

Bestemmingsplan

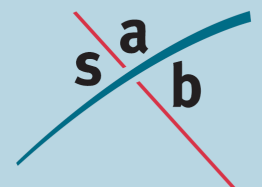
Oude Ruurloseweg 2 Barchem herziening

Gemeente Lochem

Datum: 14 oktober 2013

Projectnummer: 100965.01

ID: NL.IMRO.0262. buOuderu2Baherz-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
2.1	Initiatief	7
2.2	Wijzigingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan	11
3	Haalbaarheid van het plan	12
3.1	Provinciaal beleid	12
3.2	Gemeentelijk beleid	18
3.3	Milieuaspecten	21
3.4	Water	24
3.5	Archeologie	28
3.6	Flora en fauna	29
3.7	Verkeer en parkeren	31
3.8	Economische uitvoerbaarheid	31
4	Wijze van bestemmen	32
4.1	Algemeen	32
4.2	Dit bestemmingsplan	34
5	Procedure	36

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

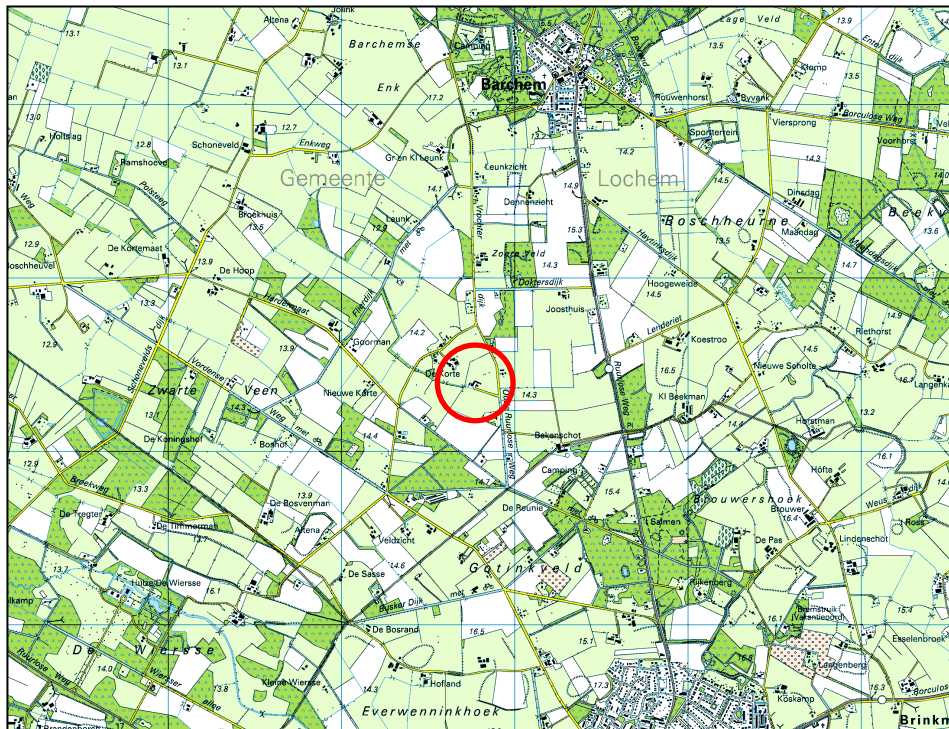
Op 11 februari 2013 heeft de raad van de gemeente Lochem het bestemmingsplan 'Oude Ruurloseweg 2 Barchem' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is opgesteld om op de locatie Oude Ruurloseweg 2 te Barchem functieverandering van een voormalig varkensbedrijf juridisch-planologisch mogelijk te maken. In verband met de sloop van de vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing mag één nieuwe woning worden gebouwd.

Bij de toetsing van het bouwplan aan het vigerend bestemmingsplan is gebleken dat de maatvoering van het bouwplan van deze woning niet geheel overeenkomt met de kaders van het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de correcte maatvoering van het bouwplan opgenomen, waardoor de bouw van de woning mogelijk wordt gemaakt. Landschappelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen deze aanpassing.

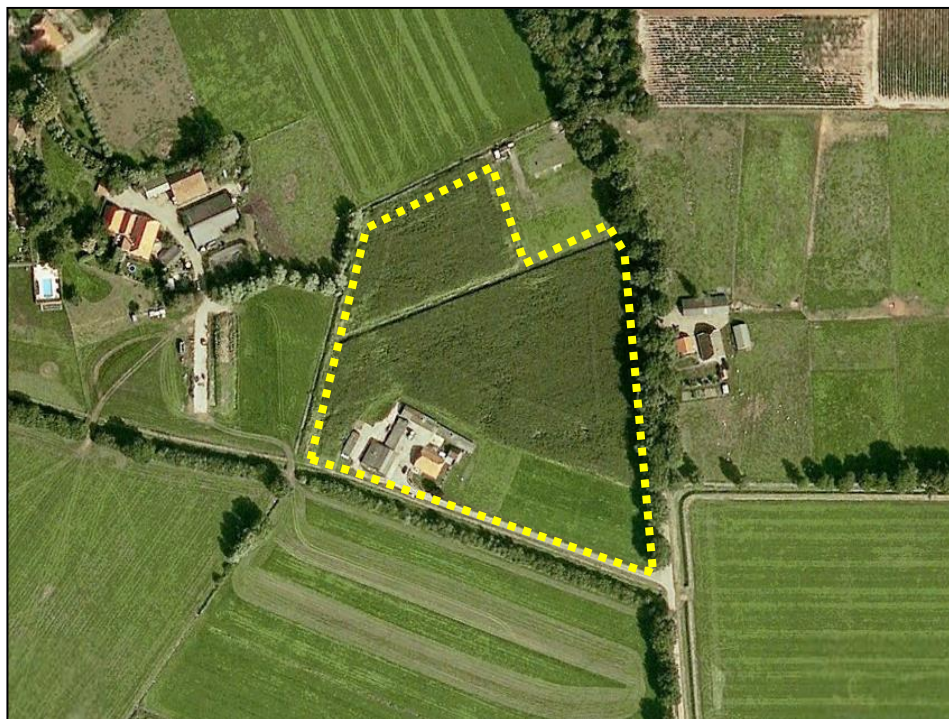
Het voorliggend bestemmingsplan komt grotendeels overeen met de regeling van het vigerende bestemmingsplan 'Oude Ruurloseweg 2 Barchem'. Om deze reden komt ook de toelichting grotendeels overeen met de toelichting van het vigerend bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de Oude Ruurloseweg op ca. 2 km ten zuidenwesten van de kern Barchem. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied aangegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



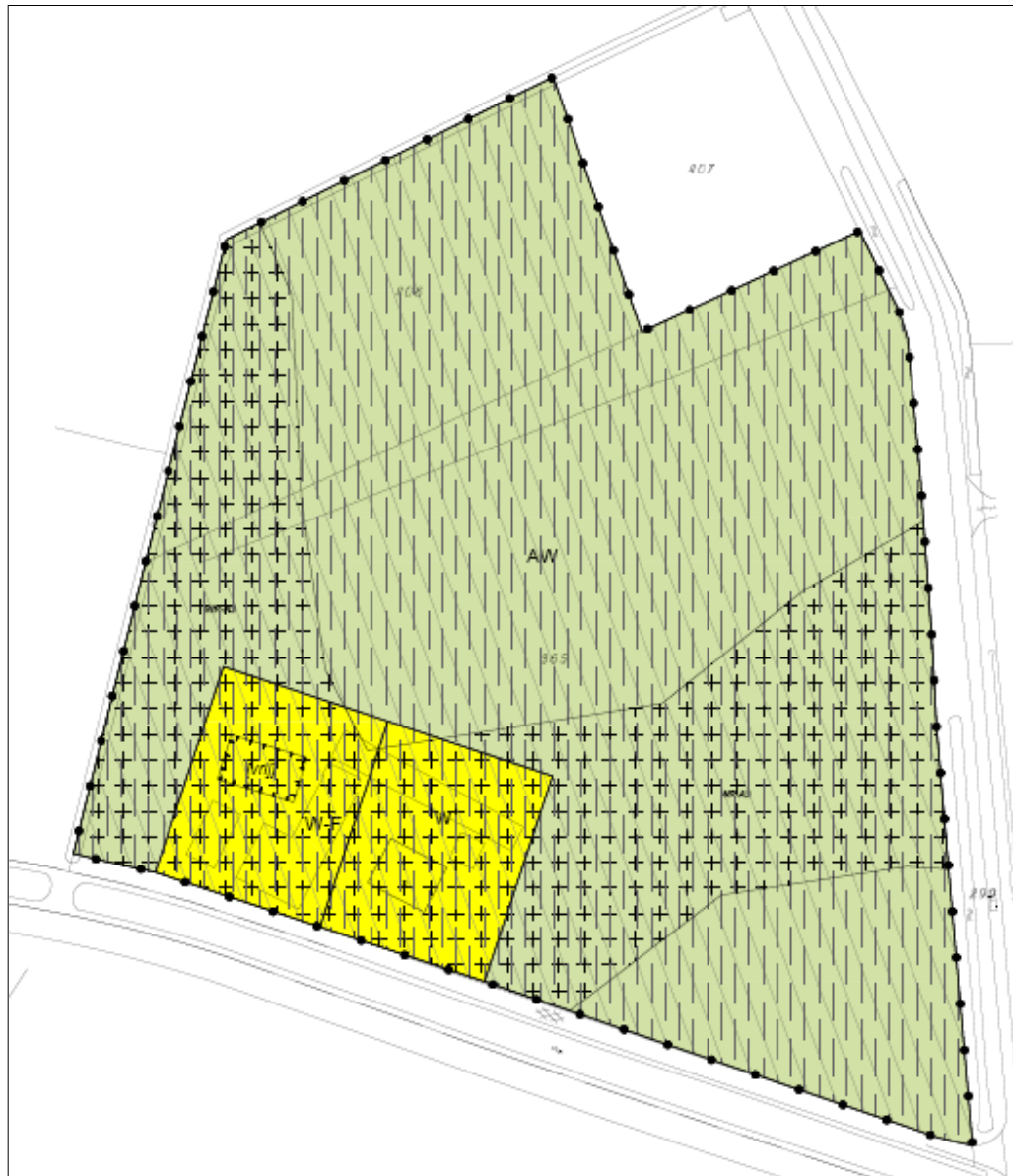
Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)



Globale ligging plangebied (bron: Google earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Oude Ruurloseweg 2 Barchem'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 11 februari 2013. Op de navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Oude Ruurloseweg 2 Barchem'

Op grond van de regels van het vigerend bestemmingsplan 'Oude Ruurloseweg 2 Barchem' mag de inhoud van de nieuw te bouwen woning niet meer bedragen dan 600 m^3 . De beoogde woning kent echter een inhoud van 757 m^3 . De bouwhoogte van de woning mag niet meer dan 7 meter bedragen, terwijl de bouwhoogte 8 meter bedraagt.

De beide terrassen onder de kap van de woning, dienen als overkapping te worden gezien. De oppervlakte van deze overkappingen is in totaal 25 m^2 . Samen met het bij-

gebouw van 84 m² komt het totaal van bijgebouwen en overkappingen op 109 m², terwijl op basis van de regels een maximaal oppervlakte van 75 m² is toegestaan.

Daarnaast mag de bouwhoogte van een overkapping niet meer dan 3 meter bedragen, terwijl deze 5,30 meter is. Tot slot is in de regels opgenomen dat de hoogte van een bijgebouw niet meer dan 7 meter mag bedragen, terwijl deze in het bouwplan 7,30 meter is.

De woning past daarom qua maatvoering niet binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de correcte maatvoering van het bouwplan opgenomen, waardoor de bouw van de woning mogelijk wordt gemaakt.

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

2.1 Initiatief

Aan de Oude Ruurloseweg 2 te Barchem is een voormalig varkensbedrijf gelegen. De huidige bebouwing bestaat uit één bedrijfswoning en ca. 680 m² aan bedrijfsgebouwen. Op basis van het regionale beleidskader functieverandering “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” is een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen. De voormalige bedrijfswoning wordt herbouwd als burgerwoning. Alle voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gerealiseerd. Tevens worden er twee bijgebouwen gebouwd met een oppervlakte van 84 m² respectievelijk 70 m². Inclusief de nieuwe woning wordt er in totaal 284 m² teruggebouwd.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

In dit plan worden alle bedrijfsgebouwen gesloopt. In totaal is dit 680 m². In dit plan wordt de bedrijfswoning herbouwd als burgerwoning en wordt één nieuwe woning gebouwd. Daarnaast worden voor beiden woningen nieuwe bijgebouwen gebouwd. In totaal wordt er 284 m² aan bebouwing teruggebouwd.

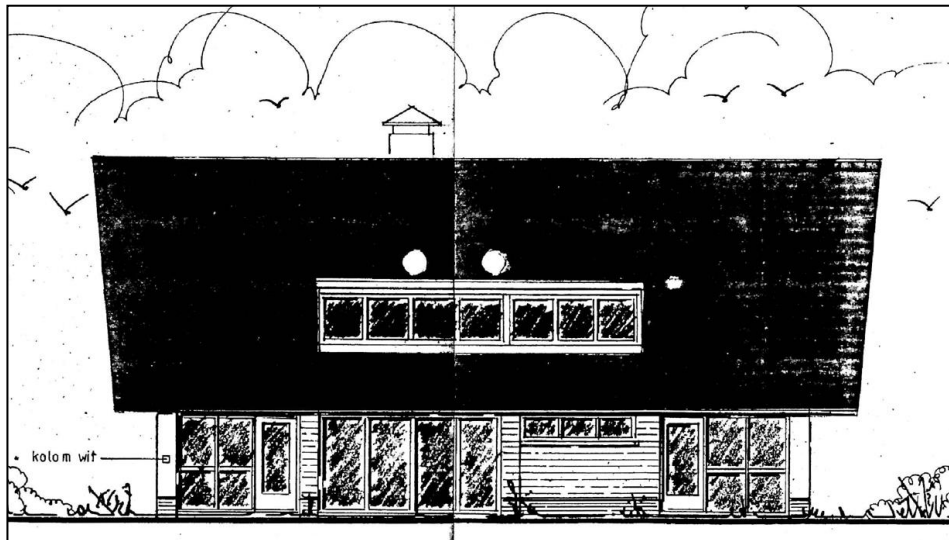
De nok- en goothoogte van de nieuwe woning bedragen respectievelijk 8 m en 3 m.

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief boerderij bedraagt ca. 680 m². Er wordt ca. 284 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt wel voldaan.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de nieuw op te richten woning.



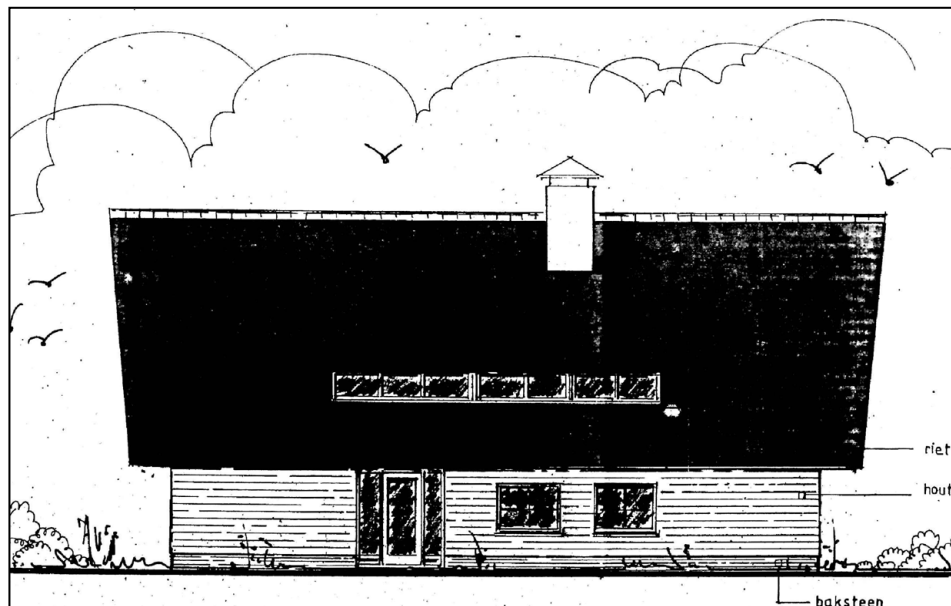
Westgevel



Zuidgevel



Oostgevel



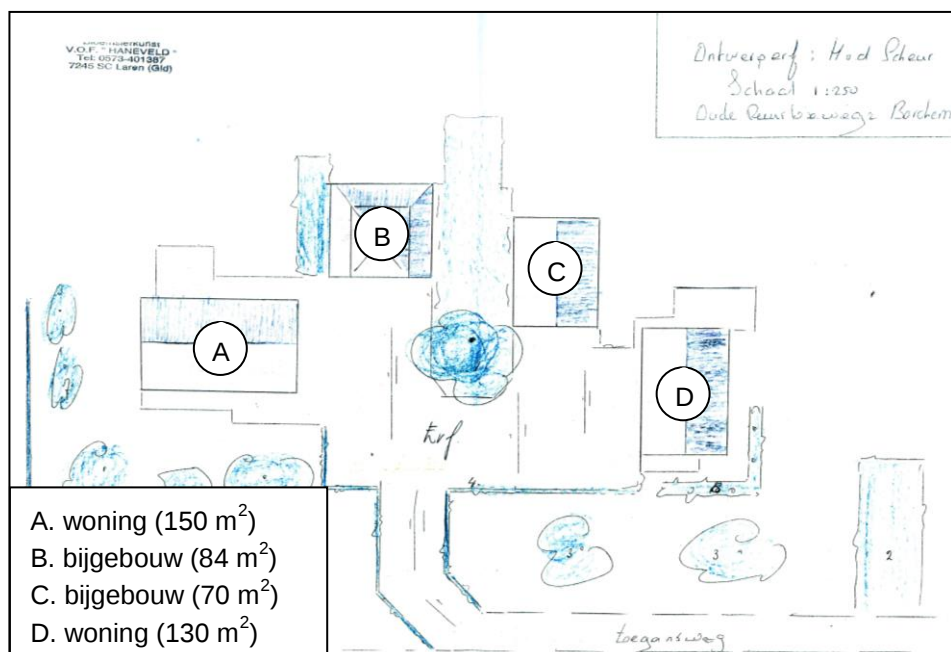
Noordgevel

Landschappelijke inpassing

Landschappelijke inpassing vindt plaats in de vorm van het aanleggen van een boomgaard, knotwilgen, een elzenbosje, een singel, enkele solitaire bomen en hagen.

Uitgangspunt is een compact erf te realiseren. Landschappelijk gezien zorgt deze ontwikkeling er voor dat een deel van het kleinschalige karakter wordt hersteld. Door het terugbrengen/herstellen van de houtsingel tot een robuust landschapselement, het planten van een elzenbosje en het planten van een knotwilgenrij langs de watergang wordt een goede landschappelijke bijdrage geleverd.

Landschappelijk gezien draagt het inrichtingsplan bij aan een herstel van het kleinschalige karakter van het gebied en daarmee aan de ecologische doelstellingen van de ecologische verbindingzone.



Inrichtingsplan

Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m^2 of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 15 februari 2010.

Aanleg vijver

Ten noorden van het erf is de initiatiefnemer voornemens om een vijver aan te leggen. Om de vijver heen wordt een pad aangelegd. Op navolgende afbeelding wordt de inrichting van de vijver weergegeven.



Inrichting vijver

2.2 Wijzigingen ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Bij de toetsing van het bouwplan van de nieuw te bouwen woning aan het vigerend bestemmingsplan is gebleken dat de maatvoering van het bouwplan niet geheel overeenkomt met de kaders van het bestemmingsplan. Met voorliggend bestemmingsplan wordt de correcte maatvoering van het bouwplan opgenomen, waardoor de bouw van de woning mogelijk wordt gemaakt. Met dit plan is er sprake van een beperkte verruiming van de bouwmogelijkheden voor de nieuw te bouwen woning. Landschappelijk en stedenbouwkundig zijn er geen bezwaren tegen deze aanpassing.

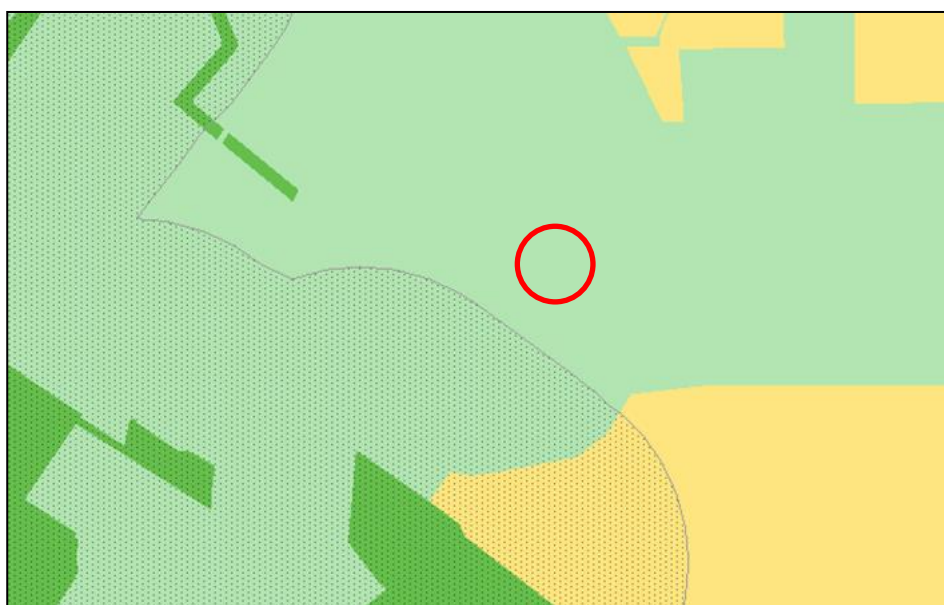
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Provinciaal beleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

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

Op de streekplankaart ligt het plangebied in het waardevolle landschap de Graafschap.



Uitsnede streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

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

Het plangebied ligt tevens binnen de EHS verbindingszone. De EHS verbindingszone is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast EHS verbindingszones ook uit EHS natuur en EHS verweving. Op deze onderdelen is toegepast 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.

Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap zijn aangegeven.

De zones, waar de ecologische verbindingfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen.

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

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

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

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

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

Het plan

In onderhavig plan is sprake van functieverandering waarin de agrarische bestemming omgezet wordt naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen. Door de ligging in de EHS zijn de ontwikkelingen alleen mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast.

In dit plan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. Daarnaast wordt er 680 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden. In dit plan wordt één nieuwe woning en twee bijgebouwen teruggebouwd. In totaal wordt er 284 m² aan bebouwing teruggebouwd.

De beëindiging van het agrarische bedrijf draagt bij aan de reductie van de milieubelasting en een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt de hoeveelheid bebouwing in de EHS teruggebracht. In onderhavig geval gaat het om een reductie van 58 %. De landschappelijke inpassing van het plan zorgt voor een herstel van het kleinschalige karakter in en om het plangebied en daarmee aan de ecologische doelstellingen van de ecologische verbindingszone.

Uitvoering van het plan tast de wezenlijke kenmerken of waarden van EHS niet significant aan en levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

3.1.2 Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

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

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

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

- talrijke landgoederen als samenhangende ruimtelijke eenheden bestaande uit een statig huis, (oprij)lanen, historische tuin, bos en landerijen;
- oost-west stromende gekanaliseerde beken in halfgesloten landschap;
- halfgesloten landschap met mozaïek van bossen, weilanden en grote boerderijen, parkachtige uitstraling;
- samenhangende eenheid van hooggelegen beboste en besloten stuwwalkern van Lochemse Berg met karakteristieke krans van open essen;
- karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelselaar en Geesteren, microreliëf.

Het plan

Landschappelijke inpassing vindt plaats in de vorm van het aanleggen van een boomgaard, knotwilgen, een elzenbosje, een singel, enkele solitaire bomen en hagen. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat voldoende verevening plaatsvindt. De landschappelijke inpassing van het plan zorgt voor een herstel van het kleinschalige karakter in en om het plangebied.

De kernkwaliteiten van het gebied worden door voorliggend plan niet aangetast. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

3.1.3 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als 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.

Het plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt de voormalige bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning gesloopt en worden twee nieuwe woningen gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). De beëindiging van het agrarische bedrijf draagt bij aan de reductie van de milieubelasting en een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied. Het plan is in overeenstemming met het reconstructiebeleid van de provincie Gelderland.

3.1.4 Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

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.

Functieverandering

In dit geval is er sprake van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering (artikel 2.3 onder b). Nieuwe bebouwing is daarbij onder voorwaarden toegestaan. De functieverandering dient in overeenstemming te zijn met het door Gedeputeerde Staten geaccordeerde regionaal beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. Daarnaast geldt dat er in het plan:

- 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
- buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw; en
- in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt 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.

EHS

Gelderland streeft naar het veiligstellen van de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. De provincie doet dit door het realiseren van een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbin-

dingszones door bescherming, instandhouding en ontwikkeling. Tevens beschermt de provincie 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 18:

18.1

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 significant worden aangetast.

18.2

18.2.1

In afwijking van 18.1 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.

18.2.2

Het bestemmingsplan als bedoeld in 18.2.1 bevat in de toelichting een verantwoording van de aard, wijze en tijdstip van realisatie van de kwaliteits- of kwantiteitswinst.

18.4

In afwijking van het bepaalde in 18.1 kunnen bestemmingen in EHS-gebied met de functies "Verbindingszone", waardoor de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant worden aangetast, worden toegestaan, mits in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat door deze bestemmingsherzieningen en de op basis daarvan mogelijk gemaakte ontwikkelingen wordt bijgedragen aan de realisering van natuurdoelen, waarbij de kernkwaliteiten zowel mogelijk worden ontzien. De ingreep en de realisatie van de natuurdoelen worden gelijktijdig gerealiseerd.

18.6

Ten aanzien van het bepaalde in 18.2 t/m 18.4 gelden de spelregels ten aanzien van mitigatie, compensatie en saldering zoals opgenomen in de streekplanherziening herbegrenzing EHS.

Door de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt de hoeveelheid bebouwing in de EHS teruggebracht. In onderhavig geval gaat het om een reductie van 58 %. De landschappelijke inpassing van het plan zorgt voor een herstel van het kleinschalige karakter in en om het plangebied en daarmee aan de ecologische doelstellingen van de ecologische verbindingszone.

Uitvoering van het plan tast de wezenlijke kenmerken of waarden van EHS niet significant aan en levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

3.2 Gemeentelijk beleid

3.2.1 *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 boerderij bedraagt ca. 680 m². Er wordt ca. 284 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt wel voldaan.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe woonfunctie geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven.

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats in de vorm van het aanleggen van een boomgaard, knotwilgen, een elzenbosje, een singel, enkele solitaire bomen en hagen. Hoewel nog geen concrete voorwaarden voor verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

- Welstandsadvies

Op grond van het regionale beleidskader 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 6 september 2010 een positief advies gegeven.

3.2.2 Landschapsontwikkelingsplan

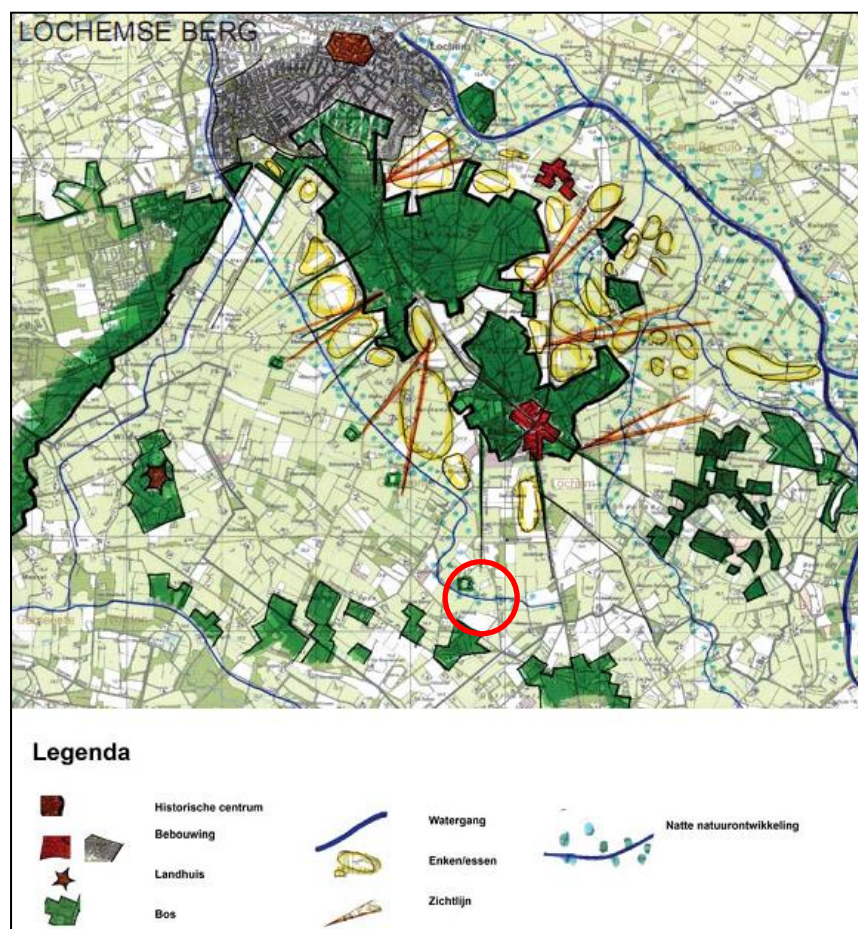
De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Het LOP bestaat uit een ontwikkelingsvisie waarin op basis van de kwaliteiten en huidige en toekomstige ontwikkelingen het wensbeeld geven van het landschap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

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

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

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

De bossen op de kruin van de berg bestaan voornamelijk uit beuken of naaldbomen. Deze landschapvisie staat voor een omvorming van deze monocultuur tot structuurrijke bossen met een grote biodiversiteit. Op de flanken liggen glooiende enken. Een prachtig voorbeeld is de Barchemse Enk. Deze enken zijn van oudsher open en hebben een landbouwkundig gebruik. De openheid van de enken op de flanken van de berg, is een grote kwaliteit van het gebied. Daardoor wordt de berg optimaal beleefd. Er is dan ook alles aan gelegen om de openheid van de enken te behouden voor de toekomst.



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

Het plan

In onderhavig plan is sprake van functieverandering waarin de agrarische bestemming omgezet wordt naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen. In dit plan wordt een agrarisch bedrijf beëindigd. Daarnaast wordt er 680 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. De bedrijfswoning blijft behouden. In dit plan wordt één nieuwe woning en twee bijgebouwen teruggebouwd. In totaal wordt er 284 m² aan bebouwing teruggebouwd.

De beëindiging van het agrarische bedrijf draagt bij aan de reductie van de milieubelasting en een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied. De landschappelijke inpassing van het plan zorgt voor een herstel van het kleinschalige karakter in en om het plangebied en daarmee aan de ecologische doelstellingen van de ecologische verbindingszone. Bij de uitvoering van voorliggend plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving.

3.3 Milieuaspecten

3.3.1 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.

De locatie ligt op een ruime afstand van de Oude Ruurloseweg. Dit is een landelijke zandweg met weinig verkeer. Gelet op de afstand van de locatie tot de weg en de verkeersintensiteit is geen geluidhinder te verwachten op de locatie. Evenmin veroorzaken omliggende bedrijven geluidhinder op het plangebied.

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

3.3.2 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 blootsteldingsduur 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.

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. 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.

3.3.3 Bodem

Voorafgaand aan de bouw dient door middel van een bodemonderzoek de bodemkwaliteit ter plaatse inzichtelijk te zijn gemaakt.

Daarom is door Van der Poel Consult bv in juni 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Uit de gemeentelijke archieven is onder meer naar voren gekomen dat zich op de locatie twee voormalige dieselolietanklocaties hebben bevonden. Er is geen tank meer aanwezig op de locatie. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie gehanteerd. Ter plaatse van de voormalige tanklocaties is de strategie voor een verdachte locatie gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen: De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,6 m- mv opgebouwd uit zand. Van 0,5 tot 1,5 m- mv is een laag waarin sporen van roest zijn waargenomen. De bovenlaag (0-0,5 m- mv) is zwak siltig en plaatselijk zwak humeus. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,1 m- mv.

Het opgebouwde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn plaatselijk sporen van puin waargenomen. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerker ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

¹ Van der Poel Consult bv, juni 2011, Verkennend bodemonderzoek Oude Ruurloseweg 2, Barchem, projectnr. 11105.212.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond plaatselijk een PAK en zinkgehalte is gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater is barium in een gehalte gemeten die de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt. Verder word voor xylenen (som) de desbetreffende streefwaarde overschreden. De gemeten waarde voor de pH en Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

Verhoogde bariumgehalten worden vaker aangetroffen. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen zal het grondwater opnieuw geanalyseerd worden. Op deze manier wordt gewaarborgd dat de bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor de ontwikkeling in het plangebied.

3.3.4 Geur

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.

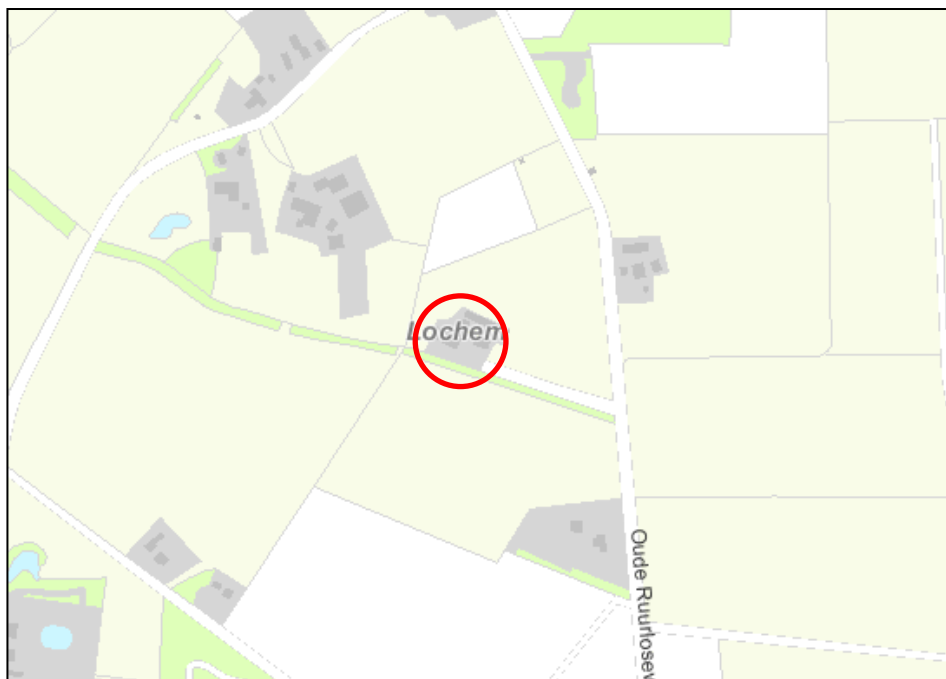
In de directe omgeving van de locatie ligt een gemengd agrarisch bedrijf, waar tot 2002 varkens werden gehouden. De afstand tot de locatie is ruim voldoende, waardoor op de locatie geen geurhinder wordt ondervonden van deze bedrijven. Anderzijds betekent de bouw van een woning op deze locatie geen belemmering voor realisering van eventuele uitbreidingsplannen van andere bedrijven in de omgeving.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

3.3.5 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 (tankwagens, gasleidingen).

Het perceel ligt niet aan een route gevaarlijke stoffen, er zijn geen bedrijven in de omgeving die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Besluit externe veiligheid. Er ligt in de nabijheid van de locatie geen buisleiding of hoogspanningsleiding. Op de risicokaart Nederland zijn geen risicofactoren binnen of in de buurt van het plangebied te vinden.



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

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

3.4 Water

3.4.1 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.

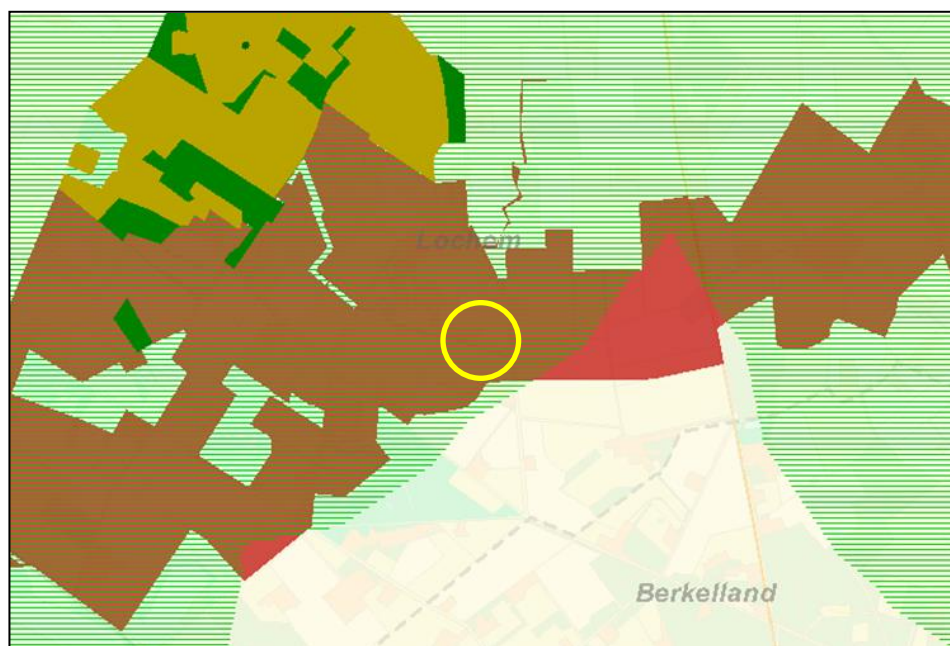
Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

3.4.2 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.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de functie “natte ecologische verbindingzones”. Ecologische verbindingzones verbinden de natuurgebieden binnen de EHS met elkaar. Ecologische verbindingzones bestaan uit een aaneenschakeling van natuurelementen (corridors en stapstenen) al dan niet gelegen in een landschapszone. Beken of andere watergangen vormen veelal de as van de ecologische verbindingzone. Dergelijke watergangen lopen meestal door in de EHS natuur of EHS verweven. Afhankelijk van de natuurdoeltypen die verbonden worden en de eisen die de soorten van de specifieke populaties stellen zijn inrichtingsmodellen ontworpen en aan watergangen binnen de EHS toegekend. Dit is vastgelegd in de Streekplanuitwerking kernkwaliteiten en omgevingscondities van de Gelderse ecologische hoofdstructuur. De provincie Gelderland gebruikt zogenaamde modellen om de doeltoekenning van ecologische verbindingzones aan te geven. Het plangebied kent twee modellen.

Model kamsalamander

Dit model bestaat uit een corridor met stapstenen, ingebed in een landschapszone. 'Natte' elementen, met name poelen, zijn essentieel. Behalve de kamsalamander

kunnen ook andere zeldzame amfibieën -heikikker, boomkikker, knoflookpad- en ring-slang doelsoort zijn.

Dit model mikt op een herstel van kleinschaligheid, inclusief natte elementen. Daarmee is het toepasbaar zowel in het rivierengebied als op de lage zandgronden. De kwaliteit van de natte elementen is van groot belang, terwijl de 'droge' elementen zeer verschillend kunnen zijn. Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen, van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De poelen dienen echter vrij van vis te zijn en te blijven.

Model vuurvliinder

Dit model is afgeleid van de modellen heideblauwtje en zilveren maan en bestaat uit grote en kleine stapstenen van schraal grasland en heide, gelegen in een landschapszone.

Het model is gebaseerd op de vele vlindersoorten van heide en schraal grasland, die sterk achteruit gegaan zijn. Het gaat om soorten als zilveren maan, heivliinder, heideblauwtje, bruine vuurvliinder, kommavliinder en aardbeivliinder. Vele andere soorten, met name ongewervelde dieren en vogels kunnen mee profiteren. Een kanttekening bij dit model is, dat veel soorten van heide zich moeilijk verspreiden en relatief grote leefgebieden (ca. 100 ha) nodig hebben. De consequentie daarvan is dat ecologische verbindingzones voor veel van deze soorten niet zullen functioneren.

Combinatie met model hagedis ligt voor de hand, aangezien het in beide gevallen gaat om fauna van zonnige, schrale plekken (heide, zand, schraal grasland). De hagedis eist echter een corridor en is beter toepasbaar in kleinschalig landschap, terwijl de vuurvliinder een bredere landschapszone in open landschap vraagt.

Daarnaast kent het plangebied ook de dubbelfunctie 'beschermingszone natte landnatuur'. Deze dubbelfunctie 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.

3.4.3 *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.

3.4.4 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 Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 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?	Ja 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 rioleringsstelsel 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 grondwaterpeil is trap Vb en III, dit betekent dat er ruim voldoende tot voldoende ruimte is voor infiltratie.

Verdroging

Met de uitvoering van het voorliggend plan worden er geen functies mogelijk gemaakt die de aanvoer van water richting de beschermingszone natte natuur negatief beïnvloeden.

Natte natuur

Het plangebied bevindt zich in de Ecologische Verbindingszone (EVZ). De beoogde ontwikkelingen zijn geen belemmering voor de EVZ maar versterken juist de ontwikkeling en bescherming van de gewenste natuurwaarden. De doelstellingen van het EVZ zijn vooral gericht om het gebied tussen Hagenbeek en Stelkampsveld overbrugbaar maken voor allerlei dieren van natte, voedselarme biotopen. Door de aanleg van de poel worden doelen ten aanzien van de EVZ gerealiseerd. Het aanleggen van deze poel kan een stapsteen of zelfs een basisbiotoop vormen in de EVZ. Door de sloop van de bedrijfsgebouwen wordt de hoeveelheid bebouwing in de EHS teruggebracht. De landschappelijke inpassing van het plan zorgt voor een herstel van het kleinschalige karakter in en om het plangebied en daarmee aan de ecologische doelstellingen van de ecologische verbindingzone.

3.5 Archeologie

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

Uit het bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Lochem blijkt dat het plangebied geen dubbelbestemming archeologie kent. Een dubbeltoestemming wordt toegekend ter bescherming aan gebieden met een archeologische verwachtingwaarde.

Bij verstoringen van meer dan 1.000 m² dient te worden aangetoond dat eventuele waarden niet worden aangetast. In voorliggend plan is de verstoring kleiner dan 1.000 m². Een archeologisch onderzoek hoeft daarom niet worden uitgevoerd.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.6 Flora en fauna

3.6.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten. Daarom heeft Stichting Staring Advies in januari 2011 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd².

3.6.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet, maar maakt wel deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Het plangebied en directe omgeving is aangewezen als Ecologische verbindingszone.

In het onderzochte plangebied worden, in het kader van de functieveranderingregeling, een aantal schuren gesloopt en op de vrijgekomen grond worden twee woningen gebouwd. De sloop van de landschapsontsierende schuren en de bouw van de twee nieuwe woningen zal leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Tegelijkertijd zal er ook geïnvesteerd moeten worden in natuur (extra groen).

Geconcludeerd kan worden dat een goede landschappelijke inpassing van de twee nieuwe woningen en de erfbeplanting met steekeigen boom- en struiksoorten kan leiden tot versterking van de kernkwaliteiten van de EHS.

De ontwikkeling op de locatie heeft tevens geen gevolgen voor het Natura 2000 gebied Stelkampsveld.

3.6.3 Soortenbescherming

Flora

De waarnemingendatabank KISAL geeft voor de wijde omgeving van het plangebied melding van de jeneverbes, een streng beschermde plantensoort. Tijdens het veldbezoek zijn in het plangebied geen beschermde plantensoorten, waaronder de jeneverbes, aangetroffen en deze worden ook niet verwacht.

Broedvogels

Vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn (categorie 1 tm 4)

Van de Steenuil zijn de nesten jaarrond beschermd en daarvan zijn binnen het plangebied sporen aangetroffen. Tijdens het veldbezoek zijn in de open kapschuur schijfsporen en een braakbal van de Steenuil aangetroffen. Deze aanwijzingen duiden op de aanwezigheid van een vaste rust- en verblijfplaats van de Steenuil. Door het ontbreken van een geschikte nestlocatie in de vorm van een nestkast wordt de open kapschuur en de overige, op het erf aanwezige, schuren niet als broedlocatie gebruikt. Op basis van de hoeveelheid schijfsporen en braakballen kan men tot de conclusie ko-

² Stichting Staring Advies, 27 januari 2011, Quickscan natuurtoets Oude Ruurloseweg 2 in Barchem, projectnr. 1611

men dat de op kapschuur incidenteel als rustplaats in gebruik is. De daadwerkelijke broedlocatie/nestkast bevindt zich hoogstwaarschijnlijk in de directe omgeving van het plangebied. Een territorium van deze soort bevat in de meeste gevallen diverse verblijfplaatsen die als rust- en schuilplek en als uitkijkpost worden gebruikt. Gezien de opbouw van de omgeving en de aanwezigheid van diverse boerderijen en schuren kan worden aangenomen dat meer locaties als rust- en schuilplek en uitkijkpost gebruikt worden. Deze locatie kan als niet-essentieel worden aangemerkt. Het gebied en directe omgeving blijft na de ingreep voldoende functioneren als foerageer- en leefgebied voor de Steenuil.

Overige vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd (categorie 5)
Overige aangetroffen en te verwachten vogelsoorten waarvan de nesten niet jaarrond zijn beschermd, maar waar inventarisatie wel gewenst is, zijn Boerenzwaluw, Spreeuw en Zwarte roodstaart. Tijdens het veldbezoek zijn geen nesten van categorie 5-vogelsoorten in het plangebied aangetroffen. De te nemen werkzaamheden hebben geen groot effect op de functionaliteit van het leefgebied van een aanzienlijk deel van de (regionale) populatie van de te verwachten categorie 5-soorten. Bij sloop van schuren met potentiële nestlocaties van categorie 5-soorten blijven er voldoende alternatieve nestlocaties voorhanden in het plangebied of in de directe omgeving hiervan.

Zoogdieren

Tijdens het veldonderzoek zijn sporen van licht beschermde zoogdiersoorten in het plangebied waargenomen. Zoogdiersoorten die verwacht kunnen worden staan allemaal vermeld in Flora- en faunawet, tabel 1 en zijn daarmee licht beschermd. Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor licht beschermde soorten automatisch de vrijstellingsregeling.

Het voorkomen van streng beschermde zoogdiersoorten (Flora- en faunawet, tabel 2,3), als bijvoorbeeld Steenmarter, is alleen ontheffingsplichtig wanneer er een vaste verblijfplaats aanwezig is. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen van de Steenmarter in het plangebied aangetroffen. De te slopen schuren zijn hiervoor ook niet geschikt. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van de Steenmarter en overige streng beschermde zoogdiersoorten is niet noodzakelijk.

Vleermuizen

De digitale zoogdieratlas van de Zoogdierverseniging maakt voor het kilometerhok (226-458) waarbinnen het plangebied ligt melding van één vleermuisensoort, namelijk de Gewone dwergvleermuis. Alle soorten vleermuizen staan vermeld in de Flora- en faunawet, tabel 3 en de Habitatrichtlijn. Dit betekent dat alle soorten vleermuissoorten streng beschermd zijn. De te slopen schuren zijn, door het ontbreken van een spouwmuur en dakbeschot, niet geschikt als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuissoorten.

Het plangebied is matig geschikt als foerageergebied voor vleermuizen. De geplande ingreep heeft geen negatief effect op foeragerende vleermuizen door de aanwezigheid van voldoende geschikt habitat in de directe omgeving van het plangebied.

Amfibieën

De waarnemingendatabank KISAL geeft voor de omgeving van het plangebied melding van de Bruine kikker en Gewone kikker complex, beide licht beschermde amfibieënsoorten. Mogelijk zijn incidenteel zwerfende exemplaren van Gewone pad en Bruine kikker in het plangebied aan te treffen.

Deze soorten staan vermeld in Flora- en faunawet, tabel 1 en zijn daarmee licht beschermd. Bij ruimtelijke ingrepen geldt voor licht beschermde soorten automatisch de vrijstellingsregeling. Streng beschermde soorten worden niet verwacht door het ontbreken van geschikte groeiplaatsen. Aanvullend onderzoek naar streng beschermde amfibieënsoorten (Flora- en faunawet, tabel 2,3) is niet noodzakelijk.

Overige diersoorten

Reptielen, vissen en ongewervelde dieren zijn niet aangetroffen. Gezien het ontbreken van (voldoende) geschikt leefgebied zijn beschermde reptielen, vissen en ongewervelde dieren niet te verwachten in het plangebied.

3.6.4 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling.

3.7 Verkeer en parkeren

Met de functieverandering van dit plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van twee woningen. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf op deze locatie is de verwachting dat het aantal voertuigbewegingen in de omgeving van het plangebied zal afnemen.

Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

3.8 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 (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestaan 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 bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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 afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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. Het zijn achtereenvolgens een antidubbelregel, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

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*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Wonen', 'Wonen – Fab' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Agrarisch met waarden

De voor Agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf; de instandhouding en ontwikkeling van het 'kleinschalig kampenlandschap', water en waterberging, groen, voetpaden en extensief recreatief medegebruik.

Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verbindingszone. Ter plaatse van de aanduiding 'vijver' zijn de gronden tevens bestemd voor een vijver.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verbindingszone. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is maximaal één vrijstaande woning toegestaan. De maatvoeringseisen van de woning zijn in de regels opgenomen. Naast een woning mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Daarnaast zijn de gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verbindingszone. Binnen het bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. De maatvoeringseisen van de woning zijn in de regels opgenomen. Naast een woning mogen er ook bijgebouwen worden gebouwd. Ook de maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 25 juli 2013 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.