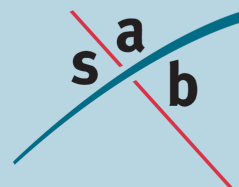


Bestemmingsplan

# Bosheurneweg 6 Barchem

Gemeente Lochem

Datum: 16 april 2012  
Projectnummer: 110313  
ID: NL.IMRO.0262.buBosheurneweg2Ba-BP41





## **INHOUD**

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied               | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan         | 4         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan    | 5         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                  | <b>6</b>  |
| <br>     |                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid van het plan</b> | <b>8</b>  |
| 3.1      | Overheidsbeleid                  | 8         |
| 3.2      | Milieu                           | 15        |
| 3.3      | Water                            | 18        |
| 3.4      | Archeologie                      | 22        |
| 3.5      | Flora en fauna                   | 24        |
| 3.6      | Verkeer en parkeren              | 26        |
| 3.7      | Economische uitvoerbaarheid      | 27        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>       | <b>28</b> |
| 4.1      | Algemeen                         | 28        |
| 4.2      | Dit bestemmingsplan              | 29        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>32</b> |



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op het perceel Bosheurneweg 6 te Barchem. Op dit perceel is bebouwing gelegen van een voormalig melkrundveebedrijf. Onlangs is het agrarisch bedrijf beëindigd. De eigenaar wil de bestaande bedrijfsgebouwen amoveren en hiervoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning bouwen.

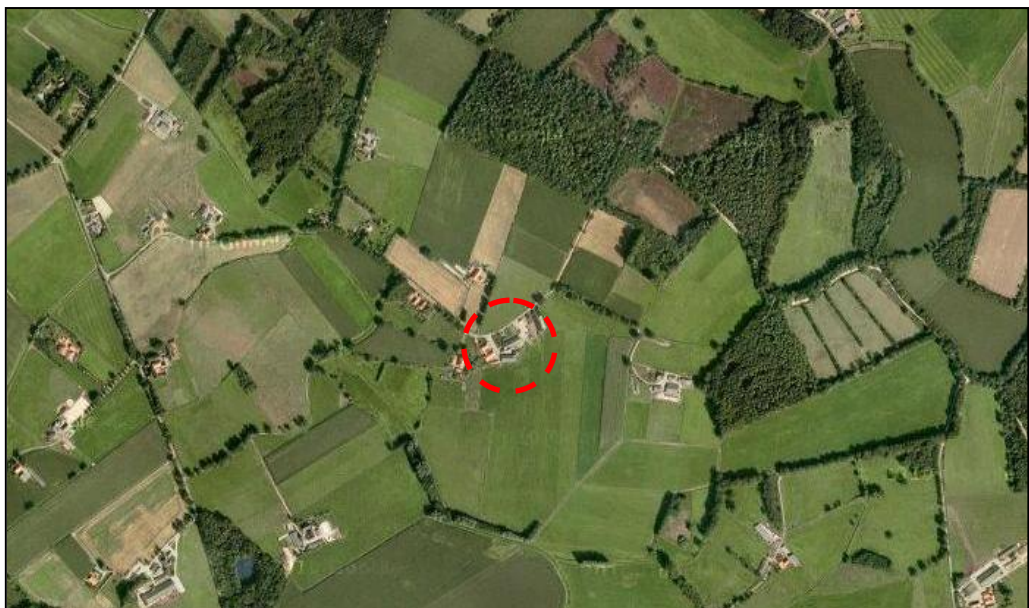
De huidige bebouwing, aan de Bosheurneweg 6, bestaat uit twee te behouden bedrijfswoningen en 1.170 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Door de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, mag er in het kader van functieverandering een nieuwe compensatie woning worden opgericht.

De bestemming 'agrarische gebied met landschapswaarden' zal worden omgezet in een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. De toekomstige ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Om het plan te kunnen realiseren, is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

## 1.2 Ligging plangebied

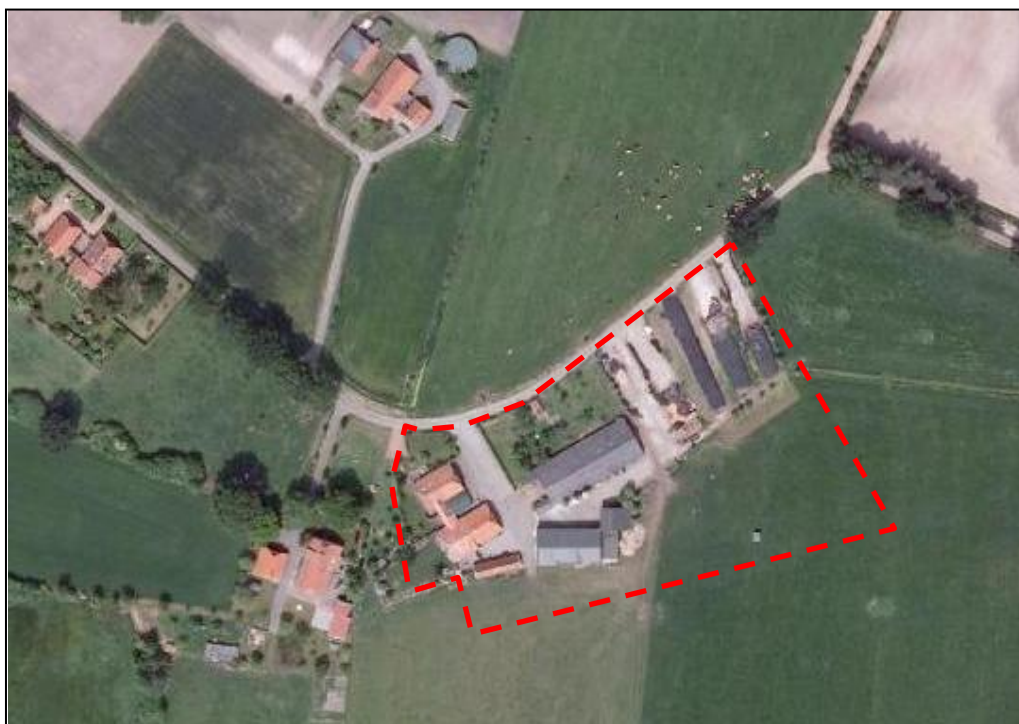
Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Barchem in de gemeente Lochem. De locatie wordt in het noorden begrensd en ontsloten door de Bosheurneweg. Het perceel is verder omringd door agrarische grond. De Bosheurneweg 6 ligt op circa 2,5 km ten zuidoosten van de kern Barchem en 2,5 km ten noordoosten van kern Ruurlo. Tevens ligt het plangebied op 5 km ten westen van de kern Borculo.

Op navolgende kaartfragmenten is de globale ligging en de begrenzing van het plangebied aangegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan.



*Globale ligging van het plangebied in de omgeving.*

*bron: Google Earth*

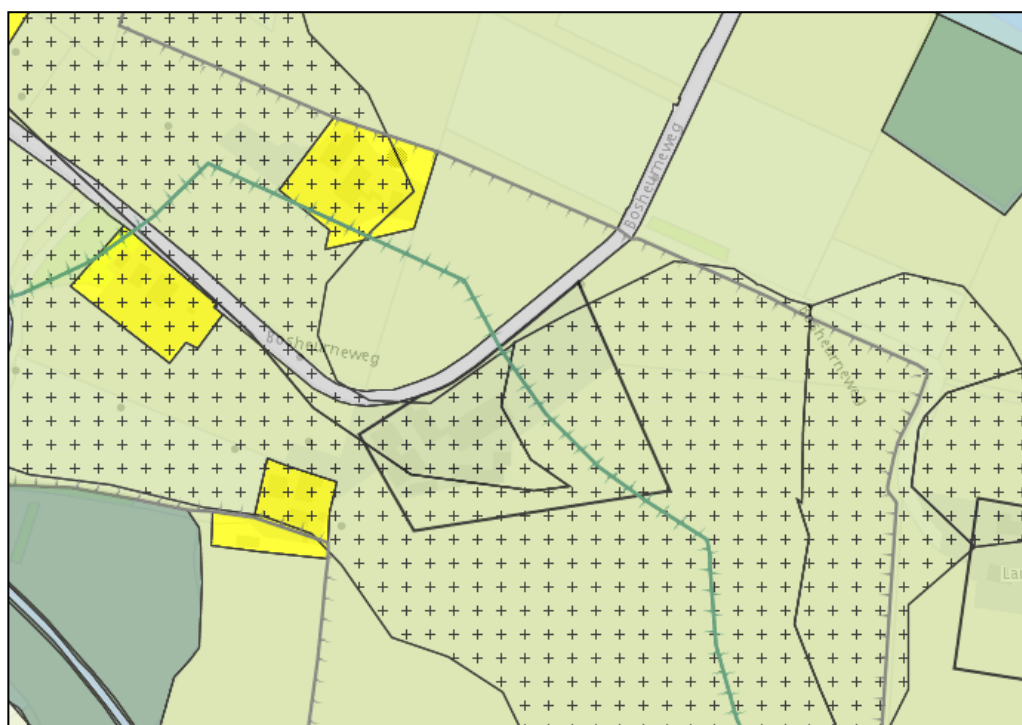


Globale begrenzing van het plangebied.

bron: risicokaart.nl

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

De vigerende juridisch-planologische situatie van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming ‘Agrarisch met waarden’ waarbij een bouwvlak is opgenomen.

Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.

## **1.4 Opzet van het bestemmingsplan**

Dit 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

Het plangebied is gelegen aan de Bosheurneweg, in het buitengebied van Barchem in de gemeente Lochem. Het perceel Bosheurneweg 6 ligt in het zuidelijk deel van het grondgebied van de gemeente Lochem, dichtbij de grens met gemeente Berkelland. Op het perceel zijn de opstallen van een voormalig melkrundveebedrijf te vinden. De huidige bebouwing bestaat uit twee bedrijfswoningen, die evenwijdig naast elkaar zijn gebouwd en in verbinding met elkaar staan, en circa 1.170 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op het perceel is enige erfbeplanting aanwezig.

Alle agrarische bedrijfsbebouwing (1.170 m<sup>2</sup>) zal geamoveerd worden. Naast de vijf opstallen worden er voorzieningen verwijderd. Hieronder bevinden zich onder andere de kuilvoerplaten, zoals zichtbaar op de oostzijde van het erf.

De navolgende afbeelding geeft een impressie van het erf, met de te amoveren voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.



*Het plangebied met daarop de te amoveren opstallen.*

*bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have, 2009*

*De opstallen die gesloopt gaan worden (in totaal 1.170 m<sup>2</sup>) zijn in het rood weergegeven.*

In het kader van functieverandering zal de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in zijn geheel worden gesloopt. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven behouden. Het slopen van de overige bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar woonbestemming. Hiervoor in de plaats zal ter compensatie een nieuwe vrijstaande woning worden opgericht.

De nieuw te bouwen compensatie woning heeft een oppervlakte van ca. 160 m<sup>2</sup>. De woning krijgt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 7 m. Het nieuw op te richten gebouw krijgt twee zitplekken, waarvan er een overdekt is.

Naast de compensatiewoning, wordt op het erf een bijpassende nieuwe kapschuur voor meerdere woningen gebouwd. Beide bouwwerken hebben dezelfde uitstraling. De kapschuur heeft een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup>. De drie woningen in het plan maken gebruik van de bestaande entree. Op onderstaande afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de nieuw te bouwen woning en het bijgebouw.



*Impressie van het nieuwe bijgebouw en de nieuwe woning. De bestaande woningen zijn zichtbaar op de achtergrond.*

*bron: Bouwtechnisch bureau Ajan Schutten/ De Leeuw architecten, 2010*

Het plan wordt landschappelijk ingepast door het ontwikkelen van natte natuur, afbakening door middel van krans-esbeplanting, versteken van de lintbeplanting langs de Bosheurneweg en de aanplant van erf- en fruitbomen. Deze toevoeging van elementen resulteert in een verbetering van de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Op de volgende afbeelding wordt de beoogde ontwikkeling weergegeven, aan de hand van het erftransformatieplan.

De welstandscommissie heeft het plan op 1 november 2010 positief beoordeeld.



*Het erftransformatieplan Bosheurneweg 6.*

*bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have, 2011*

## 3 Haalbaarheid van het plan

### 3.1 Overheidsbeleid

#### 3.1.1 *Rijksbeleid*

##### ***Nota Ruimte***

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het kabinet schept ruimte voor ontwikkeling, uitgaande van het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' en verschuift het accent van het stellen van ruimtelijke beperkingen naar het stimuleren van gewenste ontwikkelingen. De Nota Ruimte ondersteunt gebiedsgerichte ontwikkeling, waarin alle betrokken partijen kunnen participeren. Het Rijk richt zijn aandacht met name op de Nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om versterking van de dynamiek in de Nationale stedelijke netwerken en om waarborging van de kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur en de Nationale landschappen.

De centrale doelstellingen van de Nota Ruimte zijn: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, de borging en ontwikkeling van belangrijke (inter-)nationale waarden en de borging van veiligheid.

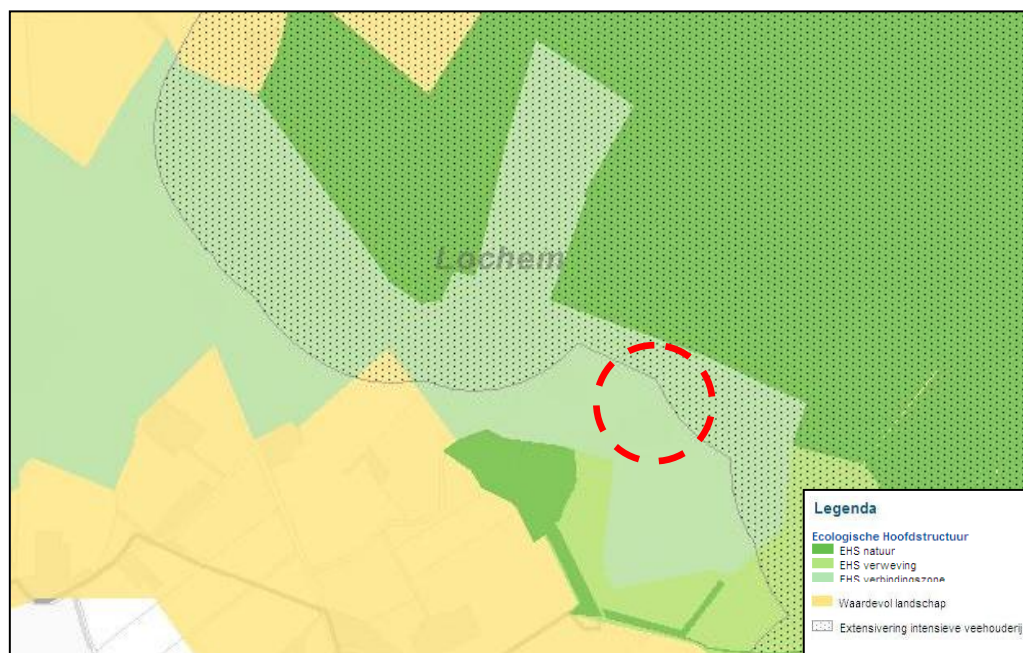
##### ***Toets plan***

Het plangebied valt binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het plangebied ligt met betrekking tot water, natuur en landschap, in de EHS en het Nationaal landschap de Graafschap. De beleidsuitspraken in de Nota Ruimte zijn van algemene aard en zijn verder uitgewerkt in provinciaal en gemeentelijk beleid. Toetsing zal derhalve plaatsvinden op provinciaal en gemeentelijk niveau.

#### 3.1.2 *Provinciaal beleid*

##### ***Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)***

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Na de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dit betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Op de streekplankaart ligt het plangebied zowel in het waardevolle landschap de Graafschap als in een verbindingszone van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), waardoor het deel uitmaakt van het groenblauwe raamwerk. Daarnaast is het plangebied ook voor een gedeelte gelegen in een extensiveringsgebied intensieve veehouderij.



*Uitsnede streekplankaart ruimtelijke structuur*

*bron: provincie Gelderland, 2011*

#### *Waardevol landschap*

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

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

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

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

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

### *Ecologische Hoofdstructuur*

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

EHS-verbindingzones zijn aangewezen om EHS-natuur- en verwevingsgebieden onderling te verbinden. Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. De zones omvatten landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen. In EHS-verbindingzones kan regulier agrarisch gebruik worden voortgezet. Binnen deze zones kan vergroting van aanwezige bouwpercelen via bestemmingsplanwijziging plaatsvinden, mits rekening wordt gehouden met de omgeving, inclusief het (potentiële) functioneren van verbindingzones. Voor de ecologische verbindingzone waar het plangebied binnen valt geldt het model 'kamsalamander' en het model 'vuurvliender'.

### *Extensiveringszone intensieve veehouderij*

Het plangebied valt ook deels binnen de extensiveringszone intensieve veehouderij. Binnen deze zone is nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. In de behandeling van het 'Reconstructieplan Achterhoek en Liemers' wordt hier nader op ingegaan.

### *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, exclusief de bedrijfswoning(en). Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wo-

nen 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 regionale beleidskader "Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies", dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

#### *Toets plan*

In dit plan wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gebouwd. Door de sloop van circa 1.170 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De uitvoering van het erftransformatieplan zorgt voor een landschappelijke inpassing van het initiatief. De kernkwaliteiten van het plangebied worden door voorliggend plan niet aangetast.

De voorgenomen ontwikkeling 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: extensi-

veringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is deels gelegen in een zone die in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied en deels in een zone dat is aangewezen als extensiveringsgebied. 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 nieuwvesting van intensieve veehouderijen uitgesloten. In de extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Dit gebeurt met behulp van ruimtelijke maatregelen en de inzet van stimulerend beleid. Binnen de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging, hervestiging, of omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Uitbreiding van de bebouwing van een bedrijf met intensieve veehouderij is in beginsel uitgesloten. Uitbreiding is alleen in bepaalde gevallen aanvaardbaar. Voor andere bebouwing en activiteiten dan die voor de intensieve veehouderij geldt het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan en bestemmingsplannen.

#### *Toets plan*

In dit plan wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één nieuwe woning worden gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van (agrarische) bedrijven in de omgeving (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.

Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid op grond van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

### **3.1.3 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.

#### *Toets 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 vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort toegelicht.

- Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief bedrijfswoningen bedraagt circa 1.170 m<sup>2</sup>. Voorwaarde is een reductie van minimaal 50%. Dit betekent dat maximaal 585 m<sup>2</sup> aan bebouwing mag worden hergebruikt of teruggebouwd. In het plan wordt circa 310 m<sup>2</sup> aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de reductie-eis van 50% wordt voldaan.

- Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de realisatie van de extra woningen geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven. De planontwikkeling wordt hierdoor niet belemmerd.

- Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt er reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt met dit plan landschappelijke inpassing plaats in de vorm van het ontwikkelen van natte natuur, versterken van de lintbeplanting en de aanplant van erfbomen.

- Welstandsadvies

Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitplan 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 1 november 2010 een positief advies gegeven.

### **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

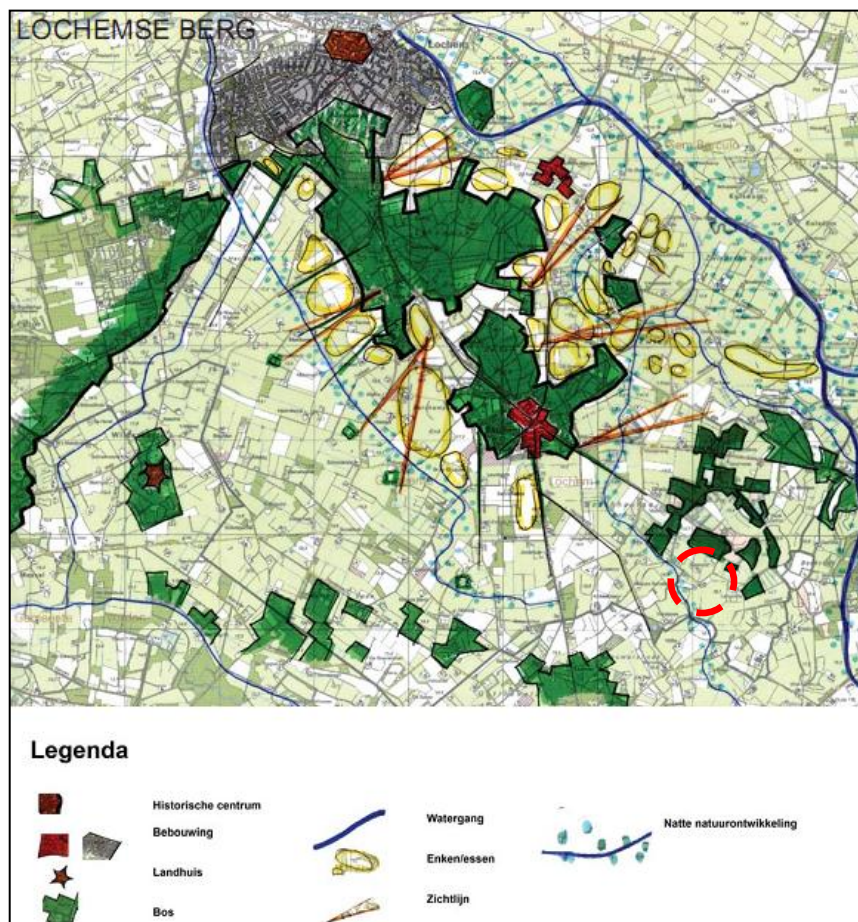
#### ***Landschapsonwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen***

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

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

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

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



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

### Het plan

Voorliggend plan levert een bijdrage aan het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Er wordt onder andere ingezet op het creëren van natte natuur. Bij de uitvoering van voorliggend plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Door middel van het erftransformatieplan wordt aangesloten op de kenmerken van het landschap.

## **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 woning ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

In voorliggend bestemmingsplan worden planologisch gezien drie nieuwe burgerwoningen mogelijk gemaakt. Het plan heeft betrekking op één nieuwe burgerwoning en twee bedrijfswoningen die wordt omgezet naar burgerwoningen. Voor een burgerwoning gelden normen in het kader van de Wgh, waardoor deze woning moet worden getoetst aan het Wgh. De Wgh stelt dat de geluidsbelasting op woningen in principe niet de 48 dB mag overschrijden. Deze woningen worden gerealiseerd aan de Bosheurneweg, een landelijke weg met een lage verkeersintensiteit. Gelet op de afstand van de locatie tot de weg is er geen geluidshinder te verwachten op de locatie.

Ook de omliggende bedrijven veroorzaken geen geluidshinder ten opzichte van de woningen binnen het plangebied. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden 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 ontwikkelingen in het plangebied.

### **3.2.2 Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (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 sinds 2010 van kracht zijn. 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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal

functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Voorliggend plan betreft planologisch gezien de toevoeging van drie burgerwoningen in het buitengebied. Volgens de ministeriële regeling draagt dit plan 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit binnen het plangebied hebben. De luchtkwaliteit aan de Bosheurneweg is zodanig, dat er geen overschrijding binnen het plangebied plaatsvindt.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit uitvoering van dit plan.

### **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. Daarom is door AquaTerra-KuiperBurger BV in november verkennend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup>.

De bodem op de locatie bestaat voornamelijk uit zand met plaatselijk een kleilaag. In de bovengrond is plaatselijk een matige bijmenging of sporen van baksteen aangetroffen. Op het maaiveld of in het opgeboorde materiaal is visueel geen asbest verdacht materiaal waargenomen. De grondwaterstand is aangetroffen op een diepte van 1,58 m-mv.

In de zintuiglijk schone bovengrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. In de zintuiglijk schone ondergrond is eveneens plaatselijk een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. Van de overige parameters zijn in boven- en ondergrond geen verhoogde gehalten boven de achtergrondwaarde aangetroffen. De aangetroffen lichte verontreiniging in boven- en ondergrond is vermoedelijk gerelateerd aan de bovengrondse tank met tankplaats die op deze locatie is n gebruik is.

---

<sup>1</sup> AquaTerra-KuiperBurger BV, 26 november 2009, Verkennend bodemonderzoek, Bosheurneweg 6 te Barchem, rapportnr. 20091287/rap01.

In het grondwater is een licht verhoogde concentratie benzeen, xyleen en naftaleen aangetroffen. Ook deze verontreiniging kan worden gerelateerd aan de aanwezige bovengrondse tank en de tankplaats.

De voor de locatie gehanteerde onderzoekshypothese “onverachte locatie” wordt verworpen in de boeven- en ondergrond is plaatselijk een licht verhoogd gehalte minerale olie aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogde concentratie van benzeen, xyleen en naftaleen aangetroffen. Aanvullend onderzoek wordt echter niet noodzakelijk geacht.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek bestaat geen bezwaar tegen het huidige of toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

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

#### **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.

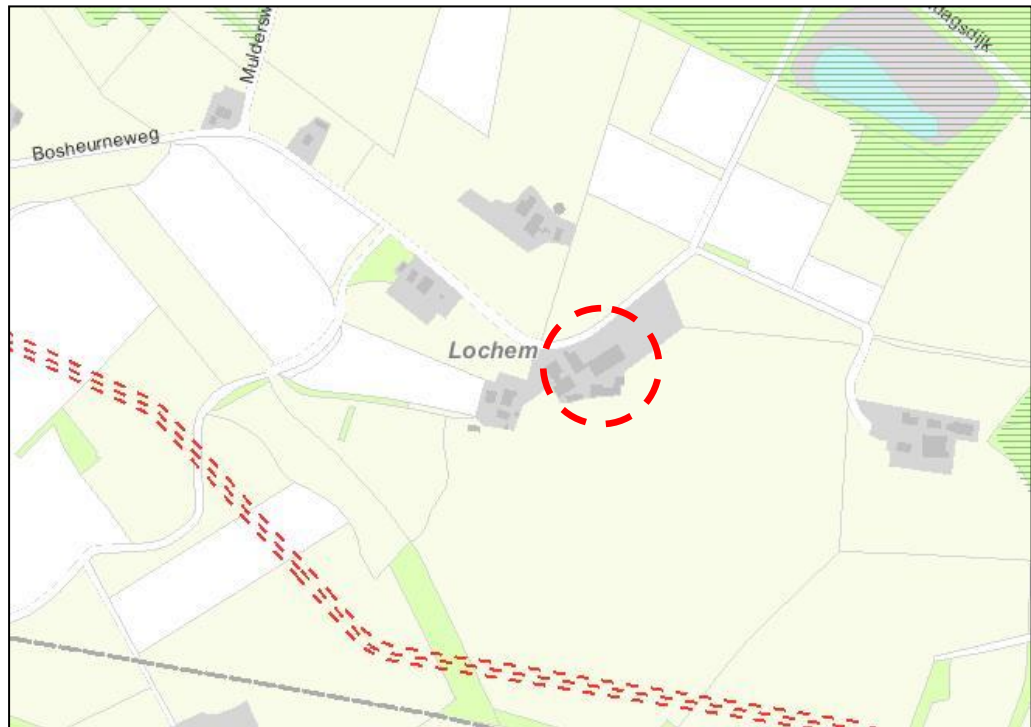
In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen bedrijven.

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, gasleidingen) bronnen.

Op de risicokaart is te zien dat het perceel niet is gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er in de directe omgeving van het plangebied inrichtingen gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Ten zuiden van het plangebied zijn drie buisleidingen van de Gasunie gelegen op ca. 260 meter afstand. Gezien de afstand tot het plangebied vormen de buisleidingen geen risicofactor voor de beoogde ontwikkelingen in dit plan.



*Uitsnede risicokaart Nederland*

*(bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl), 2011)*

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

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Rijksbeleid**

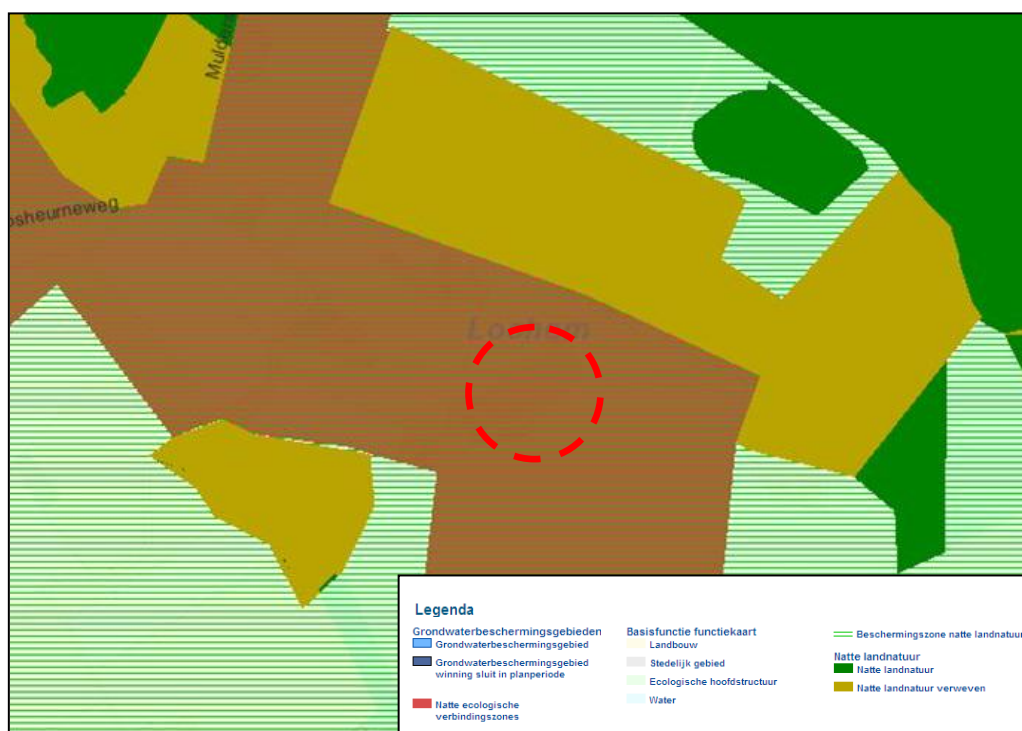
In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen 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 Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

### 3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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



*Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)*

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie “natte ecologische verbindingzone”. 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 hierbij essentieel. Behalve de kamsalamander kunnen binnen dit model ook andere zeldzame amfibieën -heikikker, boomkikker, knoflookpad- en ringslang doelsoort zijn. Dit model mikt op een herstel van kleinschaligheid, inclusief natte elementen. Daarmee is het toepasbaar zowel in het rivierengebied als op de lage zandgronden. De kwaliteit van de natte elementen is van groot belang, terwijl de 'droge' elementen zeer verschillend kunnen zijn. Het model biedt plaats aan een zeer grote verscheidenheid aan organismen, van spitsmuis tot steenuil en van libel tot vleermuis. De poelen dienen echter vrij van vis te zijn en te blijven.

#### *Model vuurvliinder*

Dit model is afgeleid van de modellen heideblauwtje en zilveren maan en bestaat uit grote en kleine stapstenen van schraal grasland en heide, gelegen in een landschapszone. Het model is gebaseerd op de vele vlindersoorten van heide en schraal grasland, die sterk achteruit gegaan zijn. Het gaat om soorten als zilveren maan, heivliinder, heideblauwtje, bruine vuurvliinder, kommavliinder en aardbeivliinder. Vele andere soorten, met name ongewervelde dieren en vogels kunnen mee profiteren. Een kanttekening bij dit model is, dat veel soorten van heide zich moeilijk verspreiden en relatief grote leefgebieden (ca. 100 ha) nodig hebben. De consequentie daarvan is dat ecologische verbindingzones voor veel van deze soorten niet zullen functioneren. Een combinatie met het model hagedis ligt voor de hand, aangezien het in beide gevallen gaat om fauna van zonnige, schrale plekken (heide, zand, schraal grasland). De hagedis eist echter een corridor en is beter toepasbaar in kleinschalig landschap, terwijl de vuurvliinder een bredere landschapszone in open landschap vraagt.

Het plangebied kent 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 natuurdoelen.

#### ***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.

### 3.3.3 *Situatie plangebied*

| Thema                            | Toetsvraag                                                                                                                                                                                                                                                                              | Relevant                 |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <b>HOOFDTHEMA'S</b>              |                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                          |
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?                                                                                                                                                               | Nee<br>Nee               |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?<br>2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?<br>3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                                                                                    | Nee<br>Nee<br>Nee        |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?<br>2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?<br>3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?                                         | Nee<br>Ja<br>Nee         |
| Grondwateroverlast               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?<br>2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?<br>3. Is in het plangebied sprake van kwel?<br>4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?                       | Nee<br>Nee<br>Nee<br>Nee |
| Oppervlaktewaterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?<br>2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?<br>3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?                                                                          | Nee<br>Nee<br>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?<br>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<br>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?<br>2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                                                            | Ja<br>Ja                 |
| Inrichting en beheer             | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?<br>2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                     | Nee<br>Nee               |

| AANDACHTSTHEMA'S |                                                                                                                                              |     |
|------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Recreatie        | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt? | Nee |
| Cultuurhistorie  | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                      | Nee |

#### *Algemeen*

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Barchem in de gemeente Lochem. De locatie is in de huidige situatie grotendeels verhard of bebouwd.

#### *Wateroverlast*

Als gevolg van de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen. Het perceel is gelegen in een gebied met grondwatertrap V. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is om hemelwater te laten infiltreren.

#### *Verdroging en natte natuur*

In het plan worden waterpartijen toegevoegd aan het plangebied door de aanleg van een boerenslot met kolken en plas-drasoevers. Hierbij wordt er aangesloten op een bestaande sloot.

### **3.3.4 Conclusie**

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

## **3.4 Archeologie**

### **3.4.1 Algemeen**

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.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan "Buitengebied 2010" van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat er binnen het plangebied gronden voor komen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde en een hoge archeologische verwachtingswaarde. Daarom is door Econsultancy bv in november 2011 een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> Econsultancy bv, 22 november 2011, Archeologisch bureauonderzoek Bosheurneweg 6 te Barchem, Gemeente Lochem, Rapportnummer 11075864.

### 3.4.2 Onderzoek

Voor het bureauonderzoek is een drietal onderzoeksvragen opgesteld. Hieronder worden deze vragen beantwoord voor zover het bureauonderzoek de daarvoor benodigde gegevens heeft opgeleverd.

*Wat is er bekend over bodemverstorende ingrepen binnen het plangebied uit het verleden? Is er bijvoorbeeld informatie bekend over vroegere ontgroningen, bodemsaneringen, egalisaties, diepploegen of landinrichting?*

Het plangebied is tot op heden in gebruik geweest als boerenerf en er hebben vooral binnen het centrale deel van het plangebied diverse bouwwerkzaamheden plaatsgevonden in de loop van de tweede helft van de 20ste eeuw. Voor de aanleg van strook/sleuffunderingen en vooral mestkelders en de ondergrondse mestopslag zal de grond vergraven zijn, waardoor binnen het bebouwde oppervlak in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten of sporen niet meer aanwezig zijn of in een verstoorde context voorkomen, omdat deze oorspronkelijk aan het maaiveld en in en/of direct onder de bouwvoor (eerste 30 cm) worden verwacht. Ter plaatse van de drietal kuilvoederopslagen in het noordoostelijke deel van het plangebied, wordt ook verwacht dat tijdens de aanleg hiervan de bodem dermate verstoord dan wel afgegraven is, waardoor ook hier geen archeologische resten meer worden verwacht. Let wel. Gegevens hierover zijn vanuit het geraadpleegde bouwdossier niet bekend. Of, en zo ja in welke mate, bodemverstoringen hebben plaatsgevonden buiten het bebouwde oppervlak en de kuilvoederopslagen, zijnde de verharde terreindelen en de groenstroken/siertuin, is eveneens niet bekend.

*Ligt het plangebied binnen een landschappelijke eenheid, welke vanuit archeologisch oogpunten specifieke aandachtslocatie kan betreffen (zoals een relatief hoge dekzandkop of -rug, nabij een veengebied of een beekdal)?*

Het merendeel van het plangebied ligt landschappelijk gezien een positie in op een dekzandrug, het noordoostelijke deel op de overgang (dekzandwelling) naar de lager gelegen dekzandvlakte. Vanaf het Laat-Paleolithicum zal vooral de hoger gelegen en van nature voldoende gedraineerde dekzandrug geschikt zijn geweest als (tijdelijke) nederzettingslocatie. Vanaf het Neolithicum was het plangebied geschikt voor permanente bewoning en vormde een uitvalsbasis voor de ontginning van de vruchtbare landbouwgronden binnen de dekzandrug. De lager gelegen dekzandvlakten konden gebruikt worden als weidegronden en waren daarmee geschikt voor het laten grazen van vee. Indien ten zuidwesten van het plangebied altijd een watergang/lokaal beekdal heeft gelegen dan vormde deze een bron voor voedsel (visvangst, diverse eetbare plantensoorten) en water.

*Wat is de gespecificeerde archeologische verwachting van het plangebied?*

In het plangebied kunnen archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum. De kans op het voorkomen van resten wordt voor het merendeel van het plangebied (gelegen op de dekzandrug) hoog geacht en voor het noordoostelijke deel middelhoog geacht. De eventueel aanwezige archeologische resten worden aan het maaiveld en in en/of direct onder de bouwvoor (eerste 30 cm) verwacht. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten) worden binnen 50 cm beneden het maaiveld verwacht.

### **3.4.3 Selectieadvies**

Op basis van het planontwerp komen de nieuwbouwwoningen binnen het bestaande bebouwde oppervlak te staan. Voor het bestaande bebouwde oppervlak is geconcludeerd dat in het verleden eventueel aanwezige archeologische resten of sporen niet meer aanwezig zijn of in een verstoorde context voorkomen, omdat deze oorspronkelijk aan het maaiveld en in en/of direct onder de bouwvoor (eerste 30 cm) worden verwacht. Daarom wordt geadviseerd om, ten aanzien van de geplande nieuwbouw, geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren.

Dit selectieadvies is voorgelegd aan het bevoegd gezag in kwestie, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Lochem en door middel van een selectiebesluit als zodanig bekrachtigd. Met het selectieadvies wordt ingestemd.

### **3.4.4 Conclusie**

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

## **3.5 Flora en fauna**

### **3.5.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn.

### **3.5.2 Onderzoek**

Door Bureau Bleijerveld is in juli 2011 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>.

#### ***Gebiedsbescherming***

Het plan voor de reconstructie van het erf is een initiatief van DLG. De planvorming gebeurt in samenspraak met andere instanties op het vlak van gebiedsbeleid. In het onderzoek is aangenomen dat beleid inzake beschermde gebieden (EHS, Natura 2000 e.d.) in de planvorming zijn meegenomen. Er is in het onderzoek daarom geen aandacht besteed aan gebiedsbeleid.

#### ***Soortenbescherming***

##### ***Flora***

Er zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uitgesloten.

##### ***Fauna***

De ingreep kan een negatief effect hebben op algemene zoogdieren en amfibieën van tabel 1. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ingrepen.

---

<sup>3</sup> Bureau Bleijerveld, 14 juli 2011, Flora- en faunaonderzoek Bosheurneweg 6/Barchem.

Het is goed mogelijk dat in het plangebied algemene broedvogels zonder vaste nestplaats voorkomen ondermeer in de gebouwen. Het verstoren van broedsels is verboden volgens de Flora- en faunawet. Hiervoor is geen ontheffing mogelijk.

Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van vogels met een vaste broedplaats. Wel is een potentiële broedplaats voor Kerkuil aanwezig.

Het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen in de bebouwing is niet uit te sluiten. De kans op de aanwezigheid van verblijfplaatsen wordt niet groot geacht. Tijdens het voorjaarsonderzoek zijn geen verblijfplaatsen van vleermuizen gevonden. Het najaarsonderzoek wordt verderop in deze paragraaf besproken. Effecten op foerageer- en vliegroutes zijn uitgesloten.

Een negatief effect op beschermde soorten van overige soortgroepen is uitgesloten. Uit het onderzoek komt naar voren dat rekening moet worden gehouden met broedvogels zonder jaarrond beschermde nestplaats. Dit betekent dat de sloop en het verwijderen van groen buiten het broedseizoen dient te worden uitgevoerd of dat de locatie voorafgaand aan de ingreep dient te worden gecontroleerd op broedsels. Het broedseizoen loopt van circa half maart tot half juli.

Ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen is een nader onderzoek uitgevoerd. Deze wordt in de volgende paragraaf besproken. In het onderzoek wordt aanbevolen om in het plan een potentiële broedplaats op te nemen voor Kerkuil. Dit in verband met de potentiële broedplaats die verloren gaat bij de sloop.

### **3.5.3 Nader onderzoek**

In de zomer van 2011 is het voorkomen van verblijfplaatsen van vleermuizen onderzocht in de bedrijfsgebouwen aan de Bosheurneweg 6 te Barchem<sup>4</sup>. Dit in verband met de sloop van de gebouwen. Het onderzoek bestond uit vier bezoeken. De bezoeken zijn afgelegd op 19 juni en 11 juli, 20 augustus en 24 september 2011. De bezoeken zijn uitgevoerd in respectievelijk de avond, ochtend, avond en ochtend. Een avondonderzoek liep van zonsondergang tot aan volledige duisternis. Een ochtendbezoek liep van volledige duisternis tot aan zonsopgang. De weersomstandigheden tijdens de bezoeken waren gunstig voor het inventariseren van vleermuizen, dat wil zeggen windarm, droog en voldoende warm ( $> 10^{\circ}\text{C}$ ). Een uitzondering hierop vormt de ochtend van 19 juni toen het somber weer was met wat motregen.

In en rond het plangebied zijn drie soorten vleermuizen gevonden, namelijk Gewone dwergvleermuis, Laatvlieger en Rosse vleermuis. Alle soorten waren schaars, vermoedelijk als gevolg van de openheid van het omliggende gebied. Gewone dwergvleermuis op alle data in zeer beperkte aantallen waargenomen. Van Rosse vleermuis en Laatvlieger is een enkele keer een overvliegend exemplaar waargenomen zonder directe binding met het plangebied. Op geen van de vier data zijn zwermende en uit- of invliegende exemplaren bij de gebouwen vastgesteld. Uit het onderzoek blijkt dat de gebouwen niet in gebruik zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Hieruit volgt dat voor de sloop geen mitigerende of compenserende maatregelen noodzakelijk zijn.

---

<sup>4</sup> Bureau Bleijerveld, 4 november 2011, Vleermuisonderzoek Bosheurneweg 6 Barchem.

Op 20 augustus zijn wel Steenmarters vastgesteld in de stal. Het betroffen twee exemplaren die zich ophielden tussen dakbedekking en isolatie. De dieren waren te horen en lieten zich later ook zien op de nok van het dak. Steenmarter is een strikter beschermde soort en bevindt zich in tabel 2 van de Flora- en faunawet. Dit betekent dat mitigerende en compenserende maatregelen vereist zijn met betrekking tot de sloop. Hiervoor dient een plan te worden opgesteld. In principe hoeft bij toepassing van een mitigatie- en compensatieplan geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Wel kan men het plan laten toetsen. Bij goedkeuring volgt dan een positieve afwijzing van de aanvraag.

In het onderhavige geval is een apart mitigatie- en compensatieplan niet noodzakelijk. Mitigatie volgt automatisch uit de werkwijze die wordt gevolgd bij het slopen van de stal. De dakbedekking van asbest moet voorafgaand aan de sloop handmatig en met beleid worden verwijderd. Door het verwijderen van de dakbedekking wordt de stal ongeschikt voor Steenmarter.

De woning blijft behouden. Hierin bevindt zich een woongedeelte aan de westzijde en een ongebruikt bedrijfsgedeelte aan de oostzijde. Het bedrijfsgedeelte bestaat uit een toegankelijke schuur met hooizolder en is geschikt voor Steenmarter. Compensatie is dus al aanwezig op het terrein. Aanvullende maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Wel is het aan te bevelen om de kapschuur en de kleine schuur te slopen alvorens de dakbedekking van de stal te verwijderen. Op deze manier wordt voorkomen dat de dieren zich vestigen in de te slopen bijgebouwen. Ten slotte moet de sloop uitgevoerd worden buiten de kwetsbare periode voor Steenmarter, dat wil zeggen de kraamtijd. Samenvattend moet de volgende werkwijze worden gevolgd:

- Het bedrijfsgedeelte van de te behouden woning moet toegankelijk zijn en blijven voor Steenmarter.
- De sloop moet plaatsvinden buiten de kraamtijd. Deze loopt van maart t/m juli.
- Voor het verwijderen van de dakbedekking van de stal dienen de twee andere bijgebouwen eerst te worden gesloopt.

#### **3.5.4 Conclusie**

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

### **3.6 Verkeer en parkeren**

Door de beëindiging van agrarische activiteiten in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen ten behoeve van transport van vee en de aan- en afvoer van mest en voer verdwijnen. Daarnaast wordt er voorzien in de realisatie van een nieuwe woning wat zal leiden tot een verkeersaantrekkende werking. De verwachting is dat het totaal aantal verkeersbewegingen afneemt. Deze verkeersbewegingen zullen volledig opgaan in het heersende verkeersbeeld aan de Bosheurneweg. Er wordt gebruik gemaakt van de bestaande entree. In het plangebied is voldoende ruimte om het parkeren op eigen erf te laten plaatsvinden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### **3.7 Economische uitvoerbaarheid**

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

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

#### 4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (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-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en 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 met waarden', 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2' en 'Waarde - Archeologie 3'.

##### **'Agrarisch met waarden'**

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf en de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur - verbindingzone. Daarnaast zijn de gronden ook bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het landschapstype 'Kleinschalig Kampenlandschap'. Deze kernkwaliteiten worden beschermd door middel van bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### **'Wonen'**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor twee woningen (de voormalige bedrijfswoningen). 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 van een grotere bestaande goothoogte en/of bouwhoogte, de bestaande goothoogte en/of bouwhoogte. De bij de woning behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. De oppervlakte van deze bouwwerken mag tezamen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> 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. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen.

##### **'Wonen - Fab'**

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming mag één woning worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De inhoud van een woning mag niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedragen. De goothoogte van een 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, inpandige dan wel vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen. De goothoogte van een aan- en uitbouw en vrijstaande bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter. De bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3 meter bedragen.

##### **'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).

### ***'Waarde - Archeologie 3'***

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

#### **4.2.2 Algemene regels**

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

## **5 Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 12 januari tot 23 februari 2012 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.