

Bestemmingsplan

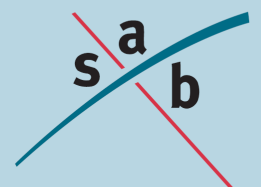
Kasteelweg 20 Kring van Dorth

Gemeente Lochem

Datum: 12 december 2011

Projectnummer: 110265

ID: NL.IMRO.0262.buKasteelweg20KvD-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Huidige situatie	6
2.2	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieu	16
3.3	Water	19
3.4	Archeologie	22
3.5	Flora en fauna	23
3.6	Verkeer en parkeren	27
3.7	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dit bestemmingsplan	29
5	Procedure	32

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit plan heeft betrekking op het perceel Kasteelweg 20 te Kring van Dorth. Op dit perceel is de bebouwing gelegen van een rundvee- en varkensbedrijf. Onlangs is het agrarisch bedrijf beëindigd. De initiatiefnemer wil de bestaande bedrijfsgebouwen afbreken en hiervoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning bouwen.

De huidige bebouwing, aan de Kasteelweg 20, bestaat uit de te behouden bedrijfswoning en 879 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Door de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, mag er een nieuwe compensatie woning worden opgericht.

In het kader van functieverandering zal de huidige agrarische bestemming worden omgezet in een woonbestemming ten behoeve van twee 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 de gemeente Lochem. De locatie wordt in het noorden begrensd en ontsloten door de Kasteelweg. Het perceel is verder omringd door agrarische grond. De Kasteelweg 20 ligt op circa 3 km ten noorden van de kern Harfsen en op 6 km ten noorden van de kern Laren. Tevens ligt het plangebied op 5 km ten zuiden van de kern Bathmen. De locatie ligt op 1,5 km van de Loo-weg, welke Bathmen verbindt met de kernen Laren en Lochem. Daarnaast ligt de locatie op circa 3,5 km van de snelweg A1. Op 60 m ten noorden van het plangebied is de Oude Dortherbeek gelegen.

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 bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging van het plangebied in de omgeving

bron: Google Earth, 2011



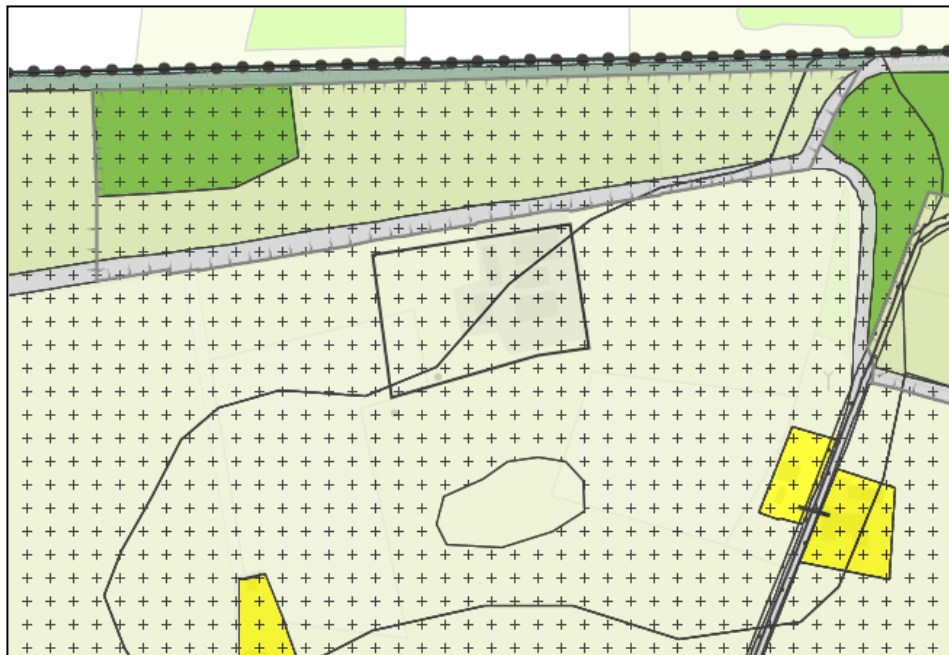
Globale begrenzing van het plangebied

bron: risicokaart.nl, 2011

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch' waarbij een bouwvlak opgenomen is. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een woonbestemming, ten behoeve van twee woningen. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem

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.

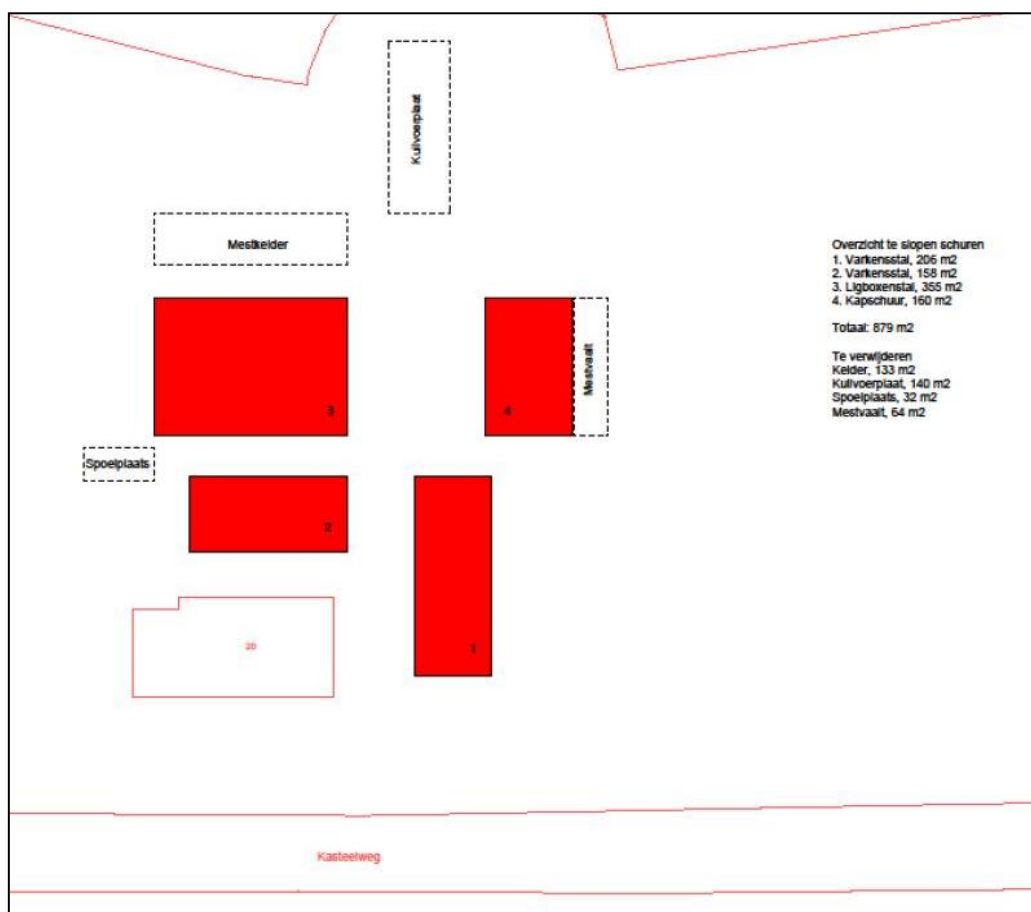
2 Het plan

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Kasteelweg, in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het landelijk gebied in de omgeving van het erf kan worden getypeerd als kleinschalig kampenlandschap. Het perceel Kasteelweg 20 ligt in het noordelijk grondgebied van gemeente Lochem, dichtbij de grens met gemeente Deventer. Op het perceel zijn de opstallen van een voormalig rundvee-varkensbedrijf gelegen. De huidige bebouwing bestaat uit een hallenboerderij en circa 879 m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Op het perceel is enige erfbeplanting aanwezig.

Alle agrarische bedrijfsbebouwing (879 m²) zal geamoveerd worden. Het gaat om twee varkensstallen, een ligboxenstal en een kapschuur. Naast deze opstallen worden er verschillende voorzieningen verwijderd. De navolgende afbeelding geeft een impressie van het erf, met de te amoveren voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Omschrijving opstallen	Oppervlakte te amoveren
1. Varkensstal	206 m ²
2. Varkensstal	158 m ²
3. Ligboxenstal	355 m ²
4. Kapschuur	160 m ²
5. Voorzieningen; Niet opstallen zijnde: Kuilvoerplaat, mestvaalt, mestkelder, spoelplaats	
Totaal	879 m ²



Het plangebied met daarop de te amoveren opstallen

bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have, 2009

De nummers corresponderen met de nummers in de tabel

2.2 Toekomstige situatie

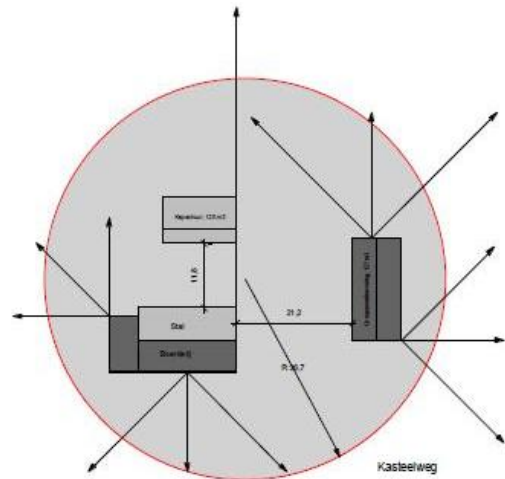
In het kader van functieverandering zal de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in zijn geheel worden gesloopt. Hiervoor in de plaats zal een nieuwe vrijstaande woning worden opgericht.

De bestaande karakteristieke hallenboerderij, die parallel is gebouwd aan de Kasteelweg, blijft behouden. De boerderij blijft het hoofdgebouw van het nieuwe ensemble.



Hallenboerderij met dwarsstal

bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have, 2011



Het zoekgebied en bouwrichting compensatiekavel

bron: Groenadviesbureau H.A. ten Have, 2011

Erftransformatieplan

De nieuw te bouwen compensatie woning heeft een totaaloppervlakte van 179m². Dit is inclusief het inpandig bijgebouw (61 m²). Door een geïntegreerd bijgebouw wordt een groter woongebouw gerealiseerd. De woning krijgt een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,6 m en 6,7 m.

Naast een nieuwe woning, wordt op het achtererf een bijpassende nieuwe kapschuur gebouwd met een oppervlakte van 118 m². De kapschuur zal functioneren als bijgebouw van de bestaande boerderijwoning.

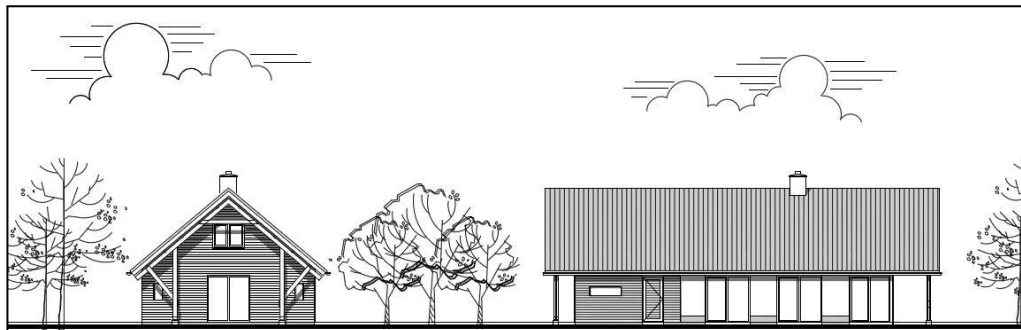
Als uitgangspunten voor de landschappelijke inpassing van het erf is er gekozen voor:

- Het behouden van de voortuin met boomgaard en het verwijderen van de niet streekeigen beplanting. Om de voortuin wordt een beukenhaag aangebracht;
- Behoud van het hoogteverschil op het erf;
- Behouden van een groep eikenbomen en een aantal erfbomen aanplanten.
- Het maken van een duidelijke inrit op het achtererf, ten behoeve van de boerderij en de compensatiewoning. Inritbreedte maximaal 3,5 meter;
- De nieuwe woning met een eenvoudige vorm en ondergeschikte verschijning, liggend aan het erf;
- Een bijpassende schuur (kapschuur), als bijgebouw voor de boerderijwoning.

Op onderstaande afbeelding wordt de beoogde ontwikkeling weergegeven, aan de hand van het erftransformatieplan.

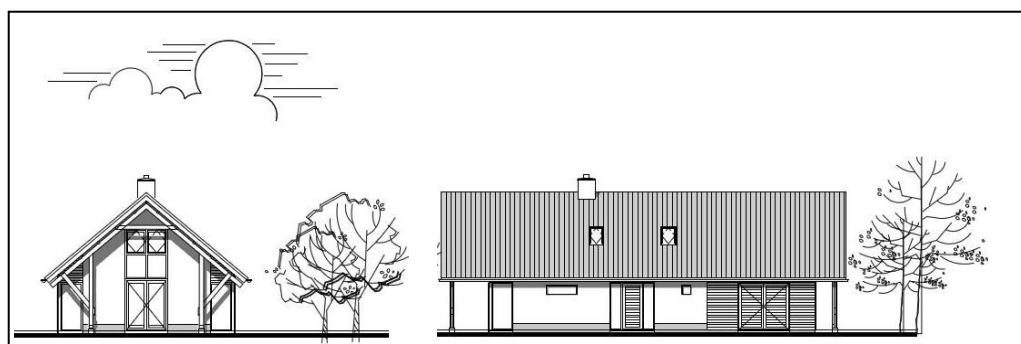
rasterd met gekliefde eikenhouten palen en een eikenhouten landhek. Het raster en de bomen zijn de markeerpunten van het erflandschap.

Op de volgende afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de nieuw te bouwen woning.



Impressie voorgevel (l) en rechter zijgevel (r)

bron: LTO vastgoed, 2009



Impressie achtergevel (l) en linker zijgevel (r)

bron: LTO vastgoed, 2009

De welstandscommissie heeft het plan op 7 december 2009 positief beoordeeld.

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

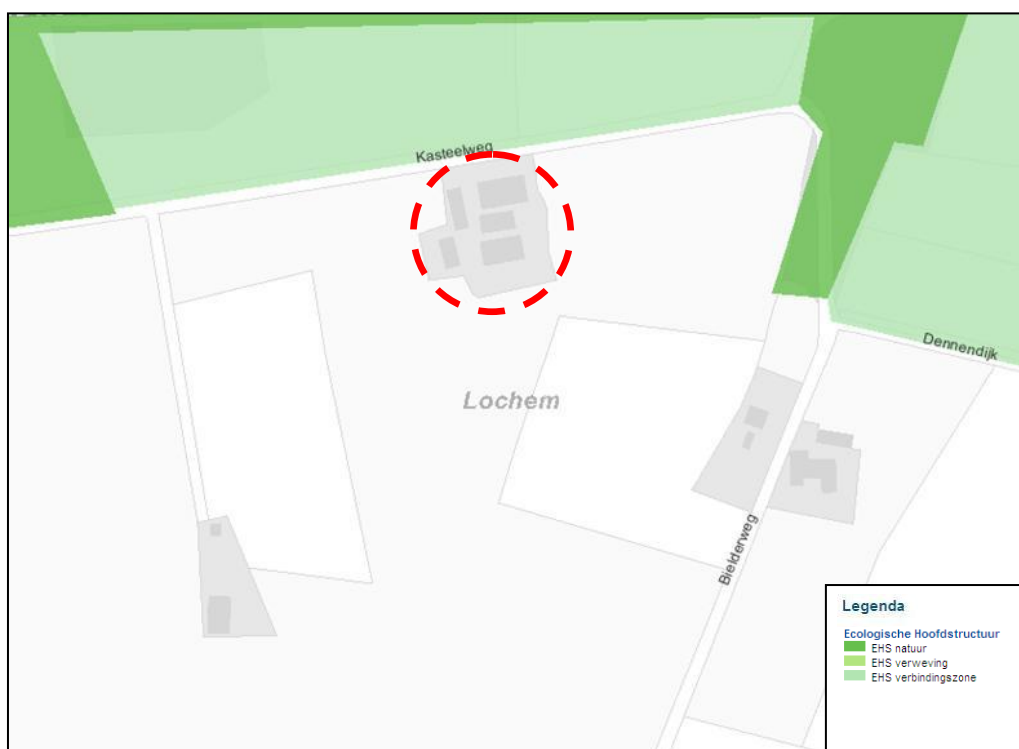
Het plangebied valt buiten de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Gezien dit feit kan geconcludeerd worden dat de nota geen direct relevant beoordelingskader vormt.

3.1.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Gelderland

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.

Daarbij heeft de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimte gebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.



Uitsnede streekplankaart met de ligging van het plangebied

bron: provincie Gelderland, 2011

Multifunctioneel gebied

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het 'multifunctioneel platteland'. De vitaliteit van het multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten wat betreft de grondgebonden landbouw en nieuwe economische dragers voor vrijkomende agrarische bebouwing.

Ecologische Hoofdstructuur

Op korte afstand ten noorden van het plangebied liggen percelen gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Direct tegenover het erf bevindt zich de EHS verbindingzone en de eveneens noordelijk gelegen Oude Dortherbeek is EHS natuur. De EHS verbindingzone en EHS natuur zijn beiden onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. De EHS bestaat verder uit de 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 verbindingzones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan meer migratiemogelijkheden voor planten en diersoorten. Deze verbindingzones bestaan uit een schakeling van natuurelementen (stapstenen) die multifunctioneel gebied doorsnijdt. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde.

Het betreft een combinatie van planologische bescherming van aanwezige waarden en planologische reservering (zoekzone) voor versterking van de natuurwaarde voor de doelsoorten die in het Gelderse gebiedsplan Natuur en landschap zijn aangegeven. De zones, waar de ecologische verbindingfunctie wordt versterkt, bestaan uit landbouwgronden en verspreid gelegen kleine natuur- en bouselementen, waarbij veelal beken en andere watergangen de as van de ecologische verbindingzone vormen.

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.

Toets plan

In dit plan wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats mag één nieuwe woning worden gebouwd. Door de sloop van circa 879 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De uitvoering van het erftransformatieplan en het landschapsplan zorgt voor een landschappelijke inpassing van het initiatief.

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

Het plangebied is gelegen in de zone die in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingssgebied. Het beleid voor verwevinggebieden 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.

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 boerderij bedraagt circa 880 m². Er wordt circa 330 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing 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.

– Verevening

Allereerst vindt er reductie van bebouwing plaats. Het plan past in de omgeving en het landschap. Er worden hagen, hoogstamfruit en enkele solitaire bomen aangeplant.

– Welstandsadvies

Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan welstand. De welstandscommissie heeft op 7 december 2009 een positief advies gegeven.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen

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

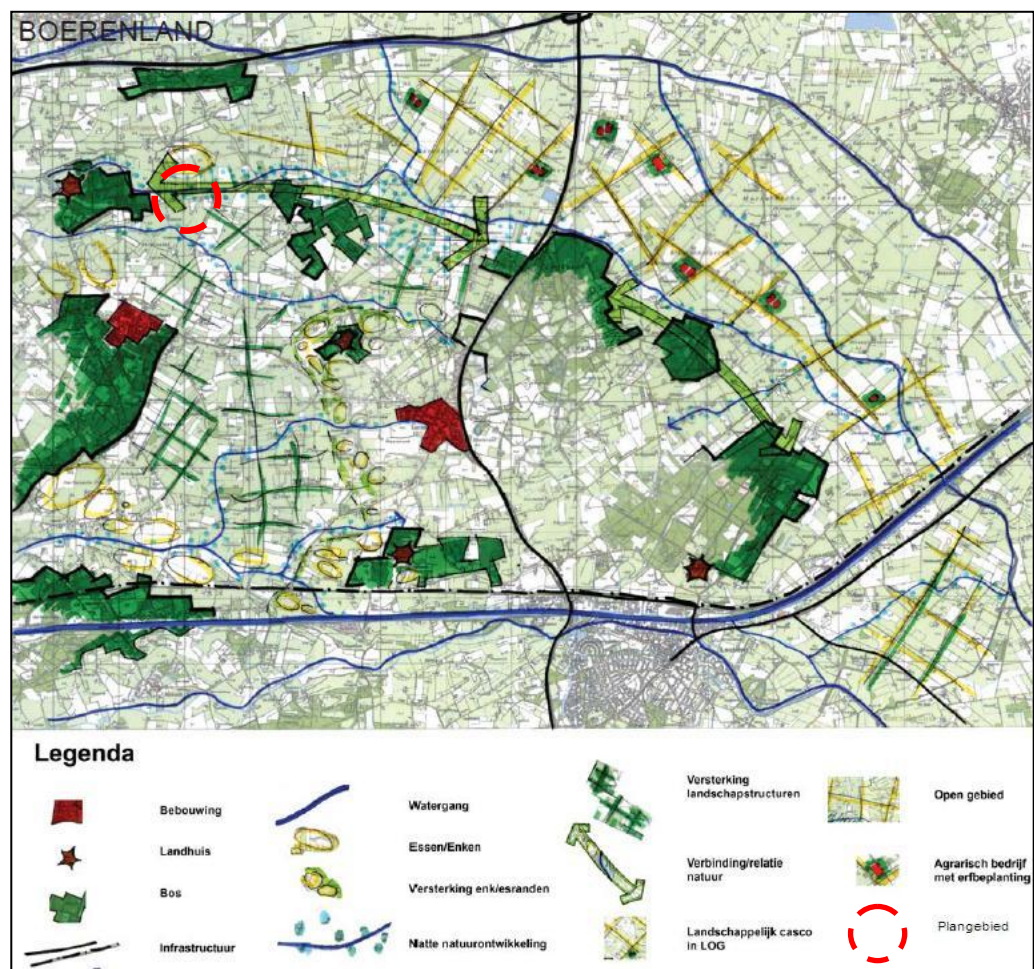
De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

- 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 bevindt zich in deelgebied 2: Boerenland. De landschapsontwikkeling 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 landschapsontwikkelingsplan voor dit deelgebied:

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



Deelkaart Boerenland (bron: LOP, Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zuthpen, 2009)

Toets plan

In dit plan wordt de voormalige agrarische bebouwing gesloopt. Het plan wordt daarbij landschappelijk ingepast in de bestaande landschappelijke omgeving. Het plan sluit aan op het gestelde beleid in het landschapsonwikkelingsplan.

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 dit plan worden planologisch gezien twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Het betreft één nieuwe burgerwoning en één bedrijfswoning die wordt omgezet naar burgerwoning. 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 woning wordt gerealiseerd aan de Kasteelweg, een landelijke weg met een lage verkeersintensiteit. Gelet op de afstand van de locatie tot de weg is geen geluidshinder te verwachten op de locatie. Op ruime afstand zijn gelegen de Looweg (1 km), de provinciale Lochemseweg (2,5 km) en de rijksnelweg A1 (3 km). Deze wegen vallen buiten de onderzoekszones en onderzoeksplicht vanuit de Wgh. Ook de omliggende bedrijven veroorzaken geen geluidshinder op het plangebied. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering 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 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) bijdra-

gen 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. De nieuwbouw van één burgerwoning in het buitengebied, en de herbestemming van een agrarische bedrijfswoning. 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 hebben. De luchtkwaliteit op de Kasteelweg is zodanig, dat geen overschrijding op 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.

Voor het plangebied is door Tauw bv in augustus 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725. Hierbij is de onderzoeksstrategie gehanteerd voor een standaard vooronderzoek. In dit vooronderzoek is informatie verzameld over het historisch, huidig en toekomstig gebruik van de locatie. Hieruit kan het volgende worden geconcludeerd.

¹ Tauw bv, verkennend bodemonderzoek Kasteelweg 20 te Kring van Dorth, projectnr. 4730970, augustus 2010.

Bij de uitvoering van veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk puindelen in de bovengrond bij de boring aangetroffen. Hier overschrijden het mengmonster de gehalten van kobalt en PAK de achtergrondwaarden en/of rapportagegrens. Op het maaiveld en in het opgeboorde bodemmateriaal is visueel geen specifiek asbestverdacht materiaal waargenomen.

In de zintuiglijk schone bovengrond zijn geen gehalten boven de achtergrondwaarde gemeten en in het mengmonster van de ondergrond overschrijden de gehalten van kobalt en PCB's de achtergrondwaarden.

In het grondwater is ter plaatse een overschrijding van de streefwaarde ten aanzien van de concentraties van barium, zink, exylenen en naftaleen. Ter plaatse van de brandstoftank is geen verhoogde concentratie van minerale olie aangetoond.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat in het plangebied enkele stoffen zijn aangetroffen, waarvan de gehalten en/of de concentraties de achtergrondwaarden of streefwaarden overschrijden. De verhoogde gehalten/concentraties van barium en kobalt zijn naar alle waarschijnlijkheid van nature aanwezig. Deze materialen komen als complexgebonden metalen voor in de bodem en zijn niet te relateren aan bedrijfsmatige activiteiten op het terrein. Voor de overige verhoogde gehalten is geen directe oorzaak aan te wijzen.

Zodra in de ondergrond of de bodem toetsingswaarden worden overschreden is eventueel vrijkomende grond niet meer onbepikt voor hergebruik geschikt. Bij afvoer van grond kan het daarbij noodzakelijk zijn een partijkeuring volgens de richtlijnen van het Besluit bodemkwaliteit uit te voeren.

Voor het aspect bodem zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw en functieverandering 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.

In de directe omgeving van het plangebied bevindt zich een agrarisch bedrijf. Overeenkomstig de Wet geurhinder en veehouderij (Wgh) dient tussen een melkveehouderij en een woning buiten de bebouwde kom een afstand van 50 meter te worden aangehouden. Wanneer buiten deze afstand wordt gebleven, wordt het bestaande agrarische bedrijf niet belemmerd in zijn bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden.

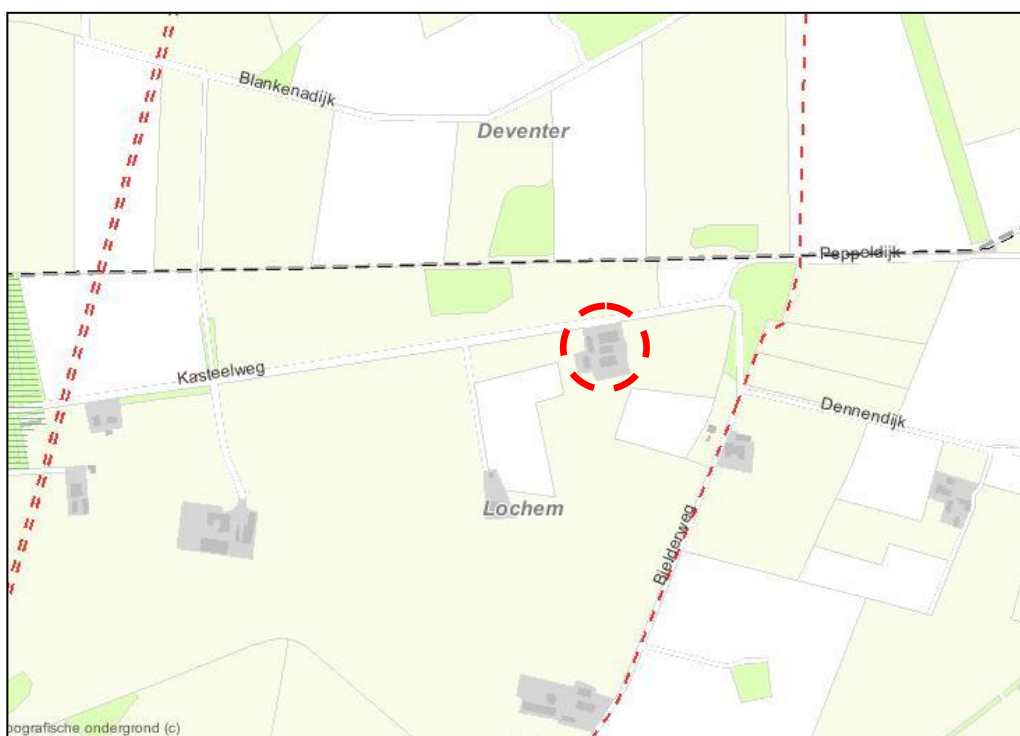
De nieuw te bouwen woning en om te zetten woning worden op circa 500 meter gerealiseerd. De functiewijziging heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van het agrarisch bedrijf.

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.

Op de risicokaart is te zien dat het perceel niet is gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Ten oosten van het plangebied is één gasleiding van de Gasunie gelegen op ca 150 m afstand. De afstand tussen deze gasleiding en het plangebied is dusdanig groot dat de gasleiding geen belemmering voor de uitvoering van het plan heeft.



Uitsnede risicokaart Nederland

(bron: 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

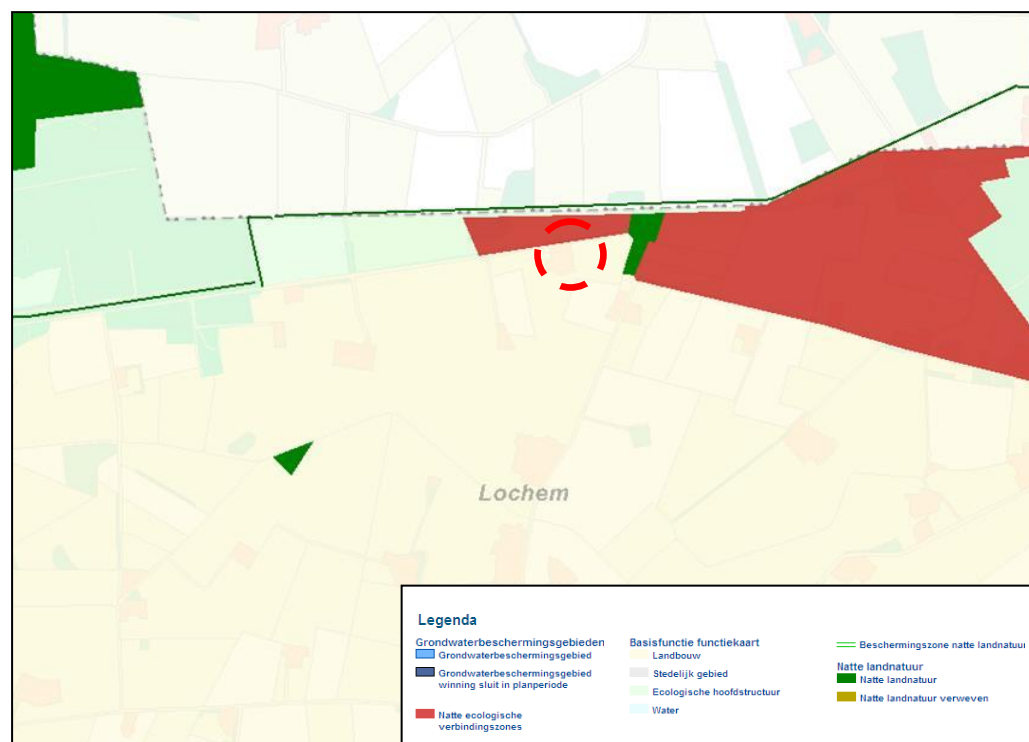
is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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 “landbouw”. 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.

Ten noorden van het plangebied is de functie “natte ecologische verbindingzones” aangegeven. 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. Het betreft het model Kamsalamander en het model Das. Doelstelling is het realiseren van waterafhankelijke natuur en natuurontwikkeling specifiek ten behoeve van de kamsalamander en de das.

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

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

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

3.3.4 *Situatie plangebied*

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Lochem. De locatie is grotendeels verhard of bebouwd. 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 VII. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is om hemelwater te laten infiltreren.

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

3.4 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.

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2010” van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting heeft. Daarom heeft Synthegra bv in juli 2010 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

De natuurlijke ondergrond bestaat uit matig fijn dekzand (Laagpakket van Wierden, Formatie van Boxtel). In het centrale deel van het plangebied is een intacte laarpodzolgrond aangetroffen vanaf 45 cm beneden maaiveld. In de rest van het plangebied ontbreekt een (laar)podzolgrond en zijn diepe bodemverstoringen aangetroffen tot 100-150 cm beneden maaiveld of een AC-profiel.

In geen van de boringen zijn indicatoren aangetroffen die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. De kans dat binnen het plangebied een archeologische vindplaats aanwezig is, wordt daarom klein geacht.

De verwachting is dat binnen het plangebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De hoge verwachting voor het zuidelijke deel van het plangebied en de middelhoge verwachting voor de noordelijke punt voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum zijn naar laag bijgesteld. De hoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek voor het zuidelijke deel van het plangebied en de middelhoge verwachting voor de noordelijke punt voor neerzettingssporen uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen zijn op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld. De lage verwachting voor de late middeleeuwen en de nieuwe tijd blijft gehandhaafd.

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

² Synthegra bv, bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek, Kasteelweg 20 te Kring van Dorth, projectnr. S100182, juli 2010.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. In de omgeving van het plangebied ligt geen Natura 2000 gebied. Tauw bv heeft in september 2010 een onderzoek voor het plangebied uitgevoerd in het kader van de flora- en faunawet³.

3.5.2 Onderzoek Flora- en Faunawet

Flora

Op basis van het huidige gebruik kan de aanwezigheid van een zeer groot aantal beschermde plantensoorten worden uitgesloten. Er zijn geen beschermde vaatplanten waargenomen.

Zoogdieren

Op basis van verspreidingsgegevens kunnen in het plangebied of omgeving de steenmarter en de das voorkomen. Bij het veldonderzoek zijn hier geen sporen van gevonden. De das wordt gezien de inrichting van het plangebied niet verwacht. Voor de steenmarter is dit gezien de panden niet uitgesloten en nader onderzoek is noodzakelijk.

Vleermuizen

In het plangebied kunnen een groot aantal soorten vleermuizen voorkomen. In het plangebied zijn verschillende locaties (gebouwen) en ruimten die kunnen dienen als verblijfplaats voor gebouwbewonende vleermuizen. Ook in de bomen langs de weg en ten zuiden van het plangebied zijn holten aanwezig die kunnen dienen als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Aanvullend onderzoek is nodig.

Vogels

De soortgroep vogels heeft in een bijzondere status. Alle broedende vogels zijn namelijk beschermd in het broedseizoen. Dit betreft globaal maart tot en met juni. Tevens zijn rust- en verblijfplaatsen en de functionele omgeving van een aantal soorten jaar rond beschermd.

In het plangebied en in de directe omgeving zijn verschillende soorten waargenomen. Hiervan is alleen de Huismus jaar rond beschermd. Voor deze soort moet bepaald worden hoe groot de groep broedende vogels is en of zij worden geschaad door de ingreep. Vervolgens kan de juiste compensatie worden bepaald. Gekeken moet worden of er jaar rond beschermde nestlocaties aanwezig zijn. Nader onderzoek naar deze soort is dan ook noodzakelijk.

³ Tauw bv, Toetsing beschermde natuurwaarden, Kasteelweg 20 te Kring van Dorth, projectnr. N001-4730970HAV-iap-V02-NL, september 2010.

Amfibieën

Op en in de directe omgeving bevinden zich geen voor amfibieën geschikte habitats. Het is daarom onwaarschijnlijk dat het plangebied deel uitmaakt van het leefgebied van beschermde amfibieën.

Reptielen

Het plangebied bidt geen geschikte biotoop voor reptielen. De aanwezigheid van reptielen en effecten hierop wordt daarom uitgesloten.

Vissen

Op de planlocatie is geen open water aanwezig. Effecten op vissen zijn derhalve uitgesloten.

Dagvlinders

Op basis van verspreidingsgegevens worden binnen of nabij het plangebied geen beschermde dagvlinders verwacht.

Libellen

Op basis van verspreidingsgegevens worden binnen of nabij het plangebied geen beschermde libellen verwacht.

De hierboven benoemde soorten die zich voordoen binnen het plangebied, of waarvoor niet uit te sluiten is of deze zich voordoen moeten nader worden onderzocht. Voor een aantal soorten zal een mogelijke ontheffingsplicht gelden en deze dient vooraf verkregen te worden. Voor de vogels geldt dat tijdens het broedseizoen geen verstorende activiteiten mogen plaatsvinden.

3.5.3 Nader onderzoek

De conclusie van het uitgevoerde onderzoek van TAUW is dat de aanwezigheid van Steenmarter en vleermuizen niet kan worden uitgesloten. Nader onderzoek is daarom nodig om de aan- of afwezigheid van deze dieren met zekerheid vast te stellen. Door Centrum Plattelandsontwikkeling Oost⁴ is in november 2010 een nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van Steenmarter en vleermuizen in en om het plangebied.

Aanwezigheid Steenmarter

Er zijn in het plangebied geen sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van een Steenmarter. Er zijn in het geheel geen prooiresten gevonden, dat is een van de meest tastbare bewijzen voor de aanwezigheid van deze marterachtige. In de gebouwen zijn ook geen bijzonder geschikte holle ruimtes aangetroffen die in potentie geschikt lijken voor Steenmarters. De meest geschikte verblijfsruimte lijkt een brandhoutstapel onder een eenroedige hooiberg.

⁴ Centrum Plattelandsontwikkeling Oost, november 2010, Vervolgonderzoek natuurwaarden Kasteelweg 20 Kring van Dorth.

Aanwezigheid vleermuizen

Niet alle gaten, spleten en openingen in gebouwen maken het gebouw geschikt als verblijfsruimte voor vleermuizen. Geen van de gebouwen lijkt geschikt als winterverblijf voor vleermuizen. Vleermuizen hebben geen toegang tot kelders en de gebouwen zijn niet vorstvrij en staan onder invloed van grote temperatuurschommelingen. Ook de luchtvochtigheid zal in grote mate overeenkomen met de luchtvochtigheid van de buitenlucht en is daarmee niet constant.

Er zijn in en rond de gebouwen geen sporen gevonden die wijzen op de aanwezigheid van vleermuizen die de gebouwen gebruiken als paar- of zomerverblijf. Alleen de loopstal beschikt over een spouwmuur. Hierin zijn geen in- of uitvliegsporen aangetroffen. Het gebouw verkeert in een prima staat van onderhoud. De overige gebouwen zijn ongeschikt als zomerverblijf vanwege het ontbreken van een dakbeschot. Daarbij dient opgemerkt te worden dat deze ruimtes zelden gebruikt worden in verband met de extreme hoge temperaturen die zomers optreden onder golfplaten daken.

Overige beschermde soorten

Op het erf is de aanwezigheid van de Steenuil vastgesteld. Op basis van sporen is de loopstal vrijwel zeker een broedlocatie voor deze uil. Gelet op de aangebrachte loopplankjes is de eigenaar ook op de hoogte van de aanwezigheid van deze soort. De aanwezigheid van deze soort staat niet vermeld in het onderzoeksrapport van Tauw.

Conclusie

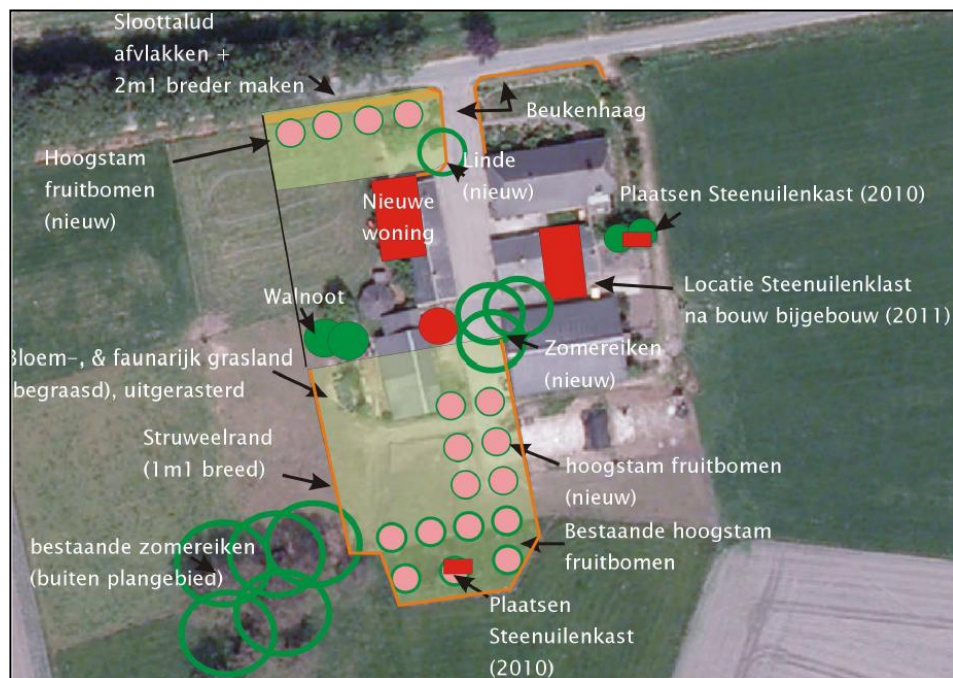
Op basis van het uitgevoerde vervolgonderzoek kan de aanwezigheid van een vaste- rust of verblijfplaats van de Steenmarter met zekerheid worden uitgesloten. Daarnaast zijn de gebouwen ongeschikt als winterverblijf voor vleermuizen. Het is aannemelijk dat de gebouwen geen zomerverblijven, paarverblijven en kraamkamers van vleermuizen aanwezig zijn. Zekerheid hieromtrent is niet verkregen, maar kan eigenlijk nooit verkregen worden. De loopstal is een broedplaats voor de Steenuil. Daarmee behoort het gehele erf tot het leefgebied van de Steenuil. Verder zijn er geen beschermde soorten aangetroffen.

Beheer- en inrichtingsmaatregelen Steenuil

De loopstal is in gebruik als nestplaats door de Steenuil. Deze nestplaats, maar zelfs het erf als leefgebied, worden door de Ff-wet strikt beschermd. Voor het mogen slopen van deze nestplaats kan geen ontheffing worden verleend. Indien uit een inrichtingsplan blijkt dat het erf na slopen van de gebouwen (incl. nestplaats) op basis van een deskundigenadvies geschikt blijft als leefgebied voor de Steenuil, is er geen sprake van overtreding van de Ff-wet.

Het bevoegd gezag kan gemotiveerd en weloverwogen instemmen met de voorgenomen sloop van de bijgebouwen op het erf Kasteelweg 20. Deze voorgenomen activiteiten zijn niet in strijd met de uitgangspunten van de Ff-wet. Wel dienen de voorgestelde maatregelen zoals beschreven in het inrichtingsplan uitgevoerd te worden om het erf als leefgebied voor de Steenuil te behouden.

Op navolgende afbeelding worden beheer- en inrichtingsmaatregelen voorgesteld om het erf ook voor de toekomst geschikt te houden als leefgebied voor de Steenuil.



Inrichtingsplan t.b.v. behoud leefgebied van de Steenuil (Bron: CPO)

De volgende onderdelen zijn specifiek toegevoegd aan het reeds bestaande erfinrichtingsplan ter behoud van het leefgebied van de Steenuil:

Nestkasten

Er worden twee Steenuilenkasten opgehangen op daarvoor geschikte plaatsen. Deze kasten worden door deskundigen geplaatst. De kasten worden enkele maanden voor de sloop van de schuren reeds opgehangen zodat de uilen de kans krijgen om de kasten te ontdekken en om er aan te wennen. Zodra het nieuwe vrijstaande bijgebouw gereed is, wordt aan deze schuur de Steenuilenkast opgehangen.

Uitbreiding hoogstam fruitboomgaard

De bestaande hoogstam fruitboomgaard wordt gespaard en vergroot. Er worden zes hoogstamfruitbomen (appel) geplant. Deze bieden de Steenuil mogelijk in de toekomst een natuurlijke nestgelegenheid. Aan de noordzijde van het erf worden vier nieuwe hoogstamfruitbomen aangeplant.

Bloem- en faunarijk grasland

Aan de zuidzijde van het erf wordt een bloem- en faunarijk grasland aangelegd. Deze dient begraast te worden om een korte grazige vegetatie te houden, ideaal voor de Steenuil om muizen en insecten (meikevers, regenwormen) te vangen. In een hoge grazige vegetatie kunnen Steenuilen moeilijk bij hun prooi komen.

Struweelrand

Om het grasland wordt een struweelrand ontwikkeld. Deze ontwikkelt meestal spontaan door een dubbel raster aan te brengen en bestaat vaak uit ruigtekruiden en braam. Struweelranden trekken muizen en andere prooi aan voor de Steenuil. Naast dat het een waardevolle toevoeging voor het leefgebied van de Steenuil is, biedt het ook onderdak aan andere vogels zoals Geelgors, Grasmus en insecten zoals dagvlinders. Natuurlijke opslag van opgaande bomen dient incidenteel teruggezet te worden om te voorkomen dat het een houtwal wordt.

Sloottalud afvlakken

Een vlak sloottalud is vaak een eldorado voor veldmuizen en andere prooidieren van de Steenuil. Het talud wordt jaarlijks 1 a 2 maal gemaaid of begraasd om te voorkomen dat het talud door natuurlijke successie in ruigte en/of jong bos verandert.

3.5.4 Conclusie

Met het uitvoeren van de mitigerende maatregelen ten behoeve van de Steenuil vormt het aspect flora en fauna geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Het agrarisch bedrijf wordt in dit plan beëindigd. De verkeersbewegingen ten behoeve van transport van vee en de aan- en afvoer van mest en voer zullen hierdoor verdwijnen. De realisatie van één nieuwe woning zal naar verwachting leiden tot minder verkeersbewegingen. Deze verkeersbewegingen gaan volledig op in het heersende verkeersbeeld aan de Kasteelweg. Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor 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 en algemene afwijkingsregels.
- 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 beoogredenen, 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', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

'Agrarisch'

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. 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 wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. Binnen het bestemmingsvlak mag één woning worden gebouwd. Naast deze woning mogen er ook aan- en uitbouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak worden gebouwd. Een bijgebouw mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Ook mogen er bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn ook in de regels opgenomen.

'Wonen - Fab'

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming mag één vrijstaande woning worden gebouwd waar aangeduid. Daarnaast mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd waar aangeduid. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn in de regels opgenomen. Op deze gronden mogen ook bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. De maatvoeringseisen van deze bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn in de regels opgenomen.

'Waarde - Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en). Ter bescherming van deze gronden zijn in de regels bepalingen opgenomen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden.

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 18 augustus tot en met 29 september ter inzage 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.