

Bestemmingsplan

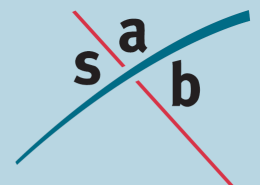
Buitengebied 1987, partiële herziening 2009-9 Asselerweg 3 Harfsen

Gemeente Lochem

Datum: 6 december 2010

Projectnummer: 90922

ID: NL.IMRO.0262.buAsselerweg3Ha-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	4
2	Het plan	5
3	Haalbaarheid van het plan	8
3.1	Overheidsbeleid	8
3.2	Milieuaspecten	12
3.3	Water	15
3.4	Archeologie	18
3.5	Flora en fauna	18
3.6	Verkeer en parkeren	19
3.7	Economische uitvoerbaarheid	20
4	Wijze van bestemmen	21
4.1	Algemeen	21
4.2	Dit bestemmingsplan	22
5	Procedure	24

1 Inleiding

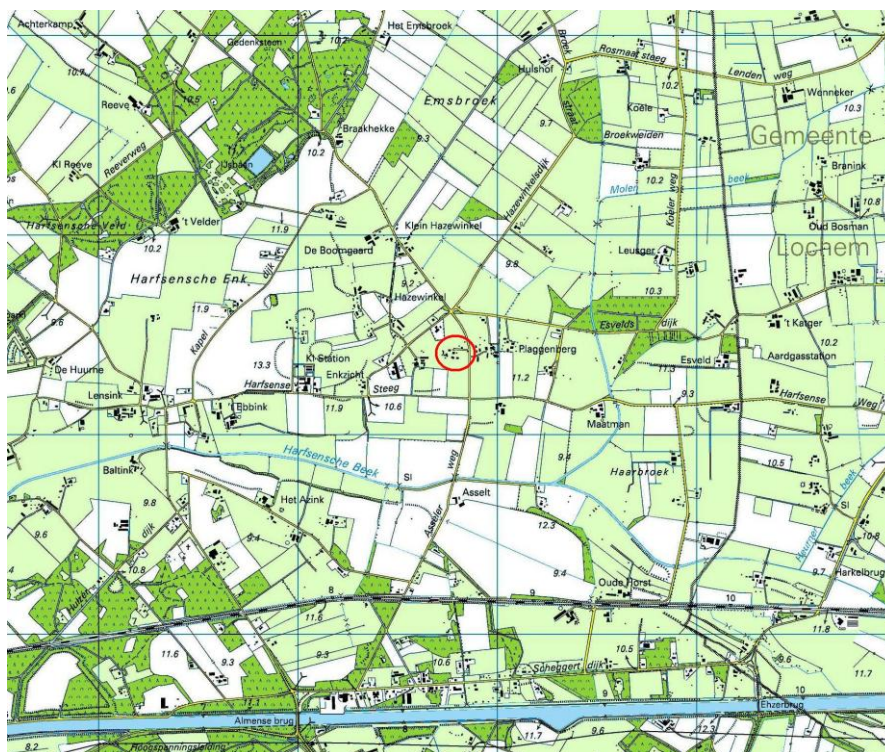
1.1 Aanleiding

Aan de Asselerweg 3 te Harfsen in de gemeente Lochem is een agrarisch bedrijf gelegen dat beëindigd gaat worden. De huidige bebouwing bestaat uit een woonboerderij met bedrijfsgebouwen. In totaal is er, exclusief de woonboerderij, 800 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing aanwezig.

Op basis van het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” van de regio Stedendriehoek is een functieverandering aangevraagd. Met de functiewijziging wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft behouden en wordt gesplitst in twee woningen. De voormalige bedrijfsgebouwen worden, op een schuur, een werkplaats/stal en een garage na, gesloopt. In de schuur wordt een nieuwe woning gerealiseerd. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de Asselerweg 3 te Harfsen. Het plangebied ligt 2,8 kilometer ten zuiden van de kern Harfsen en 1,7 kilometer ten noorden van het Twentekanaal. Op onderstaand kaartfragment is de globale ligging van het plangebied aangegeven.



Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied 1987” en de bijbehorende correctieve herziening 1996 van de voormalige gemeente Gorssel.

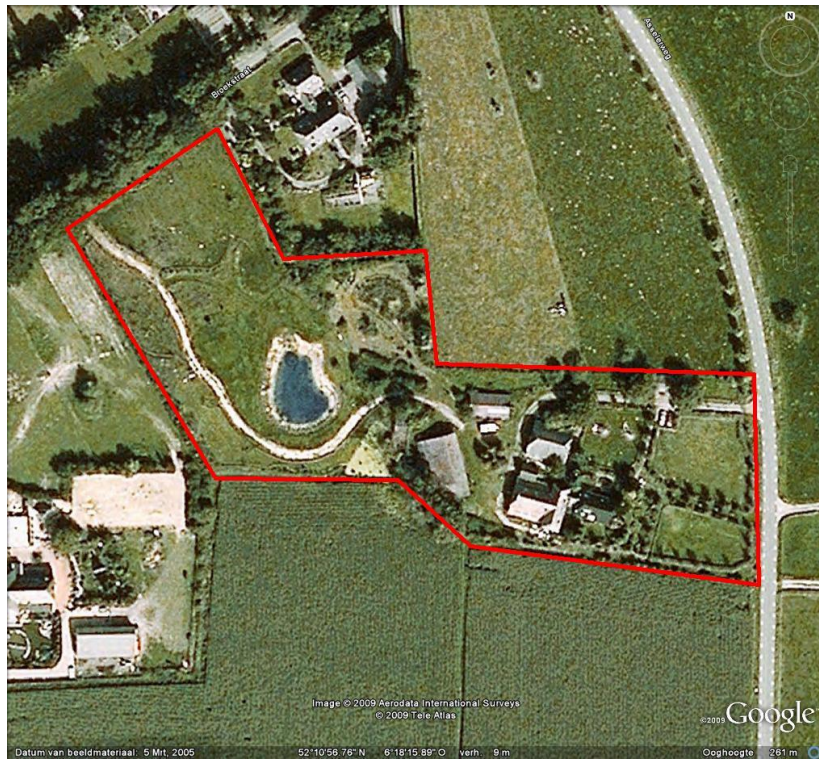
Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming “Agrarisch gebied”. De gronden zijn bestemd voor het agrarisch bedrijf. Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid van een functiewijziging naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. Een herziening is dan 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 Asselerweg 3 dat beëindigd wordt naar een woonfunctie ten behoeve van drie woningen. Er is, exclusief de voormalige bedrijfswoning, ongeveer 800 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Daarvan wordt 475 m² gesloopt. Het slopen van bebouwing is een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming. Op onderstaande luchtfoto is globaal het plangebied weergegeven.



Luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)



Huidige bebouwing



Toekomstige bebouwing

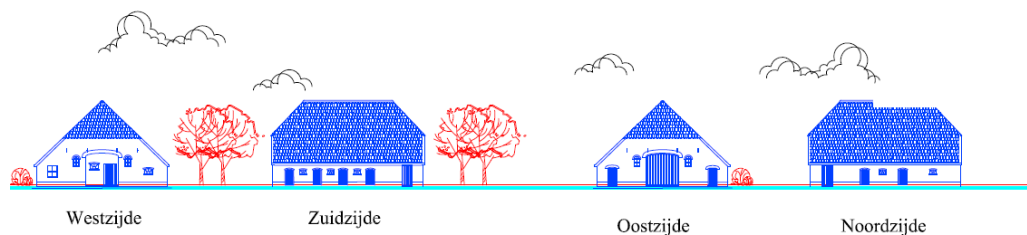
De bestaande voormalige bedrijfswoning blijft behouden en wordt gesplitst in twee woningen met een oppervlakte van ongeveer 280 m² (groen) en 145 m² (rood).

De bedrijfsbebouwing die behouden blijft bestaat uit een karakteristieke schuur van 170 m² die wordt opgeknapt en verbouwd tot woning en een garage van 35 m². die dienst gaat doen als bijgebouw van die woning. Een te behouden werkplaats/stal van 120 m² zal gebruikt worden als bijgebouw voor de twee woningen in de voormalige bedrijfswoning.

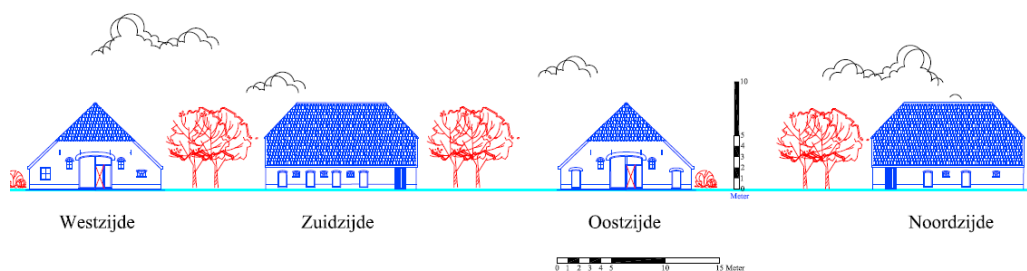


Te splitsen woning

Huidige situatie gebouw 2: Stal



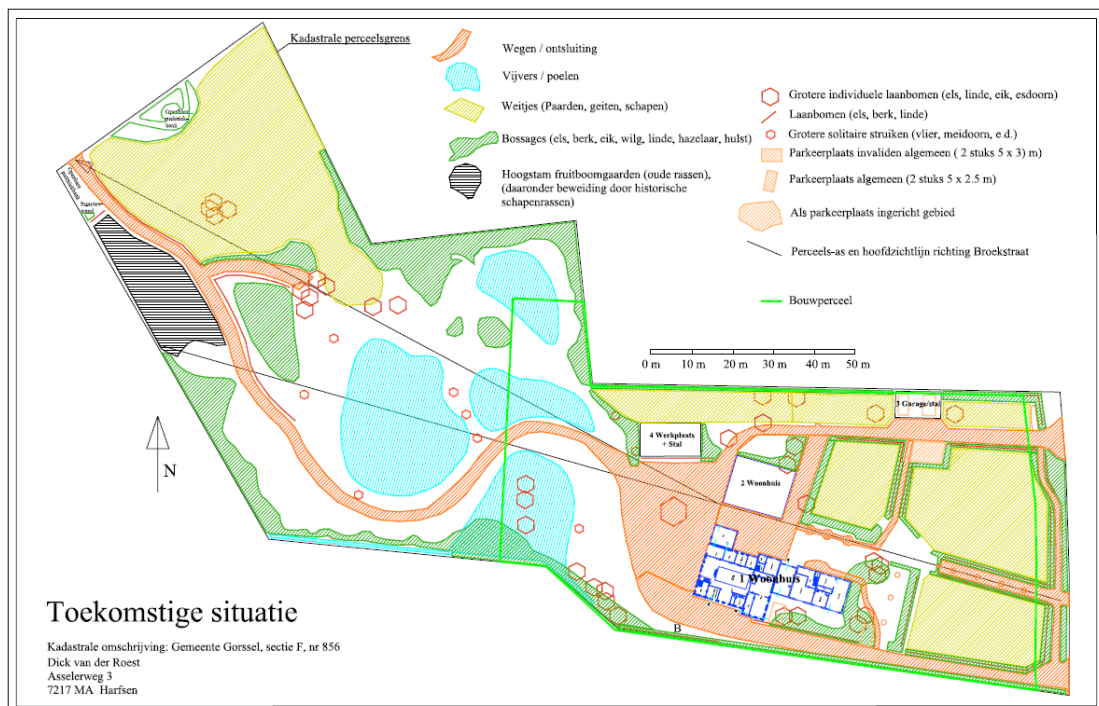
Toekomstige situatie gebouw 2: Woonhuis



Huidige en toekomstige gevels te verbouwen stal/schuur

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

Ten behoeve van deze ontwikkeling is een inrichtingsplan opgesteld. Vooruitlopend op de functieverandering is een groot deel van de elementen uit het inrichtingsplan al gerealiseerd. Zo is er op het westelijke deel van het perceel een hoogstamboomgaard aangelegd en zijn er vier vijvers/poelen gegraven (waarvan de meest zuidelijke nog vergroot moet worden). Verspreid over het terrein zijn diverse solitaire bomen en struiken aangeplant. De erfrandbeplanting is voorts versterkt door de aanleg van boschages.



Inrichtingsplan

Door de aanleg van deze erfbeplanting wordt het erf op een verantwoorde wijze landschappelijk ingepast. De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 28 september 2009.

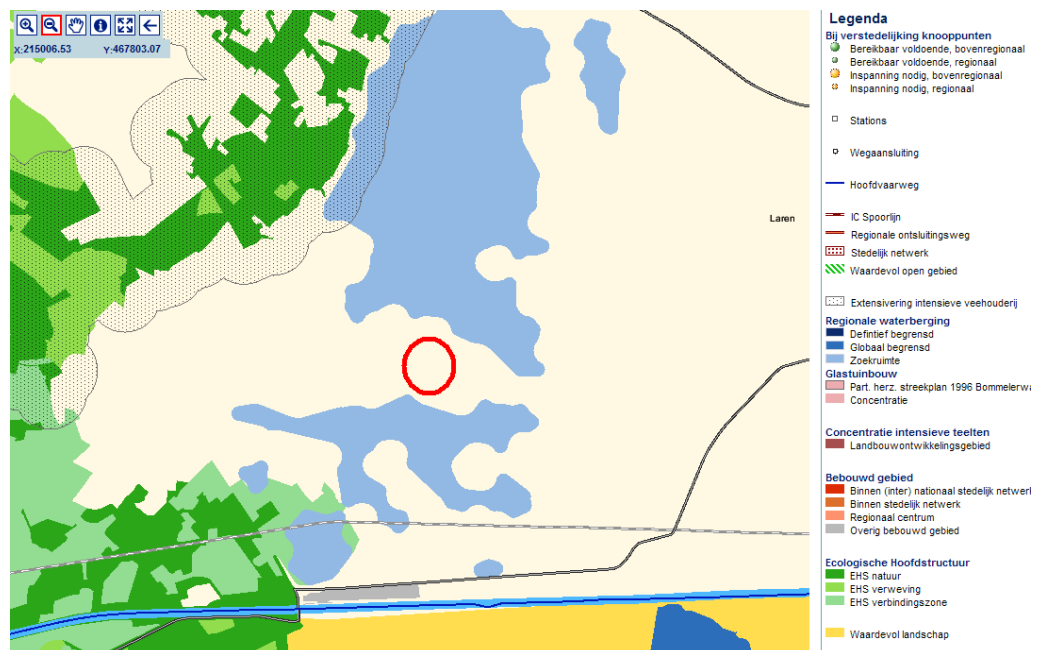
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan/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. Op grond van het streekplan behoort het projectgebied tot het multifunctionele platteland. Het multifunctioneel platteland maakt deel uit van het multifunctioneel gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht.



Uitsnede streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

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. 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

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. De bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen op het perceel bedraagt 800 m², het toekomstige oppervlak 325 m². Door sloop in combinatie met het hergebruik van bestaande bebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Met de uitvoering van het inrichtingsplan, waarmee onder andere nieuwe bosschages en boomgaarden worden aangelegd, wordt het plan op locatieniveau landschappelijk ingepast.

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

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 door middel van duurzame landbouw, sterkere natuur, verlaging van de milieubelasting en verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische en recreatieve 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 landbouwonwikkelingsgebied. 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 verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie van landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande inten-

sieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

Het plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt de voormalige bedrijfswoning gesplitst in twee woningen, voormalige agrarische bebouwing gesloopt en een nieuwe woning gerealiseerd in bestaande bebouwing. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast wordt door de 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. Met de aanleg van de nieuwe erfbeplanting wordt het landschap ter plaatse versterkt. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.2 Regionaal beleid

Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling op het beleidskader vastgesteld. De beleidsnotitie speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

Het plan

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het te hergebruiken dan wel te slopen oppervlak 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 bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak, exclusief de boerderij, bedraagt circa 800 m². Er wordt ongeveer 325 m² aan bebouwing hergebruikt. Uitgegaan wordt van een reductie van bebouwing van minimaal 50%. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

– Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat de realisatie van de extra woningen geen gevolgen heeft voor de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

– Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats, zoals beschreven in hoofdstuk 2. Hoewel nog geen concrete voorwaarden

voor verevening zijn opgesteld (m² of bepaald percentage van de opbrengst), is de gemeente van mening dat er voldoende verevening plaatsvindt.

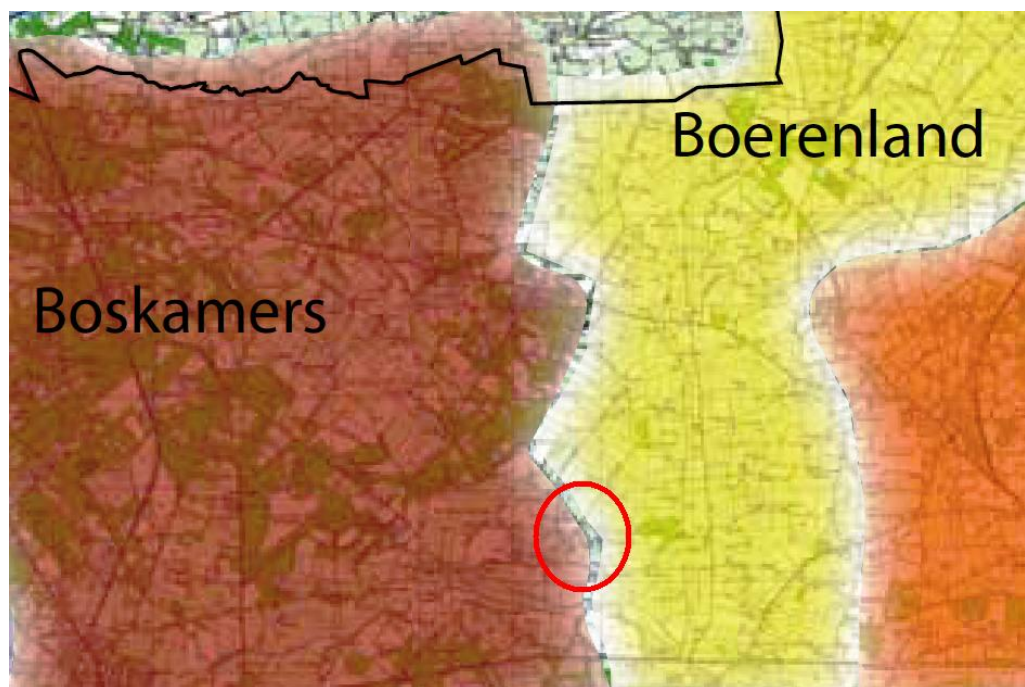
– Welstandsadvies

Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het inrichtingsplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 28 september 2009 een positief advies gegeven.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

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

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



Ligging plangebied op grens deelgebieden 'Boskamers' en 'Boerenland' (bron: LOP)

Op de afbeelding hierboven is te zien dat het plangebied op de grens van de deelgebieden van de 'Boskamers' en het 'Boerenland' ligt.

Het deelgebied van de 'Boskamers' bestond van oudsher grotendeels uit woeste gronden, doorsneden door beekdalen. Grote delen woeste gronden zijn ontgonnen en bestaan tegenwoordig uit boscomplexen. De landschapsonwikkeling wordt hier ge-

richt op een verdere vernatuurlijking. De naar het westen stromende beken hebben het landschap mede vorm gegeven door open beekdalen te creëren. De openheid van de meeste dalen leidt tot een landschappelijk contrast met de besloten hoger gelegen gebieden. De bedoeling is dit contrast te benadrukken door het herstellen van steilranden, de ecologische verbetering van de beken, het vervangen van stuwen door vis-trappen en cultuurhistorische herwaardering van de oude structuren. De essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied is het handhaven en versterken van het contrast tussen rivierkleigebied en dekzandgebied, het behoud van de relatie tussen oude dorpskernen en het buitengebied, (natte) landschaps- en natuurontwikkeling en het koesteren van oude cultuurgronden (enken en essen) en microreliëf.

De landschapsontwikkeling staat in het deelgebied van het 'Boerenland' 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 essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied is het handhaven van de openheid van de ontginningsgebieden, het realiseren van een stevig landschappelijk casco en de ontwikkeling van natte natuur langs beken.

Het plan

Door middel van een beplantingsplan wordt aangesloten bij de kenmerken van het omliggende landschap, onder andere doordat de perceelrandbeplanting wordt versterkt en er bosschages worden aangelegd. Door het aanleggen en uitbreiden van vijvers en poelen wordt (natte) landschaps- en natuurontwikkeling mogelijk gemaakt. Deze vijvers en poelen bieden daarnaast de mogelijkheid van waterbuffering voor nabijgelegen hogere essen. Het plan past daarmee binnen de uitgangspunten van het LOP.

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 industrierreinen. 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 industrierreinen.

Voorliggend bestemmingsplan maakt drie burgerwoningen mogelijk. Het plangebied is gelegen op een rustige locatie in het buitengebied. Gelet op de afstand tot de Asselerweg (meer dan 50 m) en de lage verkeersintensiteit op die weg valt redelijkerwijs geen geluidhinder als gevolg van verkeerslawaaai te verwachten.

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.

Voorliggend plan draagt volgens de ministeriële regeling 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De verkeersbewegingen zijn dusdanig dat in het plangebied geen overschrijding van de grenswaarden plaatsvindt. De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaantoonbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit aanvaardbaar.

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

3.2.3 **Bodem**

Voordat een vrijstelling kan worden verleend, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Door Van der Poel Consult is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd¹.

¹ Verkennend bodemonderzoek Asselerweg 3 Harfsen, projectnr. 11.003.094, Van der Poel Consult, april 2010

Uit het bureauonderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. Voor zover bekend zijn er in plangebied geen stoffen opgeslagen geweest en/of activiteiten ont-plooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt.

Bij het veldonderzoek is het opgeboorde materiaal zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn plaatselijk kleine hoeveelheden puin waargenomen. Verder zijn er geen bijzonderhe-den waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontrei-niging. Ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

In zowel de boven- als ondergrond zijn geen van de onderzochte componenten geme-ten in gehalten die de desbetreffende achtergrondwaarden en/of rapportagegrenzen overschrijden.

In het grondwater komt barium voor in een concentratie die de desbetreffende streef-waarde overschrijdt. Deze overschrijding is dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht. Verder is geen van de onderzochte componenten gemeten in een concentratie boven de streefwaarde en/of rapportage-grens.

Milieuhygiënisch zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.2.4 Bedrijvigheid

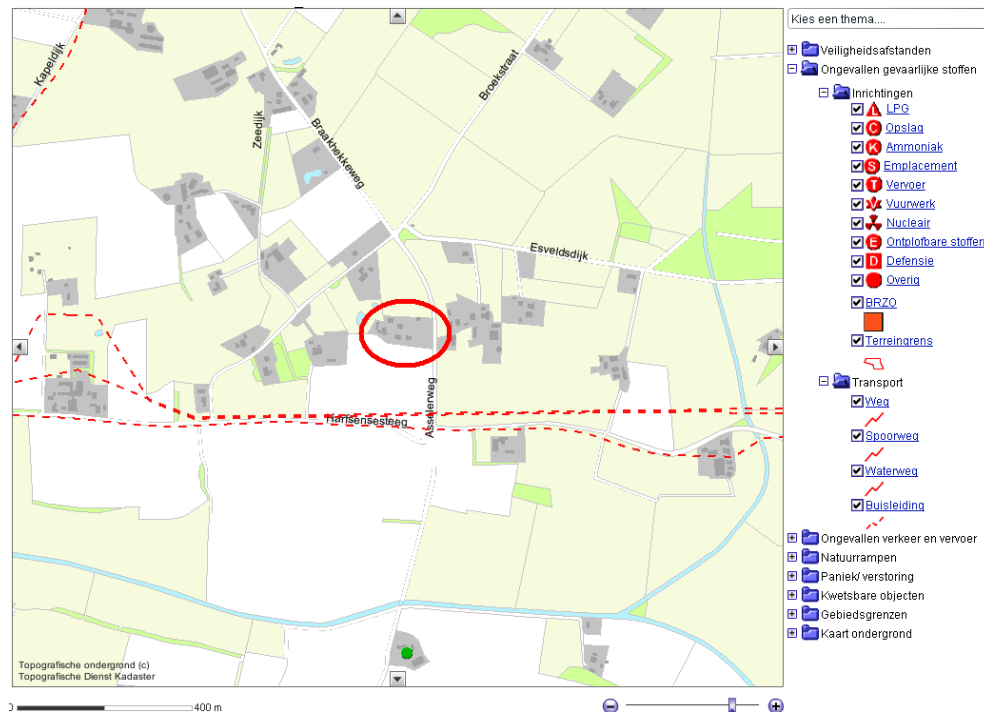
Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk wor-den gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief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

Bij het bouwen van een nieuwe woning in samenhang met de sloop van de bedrijfs-gebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij dient op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te worden aange-houden van 50 m tussen de nieuwe woningen en de omliggende veehouderijen. Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf is op ongeveer 170 m van de nieuwe woningen ge-legen. Aan de richtafstand van 50 m wordt ruimschoots voldaan. De functieverande-ring heeft geen gevolgen voor de uitbreidingsmogelijkheden van de omliggende agra-rische bedrijven.

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 (transportleidingen, tankwagen) bronnen.

Op de risicokaart op de volgende pagina is te zien dat in de buurt van het plangebied geen wegen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig zijn. Ook bevinden zich in de omgeving van het plangebied geen risicovolle bedrijven of activiteiten die van in-vloed kunnen zijn op de veiligheid in het plangebied. Wel liggen er ten zuiden van het plangebied enkele transportleidingen van Gasunie en Defensie. Die leidingen bevin-den zich echter op ruim 150 m van het plangebied. Aan de normen voor externe vei-ligheid wordt daarmee voldaan.



Uitsnede risicokaart (bron: provincie Gelderland)

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.

3.3.1 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 heeft op grond van het Waterplan 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.

3.3.2 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

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

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

3.3.3 *Situatie plangebied*

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

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak door de reductie van de bebouwing af. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Het perceel is gelegen in een gebied met grondwatertrap IV, dit betekent dat er voldoende ruimte is voor infiltratie. De vijvers en poelen die in het plangebied zijn aangelegd en nog worden uitgebreid bieden daarnaast de mogelijkheid van waterbuffering voor nabijgelegen hogere gronden.

3.4 Archeologie

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De activiteiten in het plangebied betreffen de sloop van agrarische bebouwing, het splitsen van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen en het verbouwen van een schuur tot woning.

Volgens de archeologische waardenkaart van de provincie Gelderland heeft het plangebied grotendeels een lage archeologische verwachtingswaarde. Het zuidoostelijke deel van het plangebied, waar de voormalige bedrijfswoning staat, heeft een hoge verwachtingswaarde. Hier is alleen sprake van een interne verbouwing, zodat geen versterking van de bodem plaatsvindt. De te verbouwen en slopen bebouwing bevindt zich allemaal in de zone met lage verwachtingswaarde. Een archeologisch onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht. Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

3.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde gebied beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 betreft het Natura 2000-gebied Uiterwaarden IJssel. Dit beschermde gebied ligt op ruim zeven kilometer afstand. Gezien tussenliggende elementen (bos en wegen) en bebouwing (verstoring) en de afstand zijn zowel directe als indirecte negatieve effecten van de plannen op het beschermde gebied niet te verwachten. Een vergunningaanvraag in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is niet van toepassing.

Ecologische Hoofdstructuur

Het plangebied ligt niet in of nabij de EHS. Het dichtstbijzijnde EHS gebied ligt op circa 1.200 meter ten noordwesten van het plangebied. Gezien deze afstand en het lokale karakter van de ontwikkeling is er geen aantasting van de EHS en zijn kernkwaliteiten te verwachten.

Soortenbescherming

Door Hamabest is een quickscan flora en fauna uitgevoerd². Binnen het plangebied zijn de effecten op de volgende relevante soortgroepen beoordeeld:

² Quickscan flora en fauna aan de Asselerweg 3 te Harfsen, projectnr. 09.344, Hamabest Milieu-adviesbureau, 26 oktober 2009

Flora

Tijdens het veldonderzoek zijn enkel algemene soorten en geen beschermde vaatplanten aangetroffen.

Vogels

In de kapschuur in het plangebied hangt een kerkuilenkast die de afgelopen jaren intensief is gebruikt. Het is niet zeker of de kast ten zijde van het veldonderzoek nog actief gebruikt werd door kerkuilen. Om de verblijfplaats veilig te stellen zal de kast moeten worden verplaatst voordat de kapschuur gesloopt wordt. In overleg met de Stichting Kerkuilenwerkgroep Nederland is er een vervangende locatie gevonden voor de kast in een schuur die behouden blijft.

Tijdens het veldbezoek zijn enkele verlaten vogelnesten aangetroffen in een te slopen stal en kapschuur. Broedende vogels en hun nesten zijn beschermd. De Flora- en faunawet hanteert voor het broedseizoen geen standaardperiode. Als richtdatum kan echter 15 maart tot 15 juli worden aangehouden. Van belang is dat een broedgeval niet verstoord wordt, ongeacht de datum. Er is geen ontheffing van de Flora- en faunawet te krijgen betreffende broedende vogels. De opstallen zijn potentiële broedplaatsen en zullen buiten het broedseizoen gesloopt moeten worden. Om dezelfde reden dienen ook de struiken en andere hoogopgaande vegetatie in het plangebied na het broedseizoen verwijderd te worden.

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen vaste verblijfplaatsen van beschermde zoogdieren aangetroffen. Het verlies van potentiële verblijfplaatsen van de steenmarter kan eenvoudig worden opgevangen door locaties in de directe omgeving.

In het plangebied zijn vele rommelhoekjes en houtstapels aanwezig die door soorten als de egel gebruikt kunnen worden als winterslaapplaats of foerageplek. Het verdient daarom de voorkeur deze zaken te verwijderen na de zomer, maar voor de winterperiode. Er zijn in de te slopen bebouwing geen sporen aanwezig of vaste verblijfplaatsen aangetoond die wijzen op vleermuizen. De eventueel aanwezige vleermuizen in de te behouden woning zullen door de ontwikkelingen niet verstoord of bedreigd worden.

Amfibieën

Strikt beschermde reptielen of amfibieën zijn niet aangetroffen in het plangebied, dat ook niet bijzonder geschikt is voor deze soorten. De ontwikkelingen zullen geen negatief effect hebben op amfibieën.

Op basis van de quickscan kan geconcludeerd worden dat er, zolang er buiten het broedseizoen gesloopt wordt, geen ontheffing van de Flora- en faunawet aangevraagd hoeft te worden.

Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

In dit bestemmingsplan is sprake is van het beëindigen van een agrarisch bedrijf, het splitsen van de voormalige bedrijfswoning in twee woningen en de verbouw van een

schuur tot een woning. Door de beëindiging zal het landbouwverkeer afnemen. De nieuwe woningen zullen naar verwachting geen significante toename opleveren van het aantal voertuigbewegingen in de omgeving van het plangebied. Binnen het plangebied is verder voldoende ruimte aanwezig om op eigen terrein te parkeren.

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 (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

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 vier 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 een aanlegvergunningstelsel 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 ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Tenslotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel 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-dubbeltelregel en algemene ontheffingsregels.
- 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 plankaart 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

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan “Buitengebied 1987” van de voormalige gemeente Gorssel. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Wonen - 1 en Wonen - 2.

Agrarisch (artikel 3)

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor een grondgebonden agrarisch bedrijf met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan met een maximale hoogte van 2 m.

Wonen - 1 (artikel 4)

Binnen de bestemming Wonen - 1 komt een vrijstaande woning voor, in de bestaande bebouwing, met bijbehorende bijgebouwen, tuinen en erven. Ook zijn, onder in de regels genoemde voorwaarden, praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan. De woning moet worden gebouwd binnen het bouwvlak.

Wonen - 2 (artikel 5)

Binnen de bestemming Wonen - 2 komen twee woningen voor, in de bestaande bebouwing, met bijbehorende bijgebouwen, tuinen en erven. Ook zijn, onder in de regels genoemde voorwaarden, praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep toegestaan.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 19 augustus 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder zienswijzen in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.