

Bestemmingsplan

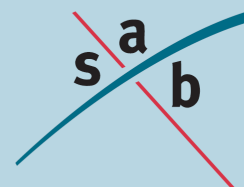
# Emsbroekweg 3 Harfsen

Gemeente Lochem

Datum: 18 januari 2016

Projectnummer: 130590

ID: NL.IMRO.0262.buEmsbroekw3Harf-BP41





## **INHOUD**

|          |                                  |           |
|----------|----------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                       | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied               | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan         | 4         |
| 1.4      | Opzet van het bestemmingsplan    | 6         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                  | <b>7</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                 | 7         |
| 2.2      | Toekomstige situatie             | 7         |
| <br>     |                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid van het plan</b> | <b>13</b> |
| 3.1      | Overheidsbeleid                  | 13        |
| 3.2      | Milieuaspecten                   | 22        |
| 3.3      | Water                            | 28        |
| 3.4      | Archeologie                      | 31        |
| 3.5      | Cultuurhistorie                  | 33        |
| 3.6      | Flora en fauna                   | 34        |
| 3.7      | Verkeer en parkeren              | 35        |
| 3.8      | Economische uitvoerbaarheid      | 35        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>       | <b>36</b> |
| 4.1      | Algemeen                         | 36        |
| 4.2      | Dit bestemmingsplan              | 37        |
| <br>     |                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Procedure</b>                 | <b>40</b> |

## **Bijlagen**

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Bijlage 3: Quick scan flora en fauna



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op het perceel Emsbroekweg 3 te Harfsen bevindt zich een voormalig agrarisch bedrijf. In verband met de staking van de agrarische bedrijfsactiviteiten heeft de initiatiefnemer een verzoek voor functieverandering ingediend. De nog aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en hiervoor in de plaats worden twee woningen gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning wordt behouden en wordt herbestemd tot burgerwoning.

De genoemde ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan. Een herziening van het bestemmingsplan is daarom noodzakelijk.

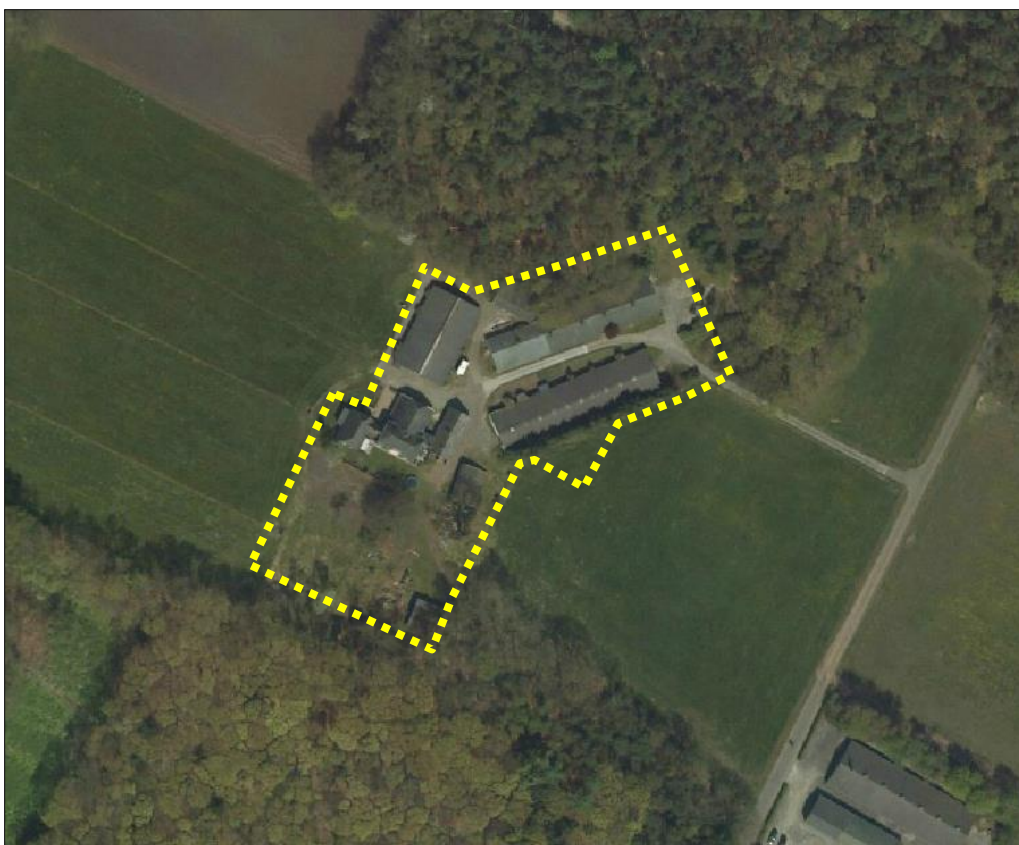
## 1.2 Ligging plangebied

De locatie Emsbroekweg 3 te Harfsen ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied bevindt zich op circa 500 m ten zuiden van de kern Harfsen. Op circa 650 m ten noordoosten van de locatie ligt de Lochemseweg (N339).

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



*Globale begrenzing plangebied*

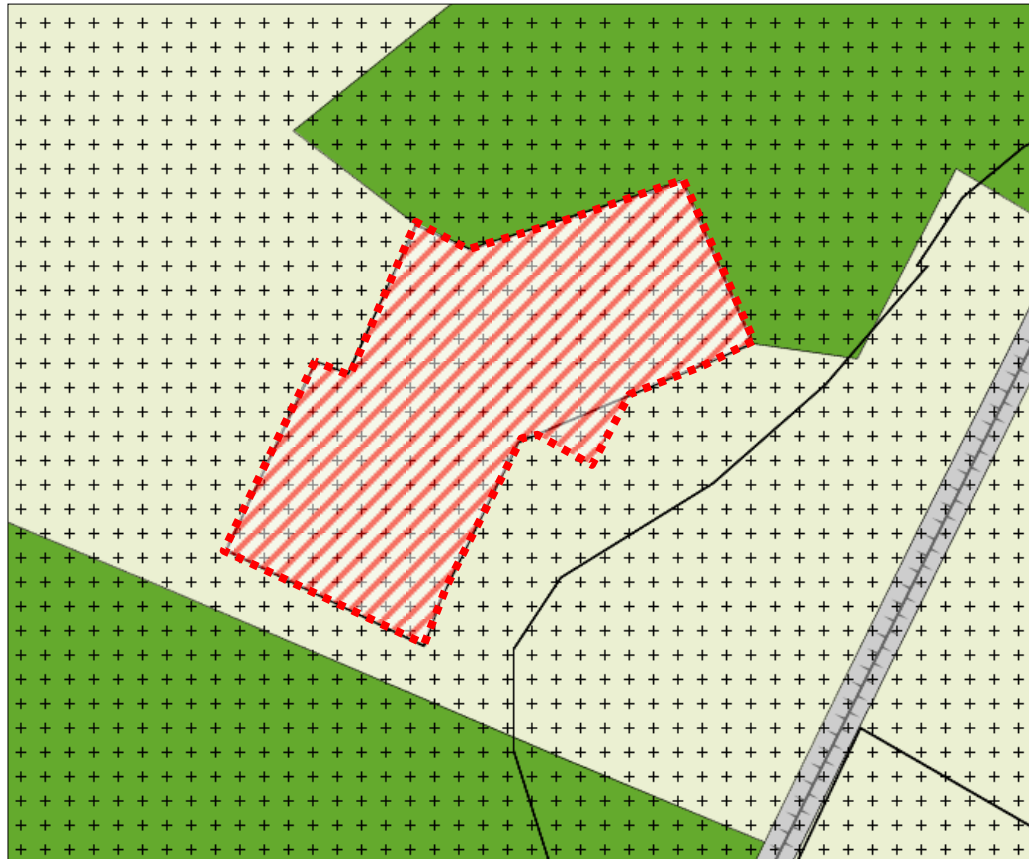
### **1.3 Vigerend bestemmingsplan**

De vigerende juridisch-planologische regeling ter plaatse van het plangebied is vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' (vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010) en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening' (vastgesteld op 30 juni 2014). Dit laatste bestemmingsplan betreft de reparatie van een aantal geconstateerde omissies in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'.

Het perceel heeft op grond van de vigerende regeling de bestemming 'Agrarisch', waarbij ter plaatse van de bebouwing een bouwvlak is opgenomen.

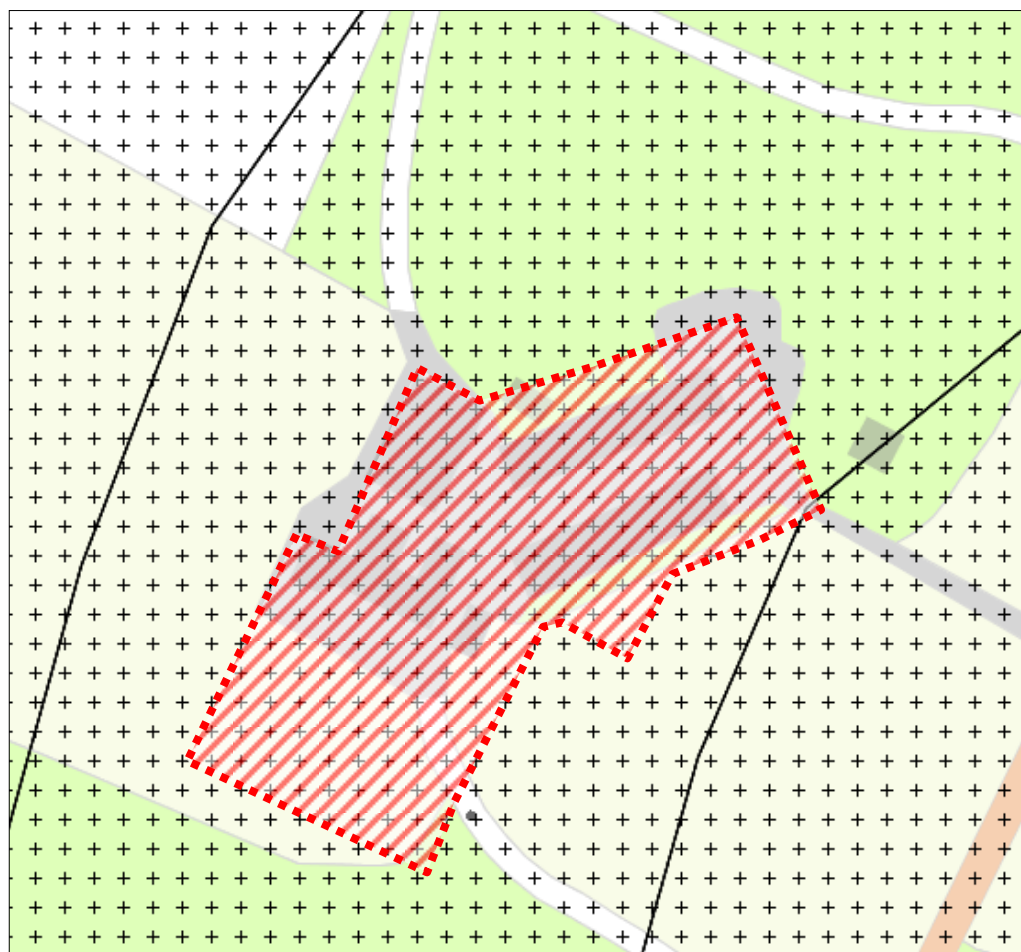
Omdat drie burgerwoningen op grond van het vigerende bestemmingsplan niet zijn toegestaan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode arcering.



*Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'*

Daarnaast geldt voor het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (vastgesteld op 20 januari 2014). In dit bestemmingsplan is het archeologisch beleid van de gemeente Lochem juridisch-planologisch vastgelegd. Op grond van dit bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5 en 6'. De bestemming 'Waarde - Archeologie 6' is opgenomen voor een klein deel van het plangebied aan de oostzijde. Op de navolgende afbeelding is een uitsnede van de verbeelding van het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' weergegeven. Het plangebied is hierop aangeduid met een rode arcering.



*Uitsnede vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'*

## 1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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



## **2 Het plan**

### **2.1 Huidige situatie**

Op dit moment staat er op het perceel één bedrijfswoning en circa 2.190 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbebouwing bestaat uit voormalige varkensschuren.

Momenteel staan de voormalige agrarische gebouwen min of meer centraal op het perceel. Daarnaast zijn er meerdere kleine gebouwen die geen functie meer hebben. Om de gebouwen aan het zicht te onttrekken zijn er houtopstanden aangeplant aan vooral de zuidzijde van de gebouwen. Hierin staan onder andere veel fijnsparren. Aan de noord en oostzijde op het perceel staat een gemengd bos. De bomen staan tot aan de bebouwing en bakenen het erf duidelijk af.

Kenmerkende elementen op het erf zijn een monumentale rode beuk, deze staat ten zuiden van de bedrijfswoning. Hieronder staat een voormalig kippenhok, dat gehandhaafd blijft op het terrein. Naast de beuk staat een Amerikaanse eik, deze is ook beeldbepalend op deze locatie. Gezien vanaf de Emsbroekweg ligt achter deze bomen een vervallen (hoogstam)boomgaard.

Het perceel ligt op de grens van twee gebieden met verschillende natuurdoeltypen. Aan de westzijde overheerst het bos, dat in zuidwestelijke richting uiteindelijk aansluiting vindt bij de Gorsselse Heide. Dit gebied is te typeren als een natte heide ontginingslandschap.

### **2.2 Toekomstige situatie**

#### **2.2.1 Algemeen**

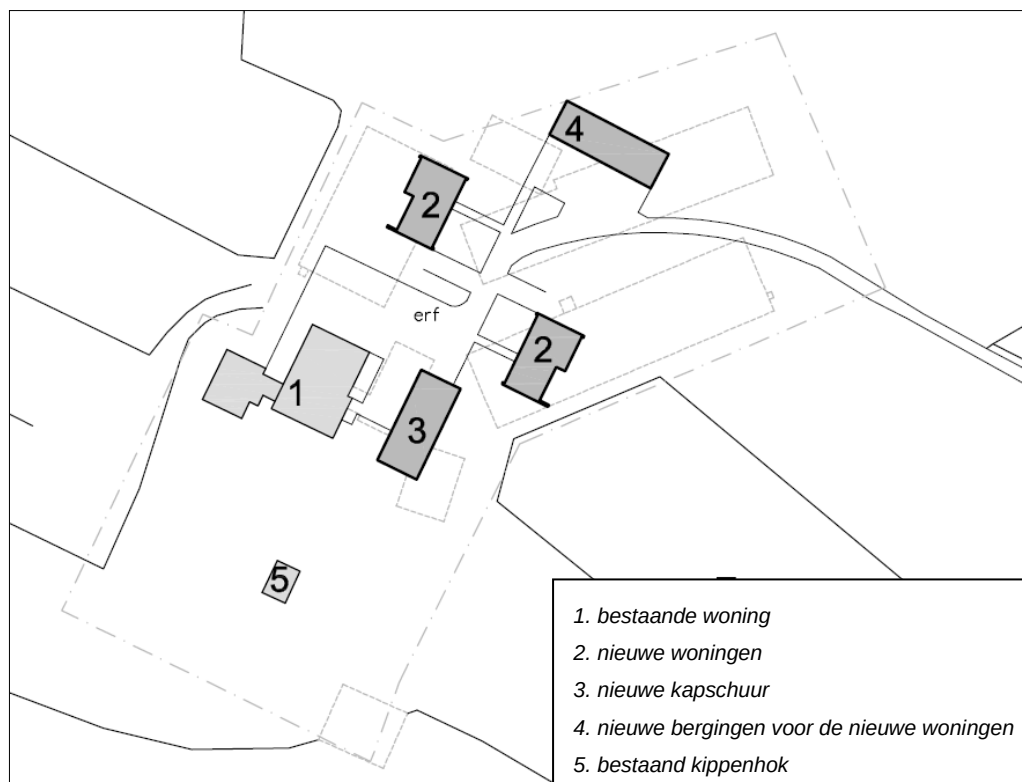
Middels de functieveranderingregeling is de initiatiefnemer voornemens om de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en hiervoor in de plaats twee nieuwe woningen te realiseren. De bestaande woning blijft in het plan behouden.

Met de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen wordt voorkomen dat deze bebouwing leeg komt te staan en verpaupert. Samen met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt op deze manier bij gedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.

#### **2.2.2 Bebouwing**

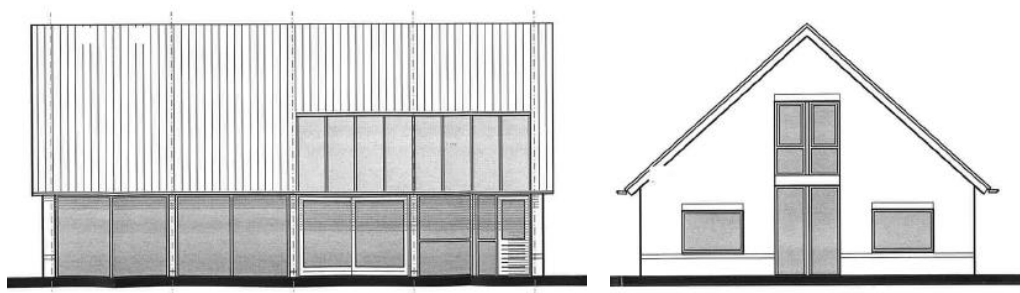
De nieuw te bouwen woningen worden ten noorden en ten oosten van de bestaande woning gebouwd. Hierdoor ontstaat een nieuw erf. Aan de bosrand wordt voor de nieuwe woningen een gezamenlijk bijgebouw gerealiseerd. Ten oosten van de bestaande woning wordt een nieuwe kapschuur gebouwd ten behoeve van de bestaande woning. Het bestaande kippenhok ten zuiden van deze woning blijft behouden.

Op de navolgende afbeelding wordt de nieuwe inrichting van het erf weergegeven. In lichte belijning wordt de bebouwing in de huidige situatie weergegeven.

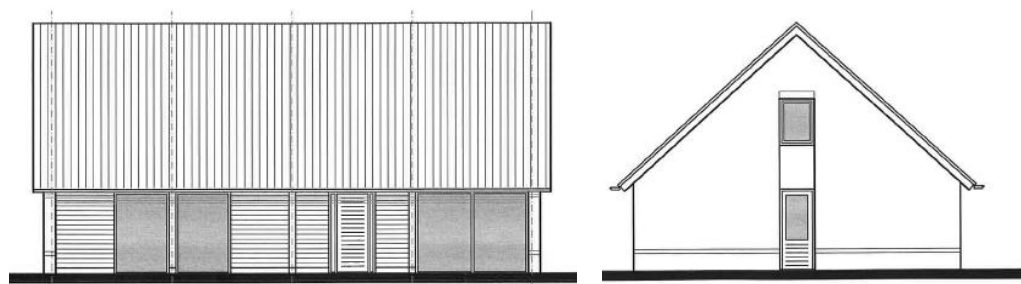


*Toekomstige bebouwingssituatie erf*

De nieuw te bouwen woningen hebben een nokhoogte van 7 m en een goothoogte van 3 m. Op de navolgende afbeeldingen worden de aanzichten van de nieuw te bouwen woningen weergegeven. De woningen worden gespiegeld ten opzichte van elkaar gebouwd.



*Noordwest-/zuidoostgevel (l.) en noordoost-/zuidwestgevel (r.) nieuw te bouwen woningen*



*Zuidoost-/noordwestgevel (l.) en zuidwest-/noordoostgevel (r.) nieuw te bouwen woningen*

### **2.2.3 Landschappelijke inpassing**

Zowel de nieuw te bouwen woningen als de bestaande woning worden landschappelijk ingepast.

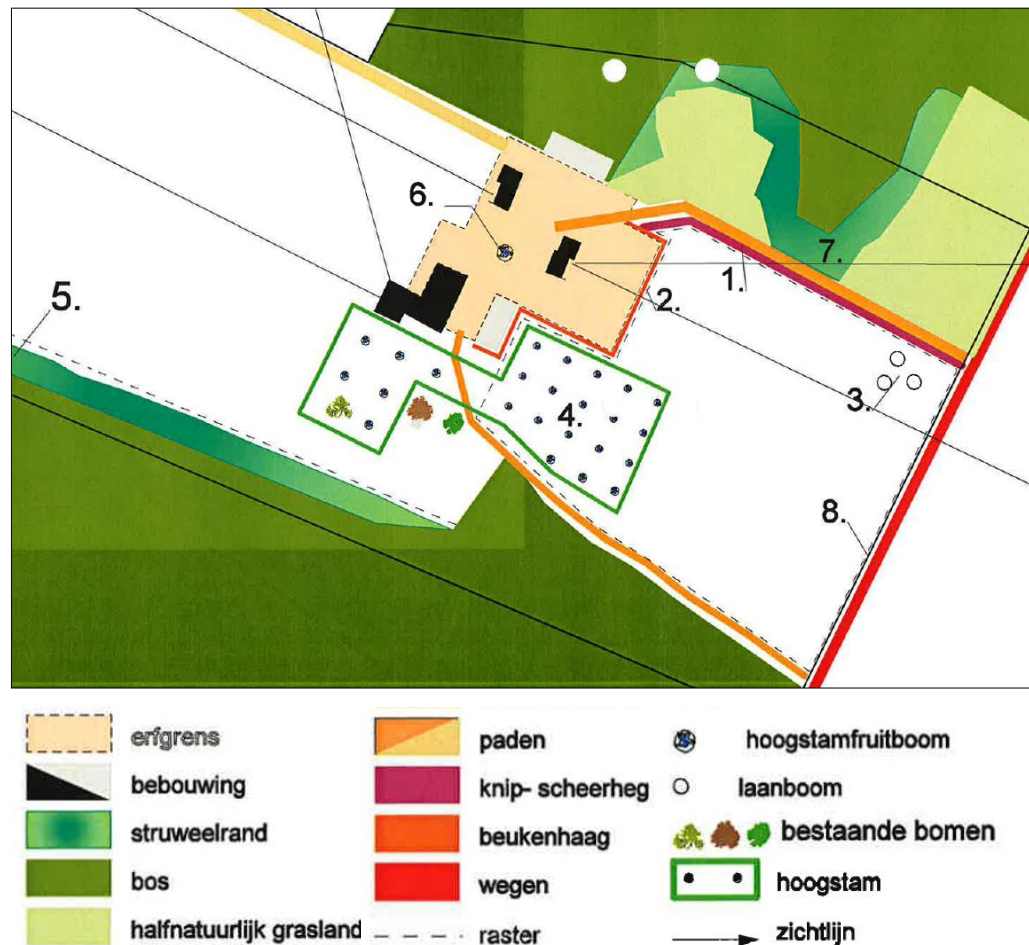
In de nieuwe situatie wordt een erf gevormd waar omheen de voormalige bedrijfswoning (boerderij) en twee nieuwe woningen zijn gesitueerd. Naar de openbare weg toe geeft dit een beeld van eenheid. Dit wordt versterkt door de beplanting op en rondom het erf hier op aan te laten sluiten. De eenheid wordt onder andere bepaald, door om het erf een beukenhaag te planten. Binnen deze haag kunnen de bewoners de siertuin aanleggen. Hierin mogen echter geen coniferen en/of lauriersoorten geplant worden. Passend zijn bijvoorbeeld hortensia's. De oprijlaan aan de noordzijde van het perceel wordt benadrukt met een meidoornhaag beginnend aan de Emsbroekweg en eindigend bij het erf.

In het inrichtingsplan worden de solitaire rode beuk, Amerikaanse eik en enkele hoogstamfruitbomen gehandhaafd. De grond onder deze bomen zal als grasland in gebruik worden genomen. Indien hier vee wordt geweid, is het noodzakelijk, dat hierom heen een raster wordt geplaatst.

Met de sloop van de agrarische gebouwen, zullen ook de fijnsparren ten zuiden hiervan worden verwijderd. Tevens zullen in het bos, dat in het noorden van het plangebied ligt, onderhoudswerkzaamheden plaatsvinden, omdat hier sprake is van achterstallig onderhoud. Het gebied waarop de veranderingen plaatsvinden is een enclave, omringd door bossen. De openheid hiervan dient gehandhaafd te blijven. Daarom is in het inrichtingsplan vooral gekozen voor laagblijvende begroeiing zoals een haag. Ook een hoogstamboomgaard, die geen massaal front vormt, past hier.

Het grasland ten zuiden van de nieuwe schuur ten behoeve van de bestaande boerderij leent zich voor de aanplant van een hoogstamboomgaard. Deze camoufleert in beperkte mate het zicht op de schuur. De huidige graslandpercelen welke voor en achter de bedrijfswoning liggen, gezien vanaf de Emsbroekweg, blijven grasland. Hierop kunnen de (toekomstige) eigenaren kleinvee en/of paarden weiden.

Op de navolgende afbeelding is de landschappelijke inrichting van het plangebied weergegeven.



Landschappelijke inrichting van het toekomstige erf

| Nr. | Omschrijving                 | Grootte/aantal                  |
|-----|------------------------------|---------------------------------|
| 1   | Meidoornhaag                 | 125 m                           |
| 2   | Beukenhaag                   | 115 m                           |
| 3   | Bomengroep                   | 3 stuks                         |
| 4   | Hoogstamboomgaard            | 2.700 m <sup>2</sup> ; 23 stuks |
| 5   | Struweelrand                 | 1.500 m <sup>2</sup>            |
| 6   | Solitaire boom               | 1                               |
| 7   | Onderhoud en herstel bosrand | 1.750 m <sup>2</sup>            |
| 8   | Raster                       | 470 m                           |

### 1. meidoornhaag

Langs de oprit naar de woningen wordt een meidoornhaag aangeplant. De lengte hiervan is 125 meter, inplant vindt plaats met bosplantsoen, 4 stuks per strekkende meter. Benodigd bosplantsoen 500 stuks. De haag heeft ten doel een duidelijke afscheiding te zijn tussen de oprit en het grasland. De haag dient als knip- scheerheg beheerd te worden, dat houdt in, dat de haag eens per jaar geknipt dient te worden. De hoogte van de haag is circa 1 meter.

## **2. beukenhaag**

De beukenhaag wordt geplant als grens tussen de tuin en het grasland. De beukenhaag wordt geplant met 4 stuks per strekkende meter. De lengte bedraagt 115 meter, zodat 460 stuks benodigd zijn. De beukenhaag dient jaarlijks geknipt te worden op een maximale hoogte van 1 meter boven maaiveld.

## **3. bomengroep**

Aan de oostzijde van het perceel wordt een bomengroep aangeplant. Dit zijn 3 laanbomen die worden aangeplant op onderlinge afstand van 10 meter. Als soort wordt gekozen voor de winterlinde. De bomen worden voorzien van boompaal en boomband.

## **4. hoogstamboomgaard**

Ten zuidoosten van de nieuwe schuur bij de boerderij wordt een hoogstamboomgaard aangeplant. Deze sluit aan op de kleine boomgaard ten zuiden van de boerderij. De oppervlakte van de boomgaard is circa 2.700 m<sup>2</sup>. Hierin vindt aanplant plaats van 23 hoogstamfruitbomen, waarvan de soorten in nader overleg worden bepaald. Een voorstel is bijgevoegd.

De bomen worden voorzien van boompaal en boomband, ter bescherming tegen wildvraat worden vraatbeschermers geplaatst.

## **5. struweelrand**

Langs de bosrand wordt een struweelrand aangeplant. Doel is het creëren van een mantelzoomvegetatie als overgang van de hoogopgaande houtopstand naar het grasland. De aanplant vindt plaats in plantverband 1,5 x 1,5 maar er zullen open plekken blijven waar spontane ontwikkeling van grassen en kruiden kan plaatsvinden. De oppervlakte van de struweelrand is circa 1.500 m<sup>2</sup>, hiervan wordt circa 1.000 m<sup>2</sup> ingeplant. Hiervoor zijn 450 stuks bosplantsoen benodigd.

## **6. solitaire boom**

Centraal op het erf wordt een solitaire boom geplant. De keuze valt hierbij op een rode beuk, waarbij aansluiting wordt gevonden bij de eveneens solitaire beuk bij het schuurtje. Het formaat van deze boom is bij voorkeur 16 - 18, om direct al een boom van enige omvang te hebben. De boom wordt voorzien van 2 boompalen en boomband.

## **7. herstel bosrand**

Ten noorden van de inrit ligt een bos als onderdeel van een groter geheel. Hierin is achterstallig onderhoud aanwezig, dat zal worden weggewerkt. Hiertoe wordt in de bosrand een aantal bomen gekapt, om meer licht te krijgen. In de inham staat een groep fijnspar, deze zal worden verwijderd. De verharding in deze inham zal eveneens worden verwijderd.



*Fijnsparren in inham*

De inham zal gedeeltelijk worden ingeplant met bosplantsoen van struikvormers. De overige oppervlakte van dit perceel zal worden ingezaaid met gras. De intentie is om dit om te vormen naar een mantel - zoomvegetatie. De harde overgang van bos naar vlak terrein, zoals deze thans aanwezig is, wordt hiermee verzacht.

Het bosplantsoen wordt aangeplant in plantverband van 2 x 2 meter. De oppervlakte van de zoom is circa 1.750 m<sup>2</sup>, zodat hiervoor 450 stuks bosplantsoen benodigd zijn.

### **8. raster**

Om betreding door vee te voorkomen, wordt langs de struweelhagen, de beukenhaag en langs de Emsbroekweg een veekerend raster geplaatst. Dit bestaat uit gekloofde eiken palen op onderlinge afstand van 5 meter voorzien van een dubbele gekramde draad. De lengte van de rasters is 470 meter, hiervoor zijn 94 palen benodigd. In de hoeken worden schoorpalen geplaatst. Op een nader te bepalen plaats zal een toegang tot het grasland komen.

### **3 Haalbaarheid van het plan**

#### **3.1 Overheidsbeleid**

##### **3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

##### ***Toetsing***

Voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het rijksbeleid.

##### **3.1.2 *Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)***

Op 1 oktober is het 'Besluit van 28 augustus 2012, houdende wijziging van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in verband met de toevoeging van enkele onderwerpen van nationaal ruimtelijk belang' (Stb. 2012, nr. 388) in werking getreden. Door dit wijzigingsbesluit wordt ook het Bro aangepast. In artikel 3.1.6 wordt het tweede lid toegevoegd. Dit lid heeft betrekking op de ladder voor duurzame verstedelijking. Deze ladder stelt eisen aan de motivering van onder meer bestemmingsplannen en ruimtelijke onderbouwing die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De wettelijke regeling gaat vergezeld van een handreiking die andere overheden ondersteunt bij de praktische toepassing van de juridische verplichting. Artikel 3.1.6 tweede lid:

De ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning of de toelichting bij een bestemmingsplan die/dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Voorliggend initiatief zou kunnen worden aangemerkt als een woningbouwlocatie. Deze term is echter niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie (zie bijvoorbeeld uitspraak ABRvS201401119/1/R1) blijkt dat woningbouwplannen met 9 woningen niet hoeven te worden aangemerkt als woningbouwlocatie, maar grotere woningbouwplannen (circa 14 woningen) wel. In voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gebouwd en één voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Dit plan wordt dus niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. Om die reden is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

## **3.1.3 Omgevingsvisie en – verordening provincie Gelderland**

### **Omgevingsvisie provincie Gelderland**

De Omgevingsvisie Gelderland vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

- 1 Een duurzame economische structuurversterking.  
Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.



## 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed,
- een gezonde en veilige leefomgeving.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

### *Wonen en werken in het 'buitengebied'*

Voor het aandachtsgebied Dynamisch Gelderland wordt aangegeven dat de provincie en haar partners samen streven naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen. Dat betekent:

- initiatieven koesteren als kans;
- niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
- mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid.

### ***Omgevingsverordening provincie Gelderland***

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De verordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Ten aanzien van onderhavig plangebied zijn de regels ten aanzien van de onderwerpen 'wonen', 'Gelders natuurnetwerk' en 'niet grondgebonden veehouderij' relevant.

### ***Wonen***

In de verordening wordt aangegeven dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

### *Gelders natuurnetwerk*

Uit de navolgende afbeelding van de kaart 'Natuur' van de Omgevingsverordening wordt duidelijk dat een deel van het plangebied binnen het Gelders natuurnetwerk (GNN) ligt. De globale begrenzing van het plangebied is op de kaart met een gele stippellijn weergegeven.



*Uitsnede kaart 'Natuur' Omgevingsverordening Gelderland*

Het GNN bestaat enerzijds uit alle gebieden met een natuurbestemming binnen de voormalige Gelderse EHS en anderzijds uit het zoekgebied van 7.300 ha voor 5.300 ha nieuwe natuur. Het beleid met betrekking tot het GNN is ten eerste gericht op de bescherming en het herstel van de aanwezige natuurwaarden, ten tweede op de ontwikkeling van nieuwe natuurwaarden. De GO bestaat uit alle gebieden met een andere bestemming dan natuur binnen de voormalige Gelderse EHS.

Bestemmingswijzigingen in bestaande natuur zijn niet toegestaan, tenzij sprake is van een groot openbaar belang en er geen reële alternatieven zijn buiten het GNN. Deze formulering is zo gekozen omdat een nieuwvestiging altijd gepaard gaat met oppervlakteverlies, hetgeen altijd een significant negatief effect op de kernkwaliteiten met zich brengt. Daarom wordt alleen een uitzondering gemaakt voor ingrepen die van groot openbaar belang zijn. Is dat het geval dan kan een ingreep slechts doorgaan indien schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en de resterende nadelige effecten volledig worden gecompenseerd. Bij deze categorie ingrepen mag de compensatie ook op afstand van de ingreep plaatsvinden. Indien is aangetoond dat geen reële alternatieven bestaan voor een ontwikkeling binnen het GNN, dient vervolgens te worden onderzocht of deze significante gevolgen kunnen worden voorkomen (gemitigeerd). Hierbij kan onder andere worden gedacht aan maatregelen met betrekking tot de inpassing van de ontwikkeling in de omgeving. Indien mitigatie niet of onvoldoende mogelijk is, wordt toegekomen aan compensatie. Hierbij gaat het om de realisatie van een nieuw areaal natuur. Compensatie dient te worden gerealiseerd in of nabij de GO

en vindt bij voorkeur in de nabijheid van de ingreep plaats, mits zodoende een duurzame situatie ontstaat. Hiertoe dient een compensatieplan te worden opgesteld.

#### *Niet grondgebonden veehouderij*

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangemerkt als 'Extensiveringsgebied -niet grondgebonden veehouderij'. Dit is een gebied waarbinnen nieuwvestiging van de niet-grondgebonden veehouderijtak verboden is en uitbreiding slechts onder zeer strikte voorwaarden mogelijk is.

Extensiveringsgebieden liggen rond prioritaire natuurgebieden (in veel gevallen natuurgebieden met hoge actuele natuurwaarden) die gevoelig zijn voor stikstofdepositie. Doel van het beleid voor de niet-grondgebonden landbouw in deze zone is dan ook het verminderen van de ammoniakemissie. In het kader van de reconstructieplannen is elke toename van het aantal dieren uitgesloten en is voor perspectiefvolle bestaande bedrijven de mogelijkheid geboden het bedrijf te verplaatsen.

#### **Toetsing**

In voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gebouwd en één voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

De woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Lochem (zie paragraaf 3.1.6). Het woningbouwprogramma van de gemeente Lochem is afgestemd op het regionale woonprogramma van de regio Stedendriehoek.

Er zal naar verwachting geen direct negatief effect zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied. Wel zal er een zeer beperkt areaalverlies optreden van de GNN als gevolg van de realisatie van het gezamenlijk bijgebouw ten behoeve van de nieuw te realiseren woningen. Er dient met het bevoegd gezag afgestemd te worden hoe om te gaan met dit areaalverlies.

Door de beëindiging van de veehouderij vindt er een afname van ammoniakdepositie plaats. Uit de paragrafen 3.2.4 en 3.2.5 blijkt dat de functieverandering niet leidt tot negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven.

### **3.1.4 Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit**

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft met gemeenten uit de regio op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling ('Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies') op het beleidskader vastgesteld. Eind 2009 heeft gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht. De uitkomsten zijn aanleiding geweest om enkele aanpassingen te doen. Op 14 maart 2011 is het nieuwe beleidskader 'Buiten werken en wonen: ontwikkelen met kwaliteit' vastgesteld. Het beleid speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede landschappelijke inpassing en een versterking van de aanwezige landschapskwaliteiten

beoogd. Op grond van dit beleidskader wordt medewerking verleend aan de functieverandering welke met dit onderhavige bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt.

### ***Toetsing***

Dit plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan een functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de milieutoets en het vereveningsprincipe. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

### ***Hergebruik/sloop bestaande bebouwing***

Het totale oppervlak aan bedrijfsbebouwing, exclusief voormalige bedrijfswoning, bedraagt circa 2.190 m<sup>2</sup>. De bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Er wordt maximaal 450 m<sup>2</sup> aan bebouwing nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt voldaan.

### ***Milieu***

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt onder meer geconcludeerd dat de realisatie van de nieuwe woningen geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven (zie paragraaf 3.2.4 en 3.2.5).

### ***Verevening***

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats in de vorm van de aanleg van hagen, een bomengroep (nabij de Emsbroekweg) en het herstel van de bosrand ten noorden van het plangebied.

### ***Welstandsadvies***

Op grond van het regionaal beleidskader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan welstand. De welstandscommissie heeft op 11 maart 2013 een positief advies gegeven.

## **3.1.5 Landschapsontwikkelingsplan**

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

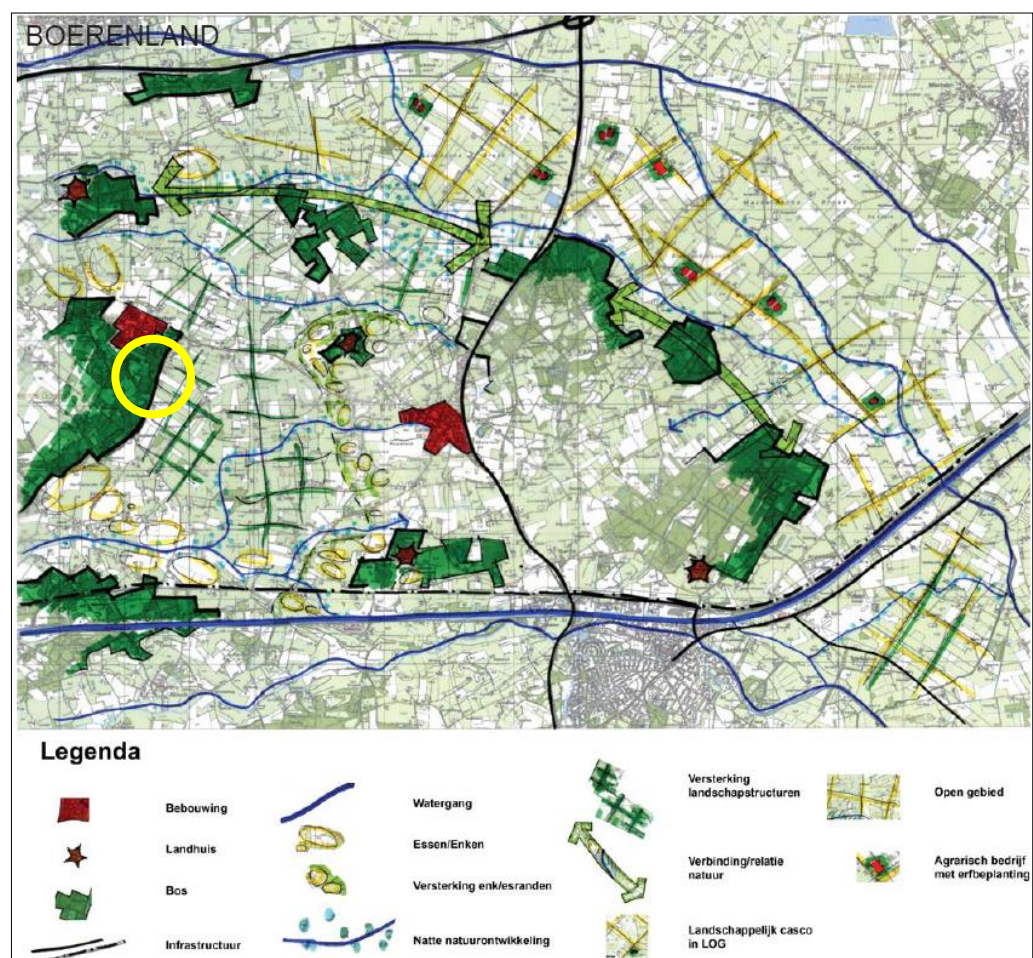
De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

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

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 2: Boerenland. De landschapsontwikkeling staat in dit deelgebied in het teken van de landbouw. Het landschapsbeeld wordt gevormd door de landbouwactiviteiten. Het landbouwkundig georiënteerde rechtlijnige ontginningspatroon is drager van het landschap. De openheid van het gebied wordt hier gezien als kracht, de agrarische bebouwing als uiting van een sterke, moderne landbouw. Landschap moet hiervoor een passende onderlegger zijn en niet meer dan dat.

De volgende punten vormen de essentie van de landschapsontwikkelingsvisie voor dit deelgebied:

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



Deelkaart Boerenland (bron: LOP)

### **Toetsing**

In dit plan wordt circa 2.190 m<sup>2</sup> aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen.

Op de kaart van het LOP is het plangebied aangeduid als 'Bos'. De bosrand in het noorden van het plangebied zal worden hersteld. De locatie is niet geheel bebost. Het erf en de omliggende gronden vormen een open eenheid. De openheid hiervan blijft gehandhaafd. Daarom is in het inrichtingsplan vooral gekozen voor laagblijvende begroeiing zoals een haag. Ook een hoogstamboomgaard, die geen massaal front vormt, is hier passend.

De sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing zorgt voor een verbetering van het landschapsbeeld in het buitengebied. Het plan past binnen het landschapsonwikkelingsplan.

### **3.1.6 Woonvisie 2012-2020**

De gemeente Lochem heeft een woonvisie ontwikkeld, waarin zij haar woonbeleid voor de periode tot 2020 vastlegt. Samen met de Ruimtelijke Structuurvisie Lochem 2012-2020 is er nu een samenhangend kader voor de uitvoering van het woonbeleid in de gemeente Lochem. De gemeenteraad van Lochem heeft op 8 juli 2013 de Woonvisie Lochem 2012-2020 vastgesteld.

In de woonvisie wordt niet alleen in gegaan op de vraag hoeveel woningen er de komende jaren worden ontwikkeld en op welke locaties, maar ook voor wie de gemeente Lochem woningen wil ontwikkelen. Daarbij wordt ingezien dat de woningmarkt momenteel in een moeilijke fase verkeert: door de onzekere economische situatie en de dalende huizenprijzen stellen hun mensen hun verhuisplannen uit. Dit heeft ook zijn effect op de nieuwbouw: sinds het begin van de economische crisis is de woningbouwproductie aanzienlijk gedaald. Ook de investeringsmogelijkheden van de woningcorporaties zijn beperkt waardoor hun nieuwbouwplannen in de ijskast zijn gezet. De aandacht verschuift daarmee steeds meer naar de bestaande woningvoorraad.

Afgezien van enkele uitbreidingslocaties aangrenzend aan de kern plant de gemeente Lochem geen bouwopgave in het buitengebied. Wel blijft er ruimte voor vrijkomende agrarische bedrijven om onder voorwaarden woningen te bouwen in ruil voor sloop van vrijgekomen agrarische gebouwen. Een en ander conform het beleidskader voor functieverandering 'Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit'. Woningen in het kader van functieverandering agrarische bebouwing zijn opgenomen in de woningbouwprogramma van de gemeente Lochem.

### **Toetsing**

In voorliggend plan worden twee nieuwe woningen gebouwd en één voormalige bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Er is sprake van woningen in het kader van functieverandering agrarische bebouwing. Deze woningen zijn opgenomen in het woningbouwprogramma van de gemeente Lochem. Het plan is in overeenstemming met de Woonvisie 2012-2020.

## **3.2 Milieuaspecten**

### **3.2.1 Bodem**

#### ***Algemeen***

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### ***Toetsing***

Door Van der Poel Milieu BV in februari 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen<sup>1</sup>.

Voor zover bekend zijn er verder op de locatie geen stoffen opgeslagen (geweest) en/of activiteiten ontplooid die een mogelijke bodemverontreiniging hebben veroorzaakt. De onderzoeksopzet is gebaseerd op de richtlijnen uit de NEN-5740. Hierbij is de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd.

De conclusies uit de veld- en laboratoriumwerkzaamheden worden hierna weergegeven.

De bodem van de onderzochte locatie is tot 2,9 m -mv opgebouwd uit matig fijn, zwak siltig zand met sporen van roest. De bovenlaag (0-0,5 m-mv) is zwak tot matig humeus en bij boring 12 wortelhoudend. Tijdens de veldwerkzaamheden bevond het grondwater zich op een diepte van circa 1,4 m-mv.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens resten van plastic in 1 boring en brokken asfalt in een andere boring geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van een mogelijke bodemverontreiniging. Tijdens het veldwerk is door de veldmedewerkers ter plaatse van de boringen in de bodem en op het maaiveld van de locatie zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal waargenomen.

In de bovengrond (0-0,5 m-mv) overschrijdt het PAK gehalte plaatselijk de desbetreffende achtergrondwaarde. In het grondwater overschrijdt de concentratie barium de desbetreffende streefwaarde. Verder zijn in grond en grondwater geen van de onderzochte componenten gemeten in gehalten/concentraties die de achtergrondwaarden/streefwaarden en/of de rapportagegrenzen overschrijden. De gemeten waarden voor de pH en de EGV kunnen als normaal worden beschouwd. De gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en/of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

#### ***Conclusie***

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

---

<sup>1</sup> Van der Poel Milieu BV, februari 2014, Verkennend Bodemonderzoek Emsbroekweg 3, Harfsen, projectnr. 2014.020



### **3.2.2 Geluid**

#### **Algemeen**

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

#### **Toetsing**

In het plan worden drie nieuwe geluidsgevoelig object gerealiseerd in de vorm van twee nieuw te bouwen woningen en één voormalige bedrijfswoning die wordt omgezet in een burgerwoning.

De woningen liggen op circa 120 m van de dichtstbijzijnde weg, de Emsbroekweg. Dit is een landelijke weg, met weinig verkeer. De weg is voor een deel van het traject onverhard. Gelet op de afstand van de woningen tot de weg en de verkeersintensiteit is geluidhinder op de woningen niet te verwachten.

#### **Conclusie**

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

### **3.2.3 Luchtkwaliteit**

#### **Algemeen**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europe-

se grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

### **Toetsing**

In dit plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de lokale luchtkwaliteit onderzocht, zodat onacceptabele gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten. Hiertoe is de monitoringstool<sup>2</sup> uit het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) van het ministerie van VROM geraadpleegd. De monitoringstool maakt duidelijk dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in de peiljaren 2011, 2015 en 2020 in het plangebied onder de grenswaarden liggen die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging.

In het plangebied worden geen gevoelige functie beoogd zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Toetsing aan de grenswaarden is daarom niet noodzakelijk.

### **Conclusie**

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

---

<sup>2</sup> <http://viewer2010.nsl-monitoring.nl/>

### 3.2.4 *Bedrijven en milieuzonering*

#### **Algemeen**

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies of milieuhinderveroorzakende functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu binnen en buiten het plangebied mogelijk is. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van nieuwe gevoelige functies.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>3</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf de grens van de locatie van de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies.

#### **Toetsing**

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

#### *Bedrijvigheid in het plangebied*

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen worden aangemerkt als milieuhindergevoelig.

#### *Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied*

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen:

| Adres                     | Functie                        |
|---------------------------|--------------------------------|
| Emsbroekweg 6, Harfsen    | Verhuur bouw- en sloopmachines |
| Reeverweg 27-27a, Harfsen | Autosloper/herstelinrichting   |

---

<sup>3</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies.

| <b>Functie</b>                 | <b>Type inrichting</b>                       | <b>Geur</b> | <b>Stof</b> | <b>Geluid</b> | <b>Gevaar</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------------|-------------|-------------|---------------|---------------|
| Verhuur bouw- en sloopmachines | Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen | 10          | 0           | 50            | 10            |
| Autosloper/herstelinrichting   | Autosloperijen: b.o. > 1.000 m <sup>2</sup>  | 10          | 30          | 100           | 30            |

De maximale richtafstanden, die volgen uit de VNG-brochure, bedragen 50 meter voor het verhuurbedrijf voor bouw- en sloopmachines en 100 meter voor het autosloopbedrijf. De afstand tussen het plangebied en de Emsbroekweg 6 bedraagt circa 150 m en de afstand tussen het plangebied en de Reeferweg 27-27a bedraagt circa 220 m. De afstand tussen de woningen in het plangebied en de omliggende functies is daarmee voldoende groot.

In de omgeving van het plangebied zijn ook veehouderijen gelegen. Voor veehouderijen is het aspect geur van belang. Dit aspect wordt in de volgende paragraaf behandeld.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

## **3.2.5 Geur**

### **Algemeen**

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

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

### **Toetsing**

In het plan worden twee nieuwe woningen gerealiseerd en één bestaande bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Daarmee is er sprake van drie nieuwe geurgevoelige objecten.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Hetzelfde geldt voor

een 'ruimte-voor-ruimte woning/ geurgevoelig object' als beschreven in artikel 14, tweede lid van de Wgv.

In dit plan is sprake van de realisatie van twee zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen en de herbestemming van een geurgevoelig object dat deel uitmaakte van een voormalige veehouderij. Voor deze objecten geldt een minimale afstand van 50 m tussen de woningen en veehouderijen. In dit plan liggen de dichtstbijzijnde veehouderijen op ruime afstand van de woningen en buiten de zone van 50 m.

### **Conclusie**

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

### **3.2.6 Externe veiligheid**

#### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

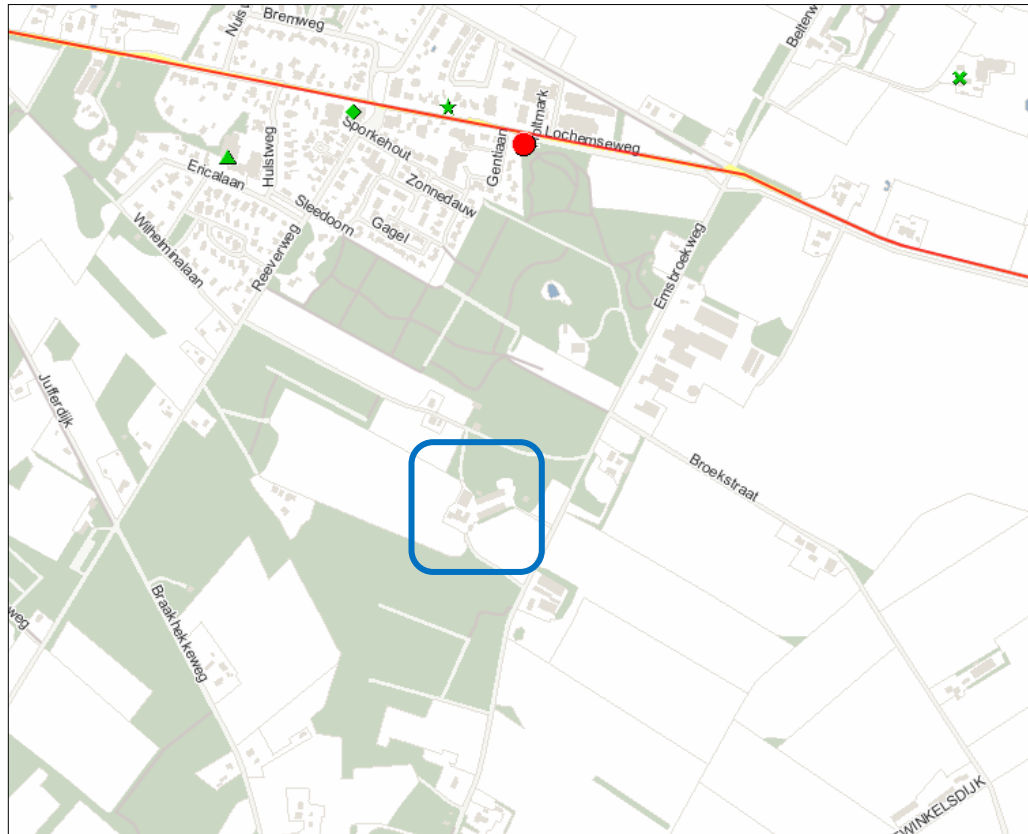
Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

#### **Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit de bouw van twee nieuwe woningen en de herbestemming van een bestaande bedrijfswoning tot burgerwoning. Daarmee is

sprake van de realisatie van twee nieuwe kwetsbare objecten (de voormalige bedrijfswoning is reeds een kwetsbaar object). De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangegeven met een blauw kader.

In en om het plangebied liggen geen risicovolle stationaire en mobiele bronnen. Daarnaast wordt met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.



*Uitsnede risicokaart Nederland (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

### **Conclusie**

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

## **3.3 Water**

### **3.3.1 Rijksbeleid**

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van

kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

### **3.3.2 Provinciaal beleid**

#### ***Omgevingsvisie***

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

#### ***Omgevingsverordening***

De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen grond- en drinkwater en vaarwegen.

### 3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

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

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

### 3.3.4 *Situatie plangebied*

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

| Thema                            | Toetsvraag                                                                                                                | Relevant | Intensiteit# |
|----------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|--------------|
| Veiligheid                       | 1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade) | Nee      | 2            |
|                                  | 2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?                                            | Nee      | 2            |
| Riolering en Afvalwaterketen     | 1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m <sup>3</sup> /uur?                                                | Nee      | 2            |
|                                  | 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?                                                                       | Nee      | 1            |
|                                  | 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?                                                           | Nee      | 1            |
| Wateroverlast (oppervlaktewater) | 1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m <sup>2</sup> ?                                  | Nee      | 2            |
|                                  | 2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m <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, beekdalen, overstromingsvlaktes?              | Nee      | 1            |
| Oppervlaktewaterkwaliteit        | 1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?                                                  | Nee      | 1            |
| Grondwater-Overlast              | 1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?                                             | Nee      | 1            |
|                                  | 2. Is in het plangebied sprake van kwel?                                                                                  | Nee      | 1            |
|                                  | 3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?                                                            | Nee      | 1            |
| Grondwater-Kwaliteit             | 1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?                                              | Nee      | 1            |
| Inrichting en beheer             | 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            |



|                 |                                                                                                                                                                           |     |   |
|-----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|---|
| Volksgezondheid | 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 |
| Natte natuur    | 1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?                                                                                                                 | Nee | 2 |
|                 | 2. Ligt 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 |
| Verdroging      | 1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?                                                                                                                         | Nee | 1 |
| Recreatie       | 1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?                              | Nee | 2 |
| Cultuurhistorie | 1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?                                                                                                   | Nee | 1 |

### **Algemeen**

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal de bebouwde oppervlakte binnen het plangebied afnemen. Dit heeft een positief effect op waterhuishouding ter plaatse.

### **Wateroverlast**

Hemelwater afkomstig van de nieuwe woningen wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en in de oppervlakte geïnfiltreerd. Ook voor de bestaande woning is afkoppelen mogelijk. De locatie bevindt zich in grondwatertrap VIII (diepe grondwaterstanden) in een zandgrondgebied. Er is daarom voldoende ruimte voor infiltratie.

### **3.3.5 Conclusie**

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

## **3.4 Archeologie**

### **3.4.1 Algemeen**

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

### **3.4.2 Toetsing**

Door Vergeten landschap is in februari 2015, een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd<sup>4</sup>.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek was er een middelhoge tot hoge trefkans op de aanwezig van een archeologische vindplaats voor het terrein opgesteld.

<sup>4</sup> Vergeten landschap, 29 februari 2015, Emsbroekweg 3 te Harfsen, gemeente Lochem, Een archeologisch bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase, projectnummer: cis=65119

Deze middelhoge trefkans gold voor vindplaatsen uit alle archeologische tijdvakken maar voornamelijk voor de Middeleeuwen.

Het booronderzoek heeft aangetoond dat de bodem opvallend goed bewaard is gebleven en daarom blijft het archeologische verwachtingsmodel gehandhaafd. Er zijn geen redenen om de trefkans naar beneden toe bij te stellen. Opvallend is dat de C-horizont al zeer ondiep voorkomt. Dat betekent dat het sporenniveau relatief kwetsbaar is voor verstoringen. Daarom wordt de kans groot geacht dat onder de bestaande bebouwing het sporenniveau niet meer intact is. Dat is echter niet gecontroleerd omdat er geen inpandige boringen zijn geplaatst in de twee grote schuren. Het is wel zeker dat, daar waar de bebouwing onderkelderd is, het sporenniveau sowieso verdwenen is.

Het wordt niet zinvol geacht om, als aanvulling op dit onderzoek een karterend booronderzoek op het terrein uit te voeren omdat de A-horizont geroerd of zelfs nauwelijks aanwezig is. In de A-horizont zouden de eventuele vondsten zich moeten bevinden. De enige manier om een beter beeld te krijgen van de aan- of afwezigheid van een archeologische vindplaats is door middel van gravend onderzoek.

Gezien de landschappelijke ligging en vindplaatsen in de omgeving van het plangebied is er een gerede kans dat er sprake is van een archeologische vindplaats. Eventuele losse vondsten bevinden zich aan de huidige oppervlakte. Het sporenniveau bevindt zich in de top van de C-horizont op ca. 40 cm – mv. Er geldt een middelhoge tot hoge trefkans voor het plangebied. Het booronderzoek heeft deze hoge trefkans niet naar beneden toe kunnen bijstellen. De bodem is opvallend goed bewaard gebleven. Er zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen, maar dat is ook niet het primaire doel van een verkennend onderzoek.

Er wordt voorgesteld om een proefsleuvenonderzoek uit te voeren met eventueel een doorstart naar opgraving van de bouwput. Geadviseerd wordt om eerst de bestaande gebouwen af te breken (tot maaiveldniveau). Vervolgens dienen er op de plek van de nieuwe gebouwen enkele proefsleuven gegraven te worden. Er is dan direct inzichtelijk of er daadwerkelijk sprake is van een archeologische vindplaats. Dit proefsleuvenonderzoek kan waarschijnlijk in één dag uitgevoerd worden, want de oppervlaktes van de nieuwbouw zijn niet zo groot. Bij de aanwezigheid van sporen kan eventueel direct (dezelfde dag) de gehele bouwput opgegraven worden.

Het proefsleuvenonderzoek zal worden uitgevoerd na de sloop van de bebouwing. Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn de bij de verwachtingswaarden passende dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen op de verbeelding en in de regels. Op deze manier is gewaarborgd dat het proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd voordat de nieuwe bebouwing kan worden gerealiseerd.

### **3.4.3 Conclusie**

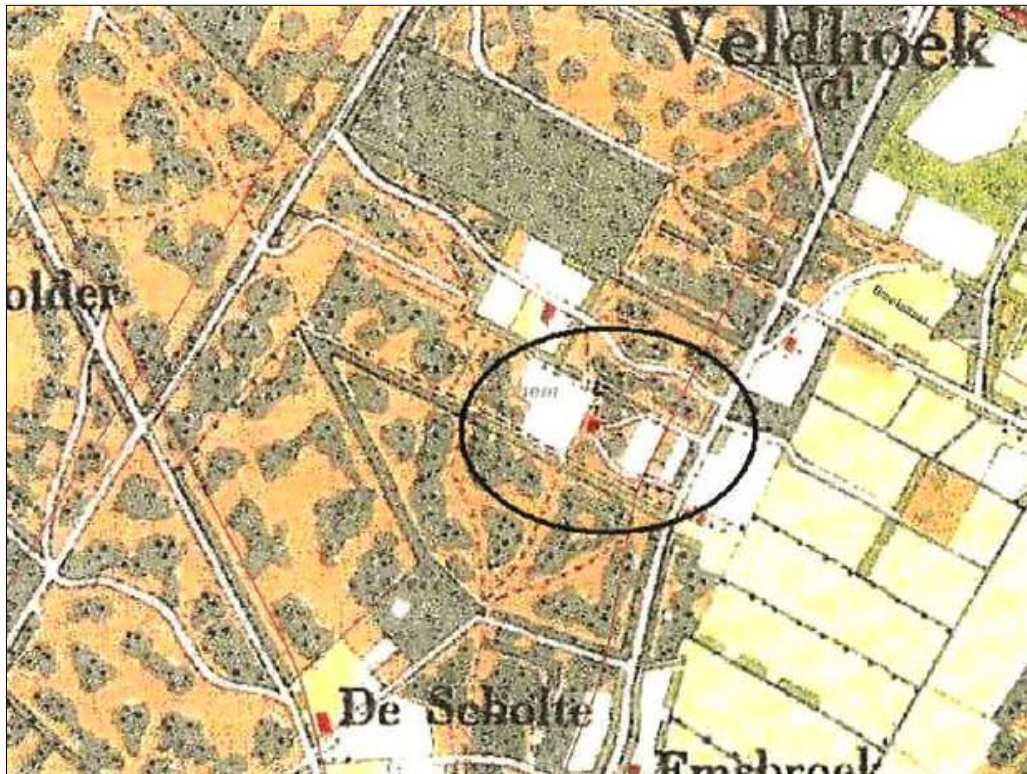
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

### 3.5 Cultuurhistorie

#### 3.5.1 Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden in het plangebied.

#### 3.5.2 Toetsing



*Historische kaart anno 1900*

Op een historische kaart uit 1900 is het plangebied met bebouwing waar te nemen. De huidige toegangsweg, aan de noordzijde, is sindsdien nauwelijks gewijzigd en duidelijk herkenbaar. Ten westen van de woning lag een kleine akker. De locatie was verder omsloten door bos.

Aan de zuidzijde van het perceel lag eveneens een pad naar de bebouwing. Dit pad wordt in de huidige situatie incidenteel gebruikt. Voor zowel de historische als de huidige situatie geldt, dat het perceel op de grens ligt van 2 gebieden met verschillende natuurdoeltypen. Aan de westzijde overheerst het bos, dat in zuidwestelijke richting uiteindelijk aansluiting vindt bij de Gorsselse Heide. Dit gebied is te typeren als een natte heide ontginningslandschap.

Met de ontwikkeling worden geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt. Bij de landschappelijke inrichting van de locatie is rekening gehouden met de (historische) landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Het pad dat aan de zuidzijde van het

perceel lag en in de huidige situatie incidenteel wordt gebruikt, wordt in de toekomstige situatie als volwaardige erfopsluitingsweg aangelegd.

### **3.5.3 Conclusie**

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

## **3.6 Flora en fauna**

### **3.6.1 Algemeen**

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

### **3.6.2 Toetsing**

Door Van der Poel Milieu BV is in december 2014 een quick scan flora en fauna uitgevoerd<sup>5</sup>. De conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld.

#### ***Gebiedsbescherming***

Er zal naar verwachting geen direct negatief effect zijn op de wezenlijke kenmerken en waarden van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) als gevolg van de ontwikkelingen in het plangebied. Wel zal er een zeer beperkt areaalverlies (tot op heden onbekend hoeveel) optreden van de GNN als gevolg van de realisatie van de berging. Er dient met het bevoegd gezag afgestemd te worden hoe om te gaan met dit areaalverlies. Er kan worden overwogen de locatie van de berging aan te passen.

#### ***Soortenbescherming***

##### ***Algemeen***

Er zijn geen exemplaren van streng of strikt beschermde soorten of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan aangetroffen binnen het plangebied.

##### ***Vogels***

Algemeen voorkomende soorten kunnen broeden binnen het plangebied. De sloop- en rooiwerkzaamheden dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden. De maanden september en oktober zijn veelal geschikte maanden om werkzaamheden uit te voeren.

### **3.6.3 Conclusie**

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

---

<sup>5</sup> Van der Poel Milieu BV, 9 december 2014, Quickscan flora en fauna Emsbroekweg 3, Harfsen, projectnr. 2014.020

## **3.7 Verkeer en parkeren**

### **3.7.1 Verkeer**

De bestaande noordelijke erftoegangsweg blijft behouden. Ten zuiden van erf ligt een pad dat in de huidige situatie incidenteel wordt gebruikt. Dit pad wordt in de toekomstige situatie als volwaardige erfontsluitingsweg aangelegd. De zuidelijk weg wordt de ontsluiting van de bestaande woning, de noordelijke weg zal fungeren als ontsluitingsweg van de nieuwe woningen. Beide wegen worden ontsloten op de Emsbroekweg.

De realisatie van de twee nieuwe woningen hebben een verkeersaantrekkende werking. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Emsbroekweg en de omliggende wegen.

### **3.7.2 Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW<sup>6</sup>. Bij de berekening van de parkeerbehoefte zijn voor de nieuw te realiseren woningen uitgegaan van twee vrijstaande koopwoningen in het buitengebied. Hiervoor wordt een parkeernorm van minimaal 2 parkeerplaatsen per woning gehanteerd. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om de parkeerbehoefte van 4 parkeerplaatsen op eigen terrein op te lossen.

In de algemene gebruiksregels van het bestemmingsplan is opgenomen dat per woning minimaal twee parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Deze regel is noodzakelijk omdat met de komst van de Reparatiewet BZK 2014 de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening zijn komen te vervallen. In de bouwverordening was opgenomen dat er voldoende parkeerplaatsen moesten worden gerealiseerd voor de betreffende ontwikkeling. Om het aspect parkeren voldoende te waarborgen, moet hiervoor een regeling in het bestemmingsplan worden opgenomen.

### **3.7.3 Conclusie**

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **3.8 Economische uitvoerbaarheid**

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

---

<sup>6</sup> CROW publicatie 317, oktober 2012, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Algemeen

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

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
  - het verrichten van werken (aanleggen).

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

#### 4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

#### **4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels**

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. In voorliggend plan is een anti-dubbeltelregel opgenomen.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

## **4.2 Dit bestemmingsplan**

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beoogredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### **4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan**

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5 en 6'.

##### **Agrarisch**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Verder zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van het landschapstype 'bos- en landgoederenlandschap'. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Ter bescherming van de binnen de bestemming Agrarisch aanwezige waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen.

##### **Wonen**

De bestaande woning is bestemd als 'Wonen'. Uitsluitend de bestaande woning is toegestaan.

De goothoogte van de woning mag niet meer dan 4,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. In het geval dat de bestaande woning een grotere goot- en/of bouwhoogte heeft, dan is deze grotere bestaande goot- en/of bouwhoogte ook toegestaan.

Naast de woning zijn ook bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn in de regels opgenomen.

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

De nieuw te bouwen woningen zijn bestemd als 'Wonen - Fab'. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor wonen na functiewijziging van agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming is één vrijstaande woning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. Op de verbeelding zijn twee van deze aanduidingen opgenomen. In totaal mogen er daarom binnen deze bestemming twee vrijstaande woningen worden gerealiseerd.

De inhoud van de woningen mag niet groter zijn dan 600 m<sup>3</sup>. De goothoogte van de woningen mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 7 meter.

Naast de woningen mogen er ook bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De gezamenlijke oppervlakte van deze bouwwerken ten behoeve van de nieuw te bouwen woningen mag, per woning, niet groter zijn dan 75 m<sup>2</sup>. Een groter gezamenlijk bijgebouw is dus wel toegestaan (maximaal 150 m<sup>2</sup>).

De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. De maximale bouwhoogte van een overkapping bedraagt 3 meter.



Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke bepaling opgenomen. Deze bepaling regelt dat de woningen uitsluitend mogen worden bewoond, indien binnen twee jaar de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

#### ***Waarde - Archeologie 5 en 6***

De voor Waarde - Archeologie 5 en 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemmingen Waarde - Archeologie 5 en 6 voorrang hebben op de andere daar voorkomende bestemmingen.

#### **4.2.2 Algemene regels**

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

## **5 Procedure**

Het ontwerpbestemmingsplan Emsbroekweg 3 Harfsen heeft van 17 september tot en met 28 oktober 2015 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend.