

## **GEMEENTE LOCHEM**

## **BESTEMMINGSPLAN**

## **BELTERWEG 7 HARFSEN**

|                  |                                             |
|------------------|---------------------------------------------|
| Opdrachtnummer   | : 08.228                                    |
| ID nr.           | : NL.IMRO.0262.buBelterweg7Harf-BP41        |
| Datum            | : december 2013                             |
| Versie           | : 3                                         |
| Auteurs          | : <i>m</i> RO b.v.                          |
| Vastgesteld d.d. | : 24 februari 2014 – besluitnr. 2012-023004 |



## INHOUDSOPGAVE

|                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING.....</b>                                       | <b>5</b>  |
| 1.1. ALGEMEEN .....                                            | 5         |
| 1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED .....                    | 5         |
| 1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....                             | 6         |
| 1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING.....                             | 7         |
| <b>2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....</b>                 | <b>9</b>  |
| <b>3. BELEIDSKADER .....</b>                                   | <b>11</b> |
| 3.1. RIJKSBELEID .....                                         | 11        |
| 3.2. PROVINCIAAL BELEID .....                                  | 12        |
| 3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....                                  | 15        |
| <b>4. PLANBESCHRIJVING .....</b>                               | <b>19</b> |
| 4.1. HET INITIATIEF .....                                      | 19        |
| 4.2. BEBOUWING .....                                           | 19        |
| 4.3. ERFBEPLANTING LANDSCHAPPELIJKE INPASSING.....             | 22        |
| 4.4. VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN .....                    | 23        |
| <b>5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN .....</b>               | <b>25</b> |
| 5.1. GELUID.....                                               | 25        |
| 5.2. LUCHTKWALITEIT .....                                      | 26        |
| 5.3. EXTERNE VEILIGHEID .....                                  | 27        |
| 5.4. BEDRIJVGIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE) ..... | 29        |
| 5.5. BODEM .....                                               | 33        |
| 5.6. WATER .....                                               | 35        |
| 5.7. ECOLOGIE.....                                             | 38        |
| 5.8. ARCHEOLOGIE .....                                         | 40        |
| 5.9. CULTUURHISTORIE .....                                     | 42        |
| <b>6. JURIDISCHE ASPECTEN .....</b>                            | <b>45</b> |
| 6.1. ALGEMEEN .....                                            | 45        |
| 6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING .....                        | 46        |
| 6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....                           | 47        |
| <b>7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>                    | <b>51</b> |
| <b>8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....</b>               | <b>53</b> |
| 8.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....                        | 53        |
| 8.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....                   | 53        |

***Bijlagen bij toelichting:***

1. Vereveningsplan Pelgrum, 't Onderholt, december 2012;
2. Verkennend bodemonderzoek Belterweg 7 Harfsen (Van der Poel Milieu B.V., augustus 2013);
3. Aanvullend bodemonderzoek Belterweg 7 Harfsen (Van der Poel Milieu B.V., augustus 2013);
4. Quicksan flora en fauna Belterweg 7 te Harfsen (Hamabest BV, 20 augustus 2013);
5. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase – Belterweg 7 te Harfsen (Archeodienst, 16 augustus 2013).

## **1. INLEIDING**

### **1.1. Algemeen**

Het voormalige agrarische bedrijf aan de Belterweg 7 te Harfsen zal worden herontwikkeld tot een nieuwe woonlocatie. Ter plaatse zullen de vrijgekomen gebouwen worden gesloopt en wordt voorzien in een nieuw woongebouw met twee woningen. In dit kader wordt aangesloten bij het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering "Buiten wonen en werken; ontwikkelingen met kwaliteit".

Voor de herontwikkeling is door agrarische natuurvereniging 't Onderholt een vereveningsplan opgesteld, waarbij ook een inrichtingsplan is toegevoegd. Het spreekt voor zich dat een groot deel van de informatie uit dit vereveningsplan is gebruikt voor de toelichting van het voorliggende bestemmingsplan.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat voor het betreffende perceel uit van een agrarische bestemming. Voor de beoogde omzetting van de agrarische functie naar de woonfunctie en de nieuwbouw van het woongebouw met twee woningen is derhalve een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan 'Belterweg 7 Harfsen' regelt de omzetting van de agrarische functie naar wonen en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging.

### **1.2. Ligging en begrenzing plangebied**

De planlocatie heeft betrekking op het perceel Belterweg 5-7 en ligt ten noordoosten van de kern Harfsen. Het perceel heeft een totale oppervlakte van ca. 2,36 ha en is kadastraal bekend Gemeente Almen, sectie B, nummer 3030 en 3031.

Het plangebied voor dit bestemmingsplan beperkt zich tot de voormalige agrarische bouwkel direct ten westen van de Belterweg, waarbij de grenzen zijn afgestemd op de kadastrale eigendommen. Het plangebied heeft daarmee een oppervlakte van ca. 9.100 m<sup>2</sup>.

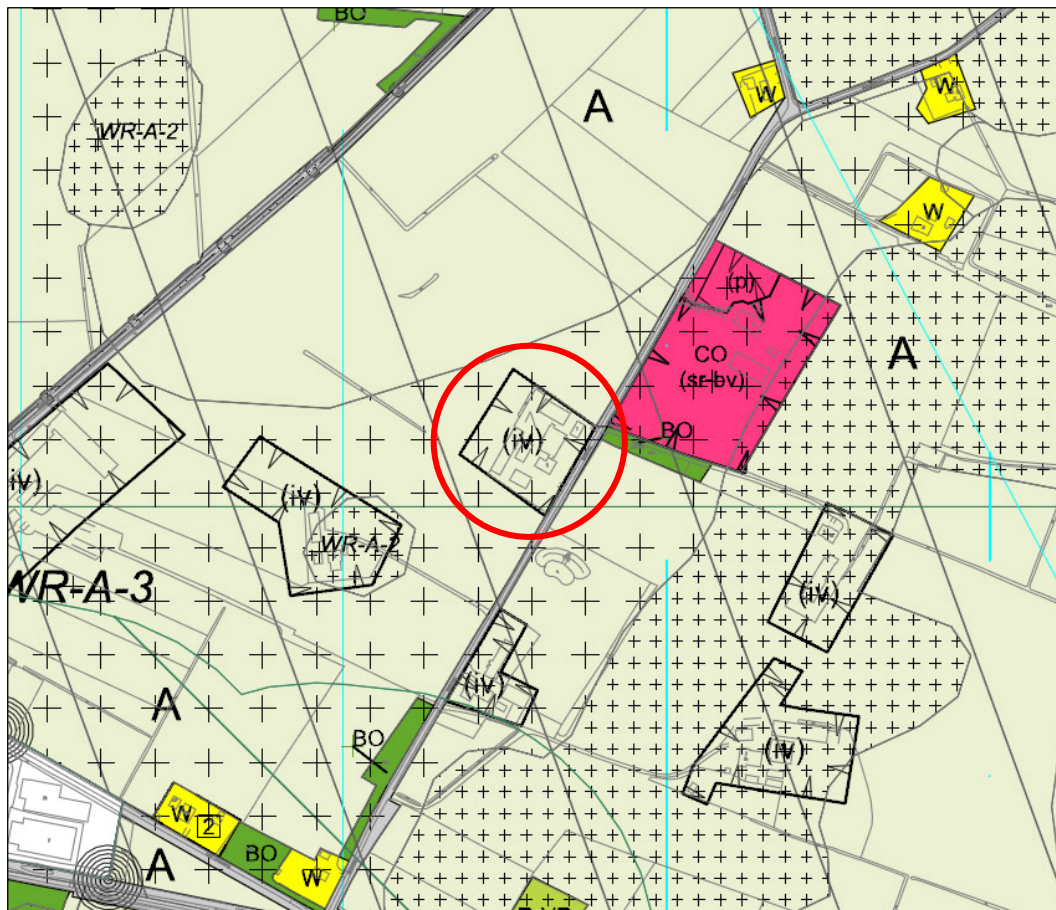
De kavel is niet langer in agrarisch gebruik. Op het erf is een boerderij (Belterweg 5) en een bungalow (Belterweg 7) aanwezig, evenals meerdere stalgebouwen en bergingen.

Alle buitengebruik zijnde bebouwing (voornamelijk varkensschuren) worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw woongebouw met twee woningen en bijbehorende berging opgericht. Daarmee zijn binnen het voormalig agrarisch bouwvlak na functieverandering in totaal 4 woningen aanwezig.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur weergegeven.



In bijgaande figuur is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven.



*Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met rood omcirkeld de planlocatie*

#### 1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige situatie van het plangebied. Het van toepassing zijnde beleid op zowel rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk niveau wordt in hoofdstuk 3 verwoord.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.



## 2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

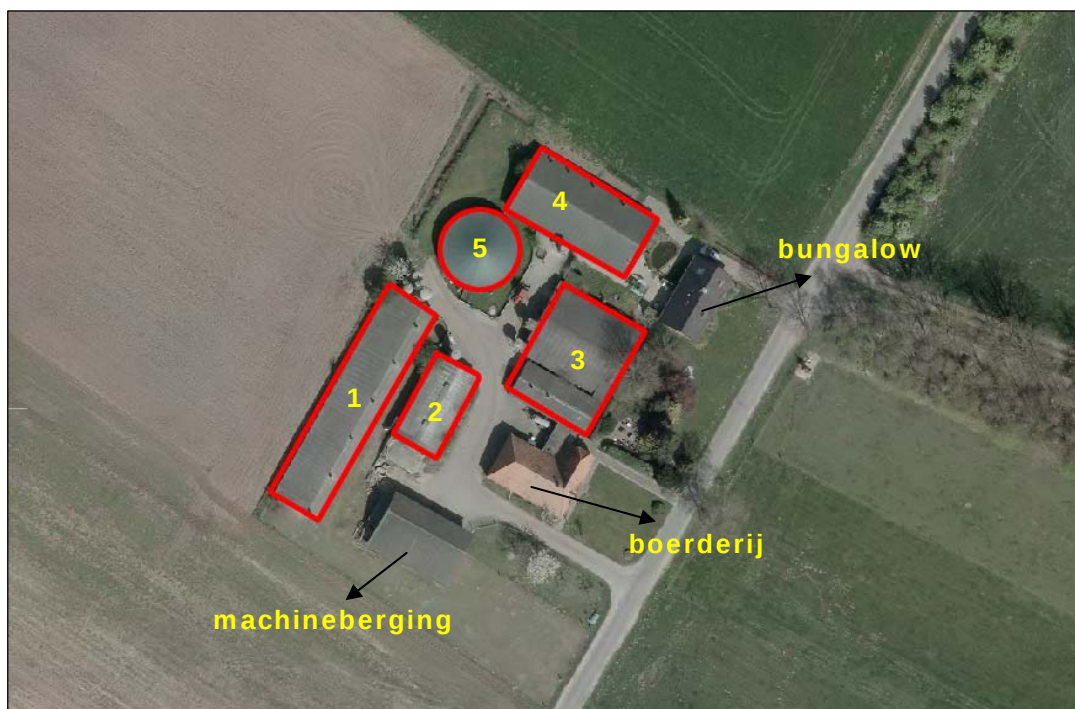
Het plangebied heeft betrekking op het perceel Belterweg 5-7 en ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten noordoosten van de kern Harfsen. De locatie is vele jaren als intensieve veehouderij in gebruik geweest.

Zoals reeds in het vorige hoofdstuk is aangegeven heeft het perceel een totale oppervlakte van ca. 2,36 ha. Het plangebied in dit bestemmingsplan, de voormalige agrarische bouwkel waarbinnen de gebouwen liggen, heeft een oppervlakte van ca. 9.100 m<sup>2</sup>. Het gebied buiten de agrarische bouwkel is en blijft als landbouwbouw grond in gebruik.

Ook het omliggende gebied bestaat in hoofdzaak uit agrarisch gebied en is momenteel als grasland of akker in gebruik. In de omgeving zijn ook enkele agrarische bedrijven (waaronder intensieve veehouderijen) actief, waarbij het dichtstbijzijnde bouwvlak (behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Belterweg 3) op een afstand van ca. 85 meter van het plangebied ligt. Aan de overzijde van de Belterweg (nr. 8) is een ballonvaartbedrijf aanwezig. In het geldende bestemmingsplan is hiervoor de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen, waarbij het perceel is voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - ballonvaartcentrum'.

### **Bebouwing**

De huidige bebouwing bestaat uit een tweetal voormalige agrarische bedrijfswoningen, te weten de boerderij (Belterweg 5) en een bungalow (Belterweg 7). Deze hebben een oppervlak van 184 m<sup>2</sup>, respectievelijk 109 m<sup>2</sup>.



*Overzicht bestaande bebouwing, waarbij de rood omlijnde gebouwen worden gesloopt*

Op het perceel is verder een viertal (voormalige) varkensschuren en een mestilo (nr. 5 in bijgaande figuur) aanwezig. Deze hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1400m<sup>2</sup> en worden gesloopt. Tot slot is een machineberging (ca. 198m<sup>2</sup>) ten zuiden van de bestaande boerderij aanwezig. Deze blijft gehandhaafd.

### ***Landschap***

Het plangebied is gelegen in het kleinschalig kampenlandschap. De omgeving kenmerkte zich van oudsher door kleinschalige landschapselementen zoals hagen, houtwallen, lanen en bossages die het agrarisch landschap indelen. Deze elementen zijn echter in de loop der jaren voor een groot deel verdwenen als gevolg van schaalvergroting in de landbouw. In dit kader hebben de kleinschalige en onregelmatig verkavelde percelen plaatsgemaakt voor grotere en rationele kavels. Desalniettemin is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' wel de gebiedsaanduiding 'landschapstype – kleinschalig kampenlandschap' opgenomen. Doel is om de nivellering van het landschap en het verlies van karakter in dit gebied een halt toe te roepen.

Daarbij zijn in het geldende bestemmingsplan voor elk landschapstype gebiedseigen kernkwaliteiten vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken. In hoofdstuk 3.3 wordt hier verder op ingegaan.

### ***Erfbeplanting***

Hoewel de schaalvergroting in de directe omgeving van het plangebied ook heeft plaatsgevonden zijn er nog wel diverse landschapselementen aanwezig. Zo is er aan de voorzijde van de boerderij gemengde beplanting aanwezig in de vorm van enkele coniferen, Amerikaanse eik en struiken. Tegen de gevel van de boerderij staan fruitbomen. Ook is er een tamme kastanje voor de bestaande bungalow aanwezig. Aan de oostzijde van het perceel is een beukenhaag aanwezig en in het weitje aan de westzijde van het perceel staan fruitbomen.

### ***Ontsluiting***

Het plangebied ligt aan de Belterweg. Beide erven (nr. 5 en nr. 7) hebben een eigen oprit en worden ook als zodanig ontsloten. De Belterweg sluit in het zuiden aan op de Lochemseweg (N339), de verbindingsweg tussen Harfsen en Laren.

### 3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van gemeentelijk beleid en ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van de hogere overheden. Gezien de ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, i.c. het omzetten van een agrarische bestemming naar een woonfunctie, wordt slechts kort ingegaan op het rijks-, provinciaal en regionaal beleid. Aangenomen wordt dat een dergelijk kleine ontwikkeling nauwelijks of geen ruimtelijke consequenties tot gevolg heeft en derhalve ook niet strijdig is met het nationaal, provinciaal en regionaal belang.

In navolgende wordt het actuele planologische beleid kort uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

#### 3.1. Rijksbeleid

##### ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte***

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

##### Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende

modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

#### Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

#### Relatie met het plangebied

Met de functiewijziging in het plangebied zijn niet direct nationale belangen in het geding. Hierdoor is geen sprake van een rijksverantwoordelijkheid en hebben gemeente en provincie de eerste verantwoordelijkheid om de ruimtelijke aspecten in goede banen te leiden. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe.

#### **Waterbeleid**

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 5.6 wordt hier nader op ingegaan.

#### **Milieuwetgeving**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal eveneens in hoofdstuk 5 nader worden ingegaan.

### **3.2. Provinciaal beleid**

#### **Ruimtelijke Verordening Gelderland**

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om

provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld op 10 december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011.

De voorschriften in de ruimtelijke verordening zijn gebaseerd op de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en –herzieningen. De verordening is slechts een juridische vertaling van dit beleid, er is geen nieuw beleid aan toegevoegd.

### ***Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005***

In het Streekplan Gelderland 'Kansen voor de regio's' uit 2005 zijn de hoofdlijnen voor de ruimtelijke ontwikkeling in de komende tien jaar vastgelegd. Sinds 1 juli 2008 wordt het Streekplan aangemerkt als Structuurvisie. De hoofddoelstelling van het Gelders ruimtelijk beleid voor de periode 2005-2015 is om de ruimtebehoefte zorgvuldig in regionaal verband te accommoderen en te bevorderen dat publieke en private partijen de benodigde ruimte vinden, op een wijze die meervoudig ruimtegebruik stimuleert, duurzaam is en de regionale verscheidenheid versterkt, gebruik makend van de aanwezige identiteiten en ruimtelijke kenmerken. Als uitwerking van deze hoofddoelstelling hanteert de provincie de volgende doelen:

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- een gezond en veilig milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

### ***Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur***

De provincie kiest voor een selectieve beleidsinzet op zaken die van provinciaal belang zijn. Dit vertaalt zich in een tweeledige provinciale ruimtelijke hoofdstructuur:

- de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (bv. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk;

- de functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en kwetsbaar zijn voor en intensief ruimtegebruik (bijv. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk.

Het plangebied behoort tot het groen-blauwe raamwerk.

#### *Verstedelijkingsbeleid*

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Dit heeft onder meer tot doel om de economische en culturele functie van de steden te versterken, alsmede het draagvlak voor voorzieningen.

Dit verstedelijkingsbeleid impliceert dat het niet mogelijk is om verspreid gelegen nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. Dit is alleen mogelijk als er sprake is van functieverandering.

#### *Functieverandering*

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 ten minste 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 heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit', dat verderop in deze toelichting (paragraaf 3.4) aan de orde komt.

### 3.3. Gemeentelijk beleid

Ook op gemeentelijk niveau is voor een dergelijke kleinschalige ontwikkeling weinig beleid van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt desalniettemin een belangrijk afwegingskader, onder meer voor de landschappelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

Daarnaast is het gemeentelijk beleidskader voor functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB-beleid genoemd, van belang.

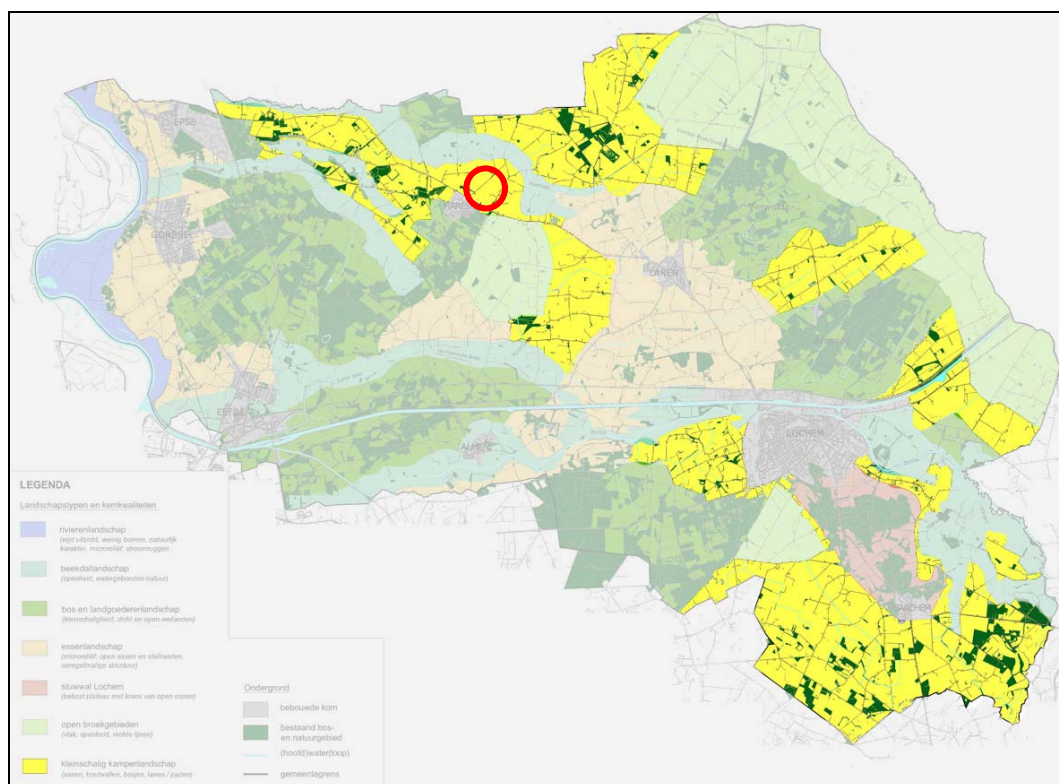
#### ***Bestemmingsplan buitengebied Lochem***

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

#### Landschap

Een belangrijk uitgangspunt van het bestemmingsplan is de kwaliteit van het landschap. De landschappelijke kwaliteit in het buitengebied Lochem verschilt plaatselijk sterk als gevolg van ontwikkelingsgeschiedenis, verschillend grondgebruik en een verschillende ondergrond wat betreft geologie, bodem en waterhuishouding. Op basis van deze verschillen zijn in het bestemmingsplan zeven landschapstypen onderscheiden, te weten: rivierenlandschap, beekdallandschap, bos- en landgoederenlandschap, essenlandschap, stuwwal Lochem, open broekgebieden en kleinschalig kampenlandschap. In het plan zijn kernkwaliteiten per landschapstype benoemd. Deze zijn het uitgangspunt voor de ontwikkelingsrichting die de gemeente per landschapstype voor ogen heeft.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'kleinschalig kampenlandschap'. In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.



Landschapstype kleinschalig kampenlandschap, met ligging plangebied (rood omcirkeld)  
(bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

|                      | Kenmerken                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Uitgangspunten voor ontwikkelingen                                                                                                                                      |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Landschap</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Kleinschalig landschap</li> <li>Microreliëf: eenmansessen en steilranden</li> <li>Houtwallen en hakhoutbosjes</li> <li>Grillige wegenstructuur met beplanting</li> <li>Vaak verweven met beekdalen</li> </ul>                                                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>Houtwallen en hakhoutbosjes</li> <li>Perceelrandbeplanting in patronen</li> <li>Kamerstructuur</li> <li>Wegbeplanting</li> </ul> |
| <b>Bebouwing</b>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>Hallehuis en afgeleide hallehuizen (T-boerderijen, Krukhuisen)</li> <li>Verspreide bebouwing</li> <li>Jonge en grote boerderijen</li> </ul>                                                                                                                            | <ul style="list-style-type: none"> <li>Materialen: afstemming op omgeving</li> <li>Bij voorkeur traditionele dakvormen en materialen</li> </ul>                         |
| <b>Erfbeplanting</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Zware erfbeplanting</li> <li>Bomen: eik, beuk, kastanje, linde</li> <li>Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn</li> <li>Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc.</li> <li>Boomgaard voor of naast voorhuis</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>Handhaven, versterken traditionele erfbeplanting</li> </ul>                                                                      |

Kenmerken kleinschalig kampenlandschap (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Binnen de landschappelijke kwaliteiten kunnen verschillende functies zich verder ontwikkelen. Gestreefd wordt naar een versterking van de kernkwaliteiten, terwijl tegelijkertijd ontwikkelingen daarin mogelijk zijn. Sterker nog, ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zorg dragen voor versterking van de aanwezige kwaliteit. Dit geldt voor zowel ontwikkelingen op gebied van landbouw, als wonen en werken en toerisme en recreatie.

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan de realisatie van de doestellingen van het LOP. Door sloop van voormalige agrarische (bij)gebouwen wordt een kwaliteitsimpuls gegeven aan het landschap. Bovendien wordt gestreefd naar een erf met een landelijk karakter, afgestemd op de kwaliteiten en doelstellingen van het landschapstype 'kleinschalig kampenlandschap'.

### ***Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit***

*(Beleidskader Functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied van de gemeente Lochem)*

Het beleidskader functieverandering (maart 2011) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de zorg voor het landschap en de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied centraal staan.

Op basis van het bestaande provinciale en regionale beleid zijn de volgende doelen en subdoelen voor het beleidskader functieverandering af te leiden. Er is geen eenduidige hiërarchie in de doelen aan te brengen. Het landelijk gebied is daarvoor te divers. Per deelgebied kan de hiërarchie van de geformuleerde doelen verschillen.

De doelen voor het regionale beleidskader functieverandering zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

#### ***1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:***

- het bieden van mogelijkheden voor verbreding van de agrarische bedrijfstak met niet-agrarische nevenfuncties;
- het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied.

#### ***2. Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:***

- het versterken van de rust, de ruimte en het groen in het landelijk gebied;
- het verbeteren van de landschappelijke kwaliteit van het landelijk gebied door sloop van vrijkomende bedrijfsgebouwen en de aanleg van landschapselementen door middel van verevening;
- het leveren van een bijdrage aan de realisatie van de natuur/wateropgave (ecologische hoofdstructuur, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
- het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied;

- het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

Voor wat betreft functieverandering naar wonen op vrijgekomen agrarische percelen, geldt in het algemeen dat er wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten.

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging past binnen de hierboven gestelde kaders.

Zo bedraagt het gezamenlijk oppervlak aan agrarische bedrijfsbebouwing tussen de 1.500 m<sup>2</sup> en 2.000 m<sup>2</sup>. Bij een dergelijk oppervlak aan mogelijk te slopen gebouwen bestaat de mogelijkheid voor een functieverandering naar wonen waarbij één gebouw met twee wooneenheden kan worden gerealiseerd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt ruim voldaan.

Daarnaast sluit het plan (vormgeving van de nieuwe woning en de inrichting van het erf) aan bij de uitgangspunten uit de Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit FAB-beleid en vindt er landschappelijke inpassing plaats (zie ook navolgend hoofdstuk).

## **4. PLANBESCHRIJVING**

### **4.1. Het initiatief**

De voorgenomen ontwikkelingen op het perceel aan de Belterweg 5-7 te Harfsen heeft betrekking op een functiewijziging van agrarisch naar wonen. Reden is dat de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse niet meer worden uitgevoerd en invulling wordt gegeven aan het beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing, het zogenaamde FAB-beleid. In dit kader is een plan opgesteld om de vrijgekomen gebouwen (ca. 1.400 m<sup>2</sup>) te slopen. In ruil daarvoor wordt achter de bestaande bedrijfswoningen (boerderij en bungalow) een nieuw woongebouw met twee woningen opgericht. Een belangrijk uitgangspunt daarbij is de 1-erf-gedachte, het idee dat het erf ook na functiewijziging ruimtelijk gezien een geheel blijft vormen.

Voor de herontwikkeling is door agrarische natuurvereniging 't Onderholt een vereveningsplan opgesteld, waarbij ook een inrichtingsplan is toegevoegd. Het plan vormt de basis voor dit bestemmingsplan en is integraal als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd

### **4.2. Bebouwing**

Zoals reeds in hoofdstuk 2 is aangegeven worden de vier (voormalige) varkensschuren en de meststalo die op het perceel aanwezig zijn gesloopt. De te slopen gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1400m<sup>2</sup>. De boerderij aan de Belterweg 5 (ca. 184 m<sup>2</sup>), de bungalow aan Belterweg 7 (ca. 109m<sup>2</sup>) en de machineberging (ca. 198m<sup>2</sup>) blijven gehandhaafd.

Voor de te slopen gebouwen worden twee nieuwe woningen onder een kap met een bijbehorende berging teruggebouwd. Het woongebouw heeft daarbij een vloeroppervlakte van ca. 180 m<sup>2</sup> en de berging is ca. 140m<sup>2</sup> groot. De goot- en bouwhoogte van het woongebouw bedraagt daarbij respectievelijk 3 en 7 meter. Voor de goothoogte van de bijbehorende berging wordt uitgegaan van ca. 2,5 meter. De bouwhoogte wordt op ca. 6 meter gesteld.

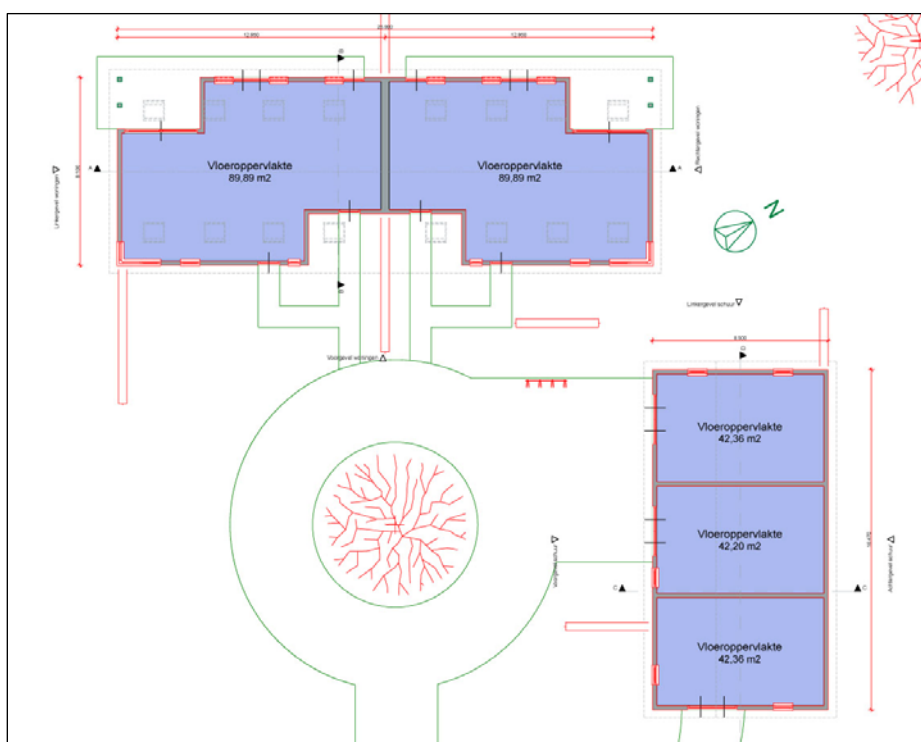
De vormgeving van de woningen komt overeen met dat van een agrarisch gebouw. In dit kader zullen de gevels betimmerd worden met zwarte planken, zoals veel agrarische gebouwen zijn uitgevoerd. De dakbedekking bestaat uit rode dakpannen.

De bestaande berging op het aanpalende erf (Belterweg 5) wordt voorzien van gepotdekselde planken. Hierdoor krijgt het gebouw een landschappelijk een betere uitstraling.

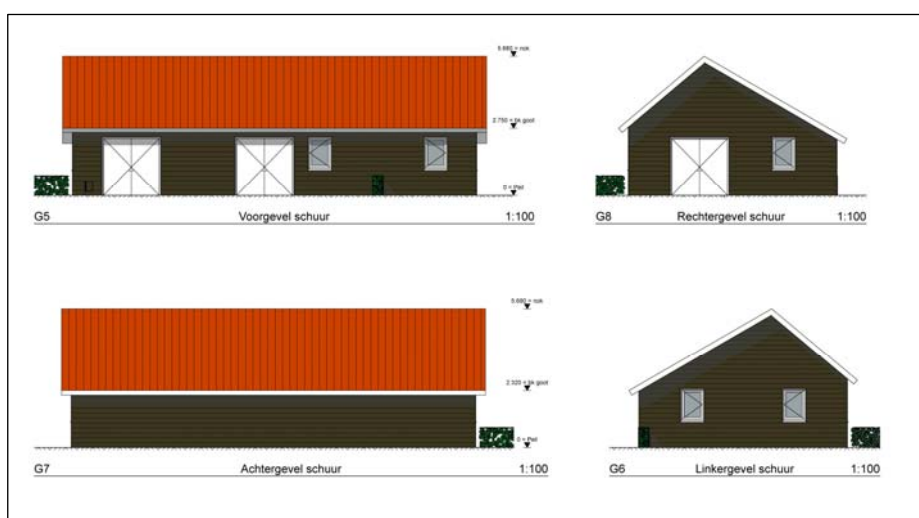
Belangrijk uitgangspunt voor de functie wijziging is, zoals reeds genoemd, de 1-erf-gedachte. In dit kader wordt het nieuwe woongebouw op relatief korte afstand van de bestaande boerderij geplaatst. Hierdoor ontstaat een compact ensemble. Dit wordt versterkt door de nieuwe berging min of meer haaks op de nieuwbouw te projecteren, achter de bestaande bungalow.

De toegang van het nieuwe woongebouwen is bereikbaar vanaf een centrale ruimte op het erf. Deze zogenaamde collectieve ruimte zorgt voor eenheid binnen het erf. Alle bebouwing is tenslotte rondom het plein gesitueerd. Er wordt uitgegaan van één ontsluitingsweg naar het erf van de bungalow en toekomstige woningen. Deze oprit (ca. 3 m breed) zal verhard worden met klinkers. Ook is er voldoende ruimte om te parkeren bij de woningen. De boerderij, Belterweg 5, behoudt de eigen inrit op de Belterweg.

De vormgeving van het nieuwe woongebouw (en bijbehorende berging), alsook de inrichting van het erf, sluiten hiermee aan bij de uitgangspunten uit de Handreiking Ruimtelijke Kwaliteit FAB-beleid. De welstandscommissie heeft op 22 april 2013 positief geadviseerd over het plan.



Plattegrond dubbele woning met schuur (bron: Dijkman Bouw, 23 november 2012)



Geveltekeningen nieuwe berging (bron: Dijkman Bouw, 23 november 2012)



*Geveltekeningen nieuwe woningen (bron: Dijkman Bouw, 23 november 2012)*



*Terreinindeling nieuwe situatie - 3D (bron: Dijkman Bouw, 23 november 2012)*

### 4.3. Erfbeplanting landschappelijke inpassing

De huidige karakteristieke erfbeplantingen, zoals de beukenhaag aan de oostzijde van het perceel, de fruitbomen aan de westzijde van het perceel, de tamme kastanje voor de bungalow en de solitaire eik op de rand van het maisperceel blijven in het plan behouden.

De gemengde beplanting aan de voorzijde van de boerderij, bestaande uit enkele coniferen, Amerikaanse eik en diverse struiken, worden verwijderd. Hiermee worden de uitheemse boom- en struiksoorten op het erf verwijderd.

Daarbij voorziet het plan in nieuwe erfbeplanting. Zo wordt in het wekje waar de fruitbomen staan, een vijftal extra hoogstamfruitbomen aangeplant. Hierdoor ontstaat een kleine boomgaard aan de westzijde van het perceel. Ook zal vanaf de huidige machineberging, tot aan de bestaande solitaire eik achter op het perceel, extra aanplant plaatsvinden van inlandse eik. Op deze wijze ontstaat een bomenrij die voor een goede inpassing naar het aangrenzende landschap in zuidwestelijke richting zorgt. Om de beplanting op het erf meer in evenwicht te brengen en daarmee ook invulling te geven aan het kleinschalig kampenlandschap zal ten westen van de nieuwe inrit een drietal walnoten als boomgroep worden aangeplant, evenals een fruitboom (of laanboom) ten noorden van de boerderij en een beuk op het centrale plein.

In bijgaande figuur is de landschappelijke inpassing in beeld gebracht.



#### 4.4. Vertaling in het bestemmingsplan

Alle bestaande te behouden bebouwing, i.c. de boerderij (Belterweg 5), de bungalow (Belterweg 7) en de machineberging, evenals de nieuw op te richten gebouwen (woongebouw en berging) zijn binnen de bestemming 'Wonen' gebracht.

In verband met de locatie en omvang van de gebouwen, is het bestemmingsvlak 'Wonen' ten opzichte van het voormalige agrarische bouwvlak verkleind. Daardoor resteert aan de noordwestzijde van het voormalige agrarische bouwperceel nog een strook die als 'Agrarisch' blijft bestemd. Op deze strook is bebouwing niet toegestaan.

De bestaande boerderij aan de Belterweg 5 heeft de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' gekregen. Binnen deze aanduiding is 1 (bestaande) woning toegestaan, waarbij de maximale goot- en bouwhoogte op respectievelijk 3 en 9 meter zijn gesteld. Ditzelfde geldt min of meer voor de bungalow aan Belterweg 7 die met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 2' is aangegeven, met dien verstande dat ter plaatse een andere maximale bouwhoogte geldt, te weten 7 meter.

Het beoogde nieuwe woongebouw (met 2 wooneenheden) mag ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' worden opgericht. De maximale (grond)oppervlakte per wooneenheid mag daarbij maximaal 90 m<sup>2</sup> bedragen, en de maximale goot- en bouwhoogte zijn daarbij op respectievelijk 3 en 7 meter gesteld.

Ook voor de bij de woningen behorende bijgebouwen is een specifieke regeling opgenomen. Zo is de bestaande machineberging (ca. 198m<sup>2</sup>) behorend bij de boerderij (Belterweg 5) vastgelegd en is de nieuw op te richten berging met de aanduiding 'bijgebouwen' aangeduid.

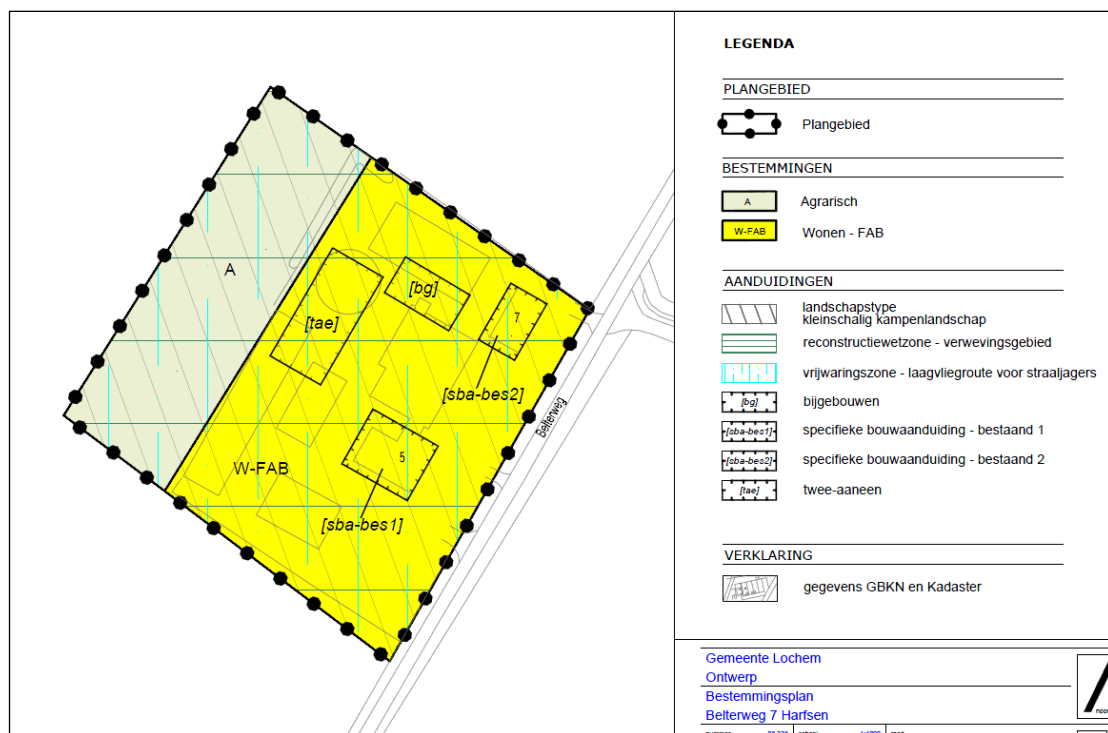
De bedoeling is dat deze nieuwe berging uitgevoerd wordt in één bouwvolume en dienst doet als bijgebouw voor zowel de twee wooneenheden in het nieuwe woongebouw, alsook voor de bestaande woning aan de Belterweg 7. Daarmee kan maximaal invulling gegeven worden aan het uitgangspunt van de '1-erf-gedachte'.

Uitgangspunt is een bijgebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> per woning, zodat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een berging van maximaal 150 m<sup>2</sup> is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn daarbij op respectievelijk 2,5 en 6 meter gesteld.

De gebiedsaanduidingen zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010':

- het gebied maakt deel uit van het landschaptype 'kleinschalig kampenlandschap';
- het perceel ligt binnen de 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers';
- het gebied is gelegen in een verwevingsgebied van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Uitsnede verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan Belterweg 7 Harfsen

## 5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

### 5.1. Geluid

#### **Algemeen**

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezoneerde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe bestemmingen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor bouwplannen een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen wegverkeerslawaaï van belang. Er liggen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen spoorwegen of gezoneerde bedrijventerreinen.

#### Wegverkeerslawaaï

#### *Geluidzones*

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

| Aantal rijstroken |                        | Zonebreedte |
|-------------------|------------------------|-------------|
| Stedelijk gebied  | Buitenstedelijk gebied |             |
| 1 of 2            | -                      | 200 meter   |
| 3 of meer         | -                      | 350 meter   |
| -                 | 1 of 2                 | 250 meter   |
| -                 | 3 of 4                 | 400 meter   |
| -                 | 5 of meer              | 600 meter   |

#### *Grenswaarden*

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

### ***Geluid in relatie tot het plangebied***

Nabij het plangebied ligt één gezoneerde weg op basis van de Wet geluidhinder. Dit betreft de Belterweg. Dit is een weg met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Deze heeft ter plaatse van het plangebied een zone van 250 meter. De realisatie van de tweede woning in de boerderij vindt plaats in de geluidzone van deze weg. Woningen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. Derhalve dient het bouwplan akoestisch getoetst te worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Gelet op de afstand van het nieuwe woongebouw tot de Belterweg (ca. 50 meter), de lage verkeersintensiteit op deze weg en het feit dat het nieuwe woongebouw deels wordt afgeschermd door de bestaande woningen op het perceel, wordt ter plaatse van de nieuwe woningen redelijkerwijs geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde verwacht.

### ***Conclusie***

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect geluid voor het onderhavige bestemmingsplan.

## **5.2. Luchtkwaliteit**

### ***Algemeen***

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

### ***Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)***

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM<sub>10</sub>) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m<sup>3</sup>. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor zowel PM<sub>10</sub> als NO<sub>2</sub>.

Als de 3% grens voor PM<sub>10</sub> of NO<sub>2</sub> niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

### ***Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied***

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Belterweg 5-7 naar een woonbestemming en het oprichten van een dubbele woning met berging. Er worden dus twee extra woningen gerealiseerd.

De omzetting naar een woonbestemming en de realisatie van 2 extra woningen in het plangebied draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging. Op grond van de Regeling NIBM wordt een project tot 1.500 woningen aan één ontsluitingsweg immers gerekend tot een zogenoemd 'niet in betekende mate' project. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing aan de in de Wet luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkelingen in het plangebied voldoen aan het wettelijk kader.

### ***Conclusie***

Concluderend kan gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

## **5.3. Externe veiligheid**

### ***Algemeen***

Externe veiligheid heeft betrekking op de gevaren die mensen lopen als gevolg van aanwezigheid in de directe omgeving van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Er kan onderscheid worden gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en ondergrondse buisleidingen. De aan deze activiteiten verbonden risico's moeten tot een aanvaardbaar niveau beperkt blijven.

### **Wettelijk kader**

Het wettelijk kader voor risicobedrijven is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI). Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het wettelijke kader vastgelegd in de Wet vervoer gevaarlijke stoffen en de onderliggende regelgeving. De wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen wordt, in samenhang met het vaststellen van het zogenaamde Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, momenteel herzien. Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

Het beleid voor ondergrondse buisleidingen is vastgelegd in het Besluit Externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Bij de beoordeling van de externe veiligheidssituatie zijn twee begrippen van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Aan het PR is een wettelijke grenswaarde verbonden die niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom een risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten (bijv. woningen) mogen liggen.

- Het groepsrisico (GR) is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het maximaal aanvaardbare aantal doden, de z.g. oriënterende waarde (OW). Dit is een richtwaarde, waarvan het bevoegd gezag, mits afdoende gemotiveerd, kan afwijken. Deze verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, ook als de OW niet wordt overschreden.

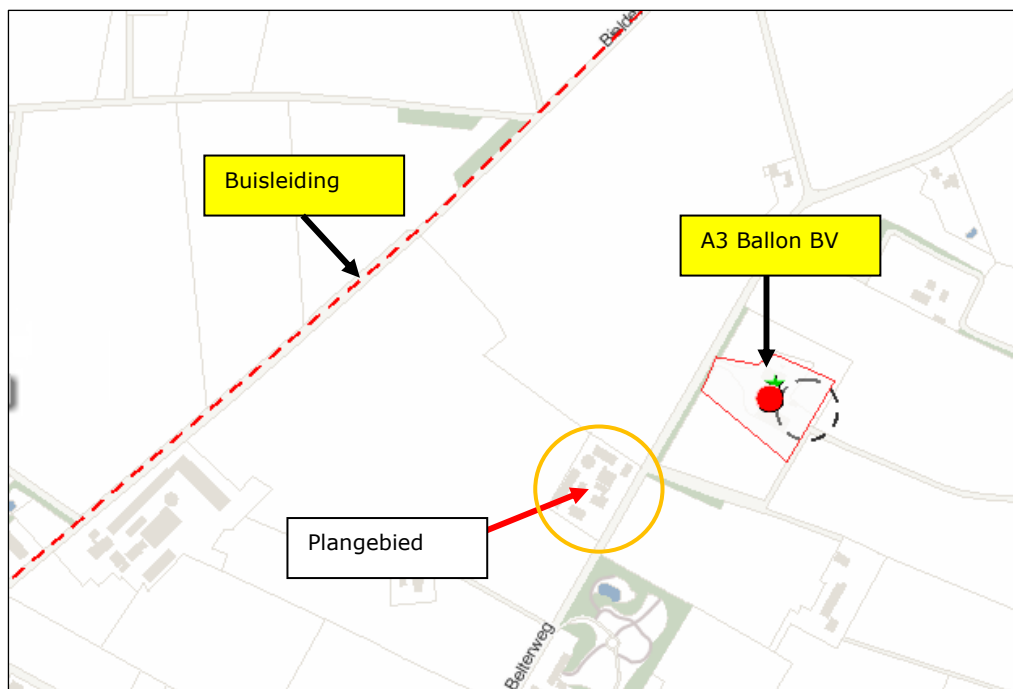
#### Gemeentelijk beleid

Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- de invulling van de beleidsvrije ruimte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) rondom de meest risicovolle bedrijven (BEVI-bedrijven), en langs relevante transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- de gebieden waar nieuwe risicorelevante bedrijven wel of niet kunnen worden toegestaan.

#### **Externe veiligheid in relatie tot het plangebied**

Op basis van de risicokaart van de provincie Gelderland is een inventarisatie van de risicobronnen in en om het plangebied gemaakt.



Uitsnede risicokaart voor het plangebied (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

#### Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Wel is ten noordoosten van het plangebied aan de Belterweg 8 een risicovol bedrijf gesitueerd. Het betreft een ballonvaartbedrijf (A3 Ballon BV) welke een  $PR10^{-6}$ -contour heeft van 33 meter in verband met de aanwezigheid van een propaan- en butaanvulstation. Binnen deze contour zijn geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten toegestaan. Het plangebied ligt ruime afstand (ca. 100 meter) van de terreininrichtingsgrens en ook buiten de aangeduide  $PR10^{-6}$ -contour zodat er zich wat dat betreft geen problemen voordoen.

#### Transportroutes gevaarlijke stoffen

In het plangebied zijn geen transportroutes voor gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig. Direct nabij het plangebied zijn ook geen transportroutes voor dergelijke stoffen over de weg, het spoor of water aanwezig.

#### Buisleidingen

Uit de risicokaart blijkt dat er, parallel aan de Bielderweg, op ca. 290 meter westelijk van het plangebied een gastransportleiding (buisleiding) aanwezig is. Het betreft een aardgastransportleiding (N-558-40-KR-019) van de Gasunie met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De  $PR 10^{-6}$ -contour van deze leiding ligt niet buiten de belemmeringenstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De  $PR 10^{-6}$ -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan. Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leiding is, conform bijlage 6 van het Bevb, gesteld op 95 meter. Omdat het plangebied (ruim) buiten deze zone ligt hoeft het GR ook niet verder te worden verantwoord.

#### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

### **5.4. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)**

#### **Algemeen**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling geen belemmering oplevert voor de bedrijfsvoering van bestaande (agrarische) bedrijvigheid (in de omgeving). Anderzijds moet worden aangetoond dat nieuwe, milieuhindergevoelige functies niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarbij kan onderscheid worden gemaakt in agrarische bedrijvigheid en niet- agrarische bedrijvigheid.

#### Niet-agrarische bedrijven

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de VNGpublicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en

milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied".

Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. De meest voorkomende categorieën worden weergegeven in bijgaande tabel.

| Milieucategorie | Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied |
|-----------------|------------------------------------------------------------------------|
| 1               | 10 m                                                                   |
| 2               | 30 m                                                                   |
| 3.1             | 50 m                                                                   |
| 3.2             | 100 m                                                                  |
| 4.1             | 200 m                                                                  |
| 4.2             | 300 m                                                                  |
| 5.1             | 500m                                                                   |

*Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden tot een rustige woonwijk en buitengebied  
(Bron: Bedrijven en milieuzonering, VNG)*

### Agrarische bedrijven

Bij ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van landbouwbedrijven, en dan met name veehouderijbedrijven, dient rekening te worden gehouden met het aspect geur. Hiervoor is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) van belang, alsook het vanaf 1 januari 2013 geldende Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit vervangt onder meer het Besluit landbouw milieubeheer (Blm). In het Activiteitenbesluit zijn voor alle agrarische activiteiten, waaronder akkerbouwbedrijven en veehouderijen, eisen opgenomen. Dit betekent dat de meeste agrarische bedrijven niet meer omgevingsvergunningplichtig zijn.

### *Het Activiteitenbesluit*

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv,. Dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom.

In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblokgrans van omliggende bedrijven.

#### *Wet geurhinder en veehouderij*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

1. voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv)) geldt een waarde (maximale geurbelasting) op een geurgevoelig object; daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen concentratiegebieden (conform Reconstructiewet) en niet-concentratiegebieden en tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom;
2. voor andere diercategorieën (waarvan geen geuremissie per dier is vastgesteld) geldt een minimale afstand van de dierenverblijven ten opzichte van geurgevoelige objecten; ook hier is een onderscheid gemaakt tussen situaties binnen de bebouwde kom en buiten de bebouwde kom. Er is geen onderscheid tussen concentratiegebieden en niet-concentratiegebieden.

De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object dient in alle gevallen tenminste 50 meter te bedragen indien het geurgevoelige object gelegen is binnen de bebouwde kom en 25 meter te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen. Het beoordelingskader voor (intensieve) veehouderij is samengevat in de onderstaande tabel.

|                     |                        | <b>Concentratiegebied</b>             | <b>Niet-concentratiegebied</b>        | <b>Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object</b> |
|---------------------|------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Binnen bebouwde kom | Diercategorieën Rgv    | Max. 3 ouE/m <sup>3</sup>             | Max. 2 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 50 m                                                                     |
|                     | Andere diercategorieën | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object | Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object |                                                                               |
| Buiten bebouwde kom | Diercategorieën Rgv    | Max. 14 ouE/m <sup>3</sup>            | Max. 8 ouE/m <sup>3</sup>             | Min. 25 m                                                                     |
|                     | Andere diercategorieën | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  | Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object  |                                                                               |

*Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen*

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel uitmaken van een andere veehouderij, of die op of na 19 maart 2000 hebben opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij, zoals bedrijfswoningen en voormalige bedrijfswoningen, gelden niet de in de tabel genoemde maximale geurbelastingen in odour units, maar gelden op grond van artikel 3, lid 2 van de Wgv, minimale afstanden tussen de veehouderij en het geurgevoelig object. Deze afstand bedraagt van 100 meter indien het geurgevoelige object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter indien het geurgevoelige object is gelegen buiten de bebouwde kom.

Ingevolge de Wgv geldt voor het buitengebied van Lochem een norm van 14 odour units per kubieke meter lucht.

### ***Milieuzonering in relatie tot het plangebied***

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Belterweg 5-7 te Harfsen de agrarische functie wijzigt in een woonfunctie. Hierbij worden de bestaande bedrijfswoningen (Belterweg 5 en 7) gewijzigd in burgerwoningen en wordt achterop het perceel een nieuw woongebouw (met twee wooneenheden) beoogd.

### **Invloed omgeving op het plangebied**

Tegenover het plangebied, aan de andere kant van de Belterweg, is een ballonvaartbedrijf (A3 ballon BV, Belterweg 8) aanwezig. In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' is een dergelijk niet-agrarisch niet specifiek benoemd. Op grond van de bedrijfsactiviteiten voor cultuur, sport en recreatie (SBI-code 91 en 93) die wel in de richtafstandenlijst zijn opgenomen blijkt dat in de regel uitgegaan wordt van een bedrijf uit categorie 2 (o.a. kinderboerderij), danwel uit categorie 3.1 (o.a. sporthal, veldsportcomplex met verlichting). De grootste richtafstand bedraagt voor dergelijke activiteiten 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies.

Het ballonvaartbedrijf bevindt zich op een afstand van ca. 25 meter van de bestaande bedrijfswoning Belterweg 7 (gemeten tussen de bestemmingsgrens en de gevel van de woning).

Omdat deze bedrijfswoning als 'woning van derden' moet worden aangemerkt, en daarmee als gevoelig object wordt beschouwd, dient het ballonvaartbedrijf in de bestaande situatie al met deze woning rekening te houden. De beoogde functiewijziging betekent dus geen nieuwe of verdere belemmeringen op dit punt voor het bestaande ballonvaartbedrijf. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de nieuw op te richten woningen achterop het erf op ruim 60 meter afstand van het ballonvaartbedrijf ligt. Aan de richtafstand van 50 meter wordt dus ruimschoots voldaan. Als gevolg van de beoogde functiewijziging wordt het ballonvaartbedrijf dus niet in zijn/haar bedrijfsvoering belemmerd.

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ligt aan de Belterweg 3. Het agrarisch bouwvlak ligt op ca. 85 meter van het plangebied. Het betreft een kleinschalig (intensief)veehouderijbedrijf. Op grond van de Wm-vergunning worden ter plaatse 216 vleesvarkens gehouden. Op basis van gegevens die bij de gemeente bekend zijn wordt de norm van 14 odour units per kubieke meter lucht niet overschreden.

Ditzelfde geldt min of meer voor het agrarisch bedrijf (eveneens intensieve veehouderij) aan de Belterweg 4a, op ca. 100 meter van het plangebied. Hoewel dit bedrijf een Wm-vergunning heeft voor het houden van 416 vleesvarkens, worden er in de praktijk geen agrarische activiteiten meer uitgevoerd.

De overige agrarische bedrijven liggen op meer dan 200 meter van het plangebied.

#### Invloed plangebied op omgeving

Omdat met de voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Belterweg 5-7 de agrarische functie wijzigt in een woonfunctie levert dit geen belemmeringen op voor de omliggende milieugevoelige functies.

#### **Conclusie**

Concluderend kan gesteld worden dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmeringen oplevert voor het bestemmingsplan.

De beoogde functiewijziging naar wonen levert geen belemmeringen op voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven.

### **5.5. Bodem**

#### **Algemeen**

Het is wettelijk (via de bouwverordening) geregeld dat nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit de bodemkwaliteit door middel van onderzoek (conform NEN 5740) in beeld te worden gebracht. Als blijkt dat de bodem niet geschikt is dan zal voor aanvang van de werkzaamheden een sanering moeten worden uitgevoerd.

#### **Bodem in relatie tot het plangebied**

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een functiewijziging mogelijk te maken op het perceel Belterweg 5-7. Doorbij worden achterop het erf twee nieuwe woningen (één woongebouw) opgericht.

In dit kader is door Van der Poel Milieu B.V een bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennd bodemonderzoek Belterweg 7 Harfsen' (augustus 2013) genaamd.

De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij deze plantoelichting gevoegd.

#### Resultaten verkennend bodemonderzoek

Uit het bodemloket van de gemeente blijkt dat op het perceel, buiten de nieuwbouwlocatie, een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. Verder zijn geen bijzonderheden omtrent onderzoeken in de omgeving naar voren gekomen.

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is derhalve voor het perceel de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

Het opgeboorde materiaal is zintuigelijk beoordeeld. Hierbij zijn plaatselijk sporen puin aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden is ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten is gebleken dat het PCB gehalte in de bovengrond de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt. In het grondwater overschrijdt de concentratie zink de desbetreffende tussenwaarde. Daarnaast overschrijden koper, cadmium en barium de desbetreffende streefwaarde.

De gemeten overschrijdingen zijn echter dusdanig dat aanvullende analyses en maatregelen niet nodig worden geacht. Zink is een component die (al dan niet in combinatie met cadmium) door natuurlijke afzettingen in het verleden vaker in een verhoogd gehalte wordt gemeten. Vooral nog wordt er vanuit gegaan dat sprake is van een natuurlijke oorzaak.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie. Opgemerkt wordt dat de grond niet geschikt is voor onbeperkt hergebruik en deze niet zonder meer in het grondverkeer kan worden gebracht. Geadviseerd wordt om eventueel vrijkomende grond op de locatie toe te passen.

#### Aanvullend bodemonderzoek (brandstoftank)

In het bovengenoemde onderzoek is reeds aangegeven dat op het perceel een bovengrondse dieseltank heeft gestaan. Naar aanleiding van een calamiteit met deze brandstoftank is in het verleden een hoeveelheid brandstof in de grond terechtgekomen. Om een indruk te verkrijgen omtrent de aard en omvang van de verontreiniging in de grond en het grondwater ter plaatse van de voormalige ligging van de bovengrondse dieseltank, is een nader bodemonderzoek (Aanvullend bodemonderzoek Belterweg 7 Harfsen (tank), Van der Poel Milieu B.V., augustus 2013) opgesteld. Ook deze rapportage is als bijlage (nr. 3) bij de plantoelichting gevoegd.

Het onderzoek is opgesteld op basis van de richtlijnen zoals deze zijn vastgesteld in de NTA 5755. De onderzoekslocatie (omgeving voormalige tank) heeft een totale oppervlakte van ca. 20 m<sup>2</sup>.

Het opgeboorde materiaal is zintuigelijk beoordeeld. Hierbij is ter plaatse van boring 20 tot een diepte van ca. 2,3 m-mv een olie-waterreactie waargenomen.

Uit de analyse resultaten is gebleken dat in de ondergrond het minerale oliegehalte de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt. In een dieper gelegen bodemlaag en rondom is geen verhoogd oliegehalte meer gemeten. In het grondwater overschrijden xylenen(som) en benzeen de desbetreffende interventiewaarde. Minerale olie overschrijdt de desbetreffende tussenwaarde en naftaleen overschrijdt de desbetreffende streefwaarde.

Geadviseerd wordt verontreiniging op milieuhygiënisch verantwoorde wijze onder milieukundige begeleiding te verwijderen. Doordat het volumecriterium van 25 m<sup>3</sup> zoals opgenomen in de Wet bodembescherming niet wordt overschreden is geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Alvorens tot verwijdering kan worden overgegaan dient een plan van aanpak bij de gemeente te worden ingediend.

Verwacht wordt dat de grondwaterverontreiniging na verwijdering van de grondverwijdering tot een aanvaardbaar niveau zal zijn gezakt. De restverontreiniging in het grondwater zal in de loop van de tijd door biologische afname verder afnemen.

### **Conclusie**

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan aangezien de beoogde bouwplannen buiten de aangetroffen verontreiniging zijn gesitueerd.

Bovendien staat het bestemmingsplan de uitvoering van de bodemsanering niet in de weg.

## **5.6. Water**

### **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.

### Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is 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.

### Beleid waterschap

Het Waterschap Rijn en IJssel heeft in het Waterbeheerplan 2010-2015 haar beleid geformuleerd. Dit plan is per 1 januari 2010 in werking getreden.

De opdracht 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 het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen.

Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt

vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een zorgplicht voor de inzameling, transport en verwerking van stedelijk afvalwater en regenwater en voor de aanpak van grondwaterproblemen.

### ***Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen***

Het voorliggende plan maakt een functiewijziging (van agrarisch naar wonen) mogelijk van het perceel Belterweg 5-7. In dit kader worden de vier (voormalige) varkensschuren en de mestilo die op het perceel aanwezig zijn gesloopt. De te slopen gebouwen hebben een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1400m<sup>2</sup>. De boerderij aan de Belterweg 5 (ca. 184 m<sup>2</sup>), de bungalow aan Belterweg 7 (ca. 109m<sup>2</sup>) en de machineberging (ca. 198m<sup>2</sup>) blijven gehandhaafd.

Voor de te slopen gebouwen worden twee nieuwe woningen onder een kap met een bijbehorende berging teruggebouwd. Het woongebouw heeft daarbij een vloeroppervlakte van ca. 180 m<sup>2</sup> en de berging is ca. 140m<sup>2</sup> groot. Daarmee neemt het verhard oppervlak (gebouwen) met ca. 1080 m<sup>2</sup> af. Ook het erf wordt opnieuw ingericht. De precieze omvang hiervan is (nog) niet bekend. Duidelijk is wel dat deze ten opzichte van de bestaande situatie afneemt.

Voorts ligt het plangebied niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning. Ter bescherming van de grondwaterkwaliteit zijn derhalve geen aanvullende maatregelen noodzakelijk. Ook ligt het gebied niet in een zone die is aangewezen als natte EVZ, natuurgebied, etc. In en nabij het plangebied is bovendien geen oppervlaktewater, waterkeringen of andere waterstaatkundige werken aanwezig. Op het perceel en directe omgeving is bovendien geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden. Het plangebied maakt geomorfologisch gezien immers deel uit van een dekzandlandschap. De bodem bestaat in dergelijke gebieden veelal uit kalkloze zandgrond. De classificatie podzolgrond ([www.bodemdata.nl](http://www.bodemdata.nl)) bevestigt dit beeld. Op de Bodemkaart van Nederland is het gebied gekarteerd met grondwatertrap VI. De Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand wordt hierbij tussen 0,40 en 0,80 m-mv verwacht. De Gemiddelde Laagste Grondwaterstand bedraagt meer dan 1,2 m-mv.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zullen de nieuwe woningen op het bestaande aanwezige rioleringsstelsel worden aangesloten.

Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. Hierbij is het wel belangrijk

om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen zoveel mogelijk te worden vermeden. In dit kader wordt het hemelwater van de woningen en bijgebouwen centraal opgevangen in een te realiseren laagte, een zogenaamde wadi, ten noordoosten van de bebouwing. Bij hevige regenval kan hier tijdelijk water staan, maar zal in korte tijd wegzijgen in de ondergrond. De diepte van de wadi is ca. 0,75 m-mv. Doordat deze alleen bij grote neerslaghoeveelheden zal vollopen, kan deze met gras begroeien.

In bijgaande watertoetstabel zijn de relevante en niet-relevante waterhuishoudkundige thema's nog eens inzichtelijk gemaakt.

| Thema                                    | Toetsvraag                                                                                                                                                                | REL | IT |
|------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|----|
| <b>Veiligheid</b>                        | 1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)                                                | Nee | 2  |
|                                          | 2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                                                                           | Nee | 2  |
| <b>Riolering en Afvalwaterketen</b>      | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?                                                                                                | Nee | 2  |
|                                          | 2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?                                                                                                                      | Nee | 1  |
|                                          | 3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?                                                                                           | Nee | 1  |
| <b>Wateroverlast (oppervlakte-water)</b> | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m <sup>2</sup> ?                                                                                   | Nee | 2  |
|                                          | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m <sup>2</sup> ?                                                                                    | Nee | 1  |
|                                          | 3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?                                                                                                     | Ja  | 1  |
|                                          | 4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdal, overstromingsvlaktes?                                                                | Nee | 1  |
| <b>Oppervlakte-waterkwaliteit</b>        | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                                                                  | Nee | 1  |
| <b>Grondwater-overlast</b>               | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                                                                             | Nee | 1  |
|                                          | 3. Is in het plangebied sprake van kwel?                                                                                                                                  | Nee | 1  |
|                                          | 4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?                                                                                                            | Nee | 1  |
|                                          | 5. Beoogt het plan aanleg van drainage?                                                                                                                                   | Nee | 1  |
|                                          | 1. Licht het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                                                                             | Nee | 1  |
| <b>Inrichting en beheer</b>              | 1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?                                                                    | Nee | 1  |
|                                          | 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?                                                                                                                 | Nee | 2  |
| <b>Volksgezondheid</b>                   | 1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?                                                                                         | Nee | 1  |
|                                          | 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 | 1  |
| <b>Natte natuur</b>                      | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Nee | 2  |
|                                          | 2. Licht in of nabij het plangebied een HEN of SED water?                                                                                                                 | Nee | 2  |
|                                          | 3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?                                                                                                    | Nee | 1  |
|                                          | 4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?                                                                                                                 | Nee | 1  |
| <b>Verdroging</b>                        | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?                                                                                                                         | Nee | 1  |
| <b>Recreatie</b>                         | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief                                                                     | Nee | 2  |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                         |     |   |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------|-----|---|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | recreatief medegebruik mogelijk wordt?                                  |     |   |
| <b>Cultuurhistorie</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig? | Nee | 1 |
| <b># IT de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.</b> |                                                                         |     |   |

Watertoetstabel

### **Conclusie**

De functiewijziging naar wonen en de realisatie van de twee extra woningen hebben geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

## **5.7. Ecologie**

### **Algemeen**

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

### **Gebiedsbescherming**

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

### **Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied**

Het plangebied is niet gelegen in of direct nabij Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten of andere natuurgebieden die beschermd worden door de Natuurbeschermingswet. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is het gebied 'Uiterwaarden IJssel'. Dit gebied bevindt zich op een afstand van meer dan 7 kilometer. Gelet op deze afstand en het feit dat sprake is van een functiewijziging van agrarisch naar wonen, waardoor de stikstofdepositie op het Natura 2000 gebied zal afnemen, worden er geen negatieve effecten op het Natura 2000 gebied verwacht ten gevolge van het plan.

Het plangebied ligt op ca. 450 meter van de EHS. Dit deel van de EHS ligt ten zuiden van het plangebied, direct ten zuiden van de Lochemseweg. De aard

van de ingreep en de onderlinge afstand maken dat er geen negatieve effecten

#### Conclusie

Gelet op het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de functiewijziging een grote verbetering ten opzichte van de huidige situatie is. Voor omliggende natuur levert de wijziging naar wonen alleen maar positieve effecten op. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming, sterker nog, vanuit de gebiedsbescherming wordt dit plan aanbevolen.

#### **Soortenbescherming**

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied kunnen bijzondere soorten voorkomen en / of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

#### **Soortenbescherming in relatie tot het plangebied**

Om te beoordelen of er al dan niet procedurele gevolgen zijn voor de voorgenomen ingrepen in het plangebied, bezien vanuit het aspect soortbescherming, is door bureau Hamabest BV een 'Quickscan flora en fauna' uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage 4 bij deze plantoelichting gevoegd.

De quickscan is gebaseerd op bronnenonderzoek en een veldbezoek. Het veldbezoek heeft op 16 augustus 2013 plaatsgevonden.

Met betrekking tot de vogels wordt het volgende opgemerkt.

De opstallen en de te rooien groenstructuren (kunnen) worden gebruikt door diverse algemeen voorkomende soorten (geen jaarrond beschermd nest) als broedlocatie. Omdat alle broedende vogels beschermd zijn, dienen de sloop- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaats te vinden. Indien het niet mogelijk is om voor of na het broedseizoen de werkzaamheden uit te voeren, dient voorkomen te worden dat exemplaren er gaan broeden.

Er zijn verder binnen het plangebied geen standplaatsen of vaste verblijfplaatsen / nesten van (streng en strikt) beschermde (wilde) plant- of diersoorten aangetroffen. Op basis van de bevindingen kan worden geconcludeerd dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn, mits er aan de bovengenoemde voorwaarde wordt voldaan.

Ten aanzien van de ingrepen is wel de algemeen geldende voorwaarde vanuit de Flora- en faunawet van toepassing:

- Op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht genomen te worden voor in het wild levende dieren en hun leefomgeving;
- De sloop van de opstallen en het rooien van de groenstructuren dient bij voorkeur in september – oktober te gebeuren.

### **Conclusie**

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat een nadere ecologische toets met betrekking tot eventueel beschermde soorten niet nodig is en er derhalve geen belemmeringen aanwezig zijn voor de uitvoering van het plan (functiewijziging naar wonen) vanuit het aspect soortenbescherming. Met andere woorden, de Flora en faunawet vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

## **5.8. Archeologie**

### **Algemeen**

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

Het belangrijkste doel van de Wamz is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen*

*grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'.*

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

### **Archeologiebeleid gemeente Lochem**

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Op de nieuwe archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologie meer wordt verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

- categorie 1: rijksmonument
- categorie 2: gemeentelijk monument
- categorie 3: terrein van archeologische waarde
- categorie 4: historische stads- of dorpskern
- categorie 5: hoge archeologische verwachting
- categorie 6: middelmatige archeologische verwachting
- categorie 7: lage archeologische verwachting
- categorie 8: zonder een archeologische verwachting

Voor het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting. Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van minder veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een middelmatige kans hebben op archeologische resten in de bodem.

Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 1000 m<sup>2</sup> én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Op grond van deze indeling is het grondgebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming (beschermingsregime) van kracht is.

### **Archeologie in relatie tot het plangebied**

Het plangebied ligt in een gebied met verschillende archeologische verwachtingswaardes, te weten categorie 5 en 6.

Omdat de beoogde ontwikkeling ook nieuwe bebouwing mogelijk maakt, meer dan de ondergrenzen uit de bovengenoemde archeologische categorieën, is er door adviesbureau Archeodienst een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De rapportage van het 'Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, Belterweg 7 te Harfsen' (16 augustus 2013) is als bijlage 5 bij deze plantoelichting gevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek was een lage archeologische verwachting voor de perioden Laat-Paleolithicum tot en met Nieuwe tijd voor het plangebied opgesteld. Het veldonderzoek heeft uitgewezen dat de lage verwachting gehandhaafd kan blijven.

Gezien de lage archeologische verwachting is de kans op het aantreffen van archeologische resten klein. Verwacht wordt dat de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging vormen voor het archeologische bodemarchief.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt een archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij de minister gemeld te worden. Ook verdient het de aanbeveling de gemeente hierover in te lichten.

### **Conclusie**

Het aspect archeologie staat de beoogde uitbreiding van het woonperceel niet in de weg. Op grond van de conclusies uit het uitgevoerde archeologisch onderzoek wordt er geen nadere beschermingsregeling (zoals een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie') in het bestemmingsplan opgenomen.

## **5.9. Cultuurhistorie**

### **Algemeen**

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Een van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

### **Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied**

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde.

Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

**Conclusie**

In het plan zijn geen regels opgenomen ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.



## 6. JURIDISCHE ASPECTEN

### 6.1. Algemeen

Dit hoofdstuk geeft inzicht hoe de nieuwe situatie is vertaald in juridisch bindende regels, met hieraan gekoppeld een verbeelding. De regels bevatten het juridische instrumentarium voor de gebruiksmogelijkheden en bouwmogelijkheden. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van deze regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en soms voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

Het belangrijkste onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen. Naast de bestemmingen kunnen ook dubbelbestemmingen voorkomen. Deze overlappen de 'gewone' bestemmingen en geven eigen regels, waarbij er sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de dubbelbestemmingen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifiek te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de (analoge) verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de (analoge) verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de (analoge) verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

#### **Digitaliseringsvereisten**

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliserings- verplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen.

SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Concreet betekent dit dat nieuwe

bestemmingsplannen vanaf die datum volgens deze nieuwe standaard opgesteld en gepubliceerd moeten worden.  
Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

## **6.2. Opbouw regels en verbeelding**

### ***Regels***

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van een werk geen bouwwerk zijnde en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat een bestemmingsregel niet alle elementen bevat, dit verschilt per bestemming.

Naast de SVBP2012 speelt ook de afstemming met het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' een belangrijke rol. Vooral de opbouw en formulering van de regels is hierbij van belang.

### ***Analoge verbeelding (plankaart)***

Uit de SVBP2012 volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart.

De analoge verbeelding is op een schaal van 1:1000 geplot.

### 6.3. Artikelgewijze toelichting

#### **Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten**

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en de SVBP2012.

#### **Artikel 3 Agrarisch**

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet ingericht zijn als erf en feitelijk een agrarisch gebruik zullen behouden.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'landschapstype kleinschalig kampenlandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend landbouwgronden. Daarom zijn binnen deze bestemming alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van terreinafscheidingen toegestaan. Dit sluit aan op de bouwregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

#### **Artikel 4 Wonen-FAB**

De regels voor deze bestemming zijn afgestemd op het inrichtingsplan van Dijkman Bouw d.d. 23 november 2012. De bestaande boerderij is aangeduid als 'specifieke bouwaanduiding – bestaand 1' en de bungalow als 'specifieke bouwaanduiding – bestaand 2'.

Voor deze woningen is de bestaande maatvoering in de regels vastgelegd. Uitbreiding van het hoofdgebouw is nog mogelijk volgens de uitbreidingstabel die wordt gehanteerd voor woningen in het buitengebied van Lochem. Goot- en bouwhoogte mogen niet worden verhoogd.

Het beoogde nieuwe woongebouw (met 2 wooneenheden) is op de verbeelding aangeduid met de aanduiding 'twee-aaneen'. Voor de situering en maatvoering is aangesloten bij de inrichtingstekeningen van Dijkman Bouw d.d. 23 november 2012. De goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw zijn net wat hoger dan de goot- en bouwhoogte van de bijgebouwen.

Voor de bij de woningen behorende bijgebouwen is een specifieke regeling opgenomen. Zo is de bestaande machineberging (ca. 198m<sup>2</sup>) behorend bij de boerderij (Belterweg 5) vastgelegd en is de nieuw op te richten berging met de aanduiding 'bijgebouwen' aangeduid. Laatstgenoemde is eveneens afgestemd op de inrichtingstekeningen van Dijkman Bouw.

De bedoeling is dat deze nieuwe berging uitgevoerd wordt in één bouwvolume en dienst doet als bijgebouw voor zowel de twee wooneenheden in het nieuwe woongebouw, alsook voor de bestaande woning aan de Belterweg 7. Daarmee kan maximaal invulling gegeven worden aan het uitgangspunt van de '1-erf-gedachte'.

Uitgangspunt is een bijgebouw van maximaal 50 m<sup>2</sup> per woning, zodat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' een berging van maximaal 150 m<sup>2</sup> is toegestaan. De maximale goot- en bouwhoogte zijn daarbij op respectievelijk 2,5 en 6 meter gesteld.

Er mag worden afgeweken van de situering van de bijgebouwen maar dan moet met een erfinrichtingsplan worden aangetoond dat de 'één-erf-gedachte' niet verloren gaat.

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100m<sup>2</sup>. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van de woning met bijgebouwen voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouwmogelijkheden. De reguliere bouwmogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere verstening van het buitengebied leiden want ook bij deze woning zijn weer eigen bijgebouwen mogelijk. Het kan ook voor problemen zorgen omdat op die wijze vlak bij het agrarische bouwperceel een woning van derden kan ontstaan die bij de milieuvergunning problematisch kan zijn.

#### **Artikel 5      *Anti-dubbelregel***

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het besluit verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen.

#### **Artikel 6      *Algemene bouwregels***

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen, voor zover deze betrekking hebben op de reeds aanwezige bouwwerken. Er kunnen echter overschrijdingen voorkomen, waarvoor in het (recente) verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

#### **Artikel 7      *Algemene gebruiksregels***

In deze regel is aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt en daarmee valt onder het algemene gebruiksverbod in artikel 2.1, lid 1, sub c van de Wabo. Volgens deze bepaling in de Wabo is het verboden om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan.

#### **Artikel 8      *Algemene aanduidingsregels***

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones, de

landschapstypen en de vrijwaringszones. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen. De gronden zijn aangeduid voor kleinschalig kampenlandschap, verwevingsgebied en vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers.

#### **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering. Dit is met name bedoeld om tegemoet te kunnen komen aan tussentijdse wijzigingen van het Bouwbesluit, zodat hiervoor niet het bestemmingsplan hoeft te worden herzien.

#### **Artikel 10    Overgangsrecht**

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), en toegespitst op de Wabo. De grootste verandering ten opzichte van de tot voorheen gebruikelijke overgangsregels is dat de peildatum voor bouwen en gebruik, gelijk is getrokken. Ook voor het bouwen is nu de datum van inwerkingtreding van het bestemmingsplan beslissend. Dat was voorheen de datum van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

Bij het tenietgaan van bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen bestaat de mogelijkheid om terug te bouwen. Onder een calamiteit wordt hier verstaan: een verwoesting door een onvermijdelijk, eenmalig, buiten schuld van de indiener van de bouwaanvraag veroorzaakt onheil.

#### **Artikel 11    Slotregel**

Hier is bepaald hoe de regels van dit bestemmingsplan aangehaald kunnen worden.



## 7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moeten exploitatieplannen (ex. art. 6.12 Wro) worden vastgesteld. Op basis van het exploitatieplan kunnen (plan)kosten worden verhaald.

Een exploitatieplan hoeft niet opgesteld te worden als het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is, door middel van bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten of als de gemeente eigenaar is van de gronden.

Eveneens hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld als:

- Er geen sprake is van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro;
- Het totaal der exploitatiebijdragen dat met toepassing van artikel 6.19 van de Wro kan worden verhaald, minder bedraagt dan € 10.000,-;
- Er geen verhaalbare kosten zijn als bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro;
- De verhaalbare kosten, bedoeld in artikel 6.2.4, onderdelen b tot en met f, van het Bro, uitsluitend de aansluiting van een bouwperceel op de openbare ruimte of de aansluiting op nutsvoorzieningen betreffen.

De voorgenomen functiewijziging (van agrarisch naar wonen) betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer. Hierdoor zijn er geen kosten voor de gemeente aan de ontwikkeling verbonden. Er zijn ook geen verhaalbare kosten voor de gemeente ten gevolge van de ontwikkeling als bedoeld in artikel 6.2.4., onderdelen b tot en met f van het Bro.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Er kan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat er geen verhaalbare kosten zijn.



## **8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID**

### **8.1. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro**

Gezien de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling die in voorliggend bestemmingsplan wordt beoogd, is in het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geen vooroverleg gevoerd.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat de vooroverlegpartners wel op de hoogte zijn gesteld met betrekking tot voorliggend bestemmingsplan.

### **8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

De formele bestemmingsplanprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening is op de voorbereiding van een bestemmingsplan het bepaalde in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

Daarna neemt de Gemeenteraad een besluit over de vaststelling van het bestemmingsplan en neemt daarbij ook een standpunt in met betrekking tot eventueel ingediende zienswijzen. Vervolgens wordt het vaststellingsbesluit ter inzage gelegd.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Belterweg 7 Harfsen' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wro van 7 november 2013 tot en met 18 december 2013 (6 weken) ter inzage gelegen.

In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.