

Deventer, 1 maart 2023, versie 1

Betreft: Wagenvoortsedijk 8 te Almen

Voorgeschiedenis

Op het perceel Wagenvoortsedijk 8 Almen staat een gebouw. Dit was in gebruik als tijdelijke woning tijdens de verbouwing van de voormalige boerderij op het perceel. In het gebouw is al enkele jaren een kleinschalige theatervoorziening gevestigd, het Kamertheater. Gebruik van het gebouw als theatervoorziening is in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan. Om het strijdige gebruik aan de regels van het bestemmingsplan aan te passen is het noodzakelijk om het bestemmingsplan gedeeltelijk te herzien. Het gebouw ligt binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Het perceelgedeelte heeft de bestemming 'Natuur'. Voor het gebouw is op 31 augustus 2010 in een tijdelijke vergunning verleend als woonunit. Deze tijdelijke vergunning was geldig tot 31 augustus 2015. Na de verbouwing van de voormalige boerderij is een deel van de woonunit verwijderd. Het overige deel van het gebouw is in gebruik genomen als theatervoorziening. De aanwezigheid van het gebouw en het gebruik van het gebouw als theatervoorziening passen niet binnen de bouw- en gebruiksregels van de bestemming 'Natuur'. Door de bestemming 'Wonen' toe te kennen aan een gedeelte van het perceel met daarbij een functieaanduiding voor de theatervoorziening kan het gebruik ruimtelijk gezien geregeld worden.



Bestemmingsplan 'Wagenvoortsedijk 5-8 Almen'



Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' geconsolideerde versie

Afbeelding 1: Situering plangebied in bestemmingsplan (bron: Principebesluit herziening bestemmingsplan locatie Wagenvoortsedijk 8 Almen, College van B&W, gemeente Lochem 22 maart 2022). Rode cirkel: Theatergebouwtje gelegen buiten bestemming wonen, in bestemming natuur.

GNN/GO

Het plangebied is volledig gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone (GO). Het naastgelegen bosgebied is bestempeld als Gelders natuurnetwerk (GNN). De Wagenvoortseweg is geëxclaveerd uit het GNN/ de GO.



Het Gelders natuurnetwerk is opgedeeld in verschillende deelgebieden waarvoor specifieke kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen zijn opgesteld. Het plangebied is gelegen in deelgebied 32 't Nijenhuis en Eefse Beek'. In onderstaande afbeelding worden de kernkwaliteiten en doelstellingen voor dit gebied weergegeven.

ALGEMEEN	Nr.	32
	Gebiedsnaam	't Nijenhuis en Eefse Beek
	kernkwaliteiten deelgebied natuur en landschap	• Kleinschalig kampen- en rivierweiden-landschap met enkele landgoederen met bos, zowel nat als droog • onderdeel van Nationaal Landschap Graafschap • Vooral van belang voor dieren en planten van (vochtige) en droge bossen en cultuurlandschappen. • leefgebied steenuil • Landgoederen de 't Nijenhuis en Oud-Berkenroede • De Eefsebeek heeft een KRW-doelstelling • De evz Berkel verbindt dit gebied met de landgoederen ten oosten van Zutphen en de bossen en heiden van het Groote Veld aan de overkant
	aardkundige waarden	dekzandrug bij Harfsen
	waardevol open gebied of verkaveling	-
	parel	-
	natte landnatuur	zeer plaatselijk
ONTWIKKELINGSDOELEN	ontwikkelingsdoelen natuur en landschap GNN (omvorming, natuurontwikkeling)	• Ontwikkelen van soortenrijkere bossen met meer natuurlijke structuur en samenstelling • Ontwikkelen bosranden
	ontwikkelingsdoelen natuur en landschap Groene Ontwikkelingszone	• Ontwikkelen van het kleinschalig cultuurlandschap door verdichting met lijnvormige gebiedseigen landschapselementen en vochtige bosjes; • ontwikkelen van de natuurwaarden van bosranden, beken en inliggend cultuurland • vermindering barrièrewerking Twentekanaal (faunaultreedplaatsen), spoorlijn en N826; • plaatselijk verhoging (kwel)waterstanden
	ecologische verbindingen met evz-model	• Berkel: Duitsland - IJssel en 't Nijenhuis - Groote Veld: • das • kamsalamander • ijsvogelvlinder • winde

Het plan en aanleiding onderhavig schrijven

In principe zullen er geen grootschalige (verstorende) ingrepen plaatsvinden, zoals sloop- en of bouwwerkzaamheden. Het theaterhuisje staat er al inmiddels geruime tijd. De enige aanpassingen aan het plangebied zijn landschappelijke aanpassingen met als doel bevordering van natuur en biodiversiteit. Er zullen wel, waarschijnlijk langs de Wagenvoortdijkweg (locaties ten tijde van onderhavig schrijven nog niet bekend), 14 parkeervlakken worden gemaakt. Een logische plek hiervoor is de plek waar nu ook al auto's staan geparkeerd.

Om de bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken moet het stukje 'natuur' en GO dat verloren is gegaan/ gaat door de realisatie van de opstal en de te realiseren parkeervlakken gecompenseerd worden. Dit kan onder andere door de natuurwaarden in het overige terrein te vergroten. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de Wet natuurbescherming, de ecologische potenties van het gebied en de kernkwaliteiten en ontwikkelingsdoelen die voor het deelgebied zijn opgesteld.



Afbeelding 2: Schets landschappelijke inpassing om de natuurwaarden te verhogen (bron: mRO).

Tevens zal een deel van de bestemming 'wonen' worden omgezet naar 'natuur'.

Type plan:	bestemmingsplan	Plan datum:	2012-09-10
Planidn:	NL.IMRO.0262.buWagenvoord6AIm-BP41	Planstatus:	vastgesteld
Dossierstatus:	geheel onherroepelijk in werking		



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.



te compenseren oppervlak

nieuw oppervlak woonbestemming

Pagina 1 van 2

Afbeelding 3: Oppervlak ruil 'wonen'/'natuur' (bron: mRO).

Potentiecheck/ veldbezoek

Om een indruk van de aanwezige en de potentiële natuurwaarden binnen en nabij het plangebied te krijgen is het NDFF in november 2022 geraadpleegd (tot 10 jaar terug, zie bijlage 1) en is het plangebied op 28 november 2022 (12°C, miezerregen) bezocht. Tijdens de veldcheck is de omgeving eveneens bekeken.

Indrukken



Foto's: Theaterhuisje.



Foto's: Overige opstallen perceel.



Foto's: Poel en omgeving (GO) theaterhuisje.



Foto's: Naastgelegen bos (GNN) en Wagnvoortsdijk langs GNN.

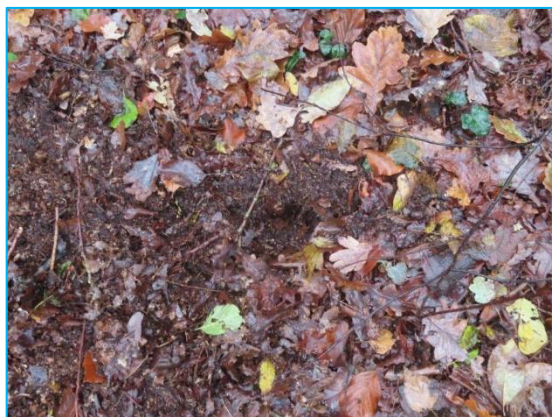
Huidige natuurwaarden

Volgens de NDFF zijn er de laatste jaren binnen en rondom het plangebied soorten als steenmarter, ree, boerenwaluw, zwarte specht, kleine bonte specht, middelste bonte specht, sperwer, bosuil, wespandief en bijzondere vlindersoorten als grote vos en kleine ijsvogelvlinder waargenomen.

Tijdens het veldbezoek zijn er, voor de tijd van het jaar, veel vogels waargenomen, waaronder grote en middelste bonte spechten. Er staan veel zaadplanten die ook in de winter vogels aantrekken. Daarbij zijn er groenblijvende structuren en open opstallen waarin dieren worden gehouden aanwezig. De boerenwaluw broedt in een van de opstallen.

Er is een kleine "poel" aanwezig ten zuidwesten van het theaterhuisje. Verder zijn er moestuinen, verruigde delen met gras en bloemen en dergelijke aanwezig. Het plangebied kan voor veel soorten/soortgroepen een geschikte verblijflocatie of foerageergebied zijn, denk dan aan kleine marterachtigen, das, steenmarter, amfibieën, ree, diverse vogels (waaronder roofvogels, uilen, spechten en zwaluwen) en insecten.

In het naastgelegen bosgebied lijken snuitputjes van das aanwezig te zijn bij de daar gelegen poel. Verder zijn er sporen van haas, konijn en ree aangetroffen.

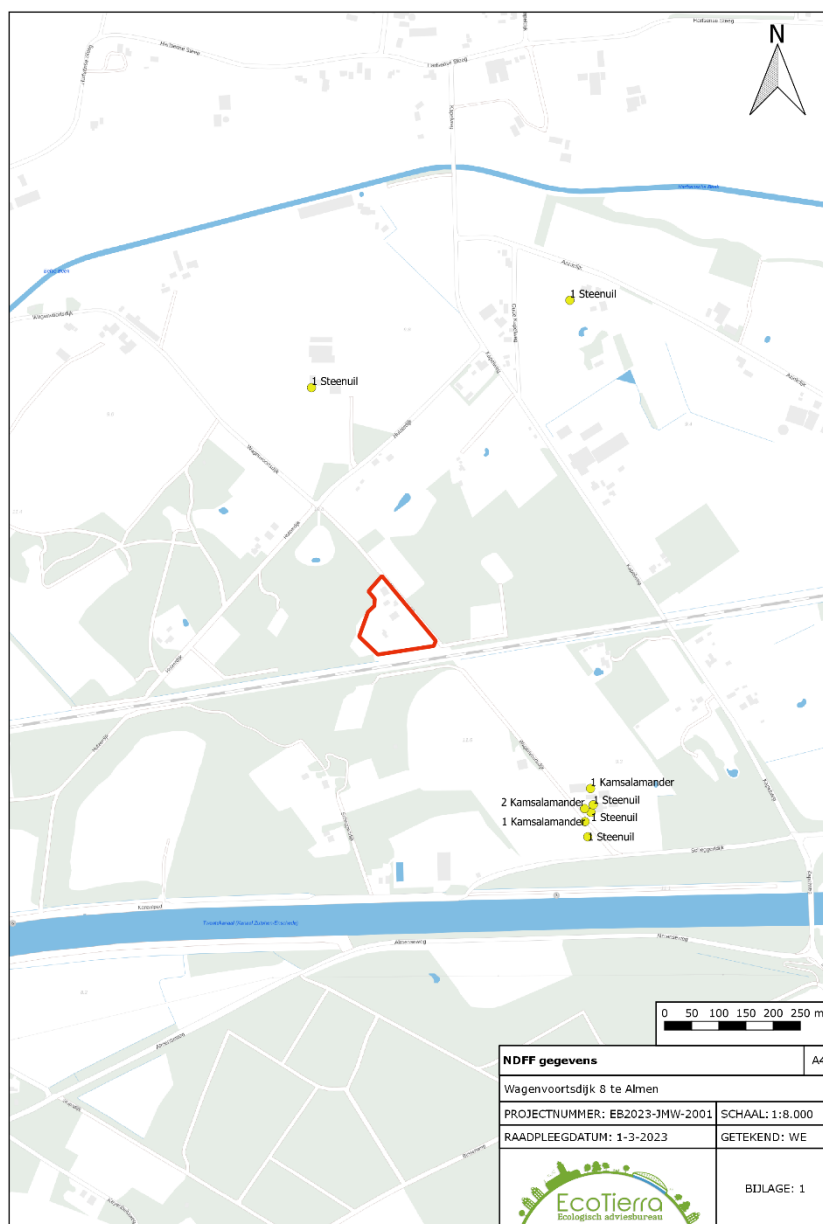


Foto's: Mogelijk snuitputje das nabij poel ten noordwesten van het plangebied.

Potentiële natuurwaarden en landschappelijke inrichting

Op zich is er binnen het plangebied al redelijk wat natuurwaarde aanwezig (in vergelijking tot de agrarische functie die een deel van het plangebied eerst had). Echter, door voor twee soorten maatregelen te nemen kan er aan het gehele plangebied een biodiversiteit impuls gegeven worden. In onderhavige situatie is het logisch, ook gezien de doelstellingen van het GNN/GO, om als doelsoorten de kamsalamander en de steenuil te nemen. Door het plangebied voor deze twee soorten in te richten, liften heel veel soorten mee.

Om vast te stellen of de twee soorten in de omgeving voorkomen is de NDFF geraadpleegd. Beide soorten blijken in de omgeving waargenomen te zijn. Tevens is er gekeken of er poelen en watergangen in de buurt aanwezig zijn. In de omgeving zijn al diverse poelen aanwezig.



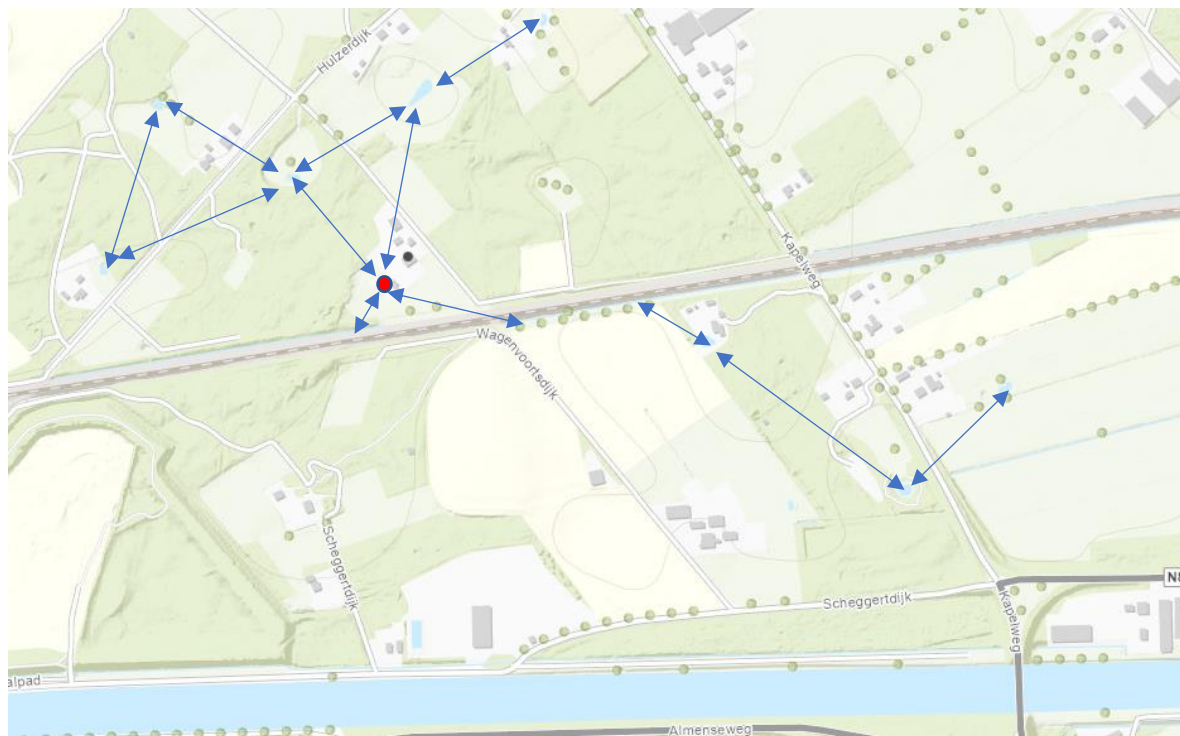
Afbeelding 4: Aanwezigheid steenuil en kamsalamander in omgeving plangebied.

Maatregelen kamsalamander

Voor de kamsalamander kunnen diverse maatregelen genomen worden. Naast voortplantingswater dient ook landhabitat gerealiseerd te worden.

- Poel

De bestaande poel kan worden uitgebreid en worden ingericht als amfibieënpool, met als doelsoort kamsalamander. In de omgeving zijn al diverse poelen aanwezig. Deze poel kan een steppingstone worden tussen de andere poelen (indien geschikt voor kamsalamander).



Afbeelding 5: Mogelijke steppingstonefunctie poel voor kamsalamander.

Eisen aan poel vanuit Kennisdocument (BIJ12) Kamsalamander:

Nieuwe wateren (poelen) waar voortplanting plaats moet kunnen vinden moeten bij voorkeur:

- een wateroppervlakte van bij voorkeur 400-1000 m² hebben
- een gloeiende oever hebben
- een waterdiepte hebben van 50 – 150 centimeter, de diepere delen zullen dan ook in strenge winters niet bevriezen
- zowel zon beschenen delen hebben als beschaduwde delen
- een goed ontwikkelde vegetatie aanwezig krijgen, vooral onder water. Ook moet er open water aanwezig zijn
- een pH van het water hebben die boven de 5,5 ligt
- vrij zijn van (roof)vissen
- binnen 400 meter geschikt landhabitat hebben
- geen barrières (wegen, akkerpercelen e.d.) hebben tussen het landhabitat en het waterhabitat en het waterhabitat moet met het landhabitat verbonden zijn met geleidende structuren als ruigtestroken, houtwallen, struweel of hagen.
- onderdeel uitmaken van een groep van meerdere voortplantingswateren bijeen op een onderlinge afstand van maximaal 300 à 400 meter.

- *Takkenrillen/ (bladhoudende hagen)*

Om de kamsalander vanuit het landhabitat veilig van en naar de poel (poelen) te laten gaan kunnen takkenrillen/ hagen naar de poel worden aangelegd. Deze elementen dienen een corridor te zijn naar het naastgelegen bos, watergangen ten zuiden van het plangebied of andere potentieel leefgebied. Tevens kunnen takkenrillen en hagen dienen als landhabitat. Door corridors te maken kunnen poelen in de omgeving met elkaar verbonden worden (steppingstones).

- *Verruigde graslanden, bosranden met takkenhopen, steenhopen en dergelijke*

Voedselaanbod en overwinteringsplekken.

Steenuil

Voor de steenuil kunnen diverse maatregelen genomen worden. Naast voortplantingsplekken dient er ook functioneel leefgebied gerealiseerd te worden.

- *Boomgaard*

Een boomgaard levert voedsel (vallend fruit trekt allerlei prooidieren aan.) Tevens kunnen de bomen dienen als uitkijkpost en later mogelijk zelfs als roest- en/of voortplantingsplek.

- *Poel*

Een poel trekt prooidieren aan. Tevens kan eruit gedronken worden.

- *Takkenrillen*

In takkenrillen zijn veel prooidieren te verwachten.

- *Verruigde graslanden, bosranden met takkenhopen, steenhopen en dergelijke*

Voedselaanbod.

- *Bomenrijen/ solitaire bomen*

Dergelijke elementen leveren voedsel op, uitkijk gelegenheid en er kunnen steenuilenkasten in geplaatst worden.

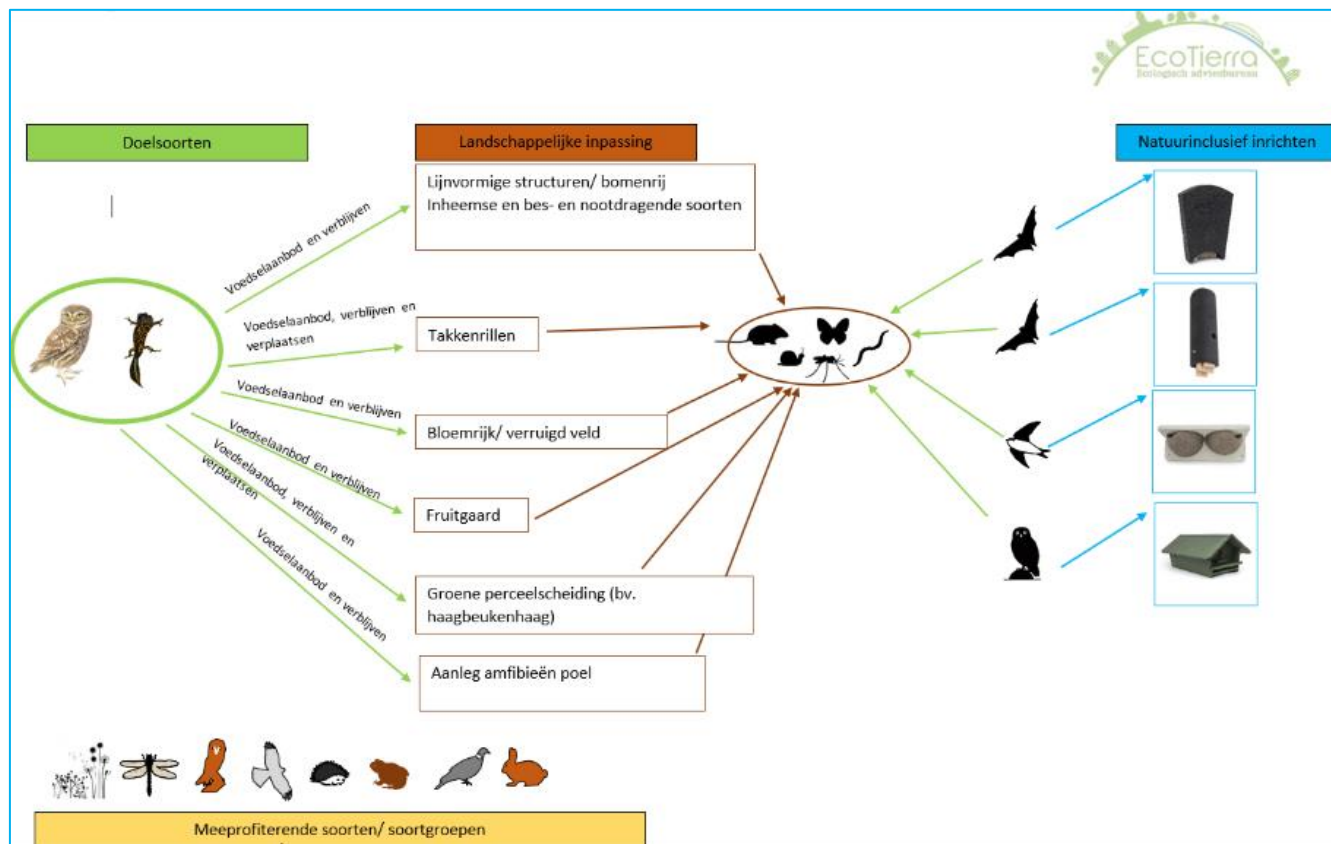
- *Steenuilenkast*

Om een steenuil de mogelijkheid tot roetsen/ voortplanten te geven kunnen er twee (meer keuze voor exemplaren) worden opgehangen.

Overige soorten

Als extra impuls kunnen ook simpele maatregelen voor andere soorten/ soortgroepen genomen worden. Zo kunnen er kunstnesten voor huiszwaluw onder de overstekken van de boerderij worden geplaatst. Tevens kunnen er voor gebouw- en boombewonende vleermuissoorten kasten worden opgehangen.

In onderstaande afbeelding is getracht voorgaande schematisch weer te geven.



Afbeelding 6: Schematische weergave voorgestelde maatregelen (bron: EcoTierra).

Bespreking

Door de genoemde maatregelen wordt er een flinke ecologische impuls gegeven aan het perceel. Ruim voldoende om de eventuele aantasting van het GO te mitigeren/ compenseren. De besproken maatregelen dienen verder uitgewerkt te worden. Het is raadzaam om hierbij een ecooloog te betrekken.

Met vriendelijke groet,



EcoTierra-ecologisch adviesbureau

ing. J.M de Wever

BIJLAGE 1

NDF

