

Bestemmingsplan

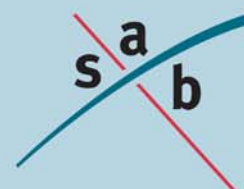
Schoneveldsdijk 12-12a Barchem

Gemeente Lochem

Datum: 4 april 2011

Projectnummer: 100829

ID: NL.IMRO.0262.buSchoneveldsd12Ba-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	11
3.1	Overheidsbeleid	11
3.2	Milieuaspecten	19
3.3	Water	22
3.4	Archeologie	25
3.5	Flora en fauna	26
3.6	Verkeer en parkeren	27
3.7	Economische uitvoerbaarheid	27
4	Wijze van bestemmen	28
4.1	Algemeen	28
4.2	Dit bestemmingsplan	30
5	Procedure	31

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek Schoneveldsdijk 12 en 12a te Barchem, rapportnr. 10106189, Econsultancy bv, 8 december 2010
- Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Schoneveldsdijk 12 en 12a te Barchem, rapportnr. 10106190, Econsultancy bv, 25 november 2010
- Bijlage 3: Quicksan natuurtoets Schoneveldsdijk in Barchem, rapportnr. 0850, Stichting Staring Advies, augustus 2008

1 Inleiding

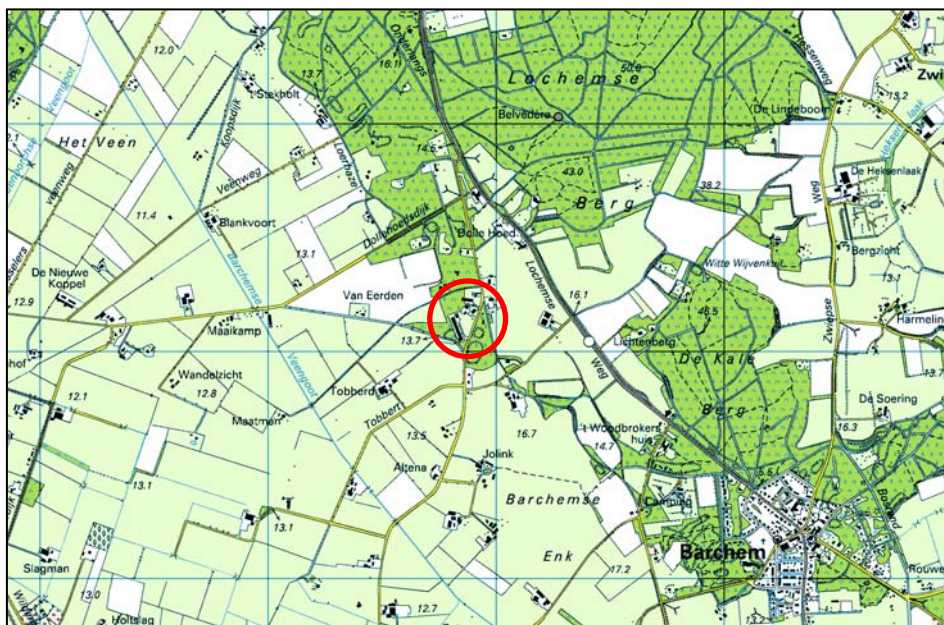
1.1 Aanleiding

Aan de Schoneveldsdijk 12-12a te Barchem is een pluimveebedrijf gelegen dat beëindigd wordt. De huidige bebouwing bestaat uit twee bedrijfswoningen en ca. 3.606 m² aan bedrijfsgebouwen. Op basis van het regionale beleidskader functieverandering “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” is een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van vijf woningen. De twee bestaande woningen blijven behouden. De voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats worden drie nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd. Tevens wordt er 460 m² aan bijgebouwen gebouwd. Inclusief de nieuwe woningen wordt er in totaal 820 m² teruggebouwd.

Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de Schoneveldsdijk 12 en 12a op ongeveer anderhalve kilometer ten noordwesten van de kern Barchem en ruim drie kilometer ten zuiden van de kern Lochem. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied aangegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)



Globale ligging plangebied (bron: Google earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan



Het perceel Schoneveldsdijk 12-12a heeft in het geldende bestemmingsplan “Herziening ex artikel 30 WRO bestemmingsplan Buitengebied 1991” (rechter afbeelding) de bestemming “Agrarisch gebied met natuurwaarde (AN)” met een op de plankaart aangegeven agrarisch bouwperceel. De omliggende gronden vallen binnen het bestemmingsplan “Buitengebied 1991” (linker afbeelding) en hebben de bestemmingen “Agrarisch gebied met natuurwaarde (AN)”, Agrarisch gebied met landschappelijke waarde (AL)”, “Bos met natuurwaarde (BN)”, “Verkeersdoeleinden” en “Woondoeleinden categorie 1 en 2”.

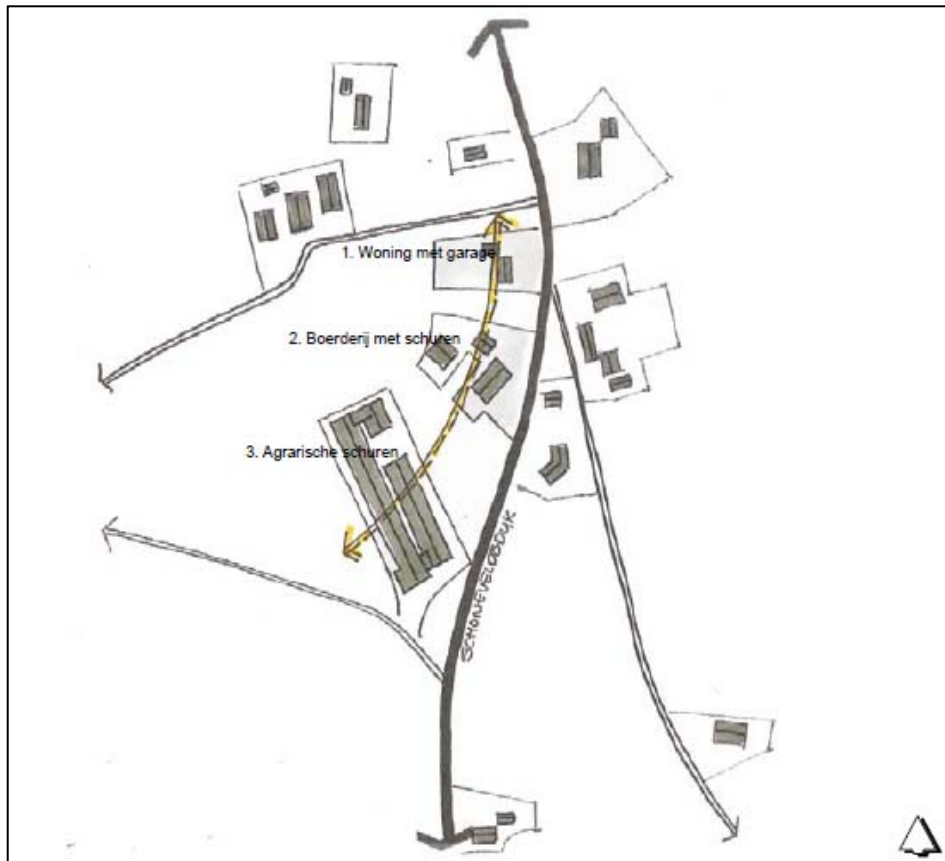
Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van twee bestaande en drie nieuwe woningen. Een herziening is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Het plan

Het plan betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf aan de Schoneveldsdijk 12-12a dat beëindigd wordt, naar een woonfunctie ten behoeve van vijf woningen. Er is, exclusief de twee bedrijfswoningen, 3.606 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bedrijfsbebouwing wordt in zijn geheel gesloopt. Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming.



Huidige bebouwingsstructuur (bron: Eelerwoude)

Als compensatie voor de te slopen bedrijfsbebouwing worden drie woningen van elk 120 m² en 460 m² aan bijgebouwen gebouwd. De bestaande woning op erfcluster 1 krijgt een bijgebouw van 75 m². De bestaande woning op erfcluster 2 krijgt 125 m² aan bijgebouwen (waarvan een bestaande schöppe van ca. 100 m²). De nieuwe woning op dit cluster krijgt een bijgebouw van 125 m². De bijgebouwen bij de nieuwe woningen op erfcluster 3 krijgen een maximum oppervlakte van 75 m².

De nieuwe woningen en bijgebouwen zijn op dusdanige manier ingepast dat de bestaande bebouwingsstructuur van drie clusters op de locatie behouden blijft en dat de nieuwe bebouwing meteen verankerd ligt in de bebouwingsstructuur van de omgeving (losse erven aan de voet van de Lochemse stuwwal). Een deel van de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd. Dit betreft de bestaande woning en garage (cluster 1) en de boerderij/hoeve met de oude schuur (cluster 2). Deze gebouwen zijn in de onderstaande afbeelding in het oranje aangegeven. Eén van de nieuwe woningen met bijgebouw worden ingepast naast de bestaande hoeve en schuur. Dit vormt erfcluster 2. De nieuwe woning en bijgebouw krijgen hier een plaats binnen de bestaande traditio-

nele erfstructuur. Het erf heeft een duidelijke voor (=sier)- en achtererf (=werken). Daarnaast heeft de bebouwing een duidelijke hiërarchie. De boerderij is de spil op het erf en de overige gebouwen zijn daaraan ondergeschikt. De architectuur van de nieuwe bouwwerken op erfcluster 2 is geïnspireerd op de kenmerken van het voor- en achtererf. Daarmee is de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw binnen cluster 2 landschappelijk en cultuurhistorisch verantwoord ingepast. De bestaande boerderij en de nieuwe woning op erfcluster 2 maken beide gebruik van de bestaande entree naar het erf. De twee andere woningen en bijgebouwen krijgen een plek op het bouwblok van de te slopen agrarische schuren/stallen en zijn daarmee cluster 3. De kenmerken en ligging van de te slopen schuren vormt een belangrijke inspiratiebron bij de inpassing van de nieuwe bebouwing. Ook de architectuur van de nieuwe bouwwerken op erfcluster 3 (Maas Architecten) is geïnspireerd op de kenmerken van de te slopen schuren. De twee nieuwe woningen krijgen het karakter van een agrarische schuur. Hierdoor krijgt erfcluster 3 een geheel eigen karakter, maar blijft ook de (agrarische) functie uit het verleden in de toekomst zichtbaar. De nieuwe woningen op erfcluster 3 maken beide gebruik van de bestaande entree van de te slopen schuren. Deze entree is ten opzichte van de entree naar erfcluster 2 zeer ondergeschikt en nauwelijks zichtbaar in het veld. Deze behoudt dus het karakter van een entree naar het 'achtererf'/schuren.



Erfcluster 1

Erfcluster 2

Erfcluster 3

Toekomstige inrichting

(bron: Eelerwoude)



Woning B (bron:Maas Architecten)



Woning H (bron:Maas Architecten)



Woning W (bron:Maas Architecten)

In het plangebied aan de Schoneveldsdijk wordt een minimale hoeveelheid nieuwe erfbeplanting ingepast. De ruimte heeft in de huidige situatie zo veel kwaliteit dat er niet al te veel hoeft worden toegevoegd. De relatie met het omliggende landschap wordt versterkt door de noordoosthoek van het erf open te laten. Vanaf dit punt is de Lochemse stuwwal te zien. De bossage ter hoogte van de te slopen schuren/stallen wordt uitgedund zodat zicht ontstaat op de naastgelegen es. Een deel van de bomen in deze hoek verkeerd in slechte staat. Deze bomen worden vervangen door nieuwe bomen (eik of linde). Het zicht op de locatie vanaf de Schoneveldsdijk blijft zoveel mogelijk behouden. De gehele bosrand wordt voorzien van een zoommantelvegetatie. Dit creëert een geleidelijke overgang van erven naar landschap. Daarnaast verhoogt een zoom-mantelvegetatie de ecologische kwaliteit van de locatie. De struiken- en kruidenvegetatie is erg waardevol voor vele diersoorten. Daarnaast bloeien een aantal struiken in het voorjaar uitbundig. Een zoom-mantel bestaat uit: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn en vuilboom. Veel van de bestaande solitaire bomen en boom groepen blijven behouden, bestaande uit: een rode beuk, een linde, een kastanje, een aantal berken en eiken. Op enkele plaatsen zijn een aantal nieuwe solitaire bomen en boomgroepen ingepast (eik, linde en berk). Op de locatie staan een aantal sparren en coniferen. Deze uitheemse soorten worden verwijderd.

Erfbeplanting versterkt ook de cultuurhistorische kenmerken van erfcluster 2. De eerder genoemde indeling in een voor- en achtererf kan versterkt worden door het toepassen van bepaalde beplanting. Alle siertuinen (erfcluster 1 en 2) gericht op de Schoneveldsdijk worden rondom voorzien van groene beukenhaag. De siertuinen zelf kunnen naar wens van de bewoners worden ingericht. Erfcluster 2 is voorzien van een boomgaard met hoogstamfruitbomen. Dit versterkt het karakter van een traditioneel erf. Het erf van cluster 3 wordt ingericht met weideachtig grasland. Dit cluster krijgt geen siertuin, maar een 'landschappelijke' inrichting wat past bij het schuurkarakter van de 2 nieuwe woningen. De ruimte rondom deze woningen krijgt het karakter van 'het achtererf, het werkgedeelte' en heeft een sobere/functionele inrichting. Deze inrichting bestaat uit weide-achtig grasland met enkele solitaire bomen en boomgroepen (zomereik). Tenslotte bestaan de ruimtes tussen de erfclusters uit weide-achtig grasland met enkele losse bomen of boomgroepen. Net als in de huidige situatie. De bestaande open ruimtes blijven op die manier zo veel mogelijk behouden.

De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 6 september 2010.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het Rijk 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.

Het plan

Het plangebied valt door de ligging in het nationale landschap de Graafschap binnen de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. Het uitgangspunt binnen nationale landschappen is 'behoud door ontwikkeling'. Mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt ('ja, mits' principe) zijn ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk. Er is ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid.

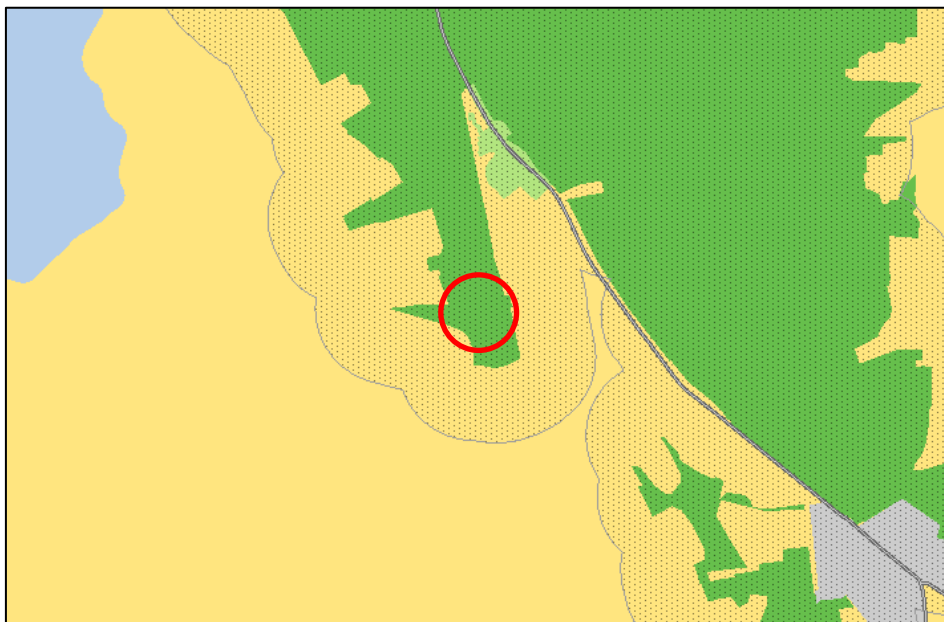
Maatvoering, schaal en ontwerp zijn bepalend voor het behoud van de landschappelijke kwaliteiten. Daarom zijn grootschalige ontwikkelingen niet toegestaan. Voor de landbouw in de nationale landschappen is een duurzaam perspectief gewenst, waarbij verbreding kansen kan bieden.

Door uitvoering van onderhavig plan worden de kernkwaliteiten van het gebied behouden. In de toetsing aan het provinciale beleid zal hier nader op in worden gegaan. Het plan past binnen het rijksbeleid.

3.1.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)

Het ruimtelijke beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Op de streekplankaart ligt het plangebied in het waardevolle landschap de Graafschap.



Uitsnede streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

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. Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de kernkwaliteiten van het waardevolle landschap de Graafschap.

Het plangebied valt tevens binnen de extensiveringszone voor 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.

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

EHS-natuur bestaat uit bestaande natuurgebieden, en voor een kleiner deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel agrarische cultuurgrond zijn. Voor de gebieden met een natuurontwikkelingsdoelstelling geldt dat regulier gebruik op basis van de vigerende bestemming kan worden gecontinueerd.

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervan zijn de volgende:

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

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

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

Het beleid ten aanzien van functieverandering moet zijn vertaling krijgen in een regionale beleidsinvulling voor functieverandering, welke goedgekeurd moet worden door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Het plan

In onderhavig plan is sprake van functieverandering waarin de agrarische bestemming omgezet wordt naar een woonbestemming ten behoeve van vijf woningen. Door de ligging in de EHS zijn de ontwikkelingen alleen mogelijk als daarmee de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied niet significant worden aangetast.

In de huidige situatie is er 3.606 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Deze bedrijfsbebouwing wordt in zijn geheel gesloopt. Er wordt in totaal 820 m² teruggebouwd. Hiermee wordt de hoeveelheid bebouwing in de EHS aanzienlijk teruggebracht. In onderhavig geval gaat het om een reductie van ruim 75 %. Uitvoering van het plan tast de wezenlijke kenmerken of waarden van EHS niet significant aan en levert een bijdrage aan de verbetering van de omgevingskwaliteit.

De uitvoering van dit bestemmingsplan past daarmee binnen de provinciale regelgeving.

Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen

Het plangebied ligt in een gebied dat door de provincie in het streekplan is aangewezen als 'waardevol landschap'. In de 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 weides langs beken. De oude bouwlanden (es-complexen en esjes) 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 Lochemse Berg met karakteristieke krans van open essen;
- karakteristieke, ook cultuurhistorisch waardevolle open essen en esdorpen Gelse-laar en Geesteren, microreliëf.

Het plan

In de inrichtingsschets van onderhavig plan komt naar voren dat de nieuwe woningen en bijgebouwen op dusdanige manier zijn ingepast dat de bestaande bebouwingsstructuur (3 clusters) op de locatie behouden blijft en dat de nieuwe bebouwing meteen wordt verankerd in de bebouwingsstructuur van de omgeving (losse erven aan de voet van de Lochemse stuwwal). Om de scheiding tussen de erven visueel duidelijk te maken blijft de tussenliggende ruimte zoveel mogelijk open. De open ruimtes op het erf zijn in de huidige situatie erg karakteristiek en dat moet vooral behouden blijven. Bij de inpassing is zoveel mogelijk geclusterd om deze bijzondere openheid te behouden.

De kernkwaliteiten van het gebied worden door voorliggend plan niet aangetast. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van de streekplanuitwerking.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland 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 het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als extensiveringsgebied. Er is gekozen voor de aanwijzing van extensiveringsgebieden in een zone van 250 meter rond de voor verzuring gevoelige gebieden binnen de provinciale ecologische hoofdstructuur (zoals gehanteerd in het kader van de Wet ammoniak en veehouderij) waar in het kader van de reconstructie een verdergaande integrale verbetering van de milieumomstandigheden wordt nagestreefd (de gebieden met een gestapelde problematiek).

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 de nieuwvestiging en hervestiging van of omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Voor andere bebouwing en activiteiten geldt onverkort het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan en bestemmingsplannen.

Het plan

Met voorliggend plan wordt een agrarisch bedrijf gelegen in het extensiveringsgebied beëindigd. Daarmee past dit plan binnen de beleidskaders van het reconstructieplan. 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. Bij de uitvoering van voorliggend plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Het plan past binnen de uitgangspunten van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.3 Gemeentelijk 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 bedrijfsgebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit de beleidsnotitie. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het te hergebruiken dan wel te slopen oppervlakte aan voormalige agrarische gebouwen, de milieutoets, het zogenaamde vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

– Hergebruik/sloop van bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak, exclusief de bedrijfswoning, bedraagt circa 3.606 m². Voorwaarde is een reductie van bebouwing van minmaal 50%. Dit betekent dat maximaal 1.803 m² aan bebouwing mag worden hergebruikt of teruggebouwd. In het plan wordt circa 820 m² teruggebouwd. Aan de reductie-eis van 50 % wordt derhalve ruimschoots voldaan.

– Oppervlakte en bouwhoogte woningen

Ten aanzien van oppervlakte en bebouwing zijn een tweetal afwijkingen van het reguliere functieveranderingsbeleid aan de orde. Aangezien het plan op deze locatie een bijzondere ontwikkeling betreft waarbij rekening wordt gehouden met karakteristieke bebouwing is het verantwoord op deze punten af te wijken en op deze locatie de ontwikkeling in voorgestelde vorm toe te staan.

Twee van de drie nieuwe woningen krijgen een inpandige berging met een maximale bouwhoogte van 7 m, terwijl volgens het beleidskader een maximale hoogte van 6 m is toegestaan. De inpandige berging heeft daarmee dezelfde maximale hoogte als de bijbehorende woning. De noklijn van het zadeldak van de woning kan daardoor doorlopen, zodat sprake is van een eenduidige dakvorm. De woningen voldoen zo aan de gewenste 'schuurtypologie'.

Bij cluster 2 (zie p. 6) wordt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen overschreden met totaal 25 m². De oppervlakte aan bijgebouwen bij de nieuwe vrijstaande woning bedraagt 125 m² en wijkt daarmee af van het beleidskader. Toegestaan is maximaal 150 m² aan bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning en maximaal 75 m² aan bijgebouwen bij een nieuwe woning. Totaal is volgens het beleidskader derhalve 225 m² toegestaan. Het plan gaat uit van 250 m². De reden hiervoor is dat de karakteristieke schöppe bij de voormalige boerderij behouden blijft. De schöppe kan vanwege de te behouden karakteristiek niet geschikt gemaakt worden als garage. Daarom ligt het voor de hand zowel voor de voormalige bedrijfswoning als voor de nieuwe woning maximaal 75 m² toe te staan. Totaal derhalve 100 m² (schöppe) + twee bijgebouwen van 75 m² = 250 m². De afwijking bedraagt derhalve een gezamenlijke overschrijding van 25 m² voor wat betreft de oppervlakte bijgebouwen van de voormalige bedrijfswoning en de nieuwe woning. Het plan voldoet ruimschoots aan de reductie-eis van 50 %.

– Milieutoets

Er is een milieutoets uitgevoerd. In de omgeving van het bedrijf liggen een aantal agrarische bedrijven. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op een afstand van ongeveer 280 m. Deze afstand is voldoende groot om te voorkomen dat er geurhinder als gevolg van de aanwezigheid van dit bedrijf ontstaat. Omgekeerd is de aanwezigheid van de nieuw te bouwen woningen geen belemmering voor eventuele uitbreiding van het betreffende bedrijf. Ook de aspecten geluid, water, luchtkwaliteit

externe veiligheid en Natura2000 vormen geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt behoud van twee karakteristieke panden plaats. Het gaat hierbij om de oorspronkelijke boerderij met de bijbehorende schöppe. Tenslotte vindt er landschappelijke inpassing plaats in de vorm van het aanleggen van een zoom-mantelvegetatie langs de gehele bosrand. Het op enkele plaatsen aanleggen van nieuwe solitaire bomen en herstel van zichtlijnen. Hoewel er nog geen concrete voorwaarde door verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat voldoende verevening plaatsvindt.

– Welstandsadvies

Op grond van het regionale beleidskader 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 welstandsc commissie heeft op 6 september 2010 een positief advies gegeven.

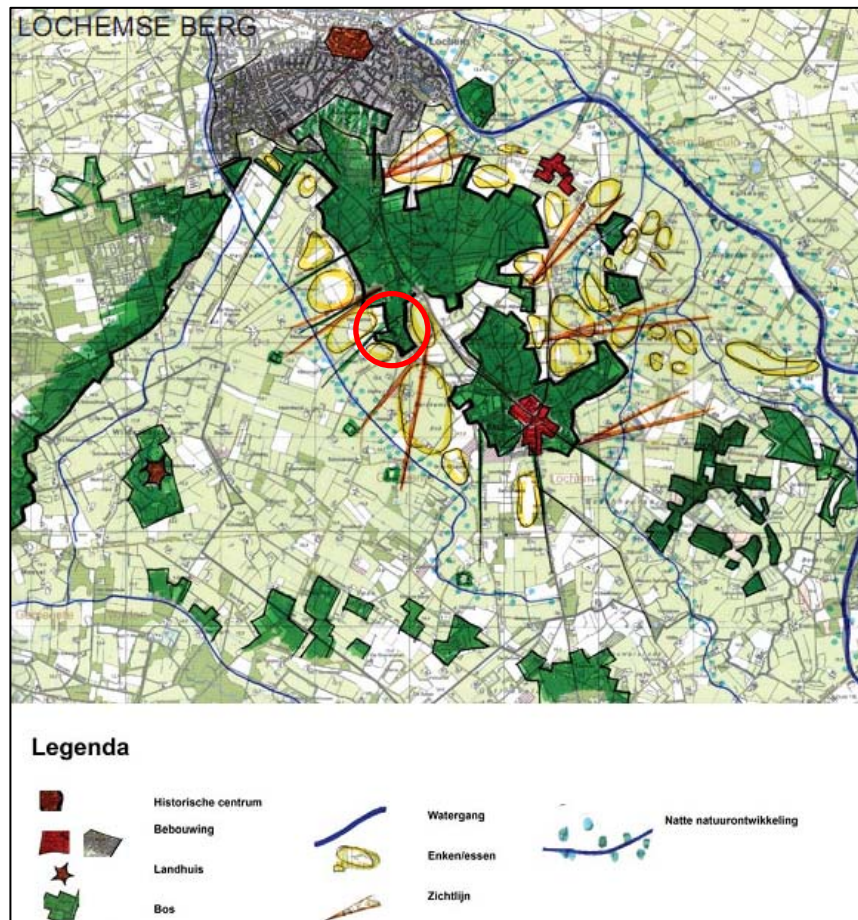
Landschapsontwikkelingsplan

De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeentes Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Het LOP bestaat uit een ontwikkelingsvisie waarin op basis van de kwaliteiten en huidige en toekomstige ontwikkelingen het wensbeeld geven van het landschap en uit een uitvoeringsprogramma.

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 kwel-gerelateerde natuur aanwezig. Door de vele vergezichten vanaf de berg worden de glooiingen, één van de kernkwaliteiten van dit deelgebied, optimaal ervaren.



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

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.

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. Bij de uitvoering van voorliggend plan ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving. Door middel van een inrichtingsplan wordt aangesloten op de kenmerken van het landschap.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

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

Voorliggend bestemmingsplan maakt vijf burgerwoningen mogelijk aan de Schoneveldsdijk te Barchem. Dit is een rustige landweg. Gelet op de afstand tot de weg en de verkeersintensiteit is geen geluidshinder te verwachten. De omliggende bedrijven veroorzaken eveneens geen geluidshinder op de woning.

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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

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

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur 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.

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De luchtkwaliteit afkomstig van de weg is dusdanig dat geen overschrijding op het plangebied plaatsvindt.

3.2.3 Bodem

Voorafgaand aan de bouw dient door middel van een bodemonderzoek de bodemkwaliteit ter plaatse inzichtelijk te zijn gemaakt. Door Econsultancy is daarom een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

De bovengrond bestaat voornamelijk uit matig humeus, zwak siltig, zeer fijn zand. De ondergrond bestaat uit zwak tot sterk siltig, zeer fijn zand. Vanaf circa 1 m -mv is de ondergrond bovendien zwak grindig. De ondergrond is plaatselijk zwak gleyhoudend.

Op de onderzoekslocatie zijn de volgende deellocaties onderzocht:

A: bovengrondse dieseltank (1.200 liter) inclusief tankplaats

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De boven- en ondergrond zijn niet verontreinigd met minerale olie of aromaten. Het grondwater is licht verontreinigd met barium. De aangetoonde lichte bariumverontreiniging is hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

B: bestaande schuur/rijtuigenstalling

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond is licht verontreinigd met kwik. De lichte kwikverontreiniging betreft een marginale overschrijding van de achtergrondwaarde (AW2000). Voor deze lichte kwikverontreiniging heeft Econsultancy geen verklaring. De ondergrond is niet verontreinigd. Het grondwater is in combinatie met deellocatie A onderzocht.

¹ Verkennend bodemonderzoek Schoneveldsdijk 12 en 12a te Barchem, rapportnr. 10106189, Econsultancy bv, 8 december 2010.

C: erf agrarisch bedrijf

In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen aangetroffen. De bovengrond op het noordelijk terreindeel is licht verontreinigd met PAK. De bovengrond op het centraal gelegen terreindeel is licht verontreinigd met PCB. De bovengrond op het zuidelijk terreindeel en de ondergrond van deellocatie C zijn niet verontreinigd. Het grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met barium, koper en zink. De lichte PAK-verontreiniging in de bovengrond op het noordelijk terreindeel en de lichte PCBverontreiniging op het centraal gelegen terreindeel, zijn mogelijk het gevolg van jarenlange antropogene beïnvloeding. De aangetoonde lichte metalenverontreinigingen in het grondwater zijn hoogstwaarschijnlijk te relateren aan het regionaal voorkomen van verhoogde concentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd wordt, op basis van de lichte verontreinigingen, verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er volgens Econsultancy géén reden voor een nader onderzoek.

Er bestaan met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de nieuwbouw op de onderzoekslocatie.

3.2.4 Geur

Algemeen

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

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

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Hetzelfde geldt voor een "ruimte-voor-ruimte woning/ geurgevoelig object" als beschreven in artikel 14, tweede lid van de wet.

Onderzoek

In dit geval is sprake van een zogenaamde ruimte-voor-ruimte woning. Uit de milieu-toets van de gemeente blijkt dat in de omgeving van het bedrijf een aantal agrarische bedrijven liggen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op een afstand van ongeveer 280 m. Deze afstand is voldoende groot om te voorkomen dat er geurhinder als gevolg van de aanwezigheid van dit bedrijf ontstaan. Omgekeerd is de aanwezigheid van de nieuw te bouwen woningen geen belemmering voor eventuele uitbreiding van het betreffende bedrijf.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

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 bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (tankwagen, gasleidingen).

Het perceel is niet gelegen aan de verkeersroute gevaarlijke stoffen. Tevens zijn er geen bedrijven in de directe omgeving gelegen die vallen onder het Besluit externe veiligheid. Op de risicokaart Nederland zijn geen risicofactoren binnen of in de buurt van het plangebied te vinden.



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

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan

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

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.

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

Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het grondwaterbeschermingsgebied Lochem. In de bosrijke omgeving van Lochem ligt ook het waterwinterrein.

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.

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

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

3.3.4 Situatie plangebied

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak, door de reductie van de bebouwing, af. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf neemt de hoeveelheid afvalwater af. Vuil water wordt afgevoerd via een rioleringssysteem dat aangesloten is op het aanwezige drukriool. Hemelwater afkomstig van de woningen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. Het perceel is

gelegen op een hoge enkeerdgrond. Het grondwaterpeil is trap VII, dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Door Econsultancy is daarom een archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd².

Het bureauonderzoek toonde aan dat er zich mogelijk archeologische waarden in het plangebied zouden kunnen bevinden. In het bijzonder de mogelijke aanwezigheid van een met stuifzand begraven dekzandlandschap verhoogd de kans daarop. Daarom zijn aansluitend een inventariserend veldonderzoek de vorm van een verkennend booronderzoek uitgevoerd.

De aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een dunne, recente bouwvoor, met direct dekzandafzettingen en in de diepere ondergrond sneeuwsmeltwaterafzettingen. Stuifzandafzettingen zijn in géén van de boringen waargenomen.

De gespecificeerde archeologische verwachting, zoals die is weergegeven tijdens het bureauonderzoek, wordt door het booronderzoek niet bevestigd. Van een oorspronkelijk bodemprofiel, in de vorm van een duinvaaggrond en/of een (begraven) podzolgrond, is dan ook geen sprake. De bevestiging van de grootschalige graafwerkzaamheden die hebben plaatsgevonden binnen het plangebied maakt de kans op het aantreffen van archeologische indicatoren zeer onwaarschijnlijk.

Op basis van de waargenomen bodemverstoringen en daardoor zeer onwaarschijnlijke kans op het aantreffen van archeologische indicatoren kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw geen bedreiging vormt voor het archeologisch erfgoed.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden/de verstoorde bodemopbouw, wordt ten aanzien van de geplande bodemingrepen aanbevolen geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Mocht er in de toekomst nieuwbouw gaan plaatsvinden ter plaatse van de woonboerderij gelegen aan de Schoneveldsdijk 12 wordt geadviseerd de voorafgaande sloop van de ondergrondse delen van de huidige bebouwing en het uitgraven van een bouwput archeologisch te laten begeleiden (protocol opgraving). Voor deze archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) vereist, dat voor aanvang van de werkzaamheden moet worden goedgekeurd door het bevoegd gezag.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

² Archeologisch bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Schoneveldsdijk 12 en 12a te Barchem, rapportnr. 10106190, Econsultancy bv, 25 november 2010.

3.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten. Door Stichting Staring Advies is een quickscan flora en fauna uitgevoerd³ om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die volgens de Flora- en faunawet een beschermde status hebben. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens overige natuurwetgeving zijn beschermd of deel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Gebiedsbescherming

Het plangebied heeft geen beschermde status in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn of de Natuurbeschermingswet (Natura 2000). Wel maakt het onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (zie ook paragraaf 3.1.2). Het plangebied ligt in de Ecologische Hoofdstructuur en is daarin opgenomen als natuurgebied. Door de aard van de werkzaamheden, het slopen van de kippenshuur en het bouwen van drie nieuwbouw woningen, zijn nadelige effecten voor, tijdens en na inrichting van het plangebied in het EHS gebied niet te verwachten. Er vindt geen areaalvermindering van de EHS plaats. Ook zijn er geen significante effecten te verwachten op de waarden en kwaliteiten van de EHS.

Soortenbescherming

Tijdens de quickscan zijn geen beschermde plantensoorten op de planlocatie aangetroffen. Gezien de opbouw van de locatie is het aannemelijk dat enkele vleermuissoorten foeragerend op de locatie aangetroffen kunnen worden. Voor deze groep blijft de locatie geschikt om te foerageren. Eveneens zijn in de directe omgeving vele alternatieve locaties aanwezig.

Enkele beschermde vogelsoorten zijn waargenomen die bescherming genieten krachtens de Flora- en faunawet. Er zullen vogelsoorten op de locatie tot broeden kunnen komen. Voor broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Wanneer werkzaamheden buiten het broedseizoen worden gestart is de verstoring minimaal en kunnen de geplande ingrepen uitgevoerd worden zonder verstoring van broedende vogels.

Het is aannemelijk dat er enkele algemene, tijdens de quickscan niet waargenomen, beschermde zoogdiersoorten van het gebied gebruik maken zoals enkele muizensoorten, algemene marterachtigen e.d. Deze soorten (Flora- en faunawet, tabel 1) vallen allemaal onder de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ingrepen.

Conclusie

De realisatie van de nieuwe woningen heeft geen significante nadelige gevolgen voor de onderzochte soortgroepen. Voor de onderzochte soortgroepen zijn geen nadere onderzoeken of ontheffingen noodzakelijk.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

³ Quickscan natuurtoets Schoneveldsdijk in Barchem, rapportnr. 0850, Stichting Staring Advies, augustus 2008.

3.6 Verkeer en parkeren

Door de beëindiging van agrarische activiteiten in het plangebied zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen. Door de bouw van drie extra woningen zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting licht stijgen. Alle verkeersbewegingen zullen volledig op gaan in het ter plekke heersende verkeersbeeld. In de nieuwe situatie wordt er gebruikt gemaakt van de bestaande entrees. Al het parkeren vindt plaats op het erf zelf. Het aspect verkeer en parkeren vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend 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 ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 (aanleggen).

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook 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 een omgevingsvergunning ten behoeve van 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 antidubbelregel, 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.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

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 en Waarde - Archeologie - 1.

Agrarisch met waarden (artikel 3)

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding, ontwikkeling en kernkwaliteiten van het landschapstype 'stuwwal'. Deze gronden zijn ook bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur.

Wonen (artikel 4)

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor vrijstaande woningen. Op verbeelding zijn vijf specifieke bouwaanduidingen opgenomen. Met deze specifieke bouwaanduidingen worden in de regels aangegeven hoeveel woningen er binnen de betreffende specifieke bouwaanduiding mag worden gerealiseerd en hoe groot het oppervlakte van de bijgebouwen mogen zijn.

Waarde - Archeologie - 1 (artikel 5)

Dit bestemmingsplan kent ter plaatse van 'specifieke bouwaanduiding - 1' naast de bestemming wonen ook de dubbelbestemming Waarde – Archeologie - 1. De gronden die aangewezen zijn met deze bestemming zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met archeologische waarden.

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 ontwerp bestemmingsplan heeft gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen (van 13 januari 2011 tot en met 23 februari 2011). Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.