

Bestemmingsplan

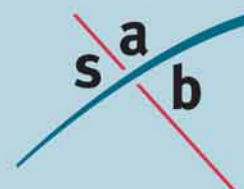
Flierderweg 20 Eefde

Gemeente Lochem

Datum: 13 september 2010

Projectnummer: 100265

ID: NL.IMRO.0262.buFlierderw20Eefde-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	14
3.3	Water	18
3.4	Archeologie	21
3.5	Flora en fauna	21
3.6	Verkeer en parkeren	23
3.7	Economische uitvoerbaarheid	23
4	Wijze van bestemmen	24
4.1	Algemeen	24
4.2	Dit bestemmingsplan	25
5	Procedure	27

1 Inleiding

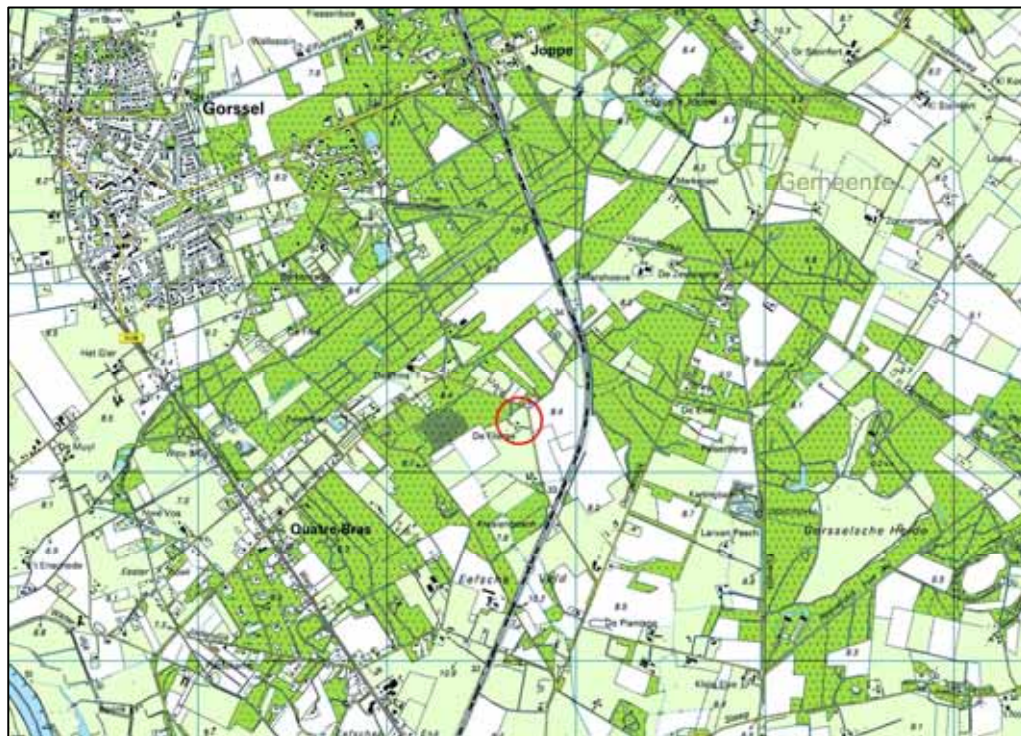
1.1 Aanleiding

Aan de Flierderweg 20 te Eefde in de gemeente Lochem is een agrarisch bedrijf gelegen dat beëindigd wordt. De huidige bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning en circa 784 m² aan bedrijfsgebouwen.

Op basis van het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” van de regio Stedendriehoek is een functieverandering aangevraagd. Met de functiewijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen met bijbehorende bijgebouwen. De bestaande woning wordt afgebroken en vervangen door een nieuwe woning. Daarnaast wordt een nieuwe vrijstaande woning opgericht. De voormalige bedrijfsgebouwen worden, op twee karakteristieke opstallen na, gesloopt. 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 Flierderweg 20 op ongeveer twee kilometer ten noorden van de kern Eefde en ongeveer twee kilometer ten zuidoosten van de kern Gorssel. 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 “Buitengebied 1987” en de bijbehorende correctieve herziening 1996 van de voormalige gemeente Gorssel.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch gebied met visueel-ruimtelijke en/of cultuurhistorische en/of ecologische waarden’. De gronden zijn bestemd voor grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven, voor zover aanwezig ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het plan, en voor de bescherming van de landschapswaarden. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van twee 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 Flierderweg 20 dat beëindigd wordt, naar een woonfunctie ten behoeve van twee woningen. De bestaande woning wordt vervangen door een nieuwe woning met een oppervlakte van circa 135 m². De bouwhoogte van deze woning wordt 7,3 meter. Door de asymmetrische bouw van de woning wordt de goothoogte aan de noordzijde 5,5 meter en aan de zuidzijde 3 meter. De gevels van de woning worden wit gestuukt en de kap wordt rietgedekt. Aan de westzijde wordt de kap deels opengewerkt.



Luchtfoto plangebied met de te slopen (rood) en behouden (blauw) bebouwing (bron luchtfoto: Google Earth)

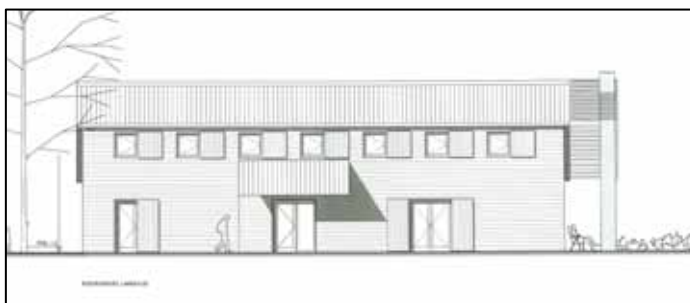
Er is, exclusief de bedrijfswoning, ongeveer 784 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bedrijfsbebouwing wordt, op een karakteristieke wagenloods en steltenberg met een gezamenlijke oppervlakte van 233 m² na, allemaal gesloopt. Op bovenstaande afbeelding is de te slopen en behouden bebouwing weergegeven. Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming.

Volgens het regionale beleid voor functieverandering mag bij de bestaande woning maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden hergebruikt of nieuwgebouwd. In voorliggend plan wordt hiervan afgeweken door twee bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 233 m² te hergebruiken. De reden hiervoor is dat het om karakteristieke gebouwen gaat die tevens belangrijke elementen zijn voor de vorming van het nieuwe erf. De gemeente acht het daarom aanvaardbaar in dit geval af te wijken van de eisen voor de maximale oppervlakte van bijgebouwen.

Als compensatie voor de te slopen bedrijfsbebouwing wordt in het noorden van het plangebied, tegen de bosrand een vrijstaande woning met een oppervlakte van circa 110 m² gebouwd. De goot- en bouwhoogte worden respectievelijk 2,6 m en 5,2 m. Bij de woning wordt als bijgebouw een kapschuur met een oppervlakte van 50 m² en een gemiddelde goothoogte van 3 m en een bouwhoogte 5,2 m opgericht. Om de woning en de kapschuur weg te laten vallen tegen de bosrand worden ze uitgevoerd in donkere steen.



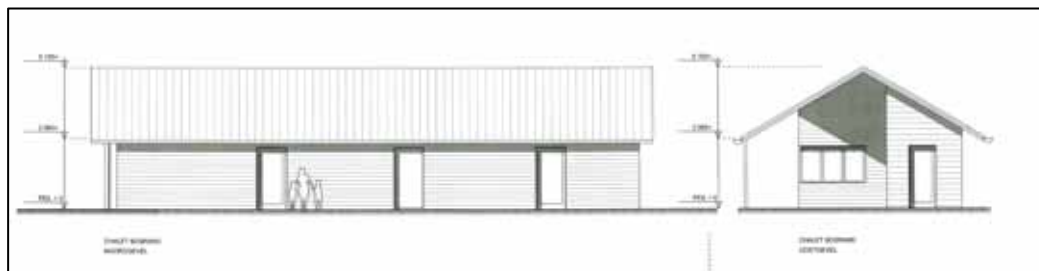
*Toekomstige situatie met vervanging van bestaande woning (rood), nieuwe woning met bijgebouw (groen), steltenberg (blauw) en wagenloods (geel)
(bron: Blauw Architecten)*



Noord- en westgevel vervanging bestaande woning (bron: Blauw Architecten)



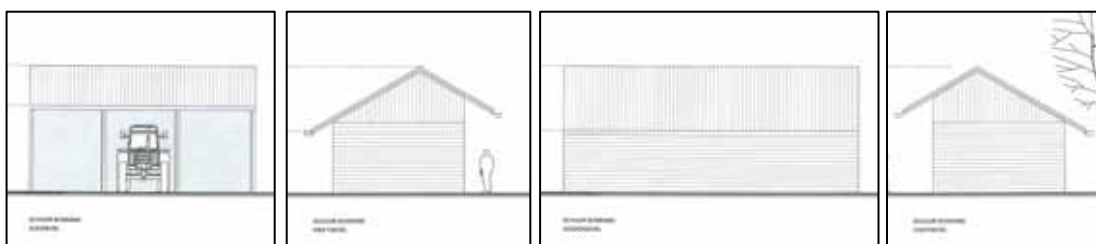
Zuid- en oostgevel vervanging bestaande woning (bron: Blauw Architecten)



Noord- en oostgevel nieuwe woning (bron: Blauw Architecten)



Zuid- en westgevel nieuwe woning (bron: Blauw Architecten)



Zuid-, west-, noord- en oostgevel bijgebouw nieuwe woning (bron: Blauw 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.

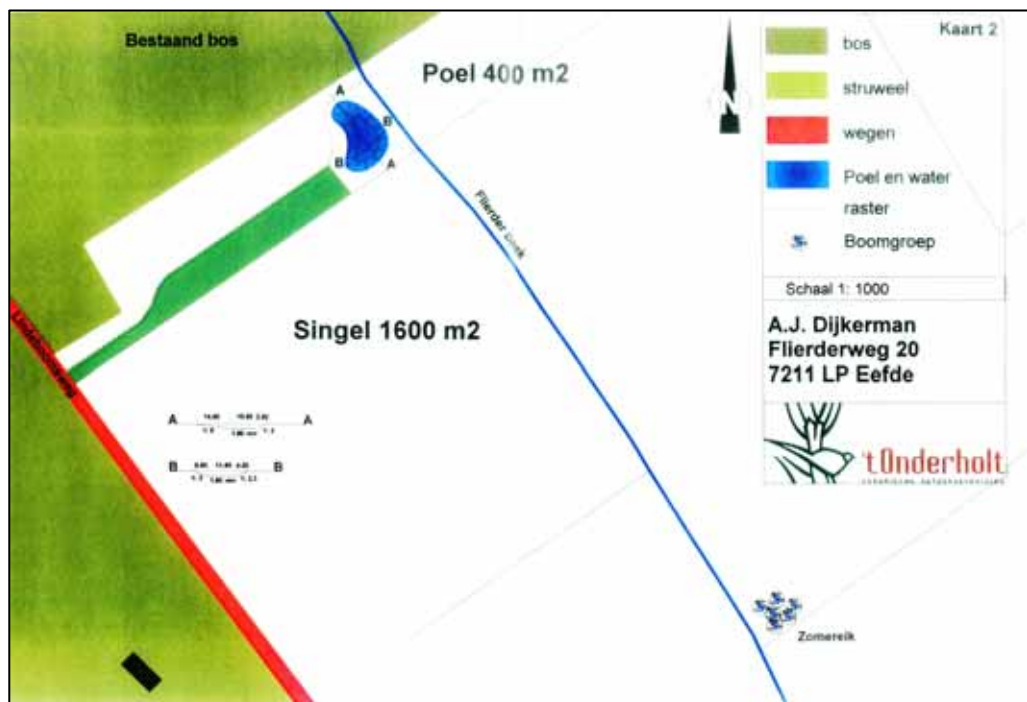
Om de woningen landschappelijk in te passen is een inrichtingsplan opgesteld. De bestaande natuurlijke landschapselementen als de bosrand, enkele verspreide solitaire bomen en bomenrij langs de Flierderweg worden in stand gehouden. De reeds aanwezige hoogstamboomgaard zal deels elders op het perceel worden herplant. Op het perceel zal een nieuwe beukenhaag worden aangeplant.

Op ongeveer 300 meter ten zuidwesten van de nieuwe woningen ligt de Flierderbeek. Tussen de beek en de Lindeboomsweeg zal een bossingel van 1600 m² worden aangeplant. Net ten zuiden van de beek wordt een poel van 400 m² met natuurvriendelijke flauw aflopende oevers aangelegd. Bij de beek wordt ook een bomengroep met zomereiken aangeplant. Het perceel ligt in een meer open gebied in een bosrijke omgeving. Om deze reden is het niet gewenst om meer solitaire bomen of bos aan te planten. De omliggende landbouwgronden zullen extensief worden beheerd en worden begraasd door schapen.

Het op de volgende pagina weergegeven inrichtingsplan resulteert in een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 18 januari 2010.



Inrichtingsplan kaart 1 (bron: Agrarische natuurvereniging 't Onderholt)



Inrichtingsplan kaart 2 (bron: Agrarische natuurvereniging 't Onderholt)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 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 grond van het streekplan behoort het plangebied tot het multifunctionele platteland. Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht.



Uitsnede streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

Het plangebied valt tevens binnen de extensiveringszone voor intensieve veehouderij. Binnen deze zone is nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan.

De poel en singel uit het inrichtingsplan worden aangelegd in een gebied dat in het streekplan ligt in EHS-verweving. EHS-verweving omvat landgoederen onder de Natuurschoonwet, landbouwgebieden met natuurwaarden en landbouwgebieden met een hoge dichtheid aan natuur- en bouselementen. Door natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer wordt de natuurwaarde van het gebied als geheel versterkt. In EHS-verweving is natuur de belangrijkste functie. Grondgebonden land- en tuinbouw vervult een blijvende rol in het duurzaam beheer van cultuurgrond en de daarmee verweven natuurwaarden.

Op de streekplankaart is de omgeving van het plangebied nog weergegeven als zoekruimte voor regionale waterberging. In het meer recente Waterplan 2010-2015 is deze functie vervallen.

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 heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies', dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

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 circa 784 m², het toekomstige totaaloppervlak, exclusief de herbouwde woning, circa 392 m². Hiermee 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.

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 versprei-

ding 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.

3.1.2 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. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige 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 784 m². Het plan voorziet in het slopen van 551 m² van deze bebouwing, het hergebruiken van twee bestaande gebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van 233 m² en het oprichten van een woning van circa 110 m² en bijgebouw van 50 m². Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarde van een minimale reductie van 50%, in dit geval 392 m², aan bebouwing. De bestaande bedrijfswoning wordt vervangen door een nieuwe woning met een oppervlakte van circa 135 m².

Volgens het regionale beleidskader voor functieverandering mag er bij de bestaande woning één bijgebouw met een oppervlakte van 150 m² worden hergebruikt of nieuwgebouwd. In onderhavig plan worden, zoals hierboven beschreven, twee bijgebouwen, samen 233 m² hergebruikt. Doordat het gaat om een karakteristieke wagenloods en steltenberg die tevens belangrijke elementen zijn voor de vorming van het nieuwe erf wordt de overschrijding van het maximum oppervlak met 85 m² door de gemeente aanvaardbaar geacht.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de realisatie van de extra woning geen gevolgen heeft voor de omliggende (agrarische) bedrijven. In paragraaf 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 deels herplanten van een hoogstamboomgaard, de aanleg van een poel en de aanplant van een singel, beukenhaag en bomengroep. Verder zullen de omliggende landbouwgronden extensief worden beheerd en worden begraasd door schapen. 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

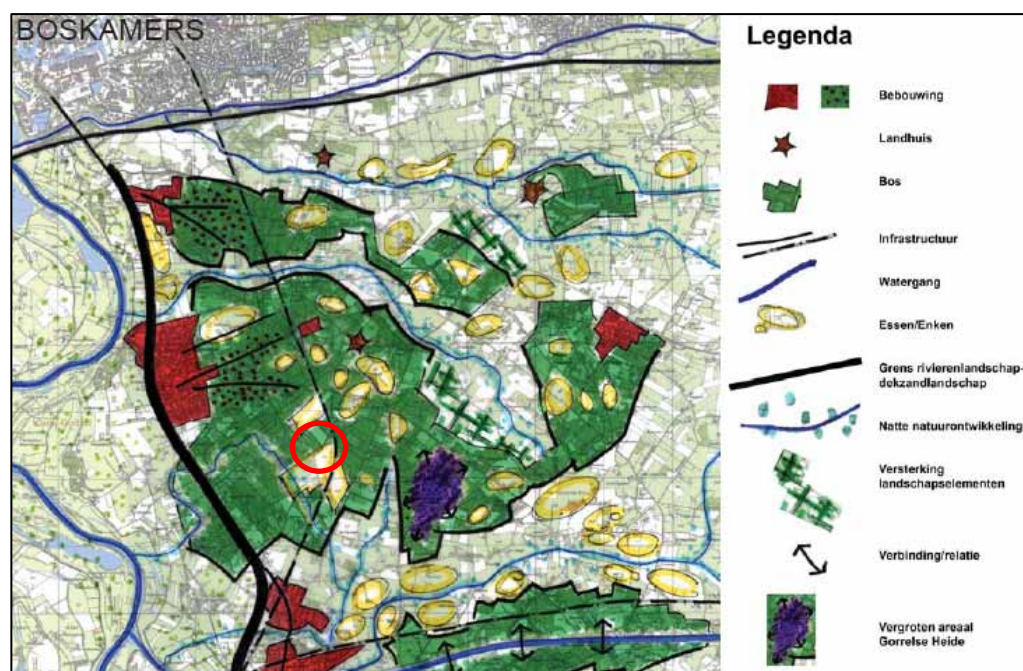
Het bouwplan en het inrichtingsplan zijn voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandcommissie heeft op 18 januari 2010 een positief advies gegeven.

Landschapsonwikkelingsplan

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



Deelkaart 'Boskamers' met ligging plangebied (bron: LOP)

Het plangebied ligt in het deelgebied van de 'Boskamers'. Dit deelgebied bestond van oudsher grotendeels uit woeste gronden, doorsneden door beekdalen. Grote delen woeste gronden zijn ontgonnen en bestaan tegenwoordig uit boscomplexen. De landschapsontwikkeling wordt hier gericht op een verdere vernatuurlijking. De naar het westen stromende beken, waaronder de Flierderbeek, hebben het landschap mede vorm gegeven door open beekdalen te creëren. De openheid van de meeste dalen leidt tot een landschappelijk contrast met de besloten hoger gelegen gebieden. De bedoeling is dit contrast te benadrukken door het herstel van steilranden, de ecologische verbetering van de beken, het vervangen van stuwen door vistrappen en cultuurhistorische herwaardering van de oude structuren. Het watersysteem wordt geoptimaliseerd ten behoeve van natuur.

De essentie van het landschapsontwikkelingsplan voor dit deelgebied is het handhaven en versterken van het contrast tussen rivierkleigebied en dekzandgebied, het behoud van de relatie tussen oude dorpskernen en het buitengebied, (natte) landschaps- en natuurontwikkeling en het koesteren van oude cultuurgronden (enken en essen) en microreliëf.

Het plan

Door middel van het inrichtingsplan wordt aangesloten op het ontwikkelingsplan voor het landschap: er vindt natte natuurontwikkeling plaats in de vorm van de aanleg van een poel met natuurvriendelijke flauw aflopende oevers en door een beperkte aan-

plant van bomen blijft het contrast tussen open en gesloten delen bewaard. De bestaande natuurlijke landschapselementen als de bosrand, enkele verspreide solitaire bomen en bomenrij langs de Flierderweg worden in stand gehouden. Tussen de Flierderbeek en de Lindeboomsweg zal een bossingel worden aangeplant. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de LOP.

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 twee woningen op een rustige locatie in het buitengebied mogelijk. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen industrieterreinen. Op ongeveer 300 meter ten oosten van het plangebied ligt een spoorlijn. Deze lijn heeft een onderzoekszone van 100 meter. Daarbuiten is onderzoek niet noodzakelijk. Gelet op de lage verkeersintensiteit op de Flierderweg 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 betekende 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 De Klinker is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Op basis van de beschikbare informatie is de onderzoekslocatie als onverdacht beschouwd. Zowel in als op de bodem is visueel geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit twee mengmonsters is gebleken dat de bovengrond licht verontreinigd is

¹ Verkennend bodemonderzoek, rapportnr. 309017-FE1.1, De Klinker Milieu Adviesbureau, 29 januari 2010.

met PAK en minerale olie. In de ondergrond zijn geen onderzochte stoffen aangetroffen boven de achtergrondwaarde of detectiegrens. Uit twee monsters is gebleken dat het grondwater licht verontreinigd is met barium en vinylchloride. Hierdoor dient de hypothese 'onverdachte locatie' verworpen te worden. Met uitzondering van de met minerale olie verontreinigde grond voldoet de grond aan de kwaliteitsklasse achtergrondwaarde. Nader onderzoek is conform de Wet bodembescherming niet noodzakelijk en de aangetroffen verontreinigingen vormen milieuhygiënisch geen belemmering voor de ontwikkelingen in het plangebied.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

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 agrarisch bedrijf aan de Flienderweg 22 op ruim 200 meter afstand. Deze afstand is zodanig dat ter plaatse van het plangebied naar verwachting een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden. Het bedrijf aan de Flienderweg 22 zal door de ontwikkeling niet onevenredig worden geschaad.

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 woon-omgeving 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.



Uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

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.

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 (spoor)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 (spoor)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'. Het gebied waar de poel en singel worden aangelegd heeft de basisfunctie 'ecologische hoofdstructuur'. Het hele gebied heeft daarnaast de aanduiding 'beschermingszone natte landnatuur'.

De gebieden met de basisfunctie landbouw geldt voor die gebieden waar de hoofd-functie 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 maaiveld-daling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

De functie 'beschermingszone natte landnatuur' is een dubbelfunctie, in dit geval samen met de functies 'landbouw' en 'ecologische hoofdstructuur'. Deze dubbelfunctie beschermt de 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? 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 Ja
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? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee 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? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
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? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
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

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.

Op ongeveer 300 meter ten zuidwesten van de nieuwe woningen ligt de Flierderbeek. Voorliggend plan maakt geen kapitaalintensieve bouwwerken mogelijk in het beekdal of natte en laag gelegen gebieden, regionale bergingsgebieden en overstromingsvlaktes.

Verdroging/natte natuur

Het plangebied ligt in een 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. Voorliggend plan voorziet in de aanleg van een poel met flauw aflopende oevers bij de Flierderbeek. De natuurvriendelijke inrichting van de poel heeft naar verwachting een positief effect op de natuurwaarde van het gebied.

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door ADC is daarom een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd².

Uit het onderzoek is gebleken dat de bodem tot in de C-horizont is verstoord. Er zijn geen kenmerken van veldpodzolbodems aangetroffen die op basis van het bureauonderzoek werden verwacht. Het plangebied is waarschijnlijk in het verleden ondiep ontgraven. Er zijn geen behoudenswaardige archeologische resten meer te verwachten.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.5 Flora en fauna

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 natuurregeling. Door Loo Plan is daarom een quick scan flora en fauna uitgevoerd³.

² Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, rapportnr. 2182, ADC ArcheoProjecten, januari 2010.

³ Quick scan flora en faunawet, kenmerk 2010-449-00116, Loo Plan, 18 januari 2010.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in of nabij een Natura2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied ligt op ruim drie kilometer afstand en betreft het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. Negatieve effecten op deze beschermde natuurgebieden zijn niet te verwachten. Ten noorden van het plangebied bevindt zich bos dat deel uitmaakt van de EHS Natuur. Door de ontwikkelingen in het plangebied zal dit bos niet aangetast worden. Ten oosten en zuiden van het plangebied bevindt zich EHS verweven. In het kader van voorliggend plan vindt daar natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer plaats in de vorm van onder andere de aanleg van een poel en extensieve begrazing door schapen. Negatieve effecten van het plan op de EHS zijn niet te verwachten.

Soortenbescherming

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn alleen algemene plantensoorten aangetroffen. De kans op aanwezigheid van beschermde soorten wordt gering geacht.

Vogels

In de schoorsteen van de bedrijfswoning is een steenuil waargenomen, die daar gezien de uitwerpselen vaker zit. Bij de sloop van de woning verdwijnt de, beschermde, rustplaats van de steenuil. Hiervoor moet een ontheffing aangevraagd worden. Om een ontheffing te krijgen wordt in overleg met de vogelwerkgroep als compensatiemaatregel een nestkast geplaatst. In te slopen bebouwing zijn verder enkele verlaten nesten aangetroffen van soorten die niet jaarrond beschermd zijn.

Zoogdieren

Er zijn geen zoogdieren waargenomen. In het plangebied worden alleen algemeen voorkomende soorten verwacht die in het bos verblijven en niet afhankelijk zijn van de te slopen bebouwing. Effecten op deze dieren zijn daarom niet te verwachten.

Vleermuizen

De omgeving van het plangebied vormt een interessant gebied voor vleermuizen. In de te slopen boerderij zijn geen (sporen van) vleermuizen aangetroffen. De overige te slopen bebouwing vormt geen geschikte biotoop. In het plangebied is een aardappelkelder aanwezig waar geen (sporen van) vleermuizen zijn gevonden, maar die zeer geschikt is voor deze dieren (vochtig, donker, niet tochtig en met hangbalken). Deze kelder blijft behouden.

Vissen, amfibieën en reptielen

Water of andere voor vissen, amfibieën en reptielen geschikte biotopen ontbreken in het plangebied. De Flierderbeek ten zuidwesten van de bebouwing blijft in voorliggend plan ongemoeid. Door de aanleg van een natuurvriendelijke poel in de nabijheid van de beek ontstaat een geschikte biotoop voor amfibieën.

Insecten

In te slopen bebouwing zijn twee wespennesten aangetroffen. Wespen zijn niet beschermd in het kader van de Flora- en faunawet. Door het ontbreken van geschikte biotopen worden beschermde soorten niet verwacht.

Conclusie

Negatieve effecten van de plannen op Natura2000-gebieden en/of de EHS zijn niet te verwachten. Werkzaamheden dienen plaats te vinden buiten het (vogel)broedseizoen van 15 maart tot 15 juli. Voor het slopen van de bedrijfswoning dient een ontheffing aangevraagd te worden in verband met de aanwezigheid van een steenuil. Hiervoor wordt als compensatiemaatregel in overleg met de vogelwerkgroep een nestkast geplaatst. Verder is nader onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet niet noodzakelijk.

Zorgplicht

Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood.

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 een extra woning 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’, ‘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 bos- en landgoederenlandschap met parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides, lanen met dubbele bomenrijen. Binnen de bestemming zijn alleen bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van terreinafscheidingen met een bouwhoogte tot maximaal 1,5 meter toegestaan.

De voor ‘Wonen’ aangewezen gronden zijn bestemd voor twee nieuwe woningen, al dan niet in combinatie met een beroep of bedrijf aan huis, met de bijbehorende tuinen en erven.

De inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1’ mag niet meer dan 750 m³ bedragen. De goothoogte mag niet meer dan gemiddeld 4,3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8 meter.

De inhoud van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 2’ mag niet meer dan 600 m³ bedragen. De goothoogte van een woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

Ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 1’ zijn uitsluitend de bestaande bijgebouwen en overkappingen toegestaan. De oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte. De goothoogte en bouwhoogte van de bijgebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte en bouwhoogte.

De oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - bijgebouw 2’ mag niet meer bedragen dan 50 m². De goothoogte mag niet meer dan gemiddeld 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter.

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 17 juni 2010 tot en met 28 juli 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.