

Bestemmingsplan

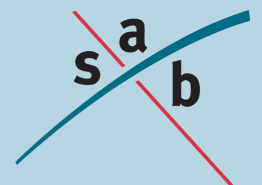
Wippert 10 en Bathmenseweg 4 Kring van Dorth

Gemeente Lochem

Datum: 12 september 2011

Projectnummer: 110143

ID: NL.IMRO.0262.buWippert10KvD-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	6
2	Het plan	7
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieu	16
3.3	Water	22
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	25
3.5	Flora en fauna	26
3.6	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	29
4.1	Algemeen	29
4.2	Dit bestemmingsplan	30
5	Procedure	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op twee locaties in de gemeente Lochem, te weten Wippert 10 te Kring van Dorth en Bathmenseweg 4 te Kring van Dorth.

Aan de Wippert 10 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De huidige bebouwing bestaat uit een woonboerderij met bedrijfsgebouwen. In totaal is er, exclusief de boerderij, circa 470 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig.

Aan de Bathmenseweg 4 is een boerderij gelegen met een woonbestemming. Naast de boerderij is er ook circa 375 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. De te slopen gebouwen zijn reeds gesloopt vooruitlopend op de bestemmingsplanprocedure.

In het kader van functieverandering zal de huidige agrarische bestemming van het plangebied aan de locatie Wippert 10 worden omgezet in een woonbestemming ten behoeve van één woning. Door de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op beide locaties (circa 845 m²) mag er aan de Bathmenseweg 4 één nieuwe compensatie woning worden gebouwd. Het plangebied aan de Bathmenseweg 4 zal haar woonbestemming behouden, met naast de huidige woning ook ruimte voor de bouw van één nieuwe compensatiewoning.

1.2 Ligging plangebied

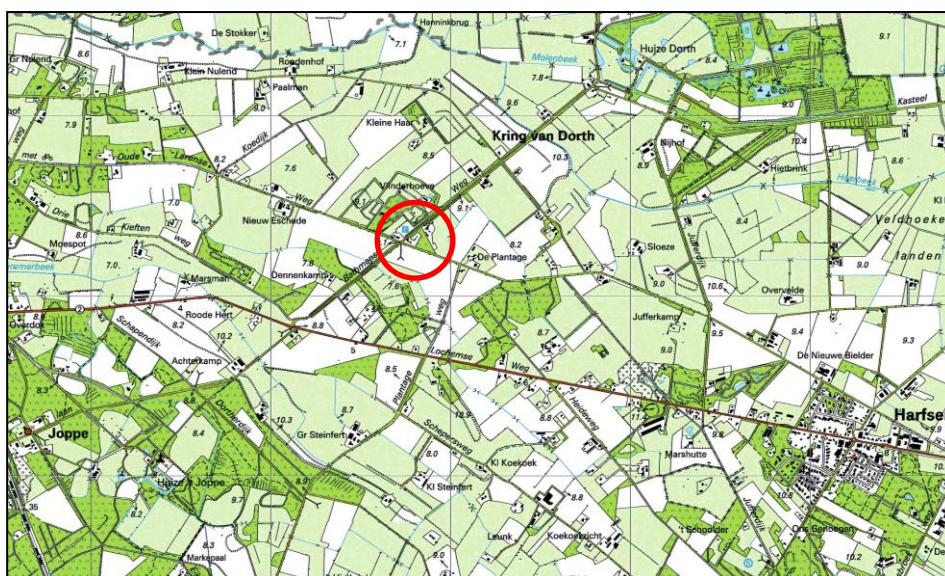
Het plangebied betreft de locatie aan Wippert 10 te Kring van Dorth en de locatie aan Bathmenseweg 4 te Kring van Dorth, in het buitengebied van de gemeente Lochem.

Wippert 10 ligt op circa 6 km afstand ten noorden van de kern Laren. Op circa 750 m ten westen van Wippert 10 ligt de provinciale weg (N332) tussen Laren en Holten. Op circa 200 m ten noorden van Wippert 10 stroomt de beek de Schipbeek. Op circa 1 km ten noordwesten van het gebied ligt de kruising van de provinciale weg N332 en de snelweg A1. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van Wippert 10 aangegeven.



Globale ligging plangebied locatie Wippert 10 (bron: Topografische Dienst)

De locatie Bathmenseweg 4 is gelegen op circa 2,75 km afstand ten noordwesten van de kern Harfsen. Op ruim 0,5 km ten zuiden van de Bathmenseweg 4 is de provinciale weg (N339) tussen Harfsen en Epse. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van Bathmenseweg 4 aangegeven.



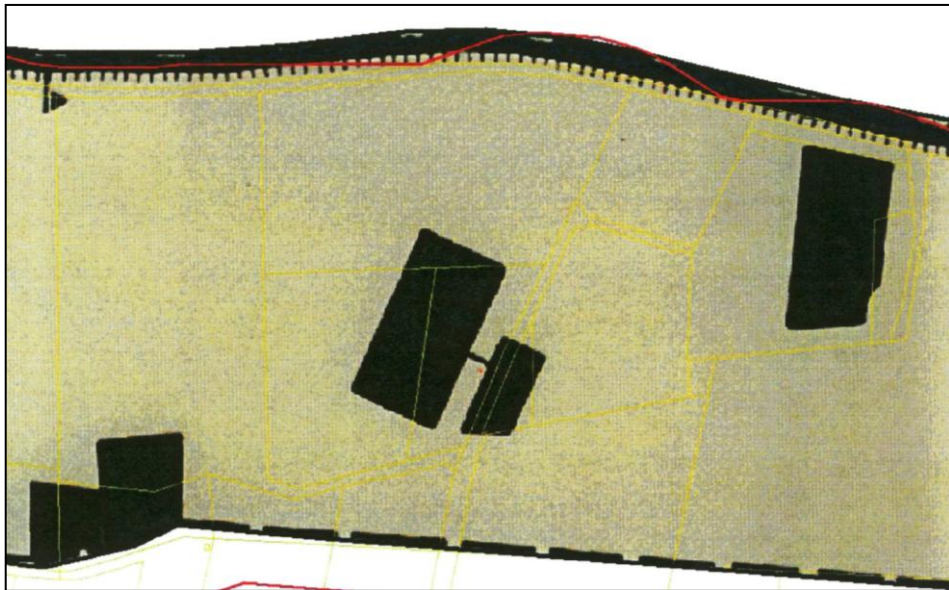
Globale ligging plangebied locatie Bathmenseweg 4 (bron: Topografische Dienst)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

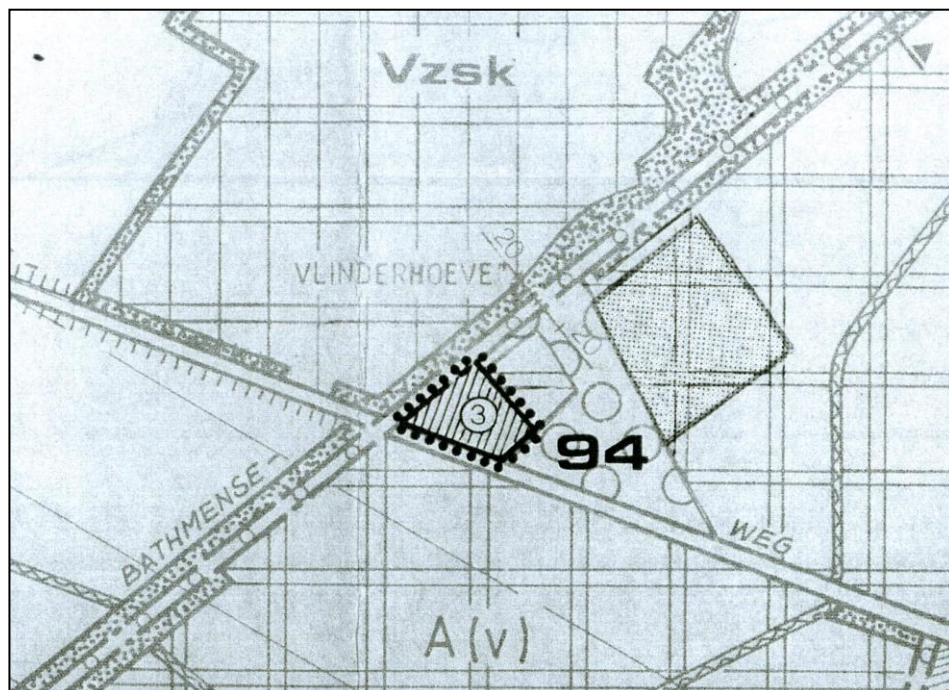
Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1987” van de voormalige gemeente Gorssel. Dat plan is in 1996 middels een correctieve herziening herzien. Deze herziening is hiermee eveneens van toepassing.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied ter plaatse van Wippert 10 de bestemming “Agrarisch gebied”. De gronden zijn bestemd voor het agrarisch bedrijf. Het plangebied ter plaatse van Bathmenseweg 4 de bestemming “woondoeleinden”.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging en de realisatie van een compensatiewoning. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Gorssel voor de locatie Wippert 10 .



Uitsnede vigerend bestemmingsplan buitengebied van de voormalige gemeente Gorssel voor de locatie Bathmenseweg 4 .

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” 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, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

Dit plan heeft betrekking op twee locaties in de gemeente Lochem, te weten Wippert 10 te Kring van Dorth en Bathmenseweg 4 te Kring van Dorth.

Aan de Wippert 10 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. De huidige bebouwing bestaat uit een woonboerderij met bedrijfsgebouwen. In totaal is er, exclusief de boerderij, circa 470 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig. Aan de Bathmenseweg 4 is een boerderij gelegen met een woonbestemming. Naast de boerderij is er ook circa 375 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig.

In het kader van functieverandering zal de huidige agrarische bestemming van het plangebied aan de locatie Wippert 10 worden omgezet in een woonbestemming ten behoeve van één woning (de bestaande bedrijfswoning).

Het is mogelijk om te slopen oppervlakte stallen op meerdere erven op te tellen (te clusteren) ten behoeve van de bouw van een woning op één erf. Door de te slopen gebouwen op de percelen Bathmenseweg 4 en Wippert 10 te Kring van Dorth bij elkaar op te tellen kan één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd worden op het perceel Bathmenseweg 4. Op de twee percelen gezamenlijk wordt circa 845 m² aan gebouwen gesloopt. In totaal wordt er aan de locatie Bathmenseweg 4 ruimte gerealiseerd voor twee woningen, de bestaande boerderij en de nieuwe vrijstaande woning.

In de navolgende afbeelding is de huidige situatie ter plaatse van de beide locaties te zien. Hierna wordt per locatie verder ingegaan op het plan.



Huidige situatie plangebied Wippert 10 (l) en Bathmenseweg 4 (r). (bron: Provincie Gelderland)

Wippert 10

Aan de Wippert 10 is een voormalig agrarisch bedrijf gelegen. Door middel van functieverandering krijgt dit perceel de bestemming woondoeleinden ten behoeve van een woning.

Naast het slopen van 'overtollige' agrarische bebouwing ter verevening, geldt als nadrukkelijke voorwaarde bij toepassing van functieverandering dat er een plan wordt uitgevoerd om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen en aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken.

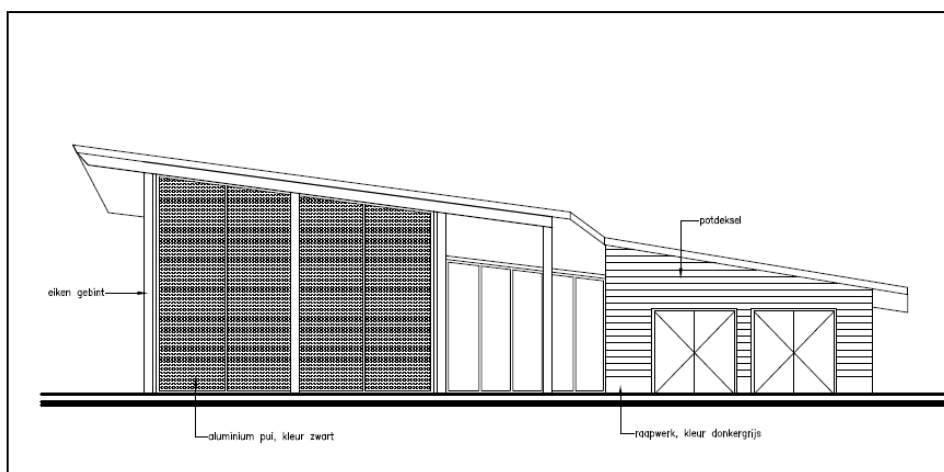
Ten behoeve van deze ontwikkeling is een erf- en landschapsplan opgesteld. Het erf- en landschapsplan is weergegeven op de volgende afbeeldingen. Het perceel wordt landschappelijk ingepast door de aanleg van een boomgaard en diverse beukenhagen. De markante solitaire eikenbomen en seringen- en krentenstruiken die al op en rond het erf aanwezig zijn blijven behouden.

Door deze maatregelen is er sprake van een verantwoorde landschappelijk inpassing. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 5 oktober 2009.

Bathmenseweg 4

Op de locatie aan de Bathmenseweg 4 is een boerderij met één bijgebouw gesitueerd. Daarnaast is er op de locatie voormalige agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze zal in dit plan in zijn geheel worden gesloopt.

Door het oppervlakte van de te slopen bedrijfsbebouwing van de locatie Wippert 10 en Bathmenseweg 4 te clusteren mag er op het erf aan de locatie Bathmenseweg 4 één nieuwe vrijstaande woning met bijgebouw worden gebouwd.



Ontwerp voorgevel nieuwe woning. (bron: Reno Vastgoed BV.)

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan 2005

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen.

Op de streekplankaart ligt de locatie Bathmenseweg 4 in 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 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.

Deze verbindingszones 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 verbindingszones 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.

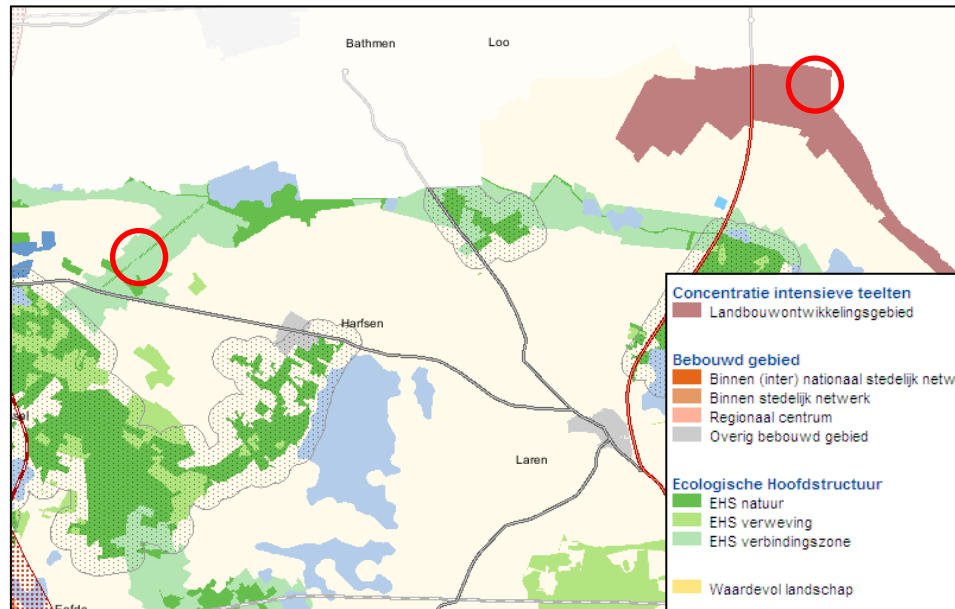
De zones, waar de ecologische verbindingsfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingszone vormen.

Een klein deel van het plangebied aan de locatie Bathmenseweg 4 valt in de EHS natuur. EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

De locatie Wippert 10 valt op grond van het streekplan in het landbouwontwikkelingsgebied. Uitgangspunt voor het ruimtelijk beleid in het algemeen in het streekplan is dat de bedrijfsontwikkeling in de landbouw wordt gefaciliteerd onder voorwaarden van economische en ecologische duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit. De provincie hanteert het principe van concentratie voor alle intensieve vormen van land- en tuinbouw, zoals de intensieve veehouderij. In een landbouwontwikkelingsgebied is nieuwvestiging, hervestiging en uitbreiding van en omschakeling naar intensieve veehouderij in beginsel toegestaan. Nieuwe activiteiten die de ontwikkelingsmogelijkheden van de

landbouw en in het bijzonder de intensieve veehouderij beperken worden in beginsel niet toegestaan. Bestaande, in het vigerende bestemmingsplan toegekende, rechten voor de uitbreiding van niet-agrarische functies worden gerespecteerd.

Dit ruimtelijk beleid voor de zonering van intensieve veehouderij met de status van een streekplan komt voort uit het reconstructieplan dat in het kader van de Reconstructiewet is vastgesteld voor de Achterhoek en Liemers.



Fragment streekplankaart met globale ligging plangebied.

Functieverandering

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor 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 per bouwperceel 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. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen 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 functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

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

Het plan

In dit plan wordt op twee locaties voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De bestaande woningen op de beide locaties blijven behouden en op de locatie Bathmen-seweg 4 wordt één nieuwe compensatie woning gebouwd. Door de sloop van meer dan 500 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De uitvoering van de landschapsplannen zorgen voor een landschappelijke inpassing van het plan op beide locaties..

De uitvoering van dit bestemmingsplan past binnen het provinciale beleid.

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.

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 landbouwwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied aan de locatie Bathmenseweg 4 is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verweingsgebied. Het beleid voor verweingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verweingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

Het plangebied aan de locatie Wippert 10 is gelegen in een zone die in het reconstructieplan is aangewezen als landbouwontwikkelingsgebied. Een landbouwontwikkelingsgebied is een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie zal voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

Het beleid voor de landbouwontwikkelingsgebieden bestaat in hoofdzaak uit het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden om de geformuleerde doelstelling voor de intensieve veehouderij te kunnen realiseren en daarnaast het tegengaan van ontwikkelingen, die de doelstelling juist kunnen belemmeren. Dit laatste geldt met name voor burgerwoningen, bedrijfsterreinen inclusief kantoren, (verblijfs)recreatieterreinen en vergelijkbare functies.

Het plan

In dit plan wordt op twee locaties voormalige agrarische bebouwing gesloopt. De bestaande woningen op de beide locaties blijven behouden en op de locatie Bathmenseweg 4 wordt één nieuwe compensatie woning gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van (agrarische) bedrijven in de omgeving van beide locaties (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse van beide locaties. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.2 Regionaal beleid

Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen 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 functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het vereveningsprinci-

pe, het welstandsadvies en het advies van de monumentencommissie. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort toegelicht.

– Hergebruik / sloop bebouwing

Het gezamenlijk bebouwingsoppervlak van de percelen Bathmenseweg 4 en Wippert 10 te Kring van Dorth bedraagt circa 845 m². Uitgegaan wordt van een reductie van bebouwing van minimaal 50 %. Er wordt maximaal 422 m² aan bebouwing hergebruikt dan wel nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van 50 % reductie van bebouwing wordt voldaan.

– Milieu

Voor beide locaties is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de omzetting van de agrarische bestemming van beide locaties naar een woonbestemming en de realisatie van een extra woning op het perceel Bathmenseweg 4 geen negatieve gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven.

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Een bestaande karakteristieke boerderij en bijbehorende schuur (gemeentelijk monument) wordt gerestaureerd. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats in de vorm van de aanleg van landschapselementen en bosherstel.

– Monumenten- en welstandscommissie

Op grond van het functieveranderingsbeleid moet met een beeldkwaliteitplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. De boerderij en bijbehorende schuur op het perceel Bathmenseweg 4 hebben de status van gemeentelijk monument. Om een onafhankelijk advies te krijgen is het plan voorgelegd aan de monumenten- en de welstandscommissie. De monumentencommissie heeft op 18 oktober 2010 ingestemd met het plan. De welstandscommissie heeft op 1 november 2010 een positief advies gegeven.

– Clusteren van oppervlakte te slopen stallen

Het perceel Wippert 10 te Kring van Dorth is volgens het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers gelegen in het Landbouwonwikkelingsgebied. De gemeenteraad heeft op 17 mei 2010 besloten geen medewerking te verlenen aan de realisatie van een extra woning op dit perceel. Het is mogelijk om de oppervlakten van te slopen stallen op meerdere erven op te tellen (te clusteren) ten behoeve van de bouw van een woning op één erf. Door de mogelijk te slopen gebouwen op de percelen Bathmenseweg 4 en Wippert 10 te Kring van Dorth bij elkaar op te tellen kan één nieuwe vrijstaande woning gerealiseerd worden op het perceel Bathmenseweg 4.

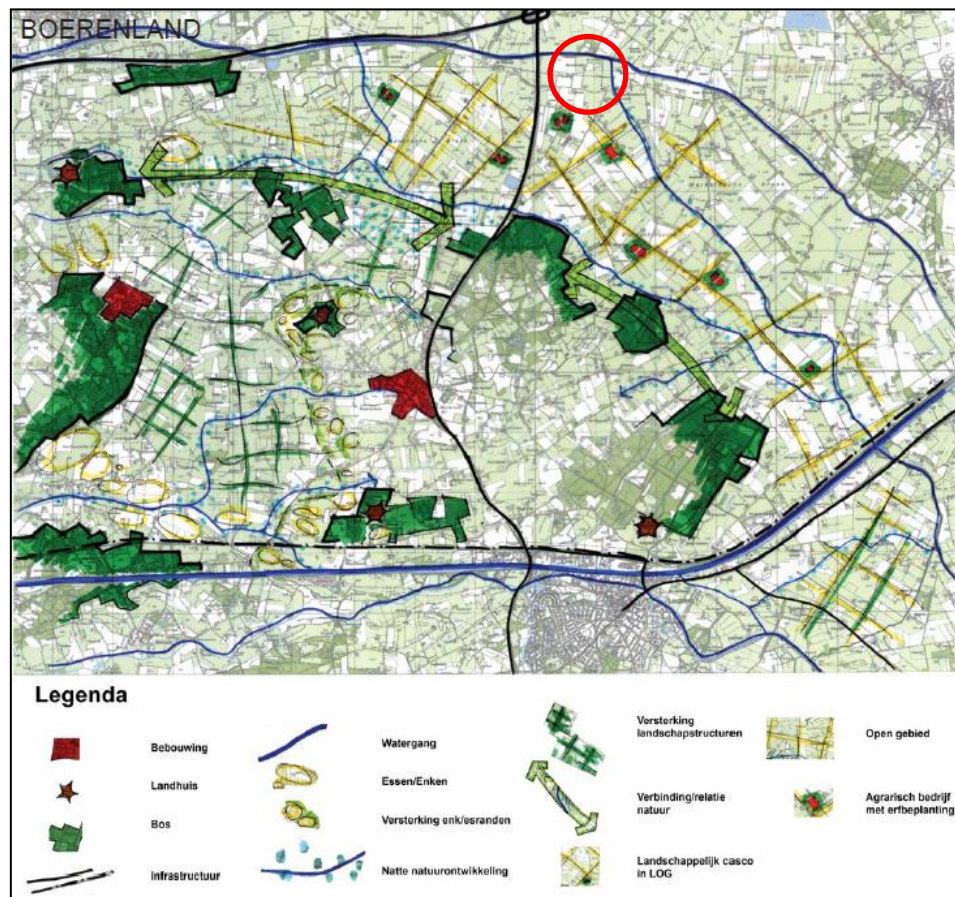
3.1.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsonwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeenten Zutphen en Bronckhorst, een landschapsonwikkelingsplan (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.

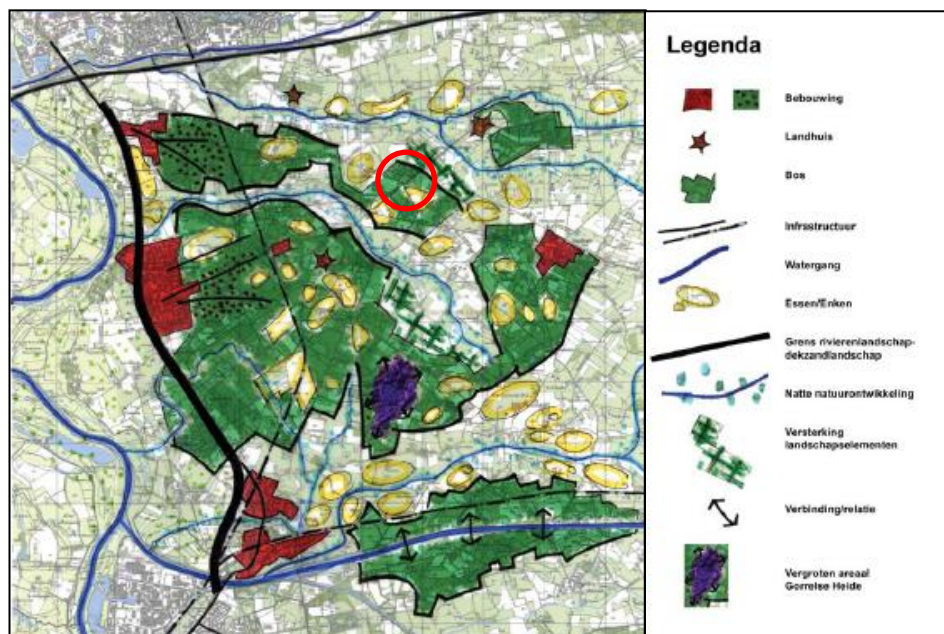


Deelkaart Boerenland. (bron: LOP)

Het plangebied aan de locatie Wippert 10 bevindt zich in deelgebied 2: Boerenland. De landschapsonwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechtlijnige ontginningspatroon is drager van het landschap. De openheid van het gebied wordt hier gezien als kracht, de agrarische bebouwing als uiting van een sterke, moderne landbouw. Landschap moet hiervoor een passende onderlegger zijn en niet meer dan dat.

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

- Handhaven openheid ontginningsgebieden;
- Stevig landschappelijk casco realiseren;
- Natte natuurontwikkeling langs beken.



Deelkaart Boskamers. (bron: LOP)

Het plangebied aan de locatie Bathmenseweg 4 bevindt zich in deelgebied 1: Boskamers. De oude landbouwgronden, enken en essen rondom de kernen Epse, Gorssel 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

Dit plan levert een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijk gebied ter plaatse. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het landschapsontwikkelingsplan.

3.2 Milieu

3.2.1 Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

Wippert 10

Voorliggend bestemmingsplan betreft de planologische wijziging van een agrarische bedrijfswoning in een burgerwoning in het buitengebied. Voor een burgerwoning gelden andere normen in het kader van de Wgh waardoor deze woning moet worden getoetst aan de Wgh. De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op woningen in principe niet de 48 dB mag overschrijden. Het plangebied aan de locatie Wippert 10 is gelegen aan een doodlopend deel van de Wippert op een rustige locatie in het buitengebied. Op ruim 700 m afstand loopt de N332, een provinciale weg. Voor provinciale wegen met twee rijstroken geldt een onderzoekszone van 250 m. Hierdoor is er geen onderzoeksplicht vanuit de Wgh, aangezien de woning buiten de zone van de N332 is gelegen. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkeling binnen dit deel van het plangebied.

Bathmenseweg 4

Door ingenieursbedrijf Aveco de Bondt is in september 2010 een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie Bathmenseweg 4¹.

Ten gevolge van de Bathmenseweg bedraagt de maximale geluidbelasting op de toekomstige woning 44 dB (inclusief aftrek 5 dB ex artikel 110⁹ Wgh). Deze waarde is lager dan de voorkeursgrens van 48 dB. Voor de toekomstige woning hoeft derhalve geen hogere grenswaarde aangevraagd te worden.

De geluidbelasting (exclusief aftrek 5 dB ex artikel 110⁹ Wgh) ten gevolge van het wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 49 dB. Voor de toekomstige woning dienen derhalve geen geluidwerende voorzieningen bepaald te worden. Het maximaal toelaatbare binnenniveau van 33 dB zal bij een dergelijke geluidbelasting niet worden overschreden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het uitvoeren van dit plan.

3.2.2 Luchtkwaliteit

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt ge-

¹ Aveco de Bondt, Bathmenseweg 4A te Kring van Dorth, projectnr. 10.1564, 16 september 2010

boden 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.

Voorliggend plan betreft planologisch gezien de toevoeging van twee burgerwoningen in het buitengebied (één agrarische bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning), zodat volgens de ministeriële regeling dit plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. 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.

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik.

Wippert 10

Voor de locatie Wippert 10 is door Van der Poel Consult bv in september 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

Uit informatie van het bodemloket zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen die kunnen duiden op en bodemverontreiniging. Ook zijn er voor zover bekend geen bo-

² Van der Poel Consult bv, verkennend bodemonderzoek Wippert 10 te Kring van Dorth, projectnr. 1912.313, januari 2010

demonderzoeken in de omgeving uitgevoerd. Volgens de initiatiefnemer heeft er zich geen brandstoftank ter plaatse bevonden.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen:

- De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,5 m –mv opgebouwd uit matig fijn zand. De bovenlaag (0-0,5 m –mv) is matig humeus. In de ondergrond is roest aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,0 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 waargenomen.
- In de ondergrond overschrijdt het gehalte aan PCB de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt het bariumgehalte de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten die de streefwaarden en/of de detectiegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EC kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

De normen voor PCB's zijn lager dan de vereiste rapportagegrens in het laboratorium. Bij de berekening van de somparameter PCB's moeten gehalten van de afzonderlijke rapportagegrenzen vermenigvuldigd worden met de factor 0,7. De zo verkregen waarde wordt getoetst aan de van toepassing zijnde normen. Indien alle individuele waarden, dan de vereiste rapportagegrens zijn aangetoond mag er van uitgegaan worden dat de kwaliteit van de grond voldoet aan de van toepassing zijnde normen. Vanwege de storende aard van sommige (grond)mengmonsters zijn voor bepaalde individuele PCB's verhoogde rapportagegrenzen gehanteerd, waardoor formeel moet worden gesproken van een overschrijding van de achtergrondwaarde.

Milieuhygiënisch zijn naar aanleiding van voorgaand onderzoek geen belemmeringen voor de voorgenomen functiewijziging.

Bathmenseweg 4

Voor de locatie Bathmenseweg 4 is door Van der Poel Consult bv in september 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd³.

Uit informatie van het bodemloket en de bodematlas van de provincie zijn geen bijzonderheden omtrent onderzoeken in de omgeving naar voren gekomen. In het verle-

³ Van der Poel Consult bv, verkennend bodemonderzoek Bathmenseweg 4 te Kring van Dorth, projectnr. 11.009.276, september 2010

den is aan de zuidzijde van de woning/boerderij een ondergrondse brandstoftank verwijderd. De gemeente heeft hier geen gegevens over.

De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN 5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden is het volgende naar voren gekomen: De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,7 m –mv opgebouwd uit zand. De bovenlaag (0-0,5 m –mv) is humeus en de onderlaag (0,5-2,7 m –mv) is roesthoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,7 m –mv.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn in de bovengrond (0-0,5 m –mv) van twee monsterpunten puindeeltjes aangetroffen. Verder zijn er 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 analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond (0-0,5 m –mv) lood, zink en PAK zijn gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In de onder- en bovengrond moet formeel 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 analyseresultaten blijkt dat geen van de onderzochte componenten gemeten zijn in een concentratie die de streefwaarde en/of de rapportagegrens overschrijdt. De gemeten waarde voor de pH en Ec kunnen als normaal worden beschouwd.

De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Milieuhygiënisch zijn naar aanleiding van voorgaand onderzoek geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

3.2.4 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

Wippert 10

Op de locatie Wippert 10 wordt één agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Op basis van artikel 3 lid 2 onder b van de Wet geurhinder en veehouderij dient een vaste afstand te worden aangehouden van 50 m tussen de woning en de omliggende veehouderijen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is op ruim 200 m gelegen van de nieuwe woningen. Aan de richtafstand van 50 m wordt ruimschoots voldaan. De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende agrarische bedrijven.

Bathmenseweg 4

In de directe omgeving van de locatie liggen geen agrarische of andere bedrijven.

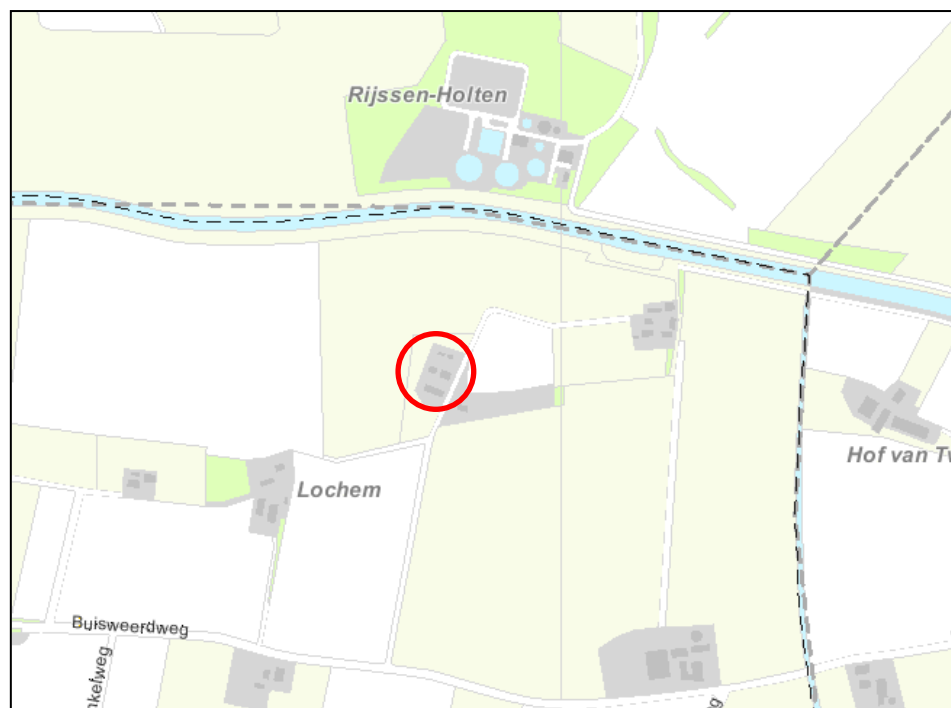
Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.2.5 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen) bronnen.

Wippert 10

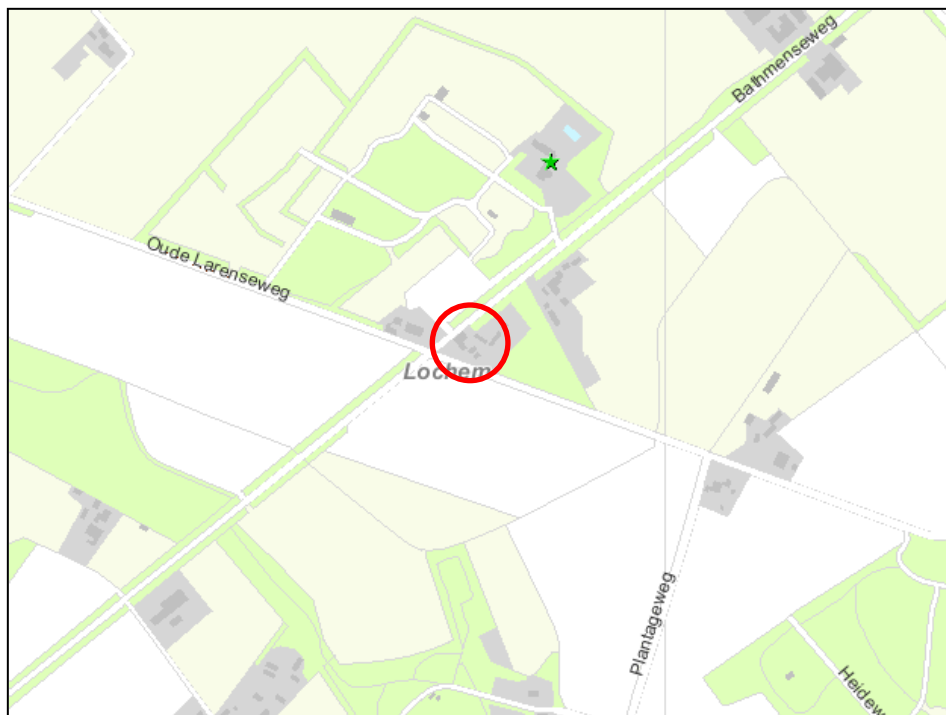
Op de risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen wegen en geen leidingen aanwezig zijn die aangewezen zijn voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen). Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten die van invloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied.



Uitsnede risicokaart Nederland locatie Wippert 10. (bron: www.risicokaart.nl)

Bathmenseweg 4

De locatie ligt niet aan een route gevaarlijke stoffen. Evenmin zijn er bedrijven in de directe omgeving die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Er ligt geen hoogspanningsleiding in de omgeving van de locatie. (Delen van) invloedsgebieden van risico-bedrijven, wegen, waterwegen, spoorwegen en aardgastransportleidingen bevinden zich niet in het plangebied.



Uitsnede risicokaart Nederland locatie Bathmenseweg 4. (bron: www.risicokaart.nl)

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

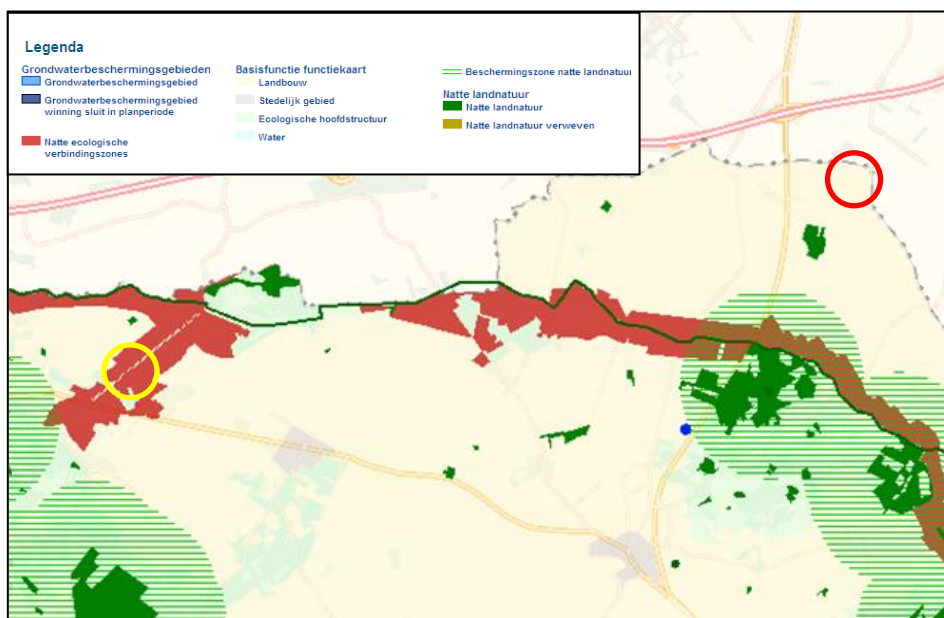
Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Lim-

burg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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



Uitsnede Waterplankaart. (bron: provincie Gelderland)

Wippert 10

De locatie Wippert 10 heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Deze functie geldt voor die gebieden waar de hoofdfunctie landbouw is. Binnen deze functie komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);

- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.

Bathmenseweg 4

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 Das

Dit model is gebaseerd op de modellen das en boommarter en bestaat uit een brede corridor. De corridor is opgebouwd uit kleinschalig landschap waarin houtwallen, singels en bosjes dekking bieden en geleiding geven, en waarin voldoende geschikte voedselgebieden aanwezig zijn. 'Natte' elementen zijn niet noodzakelijk.

Dit model is, behalve voor das en boommarter, functioneel voor allerlei dieren van bossen, bosranden en kleinschalig landschap. In een enkel geval is dit model toegekend aan zones die in de eerste plaats verbetering van de uitwisseling van edelherten beogen. Dan dienen de voorkomende barrières (wegen) op een andere manier overbrugd te worden.

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, water-

keten 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

Wippert 10

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak door de reductie van de bebouwing af. Hemelwater afkomstig van de woningen mag niet op de riolering worden geloosd. Het perceel is gelegen in een gebied met grondwatertrap VII, dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie. Het vuilwater wordt afgevoerd via de riolering.

Bathmenseweg 4

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak door de reductie van de bebouwing af. De locatie ligt in een gebied met grondwatertrap VI. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

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

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

Beide locaties hebben volgens het RAAP rapport "WCL de Graafschap archeologische inventarisatie en verwachting" een middelhoge verwachting. In het bestemmingsplan buitengebied Lochem 2010 wordt een vrijstellingsgrens van 1.000 m³ gehanteerd voor verstoringen dieper dan 40cm.

Cultuurhistorie

Aan de locatie Bathmenseweg 4 is een boerderijcomplex uit de eerste helft van de 19^e eeuw gesitueerd. Deze boerderij met de naam Dommerholt is een gemeentelijk monument. Het complex behoorde oorspronkelijk tot het landgoed Dorth. De boerderij ligt vrij dicht aan de weg, met de lange gevel evenwijdig hieraan. Rechts naast het achterhuis staat de bijshuur en op het achtererf bevindt zich één rietgedekte parasolbergen met sporenkappen.

De Dommerholt is een goed voorbeeld van een streekeigen boerderijcomplex met de ontwikkeling van het hallehuistype tot het krukhuisstyp. Bovendien is het complexmatige karakter met de onderlinge positionering van de afzonderlijke bedrijfsruimten en andere elementen (parasolbergen) goed behouden.

Het boerderijcomplex is zeer markant gelegen en bezit daarmee een grote situeringswaarde.

De boerderij is vooral van belang vanwege zijn cultuur-historische waarde, als erfgoed van het landgoed Dorth. Als zodanig is het object van evident historisch belang voor de gemeente. De bescherming is van toepassing op de erf vorm, de casco's, de gevels, de kappen, diverse kozijnen met ramen en deuren, stalraampjes en deuren en het metselwerk.

3.5 Flora en fauna

Voordat ruimtelijke ingrepen mogen plaatsvinden moet eerst een onderzoek plaatsvinden in het kader van de Flora- en faunawet en eventueel andere natuurregeling.

Wippert 10

Door Bureau Prins & Bleijerveld is in december 2009 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁴.

Het plangebied bevindt zich niet in of in de directe omgeving van een beschermd gebied. Een negatief effect op beschermde gebieden als gevolg van het plan is uitgesloten.

Er werd geen bedreigde flora (Rode Lijst) of beschermde flora aangetroffen en dit is ook niet te verwachten.

Beschermde fauna is (mogelijk) aanwezig uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vogels en amfibieën.

Van tabel 1 zijn algemene soorten zoogdieren en amfibieën te verwachten. Soorten van tabel 1 zijn niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ingrepen.

Van tabel 2 is de aanwezigheid van algemene broedvogels in de opgaande begroeiing rond de gebouwen vrijwel zeker. Broedgevallen zijn ook mogelijk in de gebouwen. Werkzaamheden in de broedtijd kunnen een negatief effect hebben op broedvogels. Het verstoren van broedvogels is verboden volgens de Flora en faunawet. In verband met de waarschijnlijke aanwezigheid van broedvogels dient de sloop buiten het broedseizoen te worden gepland. Het broedseizoen loopt van circa 1 maart tot 1 augustus. Vroegere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van duiven. Er werden geen aanwijzingen gevonden voor het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vogels. Er zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen van Steenmarter.

Van tabel 3 was de Gewone dwergvleermuis in het plangebied aanwezig. Er zijn geen verblijfplaatsen vastgesteld. De gebouwen zijn niet geschikt voor overwintering. Zomerverblijfplaatsen zijn niet uit te sluiten.

⁴ Bureau Prins & Bleijerveld, Flora- en faunaonderzoek Wippert 10/Kring van Dorth, 10 december 2009

De sloop kan een negatief effect hebben op broedvogels en zomerverblijfplaatsen van vleermuizen. Er wordt daarom geadviseerd de werkzaamheden uit te voeren in de periode november – februari of voorafgaand aan de werkzaamheden een controle uit te voeren op de aanwezigheid van de genoemde soorten.

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

Bathmenseweg 4

Door Bureau Prins & Bleijerveld is in februari 2011 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd⁵.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een beschermd gebied. De aan het plangebied grenzende houtsingel is onderdeel van de EHS. De houtsingel blijft intact. Op grond van de aard van het plan, namelijk een extra woning, is een negatief effect op de EHS uitgesloten.

Flora

Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het is uitgesloten dat strikter beschermde soorten (tabel 2/3) in het plangebied voorkomen.

Fauna

- De ingreep kan een negatief effect hebben op algemene zoogdieren van tabel 1. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ingrepen.
- Het perceel kan deel uitmaken van het leefgebied van strikter beschermde soorten als Das, Eekhoorn en Steenmarter. Verblijfplaatsen van deze soorten zijn op het perceel niet aanwezig. Een negatief effect op het leefgebied is uitgesloten.
- Het voorkomen van broedvogels zonder vaste broedplaats is in het plangebied uitgesloten. Deze komen wel in het aangrenzende bos voor. Een negatief effect op de broedvogelpopulatie is uitgesloten. Daarnaast is het leefgebied van vogels zonder vaste broedplaats niet beschermd.
- Het voorkomen van vogels met een vaste broedplaatsen is mogelijk in de vorm van Ransuil. Een negatief effect op eventuele vaste broedplaatsen van Ransuil is uitgesloten. Vaste broedplaatsen van andere soorten zijn niet gevonden.
- Het voorkomen van beschermde soorten van de overige soortgroepen in het plangebied is uitgesloten. Het plan is niet van invloed op het eventuele voorkomen van deze soorten in het aangrenzende bos.

In het onderzoek zijn geen conflicten met Flora- en faunawet naar voren gekomen. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.6 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

⁵ Bureau Prins & Bleijerveld, Flora- en faunaonderzoek Bathmenseweg 4a/Kring van Dorth, 17 februari 2011

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 voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 bepalingen met betrekking tot 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 anti-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening.
- 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

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Wonen - Fab'. Daarnaast komt in dit bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' voor.

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Verder zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype "open broekgebied". Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter bescherming van de binnen de bestemming Agrarisch aanwezige waarden is een omgevingvergunningstelsel opgenomen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en tevens voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verbindingszone ter plaatse van de aanduiding 'ecologische verbindingszone'. De woningen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat binnen een bouwvlak maximaal 1 woning is toegestaan. De goothoogte van een woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter, dan wel in geval een grotere bestaande goothoogte en/of bouwhoogte, de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte. De oppervlakte van de bij een woning behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m² bedragen. De goothoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 meter. Wanneer de bestaande goot- en/of bouwhoogtes al hoger zijn, gelden deze bestaande hogere maten als maximum bij een uitbreiding of herbouw.

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Daarnaast is de bestemming tevens bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur-verbindingszone. Binnen deze bestemming mag één woning binnen het bouwvlak worden gebouwd. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m³ bedragen. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter. De oppervlakte van de bij een woning behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m² bedragen.

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 van 21 april tot en met 1 juni 2011 ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.