

Bestemmingsplan

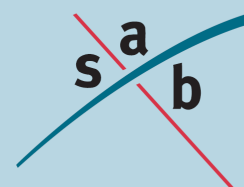
Wagenvoortsdijk 6-8 Almen

Gemeente Lochem

Datum: 10 september 2012

Projectnummer: 120199

ID: NL.IMRO.0262.buWagenvoorstd6Alm-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	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	9
3.1	Overheidsbeleid	9
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Water	21
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	24
3.5	Flora en fauna	25
3.6	Verkeer en parkeren	26
3.7	Economische uitvoerbaarheid	26
4	Wijze van bestemmen	27
4.1	Algemeen	27
4.2	Dit bestemmingsplan	28
5	Procedure	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Wagenvoortdijk 6-8 te Almen is in het verleden is een agrarische bestemming reeds omgezet in een woonbestemming voor twee woningen in één woongebouw. In het kader van de functieveranderingregeling heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend om met de sloop van de aanwezige voormalige agrarische schuren de huidige woonbestemming voor een woongebouw met twee wooneenheden om te zetten in een woonbestemming voor één woning en aangrenzende grond met een natuurbestemming om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van een nieuwe woning.

1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Wagenvoortdijk 6-8 te Almen ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied ligt op 1,8 km ten noordwesten van de kern Almen. Op circa 80 m ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Zutphen – Lochem, eveneens ten zuiden ligt op circa 530 m het Twentekanaal.

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



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)

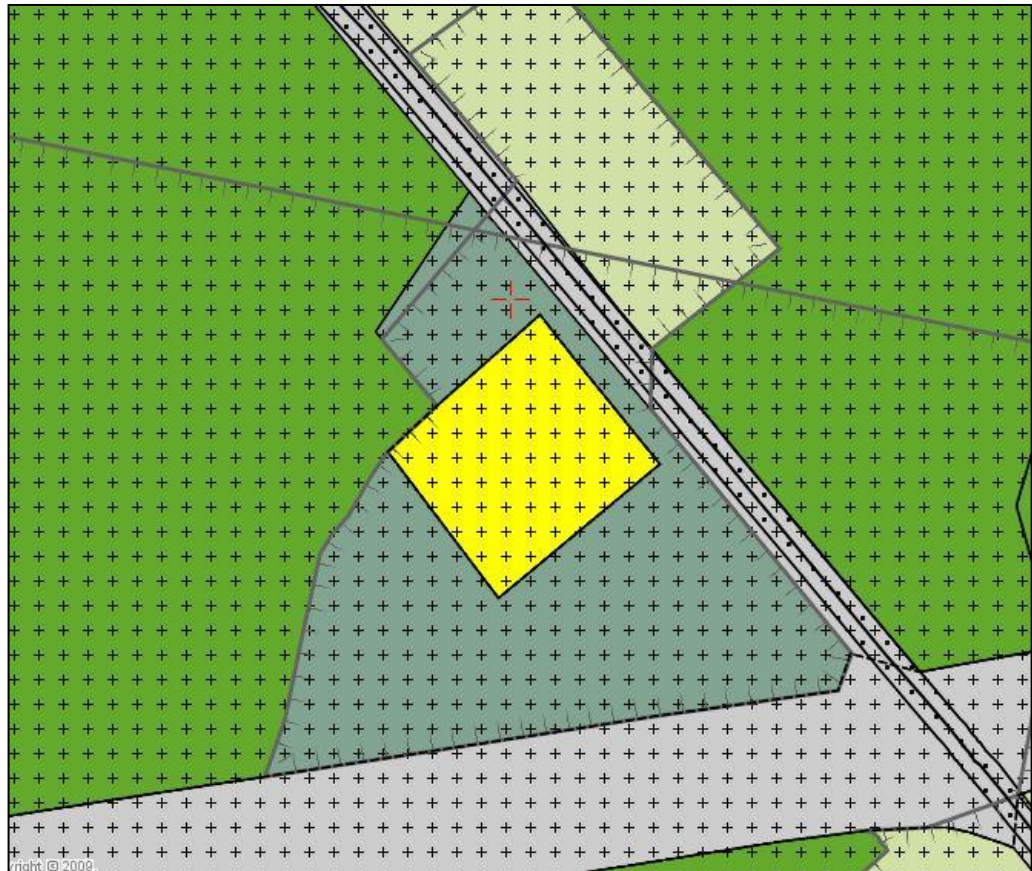


Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010', vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010. De locatie van het bestaande woongebouw heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' ten behoeve van twee wooneenheden. De locatie van de beoogde nieuw te realiseren woning heeft de bestemming 'Natuur'.

Omdat het initiatief niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

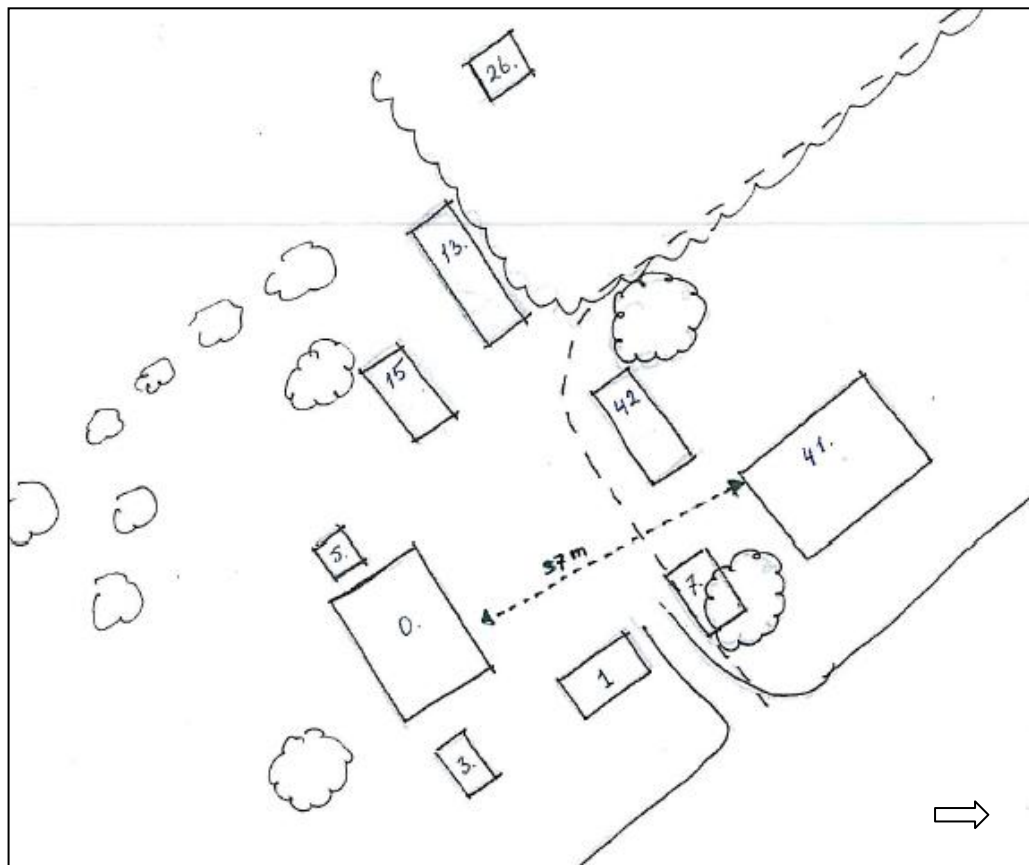
Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond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

2 Het plan

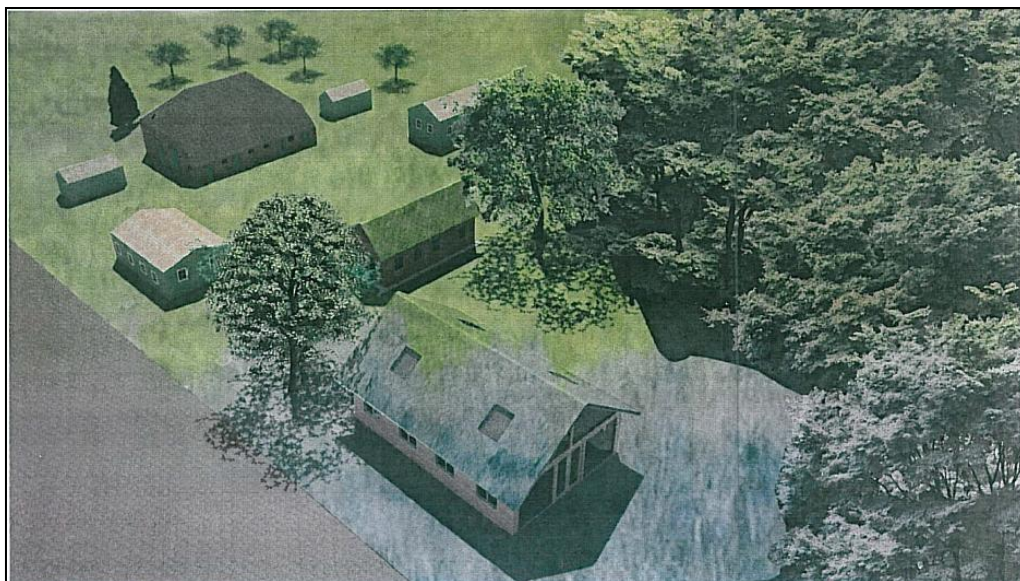
Op het perceel aan de Wagenvoortsdijk 6-8 te Almen staat op dit moment een agrarische bedrijfswoning met bakhuisjes en meer dan 25 kleine schuren. De agrarische bedrijfswoning is in gebruik voor twee wooneenheden. Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de agrarische bedrijfswoning bedraagt ca. 865 m².

De bestaande agrarische bedrijfswoning, een Rijksmonument en de bijbehorende bakhuisjes en een pomp blijven in het plan behouden en worden gerestaureerd. De agrarische bedrijfswoning met twee wooneenheden wordt verbouwd tot één woning. In het kader van rood voor rood zullen ca. 20 schuren op het erf worden gesloopt. Ca. 6 schuren blijven, naast de bakhuisjes, behouden danwel worden herbouwd. Deze schuren worden niet gesloopt vanwege de cultuurhistorische waarde. Daarnaast blijft met het handhaven van de schuren het besloten karakter van het erf behouden. Naast de sloop van ca. 20 schuren op het erf worden, op één na, alle schuren in het aangrenzende bos verwijderd. Ter compensatie van de sloop van de voormalige agrarische bebouwing wordt er een nieuwe vrijstaande woning opgericht. Het totaal aantal wooneenheden binnen het plangebied, ten opzichte van de huidige situatie, blijft daarmee gelijk. In totaal wordt er in het plan maximaal 430 m² aan bebouwing hergebruikt dan wel nieuw gebouwd.

Op navolgende afbeelding is de toekomstige situatie weergegeven met daarop de inrichting van het erf van de nieuw te bouwen woning en de bestaande agrarische bedrijfswoning. Hierop volgen enkele impressies van de nieuwe inrichting van het erf.



Toekomstige situatie Wagenvoortsdijk 6-8 met de bestaande agrarische bedrijfswoning (0) en de nieuw te bouwen woning (41)



Vogelvluhtimpessie nieuwe situatie erf met op de voorgrond de nieuw te bouwen woning



Impressie van het de nieuwe situatie op het erf met op de voorgrond (links) de monumentale agrarische bedrijfswoning

Landschappelijke inpassing

Aan de kant van het spoor, verdwijnen de schuurtjes zodat er meer ruimte ontstaat voor de fruitboomgaard. Daarmee ontstaat er een ruim beeld gezien vanaf het spoor. Voor de randen van het erf wordt er gekozen voor een gevarieerde beplanting met verschillende struiken en bomen zodat het een natuurlijke uitstraling heeft. Bovendien kan dit dienen als schuilplek voor aanwezige dieren zoals hazen, fazanten, reeën, vossen en kleine vogels.

De keuze van de plaatsing van de nieuwe woning en de schuurtjes is grotendeels gebaseerd op de plekken waar nu ook schuurtjes staan. De bomen blijven behouden. De afstand van de nieuwe woning ten opzichte van de agrarische bedrijfswoning is ontstaan door de plaats van de grote eikenboom en de groten notenboom, die in het gedrang komen wanneer de nieuwe woning dichterbij de agrarische bedrijfswoning wordt geplaatst.

Nieuw te bouwen woning

De nieuwe woning heeft het karakter van een schuur door de vorm- en materiaalkeuze. De woning heeft een ruim uitstekend zadeldak, verticaal gepotdekselde wanden en is eenvoudig van vorm. Zo zal het karakter van het erf behouden blijven. Er is gekozen voor eikenhout om zo een snelle natuurlijke veroudering te verkrijgen. Een grasdak is gekozen, omdat het visueel minder concurreert met de agrarische bedrijfswoning, vanzelf in de omgeving wordt opgenomen en omdat de daken van de bestaande schuurtjes eveneens zijn begroeid met mos en gras. De kozijnen worden in dezelfde kleur wit als de kozijnen van de agrarische bedrijfswoning geschilderd. Daarnaast zal er waar mogelijk worden gekozen voor duurzame materialen.

De woning heeft een bouwhoogte van 7,15 m en een goothoogte van 3 m. Op de navolgende afbeelding worden de zij aanzichten van de woning weergegeven.



Zijaanzichten nieuw te bouwen woning

De welstandscommissie heeft voor het plan op 19 december 2011 een positief advies afgegeven.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

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

Op basis van het streekplan Gelderland 2005 (inclusief herbegrenzing EHS 2009) valt het plangebied binnen EHS-verweving. De EHS-verweving is een onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat naast de EHS-verweving ook uit EHS verbindingszones en EHS natuur. Op deze onderdelen is toegespitst ruimtelijk beleid van toepassing. Voor het behoud en herstel van de biodiversiteit in Gelderland zijn de drie delen van de EHS onlosmakelijk met elkaar verbonden. Soorten die gebonden zijn aan grotere natuurgebieden vinden vooral een plek in EHS-natuur. EHS-verweving is van belang voor soorten die gebonden zijn aan gebieden waarin veel natuurelementen en natuurkwaliteiten verweven zijn met agrarisch en ander gebruik van het cultuurlandschap. Met de ecologische verbindingszones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten.

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

Functieverandering

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

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;

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

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

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

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen', dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische schuren en de omzetting van de bestaande woonbestemming voor twee woningen in een woonbestemming voor één woning en aangrenzend gronden met een natuurbestemming om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van een nieuwe woning. Het aantal wooneenheden blijft daarmee gelijk.

De gronden met de natuurbestemming hebben in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' ten onrechte de bestemming natuur gekregen. De bestemming natuur is onder andere toegekend op basis van luchtfoto's. Deze feitelijk agrarische gronden waren jaren niet onderhouden / in gebruik, waardoor ze er als natuur uitzagen. Een agrarische bestemming zou meer recht doen aan de huidige situatie.

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief agrarische bedrijfswoning bedraagt circa 865 m². Er wordt maximaal 430 m² aan bebouwing hergebruikt dan wel nieuw gebouwd. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast in de vorm van het versterken van de bestaande erfrandbeplanting en fruitboomgaard.

Er wordt een nieuwe woning in de EHS verweven gebouwd. In het naastgelegen bosperceel dat is aangewezen als EHS natuur worden echter een aantal bijgebouwen gesloopt (inclusief asbestsanering). Per saldo is er daarmee sprake van een verbetering van de EHS. Het aantal woningen in het plangebied neemt niet toe. Door de sloop en de landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit te plaatse verbeterd.

3.1.2 Provinciale verordening

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

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen. De voor het plan van belang zijnde onderwerpen worden hierna kort behandeld.

EHS

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

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

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

19.1

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

19.2

19.2.1

In afwijking van 19.1 kan een bestemmingsplan activiteiten, die mede tot doel hebben de kwaliteit van de EHS te verbeteren, mogelijk maken, voor zover door die activitei-

ten, blijkens een in provinciale of (inter)gemeentelijke structuurvisie vastgelegde integrale gebiedsvisie in onderlinge samenhang of in samenhang met activiteiten in een ander bestemmingsplan:

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

19.2.2

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

Funcieverandering

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

De mogelijkheden van functieverandering zijn vastgelegd in artikel 2.3 onder b. Hierin is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken mogelijk is in geval van functieverandering. Daarvoor geldt dat er in het plan:

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

Het plan

Er wordt een nieuwe woning in de EHS verweven gebouwd. In het naastgelegen bosperceel dat is aangewezen als EHS natuur worden echter een aantal bijgebouwen gesloopt (inclusief asbestsanering). Per saldo is er daarmee sprake van een verbetering van de EHS. Het aantal woningen in het plangebied neemt niet toe. Door de sloop en de landschappelijke inpassing wordt de ruimtelijke kwaliteit te plaatse verbeterd.

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

Het plan is in overeenstemming met de provinciale verordening.

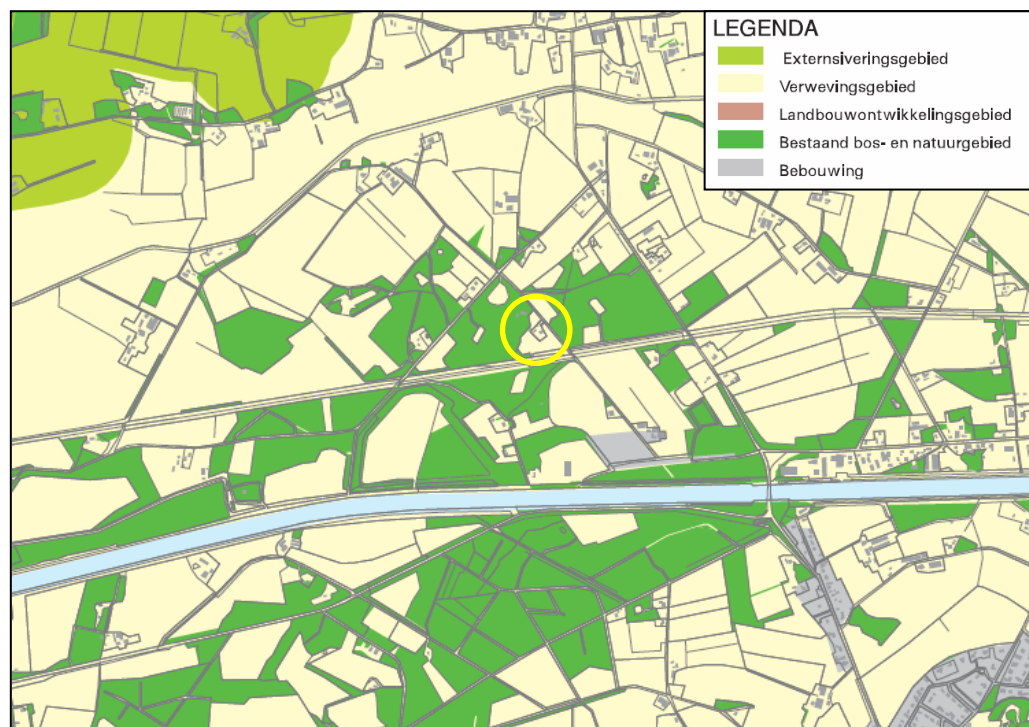
3.1.3 Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied door mid-

del van duurzame landbouw, sterkere natuur, verlaging van de milieubelasting en verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische en recreatieve structuur.

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

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



Ligging plangebied binnen het reconstructieplan (bron: provincie Gelderland)

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische schuren en de omzetting van de bestaande woonbestemming voor twee woningen in een woonbestemming voor één woning en aangrenzende grond met een natuurbestemming om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van een nieuwe woning. Het aantal wooneenheden blijft daarmee gelijk. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast in de vorm van het versterken van de bestaande erfrandbeplanting en fruitboomgaard. De sloop van de agrarische schuren zorgt voor een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied.

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

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

3.1.4 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

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

Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief agrarische bedrijfswoning bedraagt circa 865 m². Er wordt maximaal 430 m² aan bebouwing hergebruikt dan wel nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Geconcludeerd wordt, dat de realisatie van de nieuwe woning 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 worden de bestaande agrarische bedrijfswoning (Rijksmonument) en de bijbehorende bakhuisjes en pomp geres-

taureerd. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats in de vorm van het versterken van de bestaande erfrandbeplanting en fruitboomgaard.

Welstandsadvies

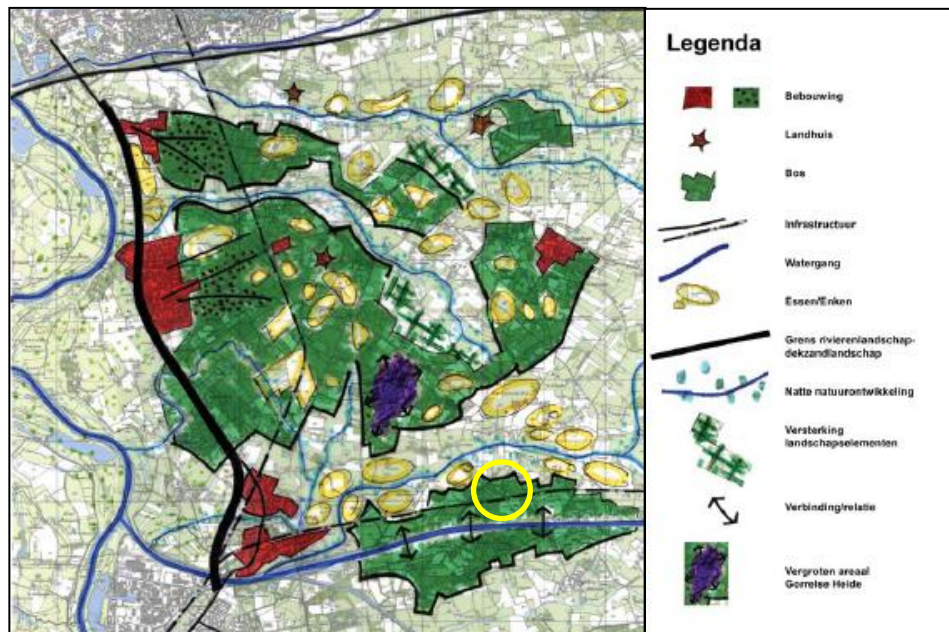
Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan welstand. De welstandscommissie heeft op 19 december 2011 een positief advies gegeven.

3.1.5 Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie, duurzame economie, de culturele identiteit en de leefbaarheid in het gebied een stimulans krijgen.

De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

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



Deelkaart Boskamers (bron: LOP)

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 1: Boskamers. De oude landbouwgronden, enken en essen rondom de kernen Epse, Gortsel en Eefde en aan de randen van de beekdalen worden gezien als landschappelijk waardevol en worden daarom behouden. De openheid en het microreliëf zijn karakteristiek voor het landschapbeeld; dit vraagt volgens de visie om een passend agrarisch gebruik.

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

- Handhaven en versterken contrast rivierkleigebied en dekzandgebied;
- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied;
- (Natte) landschaps- en natuurontwikkeling;
- Koesteren oude cultuurgronden (enken en essen) en microreliëf.

Het plan

Het gebied ligt aan de rand van het deelgebied Boskamers. Hierbinnen ligt het accent op het versterken van de aanwezige landschapsskenmerken. Ontwikkelingen moeten hier een bijdrage aan leveren, waarbij de balans tussen natuur, landbouw en cultuur-historie bewaard moet blijven.

Met de sloop van de voormalige agrarische schuren en door de uitvoering van het landschapsplan worden de aanwezige landschapsskenmerken versterkt. Daarnaast zorgt de ontwikkeling ervoor dat de cultuurhistorische waarde van het erf behouden blijft. Het plan past binnen de landschapsontwikkelingsvisie.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom is door Van der Poel Milieu BV in juni 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Onderzoek

Uit informatie van het bodemloket zijn geen bijzonderheden omtrent onderzoeken in de omgeving naar voren gekomen. Voor zover bekend zijn er op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740². Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

¹ Van der Poel Milieu BV, juni 2010, Verkennend Bodemonderzoek Wagenvoortsdijk 6-8, Almen, projectnr. 11.005.159.

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

Tijdens het veld- en laboratoriumonderzoek is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 4,0 m -mv opgebouwd uit matig fijn zand. De bovenlaag (0 – 0,5 m -mv) is zwak roesthoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 2 m –mv.
- Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.
- Uit de analysesresultaten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m -mv) een PAKgehalte gemeten dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. Uit de analysesresultaten blijkt dat in zowel de bovengrond (0-0,5 m -mv) als in de ondergrond (0, 5 - 2 m –mv) formeel moet worden gesproken over een overschrijding van de achtergrondwaarde voor PCB's. Er zijn geen individuele PCB's aangetoond, maar voor de individuele PCB's zijn verhoogde rapportagegrenzen gehanteerd. Uit de analysesresultaten blijkt dat in het grondwater barium in een concentratie boven de desbetreffende streefwaarde is gemeten. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie die de streefwaarde en/of de rapportagegrens overschrijdt. De Ec is echter wat aan de lage kant, al vormt dit geen bedreiging voor de gezondheid of het milieu.

Conclusie

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig laag dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op deze locatie.

3.2.2 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

Het aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk. De locatie van de woningen verandert echter, door de realisatie van een nieuwe woning. Deze woning wordt gerealiseerd aan de Wagenvoortsdijk te Almen. De Wagenvoortsdijk is een landelijke zandweg, daarom is er van deze weg geen geluidshinder te verwachten. Daarnaast zijn er geen omliggende bedrijven die geluidshinder veroorzaken op de woning.

Op circa 110 m ten zuiden van de nieuw te bouwen woning is de spoorlijn Zutphen – Lochem gelegen. In het kader van de Wet geluidhinder geldt voor deze spoorlijn een onderzoekszone van 100 m. Een onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

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

3.2.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten 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 nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het aantal woningen blijft met de voorgenomen ontwikkeling gelijk. Daarom heeft de wijziging van het bestemmingsplan geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Om onacceptabele gezondheidsrisico's uit te sluiten, is de lokale luchtkwaliteit onderzocht. Hiertoe is de saneringstool bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De saneringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

Conclusie

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

3.2.4 Geur

Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

Toetsing

Het aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk. De locatie van de woningen verandert echter, door de realisatie van een nieuwe woning. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen, hierdoor zijn er geen overschrijdingen van de geurnormen binnen het plangebied te verwachten.

Conclusie

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

3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

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

risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

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

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Het aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk. De locatie van de woningen verandert echter, door de realisatie van een nieuwe woning. De risicokaart Nederland laat zien dat er in de directe omgeving van het plangebied geen inrichtingen zijn gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid.

Op korte afstand van het plangebied is een buisleiding gelegen. De nieuw te bouwen woning wordt niet gebouwd binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour van deze leiding. Daarnaast neemt het groepsrisico niet toe omdat het aantal wooneenheden en daarmee het aantal personen dat in de dag- en nachtperiode in het plangebied verblijft niet wijzigt. Nadere onderbouwing is niet noodzakelijk.

Op ca. 80 m van het plangebied ligt de spoorlijn Zutphen-Lochem. Op basis van de marktverwachting vervoer gevaarlijke stoffen per spoor van ProRail blijkt dat er over deze spoorlijn geen gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Nadere toetsing kan daarom achterwege blijven.



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

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

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

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet.

Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

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

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar nieuwe beleid vermeld. Dit plan is opgesteld in samenwerking met vier andere waterschappen, die deel uitmaken van deelstroomgebied Rijn-Oost. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht van de waterschappen in Rijn-Oost is te zorgen voor voldoende water, schoon water en voor veilig wonen en werken op de taakvelden watersysteem, waterketen en veiligheid. Het waterschap houdt daarbij rekening met agrarische, economische, ecologische en recreatieve belangen. Aandachtspunten zijn het verbeteren van ecologische en chemische waterkwaliteit (terugdringen van oppervlaktewatervervuiling) en het voorkomen van wateroverlast, waarbij rekening wordt gehouden met het veranderende klimaat. In zowel landelijk als stedelijk gebied kunnen ruimtelijke ontwikkelingen een positief maar ook een negatief effect hebben op het watersysteem.

3.3.4 *Situatie plangebied*

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

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

Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel?	Nee
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Algemeen

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

Wateroverlast

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

Verdroging/Natte natuur

Er vinden geen werkzaamheden plaats welke tot verdroging van de van de natte natuur kunnen leiden.

3.3.5 Conclusie

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

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door ADC is in februari 2012 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuwe te bouwen woning³.

³ ADC, 28 februari 2012, Wagenvoortsdijk 8, Almen, gemeente Lochem, een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek, ADC Rapport 3005

Tijdens het booronderzoek is vastgesteld dat de bodem is omgewerkt tot in de C-horizont. De oorspronkelijke A- en B-horizont zijn naar verwachting opgenomen in de bouwvoor en het omgewerkte pakket. De verstoring is mogelijk het resultaat van het rooien van bomen, van ploegen of van het afsteken van heideplaggen. Vanwege de verstoorde bodem is de kans groot dat eventuele archeologische resten verloren zijn gegaan. In het onderzoek wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven.

3.4.2 Cultuurhistorie

De bestaande agrarische bedrijfswoning is een Rijksmonument, samen met de bijbehorende bakhuisjes en een pomp wordt deze gerestaureerd. Zes schuren van cultuurhistorische waarden worden in het plan behouden dan wel herbouwd. Met het handhaven van de schuren wordt het besloten karakter van het erf behouden.

3.4.3 Conclusie

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

3.5 Flora en fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling. Door bureau Daslook is in maart 2012 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁴.

Onderzoek

Het gevolg van het afbreken van de schuurtjes binnen het plangebied is dat onnatuurlijke elementen uit het bos van Ruwe berk en Grove den worden verwijderd, hetgeen uit ecologisch en esthetisch oogpunt als positief kan worden beschouwd.

Het onderzoek heeft uitgewezen dat in twee schuurtjes uitwerpselen van steenmarters voorkomen. De steenmarter is een beschermde inheemse diersoort als bedoeld in artikel 4, lid 1, onder a, van de Flora- en faunawet. Op grond van artikel 11 van de Flora- en faunawet is het onder meer verboden om van beschermde inheemse diersoorten vaste rust- of verblijfplaatsen te beschadigen, te vernielen, uit te halen, weg te nemen of te verstoren. Door de afbraak zal dit wel gebeuren. De uitwerpselen waren echter uitgedroogd, wat betekent dat exemplaren van deze soort de schuurtjes niet recent hebben bezocht. Er kan daarom niet gesproken worden van een vaste verblijfplaats. In de omgeving van de boerderij heeft de steenmarter, die een groot territorium heeft, een geschikt leefgebied in de vorm van een bosgebied en erven van boerderijen met schuurtjes en stallen. Het verdwijnen van de schuurtjes heeft daarom geen grote negatieve effecten, omdat steenmarters meerdere vaste rust- of verblijfplaatsen in hun

⁴ Bureau Daslook, Maart 2012, Flora- en faunaonderzoek in schuurtjes aan de Wagenvoortsdijk 8 te Almen

territorium hebben. Bovendien wordt een aantal schuurtjes niet afgebroken, terwijl in het bosgebied takkenbossen, die als verblijfplaats kunnen dienen, aanwezig blijven. Verder vinden de werkzaamheden plaats buiten de zoogperiode van de steenmarter (1 maart – 1 augustus) plaats.

In één van de schuurtjes is een oud vogelnest aangetroffen. Het valt niet uit te sluiten dat huismussen of spreeuwen in de schuurtjes broeden. Hoewel dit algemeen voorkomende broedvogels zijn, zijn ze wel beschermd. Volgens de Flora en Faunawet is er een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Aangezien de sloopwerkzaamheden in oktober (buiten de broedtijd) plaatsvinden, betekent dit dat er geen negatieve effecten voor deze soorten te verwachten zijn, te meer daar er ook schuurtjes blijven staan.

Ten aanzien van de boerenzwaluwen die in de schuur van de boerderij broeden, geldt het volgende. De verbouwing van de schuur start na het broedseizoen zodat geen directe negatieve effecten voor deze soort zijn te verwachten. De eigenaar heeft bovendien aangegeven aan de nieuw te bouwen schuur een voor zwaluwen geschikte nestplank te bevestigen. Tijdens de sloop wordt de boom met gaten van spechten gespaard.

Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk, daarmee zal er geen verandering optreden in de verkeerssituatie ter plaatse.

Parkeren

Het aantal woningen binnen het plangebied blijft gelijk, daarmee zal er geen verandering optreden in de parkeerbehoefte binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de 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 bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemmingen Waarde - Archeologie 2.

Wonen

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

Binnen deze bestemming zijn ook bijgebouwen toegestaan ten behoeve van de woning die binnen de naastgelegen bestemming 'Wonen - Fab' is toegestaan. Voor deze bijgebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte maximaal 3 m respectievelijk 7 m mag bedragen. De oppervlakte van deze bijgebouwen mogen samen met de bijgebouwen in de bestemming 'Wonen - Fab' niet meer dan 75 m² bedragen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming is één woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De maatvoeringseisen van deze woning zijn in de regels opgenomen. Er zijn ook bijgebouwen ten behoeve van de woning toegestaan. Deze bijgebouwen zijn ook toegestaan in de naastgelegen bestemming 'Wonen'. Voor de bijgebouwen geldt dat de goot- en bouwhoogte maximaal 3 m respectievelijk 7 m mag bedragen. De oppervlakte van de bijgebouwen ten behoeve van de woning mogen gezamenlijk niet meer dan 75 m² bedragen. Hierbij telt ook de oppervlakte mee van de bijgebouwen die zich binnen de bestemming 'Wonen' bevinden ten behoeve van de woning in 'Wonen - Fab'.

Waarde - Archeologie 2

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' 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 ontheffingen en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 13 juni 2012 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.