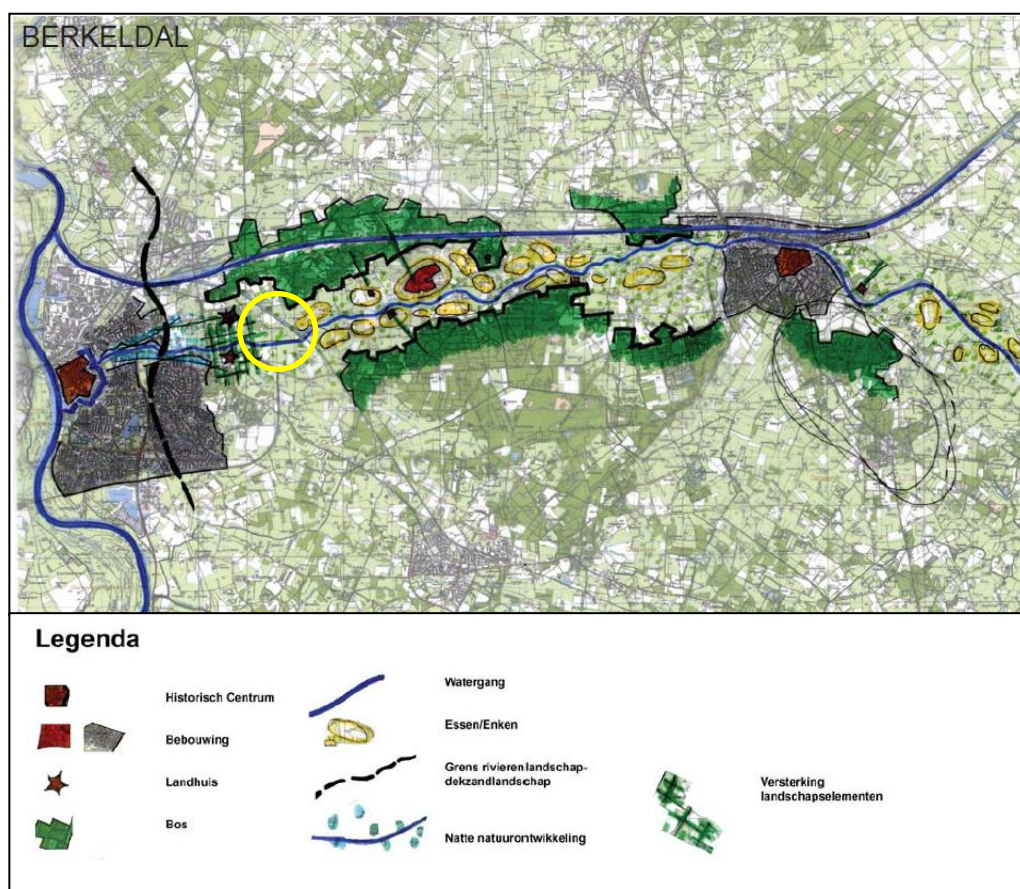
Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan welstand. De welstandscommissie heeft op 29 september 2011 een positief advies gegeven.

3.1.5 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie 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.



Deelkaart Berkeldal (bron: LOP)

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 5: Berkeldal. Het Berkeldal is een open rivierdal omgrensd door steilranden. In het Berkeldal liggen grote kansen voor de ontwikkeling van Berlewalde. Het Berkeldal tussen Zutphen en Lochem maakt deel uit van het kerngebied van Berlewalde. Het gebied kenmerkt zich door een robuust watersysteem met vloeiveiden en een meanderende Berkel, kunstwerken worden verwijderd. Het relatief open Berkeldal heeft een belangrijke, scherpe landschapsgradiënt en ligt als een smalle open corridor in het dichtbeboste kerngebied van de drie gemeenten. Het contrast wordt versterkt. Dit gebeurt door de randen van het Berkeldal te benadrukken door herstel van het patroon van houtsingels die vanaf de flanken tot aan het dal reiken. Deze singels kunnen tevens fungeren als ecologische verbindingen. Het open karakter van het dal zelf dient behouden te blijven.

De volgende punten vormen de essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

- handhaven en versterken landschapsgradiënten beekdalrand;
- herstel van het watersysteem van de Berkel met vloeiveiden en meandering zonder dat wateroverlast in stedelijke bebouwing optreedt;
- versterken landschappelijke inpassing Almen;
- aaneensluiten landgoederen Berkelmonding;
- behoud microreliëf Berkeldal.

Het plan

In dit plan worden de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Het plan past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is door Van der Poel Milieu BV in februari 2007 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar de locatie voor de nieuw te bouwen woning¹.

Onderzoek

De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van ca. 1 ha. Op het onderzoeks-terrein bevindt zich een agrarische bedrijfswoning. Ten noordwesten van de agrarische bedrijfswoning bevinden zich een ligboxenstal en een kapschuur. Op de locatie bevindt zich een niet meer in gebruik zijnde ondergrondse brandstoftank (3000 liter). De tank is afgevuld met zand. De tank bevindt zich in de tuin ten noorden van de boerderij. De locatie ligt in agrarisch gebied. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de

1 Van der Poel Milieu BV, februari 2007, Verkennend Bodemonderzoek Binnenweg, Almen, projectnr. 1.702.059

richtlijnen uit de NEN-5740². Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Ter plaatse van de ondergrondse tank is het onderzoek opgesteld op basis van de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in het Besluit Opslaan in Ondergrondse Tanks 1998 (BOOT 1998).

Uit de veldwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,5 m -mv opgebouwd uit matig fijn zand. De bovengrond is plaatselijk humeus. In de ondergrond is plaatselijk roest en humus aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,2 m –mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging rond de tank.

Uit de laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- In het grondwater van een peilbuis overschrijdt het xylenengehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de desbetreffende streefwaarde en/of detectiegrens overschrijden.

Conclusie

De gemeten overschrijding in het grondwater is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Omdat het voorgenoemde bodemonderzoek reeds vijf jaar oud is zal het onderzoek geactualiseerd moeten worden bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe woning.

Naar verwachting zal het aspect bodem geen belemmering vormen voor de uitvoering van het plan.

3.2.2 Geluid

Algemeen

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.

2 NEN-5740 beschrijft de werkwijze voor het opstellen van de onderzoeksstrategie bij verkennend bodemonderzoek naar de (mogelijke) aanwezigheid van bodemverontreiniging en de werkwijze voor het bepalen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en eventueel daaruit vrijkomende grond. De norm is van toepassing op verkennend bodemonderzoek van zowel onverdachte als verdachte locaties. De norm bestaat uit een verzameling van onderzoeksstrategieën met elk een specifiek toepassingsgebied.

Toetsing

In dit plan wordt een nieuwe woning mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt een voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Daarmee is er sprake van de realisatie van twee nieuwe geluidsgevoelige objecten. Deze woning wordt gerealiseerd aan de Binnenweg te Almen. Gelet op de afstand tot de Binnenweg en de verkeersintensiteit van deze weg is er geen geluidshinder te verwachten. Daarnaast zijn er geen omliggende bedrijven die geluidshinder veroorzaken op de woning.

Op ca. 280 m ten noordoosten van het plangebied ligt het spoor Zutphen-Vorden. In het kader van de Wet geluidshinder geldt voor deze spoorlijn een onderzoekszone van 100 m. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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 op-

zichte 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 nieuwvestiging 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.

Toetsing

In dit plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd en een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De beindiging van het agrarische bedrijf zal zorgen voor een vermindering van uitstoot van NO₂ en fijn stof. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving en naar verwachting zal er verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreden.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De luchtkwaliteit afkomstig van de weg is dusdanig dat geen overschrijding op het plangebied plaatsvindt.

Conclusie

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

3.2.4 Geur

Algemeen

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 (geprojecteerde) 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 voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

In het plangebied worden twee nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van de omgezette voormalige bedrijfswoning en een nieuw te bouwen burgerwoning. In de nabije omgeving van het plangebied zijn echter geen veehouderijen gelegen, hierdoor zijn er geen overschrijdingen van de geurnormen binnen het plangebied te verwachten.

Conclusie

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

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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 en gasleidingen). 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.

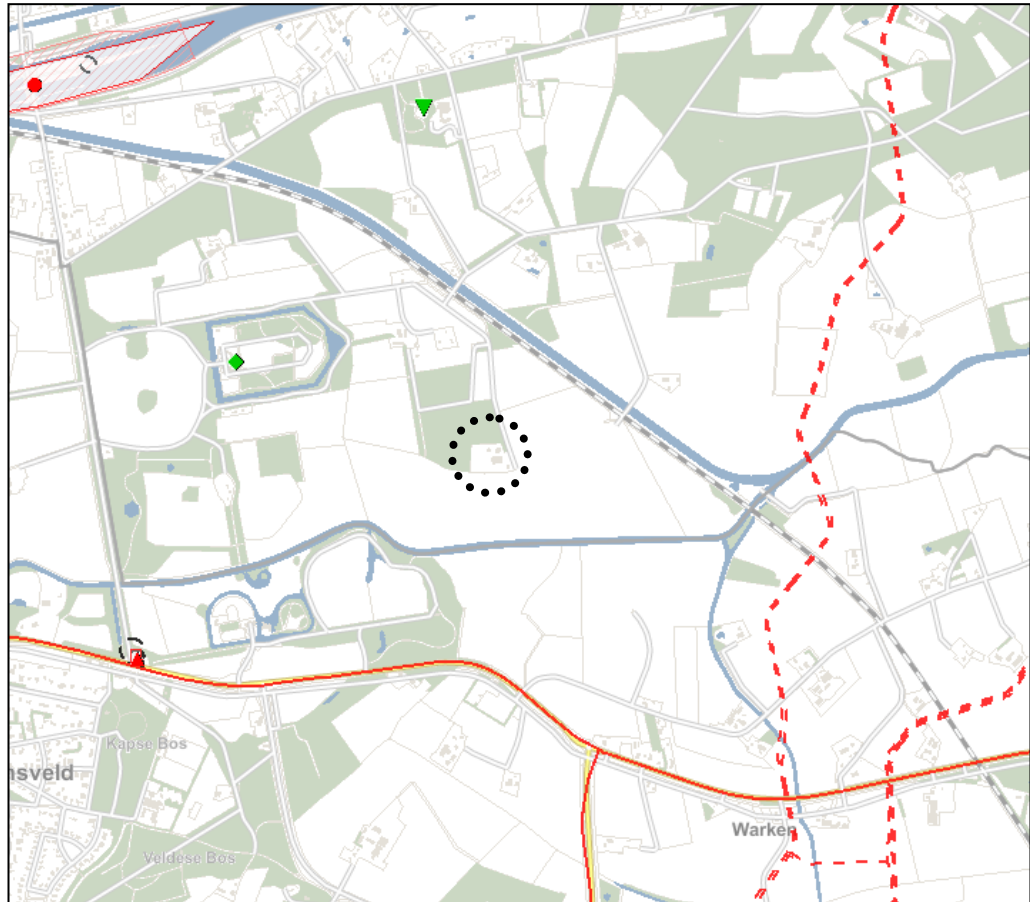
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle 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.

Toetsing

In het plangebied wordt een nieuw kwetsbaar object mogelijk gemaakt door de toevoeging van een nieuwe woning. De risicokaart Nederland laat zien dat er geen inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Op ca. 280 m afstand van het plangebied is de spoorlijn Zutphen-Vorden gelegen. Voor dit spoor geldt een onderzoekszone van 200 meter. Nadere toetsing kan daarom achterwege blijven.

In de directe nabijheid van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen (de leiding Hengelo-Doetinchem). De indicatieve afstand behorend bij deze hoogspanningsleiding is 135 meter, berekend vanaf het hart van de hoogspanningsmast. De

nieuw te bouwen woning ligt op ca. 142 meter vanaf het hart van de hoospanningsmast.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

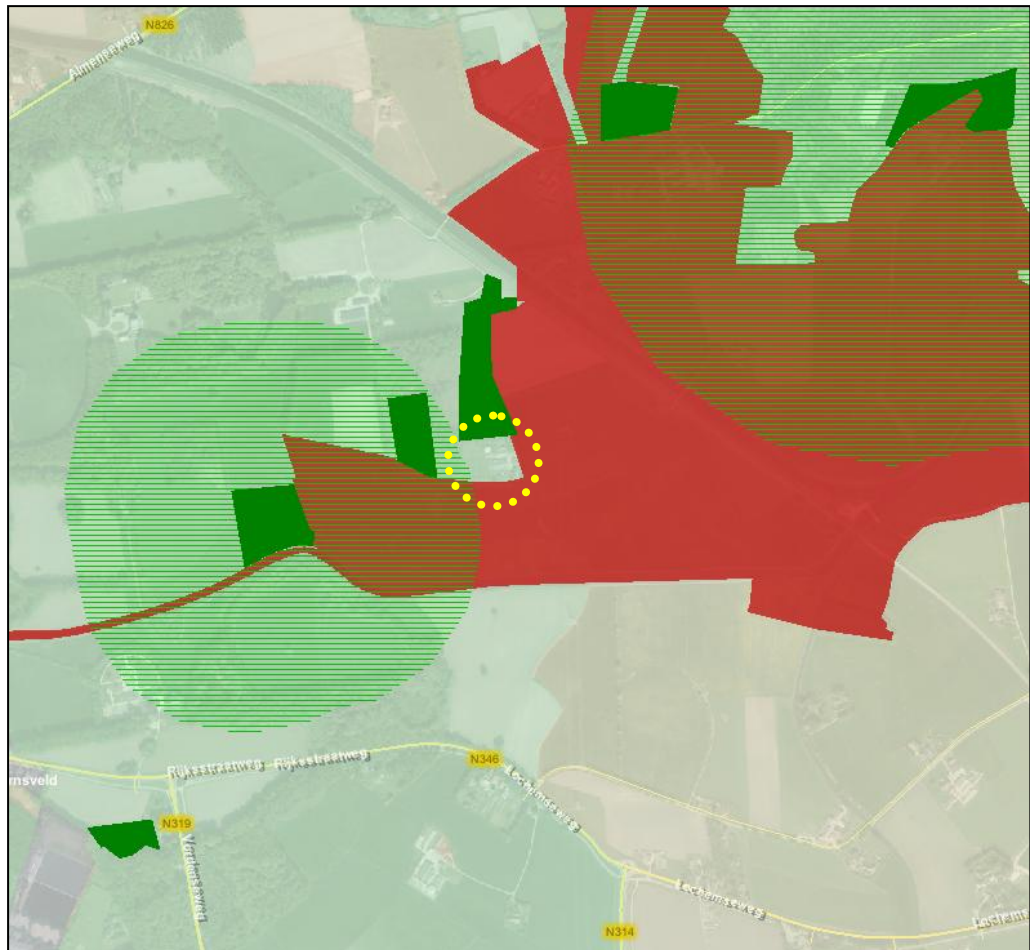
In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen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

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 wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie ecologische hoofdstructuur - verweven. In het bijbehorende beleidsdocument wordt verder niet ingegaan op deze basisfunctie.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

De nabije omgeving van het plangebied is ondermeer aangeduid als 'natte landnatuur' en de dubbelfunctie 'beschermingszone natte landnatuur'.

De functie 'natte natuur' geldt voor bestaande terreinen waarvan meer dan 50% van het areaal bestaat uit natte natuur. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem zijn voor natte landnatuur gericht op:

- realisatie van de water- en milieuocondities conform de in de Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur' opgenomen natte natuurdoeltypen;
- het veiligstellen en zo mogelijk ontwikkelen van de landnatuur en minstens het handhaven van de huidige waterhuishoudkundige situatie. Dit betekent minimaal een 'stand still' van de huidige gemiddelde grondwaterstand;
- het beperken van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en het optimaliseren van ont- en afwatering in de omgeving⁴;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en doelen;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater.

De dubbelfunctie 'beschermingszone natte landnatuur' geldt in de zone rondom natuurgebieden binnen de EHS met meer dan 75% natte natuur. In de zones wordt rekening gehouden met de kwaliteit, waterstand en stroming van het grond- en oppervlaktewater met het oog op de natuurwaarden en -doelen van het nabijgelegen natuurgebied. Naast de doelstellingen die in deze gebieden gelden voor de daar voorkomende functies, zijn de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem mede gericht op:

- het instellen van een peilbeheer en het bepalen van de maximale omvang van
- grondwateronttrekkingen zó, dat de (benedenstrooms gelegen) natte natuur veiliggesteld is;
- het bewerkstelligen van een minimale nadelige invloed van menselijk handelen op de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater;
- het uitsluiten van nadelige effecten van grondwateronttrekkingen en oppervlaktewaterbeheer in de omgeving van de aangewezen gebieden;
- het afstemmen van het oppervlaktewaterbeheer in de natuurgebieden en wateren en in de omgeving daarvan op de natuurwaarden en -doelen.

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.

3.3.4 Situatie plangebied

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?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	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 mengde 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
AANDACHTTHEMA'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
-----------------	---	-----

Algemeen

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen.

Het plangebied ligt op een hoog gelegen enkeerdgrond, het hoogte verschil tussen het plangebied en de laaggelegen natte gronden is groot. De bedrijfswoning ligt op 9,10 m boven NAP en het stuwpeil van Berkel bij stuw de Kap is 7,35 m boven NAP. Het overtollige water wat de Berkel niet richting Zutphen kan verwerken wordt afgeleid via het afleidingskanaal naar het Twentekanaal. Kans op enige wateroverlast in het plangebied is er op generlei wijze.

Wateroverlast

Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woning wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd.

Verdroging/Natte natuur

Er vinden geen werkzaamheden plaats welke tot verdroging van de van de natte natuur kunnen leiden. De afstand van het plangebied tot aan het gebied waar het Waterschap en Geldersch Landschap de natte natuur, EVZ, middels een inrichtingsproject willen realiseren is ruim 130 m. Door het stoppen van de agrarische activiteiten en de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen zal de emissie van ammoniak, NH₃, van uit de stallen stoppen en zal de depositie van NH₃ in de het toekomstige nieuw natuurgebied aanzienlijk afnemen.

3.3.5 Conclusie

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

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied een lage archeologische verwachting heeft. Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

3.4.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische elementen gelegen. Rondom het perceel ligt grond van Het Geldersch Landschap en op geringe afstand ligt het eeuwenoude natuurcomplex van Huize De Voorst. De voorgenomen ontwikkeling heeft naar verwachting geen negatieve invloed op deze elementen.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregelgeving. Daarom is door Staring Advies in 2009 een quickscan natuuronderzoek uitgevoerd³.

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet. Het maakt wel deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de EHS geldt de “nee, tenzij”-benadering. Dit houdt in dat bestemmingswijzigingen niet mogelijk is als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Per saldo zal op planniveau of gebiedsniveau geen verlies mogen optreden van areaal, kwaliteit en samenhang. Een toename in ruimtebeslag op locatie zal tenminste op gebiedsniveau moeten worden gecompenseerd.

De sloop van de aanwezige gebouwen leidt niet toe een verstoring van de EHS. Er is sprake van vervangende nieuwbouw. Renovatie van de bestaande woning, sloop van de agrarische bebouwing en aanleg van landschappelijke beplanting sluiten meer aan op het karakter van het landgoed.

Door de aard en werkzaamheden, zijn nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied op de EHS niet te verwachten.

Soortenbescherming

Uit dit onderzoek komt naar voren dat het aannemelijk is dat er een aantal algemene vogelsoorten binnen de grenzen van het plangebied broeden. Voor broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden gestart is de verstoring minimaal en kunnen de geplande ingrepen uitgevoerd worden zonder verstoring van broedende vogels. Broedgevallen buiten deze periode zijn ook beschermd.

Het is aannemelijk dat er enkele algemene, tijdens de quickscan niet waargenomen, beschermde zoogdiersoorten van het gebied gebruik maken zoals Haas, spitsmuizen en echte muizen. Deze soorten (Flora- en faunawet, tabel 1) vallen allemaal onder de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen.

³ Stichting Staring Advies, 27 april 2009, Quickscan natuuronderzoek Binnenweg 18, landgoed "De Voorst" in Eefde, rapportnr. 0939.

Daarnaast is het aannemelijk dat de Steenmarter gebruik maakt van het plangebied (foerageergebied). Het voorkomen van de strenger beschermde Steenmarter (Flora- en faunawet, tabel 2) is echter alleen ontheffingsplichtig als er vaste verblijfplaatsen aanwezig zijn. Een verblijfplaats van de Steenmarter wordt niet waarschijnlijk geacht in de te slopen ligboxenstal en kapschuur.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling van het plangebied heeft geen significant nadelige gevolgen voor de onderzochte soortgroepen. Voor de onderzochte soortgroepen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffingen in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

Kerkuil

Het leef- en/of foerageergebied van de kerkuil wordt door de voorgestelde ingreep niet aangetast. Vanwege het feit, dat de soort vaak gebruik maakt van wisselende verblijfplaatsen en er rond het plangebied voldoende en geschikte alternatieve verblijfplaatsen (boerderijen, opstallen en schuren) aanwezig zijn, heeft het verlies van de rustplaats geen nadelige gevolgen voor de gunstige staat van de instandhouding van de soort.

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de Kerkuil niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van één nieuwe woning in het plangebied zal leiden tot een verkeersaan-trekkende werking. De beëindiging van het agrarische bedrijf zal zorgen voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Daarmee zal het totaal aantal verkeersbewegingen in en om het plangebied nagenoeg gelijk blijven.

Parkeren

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het 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 is hiermee niet in het geding.

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 beoogredenen, 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 bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Wonen' en 'Wonen - Fab'.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het beekdallandschap. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan. De maatvoeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Naast een woning zijn ook bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn tevens in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming is een woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De maatvoeringseisen van deze woning zijn in de regels opgenomen. Naast de woning mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Om te waarborgen dat landschappelijke inpassing plaatsvindt is er in de regels voor deze bestemming een bepaling opgenomen die bepaald dat de woning niet langer dan gedurende 12 maanden worden bewoond, met dien verstande dat dit niet geldt voor zover landschappelijke inpassing van het perceel heeft plaatsgevonden.

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 van 29 maart tot en met 9 mei ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.