

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Gerrit Slagmanstraat 7 Harfsen

Opdrachtnummer	: 08.244
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buGerritslagm7Harf-BP41
Datum	: april 2014
Versie	: 2
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 2 juni 2014 – besluitnr. 2014-001885

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	5
1.1. AANLEIDING	5
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3. BELEIDSKADER	11
3.1. RIJKSBELEID	11
3.2. PROVINCIAAL BELEID	12
3.3. GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4. PLANBESCHRIJVING	19
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	25
5.1. GELUID	25
5.2. LUCHTKWALITEIT	25
5.3. GEUR	26
5.4. EXTERNE VEILIGHEID	28
5.5. BEDRIJFVIGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	30
5.6. BODEM	31
5.7. WATER	32
5.8. ECOLOGIE	35
5.9. ARCHEOLOGIE	37
5.10. CULTUURHISTORIE	39
6. JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1. ALGEMEEN	41
6.2. OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	42
6.3. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	43
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	49
8.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	49
8.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	49

Bijlagen bij toelichting:

1. Verkennend bodemonderzoek Gerrit Slagmanstraat 7 Harfsen (Van der Poel Milieu B.V., januari 2014);
2. Quickscan flora en fauna Gerrit Slagmanstraat 7 te Harfsen (Hamabest Ecologie, 20 januari 2014).

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 te Harfsen was een agrarisch bedrijf gevestigd. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn echter beëindigd en het perceel is verkocht. De nieuwe eigenaren van het perceel zijn niet voornemens een agrarisch bedrijf te gaan exploiteren. Zij willen het perceel gebruiken voor burgerbewoning en de bestaande voormalige bedrijfswoning daartoe verbouwen.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat voor het betreffende perceel uit van een agrarische bestemming. Om het perceel te kunnen gebruiken voor burgerbewoning is daarom een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Gerrit Slagmanstraat 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

Het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van de kern Harfsen. Het plangebied is ca. 7700 m² groot en kadastraal bekend onder gemeente Almen, sectie A,



Ligging en begrenzing plangebied (rood)

nummer 1381. Dit betreft het gehele voormalige agrarische bouwkvavel, inclusief aangrenzende gronden die in gebruik waren voor kamperen (bij de boer).

De ligging en begrenzing van het plangebied is in bijgaande figuur (vorige bladzijde) weergegeven.

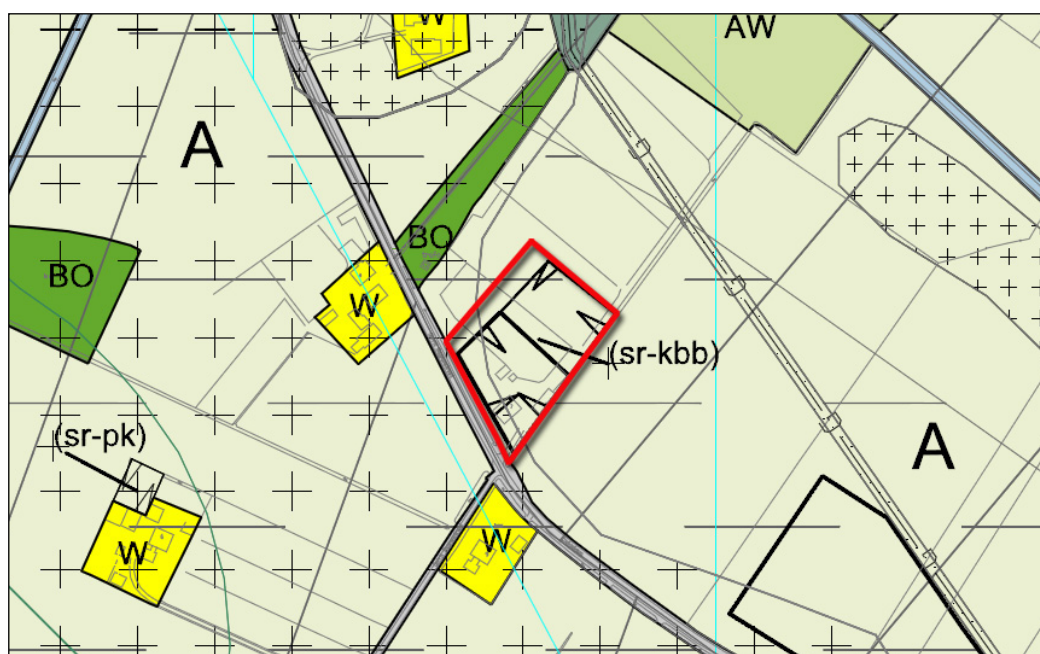
1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2010 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012.

De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Agrarisch' en zijn voorzien van een agrarisch bouwvlak en de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kamperen bij de boer'. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf waar ook de mogelijkheid wordt geboden tot recreatief nachtverblijf in kampeermiddelen voor maximaal 90 personen op maximaal 30 kampeerplaatsen.

Bovendien hebben de gronden op het zuidwestelijk deel van het perceel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie-3'. Deze gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Tevens zijn vier gebiedsaanduidingen binnen het plangebied van toepassing: 'landschapstype – beekdallandschap', 'reconstructiewetzone – verweingsgebied', 'vrijwaringszone-laagvliegroute voor straaljagers' en 'beschermingszone natte landnatuur'.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met in rood het plangebied

Burgerbewoning is geen agrarische functie. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien, om dit op het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

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

Directe omgeving

Het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuidwesten van de kern Harfsen. Het perceel is gesitueerd aan de noordzijde van de genoemde weg, grenzend aan de kruising met de Koekoekweg.

De omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door een agrarisch karakter: het perceel is gelegen direct nabij weide- en bouwland. Ook bevinden zich in de omgeving kleinschalige boscomplexen. Tegenover het perceel (aan de zuidzijde) is een burgerwoning gesitueerd. Ook ten westen en ten noorden van het perceel zijn burgerwoningen gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf (melkveehouderij) ligt op ruim 180 meter afstand in oostelijke richting.

Landschap

De planlocatie ligt op de grens van het beekdallandschap, als uitloper van de Dommerbeek, en het bos- en landgoederenlandschap met daarin de Gorsse Heide. Het noordelijk gelegen beekdallandschap kenmerkt zich vooral door open dalen met veel hoogteverschillen. Wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting is gesitueerd aan de rand van het beekdal, waaronder het plangebied, op de overgang naar andere landschapstypen.

Het gebied ten zuiden van de Gerrit Slagmanstraat kenmerkt zich door parkachtige historische tuinen, oude boerderijen en landerijen, bos en houtwallen, afwisseling van bos met kleinschalig landschap, boomgroepen en solitaire bomen in weides en lanen met (dubbele) bomenrijen.

Bebouwing

Op het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 was jarenlang een agrarisch bedrijf gevestigd. Inmiddels is het bedrijf beëindigd. De bebouwing die aanwezig is op het perceel herinnert aan het agrarisch verleden van het perceel. Zo zijn er nog diverse schuren, stallen en bergingen op het perceel aanwezig, alsook de voormalige bedrijfswoning (boerderij).

De boerderij heeft een grondoppervlak van 170m². De voorgevel van de woning is georiënteerd op de weg. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 2 m en 7,85m.

Verder zijn er vier voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig, achter de boerderij, met een totale oppervlakte van ca. 165m².

In bijgaande figuur is dit in beeld gebracht.



*Aanwezige gebouwen op het perceel:
woning (geel) en bijgebouwen (rood)*

Erfbeplanting

Het perceel bestaat grotendeels uit grasland waarop spontaan enkele bomen zijn opgekomen. In het grasland ligt eveneens een kikkerpoel. Het perceel is verder gedeeltelijk ingeplant met diverse houtopstanden.

Parallel aan de Gerrit Slagmanstraat is een grondwal opgeworpen, waarlangs een greppel ligt. Deze greppel heeft geen aantoonbare functie meer en is dichtgegroeid met wilgenopslag. In het verlengde van de grondwal, nabij de boerderij, staan een laurierstruik en een conifeer.

Ontsluiting

Het perceel wordt in het zuidoostelijk deel van het plangebied rechtstreeks ontsloten op de Gerrit Slagmanstraat. De op- en afrit is zuidelijk van de bestaande boerderij gesitueerd, nabij de T-kruising met de Koekoekweg. De Gerrit Slagmanstraat sluit in het westen o.a. aan op de Plantageweg, die vervolgens in verbinding staat met de Lochemseweg (N339), de doorgaande weg tussen Harfsen en Epse.



Boerderij



Poel



Bijgebouw

(bron: Inrichtingsplan Gerrit Slagmanstraat 7, Agrarische Natuurvereniging 't Onderholt)

3. BELEIDSKADER

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van hogere overheden. Gezien de kleinschalige 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 gemeentelijk beleid.

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.

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 hoofdstuk 5 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 gezonde en veilige 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 (b.v. 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 (b.v. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk.

Daarnaast zijn er nog de steden, dorpen, buurtschappen buiten de ruimtelijke hoofdstructuur, de waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland: het multifunctionele gebied. In het provinciaal beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

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 burgerwoningen 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 3.3) 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.

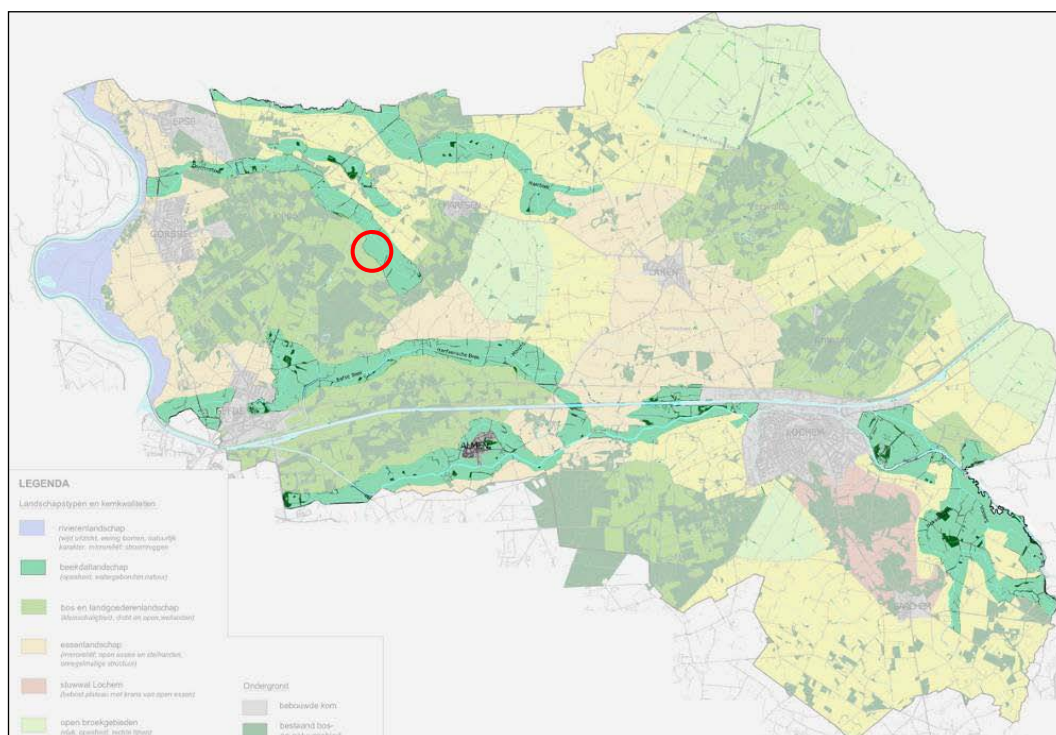
Bestemmingsplan buitengebied Lochem

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 'beekdallandschap'.



Landschapstype 'beekdal' met aanduiding ligging plangebied (bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven.

Kenmerken Beekdallandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	- Vlak en reliëfrijk door ondiepe dalen, lage heuvels, ruggen en welvingen - Beken in oost-west richting - Wegen parallel aan beken - Bebouwing en beplanting op rand en overgang naar hogere gronden en andere landschapstypen - Beek begeleiden de beplanting	- Oost-west richting versterken - Gedifferentieerd in kamers en stroken - Openheid handhaven - Natte natuur (poelen en natuuroevers) bevorderen - Verdichting (beplanting) op de randen naar hogere gronden. - Beek begeleidende beplanting
Bebouwing	- Geen bebouwing in beekdalen, wel op de hoge ruggen. - Bebouwing (T-boerderijen) op hoge randen	- Openhouden van de beekdalen - Geen bebouwing ter plaatse van laagtes, vlakten (overstromingsvlakten)
Erfbeplanting	- Windschermen door boomrijen/ singels op zuid-west zijde - Bomen: populier, wilg, es, els, eik - Hagen: meidoorn, sleedoorn - Beplanting mede afhankelijk van aangrenzend landschap - Grote boomgaarden	- Windschermen door boomrijen/ singels op zuid-west zijde versterken - Zware erfbeplanting op overgang - Nabij beek ruimte voor natte natuur ontwikkeling - Versterken van de gebiedseigen beplantingsstructuren

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.

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:

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.

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. Alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de huidige boerderij wordt verbouwd, zonder dat de grondoppervlakte wordt vergroot.

Bovendien vindt er landschappelijke inpassing plaats (zie ook navolgend hoofdstuk).

4. PLANBESCHRIJVING

Initiatief

Met het plan wordt beoogd om burgerbewoning op het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 mogelijk te maken omdat het agrarisch bedrijf dat ter plaatse gevestigd was, is beëindigd en de nieuwe eigenaren het perceel alleen willen gebruiken voor wonen.

Bebouwing

De voormalige bedrijfswoning op het perceel, een boerderij, zal verbouwd worden tot burgerwoning. Hoewel de karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij (bestaande goot- en bouwhoogte, zadeldak met wolfseind) niet wijzigt is een uitgebreid verbouwplan opgesteld.

In dit kader zal het dak (in de huidige situatie met pannen gedekt) vervangen worden door een rieten kap, waarbij in de nok tevens een glazen lichtstrook wordt gerealiseerd. Naast de in pandige verbouwing van de boerderij zullen ook zijgevels een andere indeling krijgen.

Voor de te slopen gebouwen wordt aan de oostzijde van het perceel één nieuw bijgebouw teruggebouwd met een oppervlakte van maximaal 150 m². Deze oppervlakte sluit aan bij de regeling uit het bestemmingplan 'Buitengebied Lochem 2010', waar voor het houden van vee, anders dan in de vorm van een agrarisch bedrijf en/of het onderhouden/beheren van het landschap maximaal 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

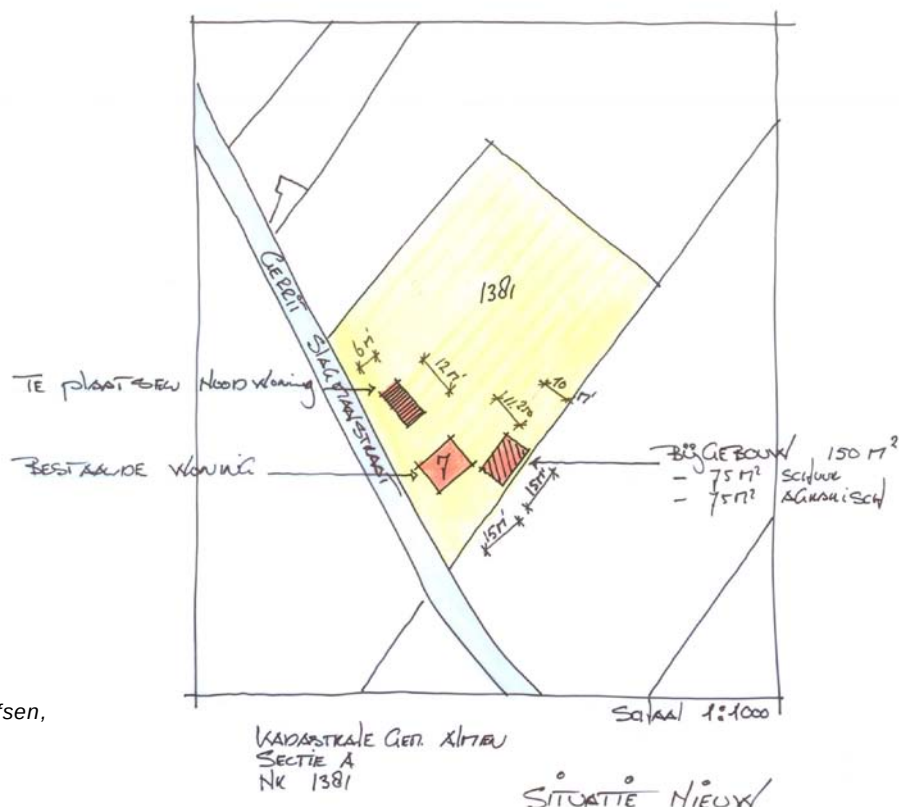
De vorm van het gebouw sluit aan bij een zogenaamde kapschuur, waarbij de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3,85 en 5 meter bedraagt. Doordat het bijgebouw aan de buitenzijde ook wordt voorzien van zwarte gepotdekselde planken voegt het zich goed in de landelijke omgeving.

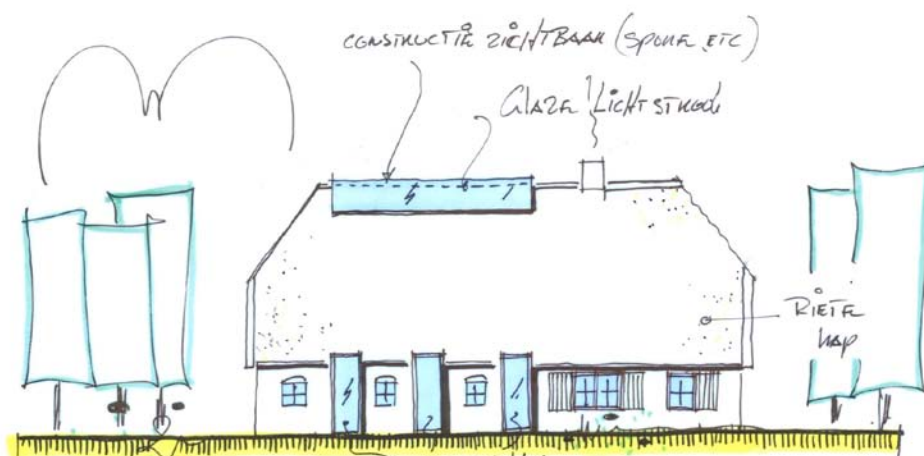
Opgemerkt wordt dat tijdens de verbouwing een tijdelijke woning (noodwoning) op het perceel, ten westen van de bestaande boerderij, wordt opgericht. Nadat de verbouwing is afgerond zal deze bebouwing worden verwijderd.

In bijgaande figuren is dit inzichtelijk gemaakt.

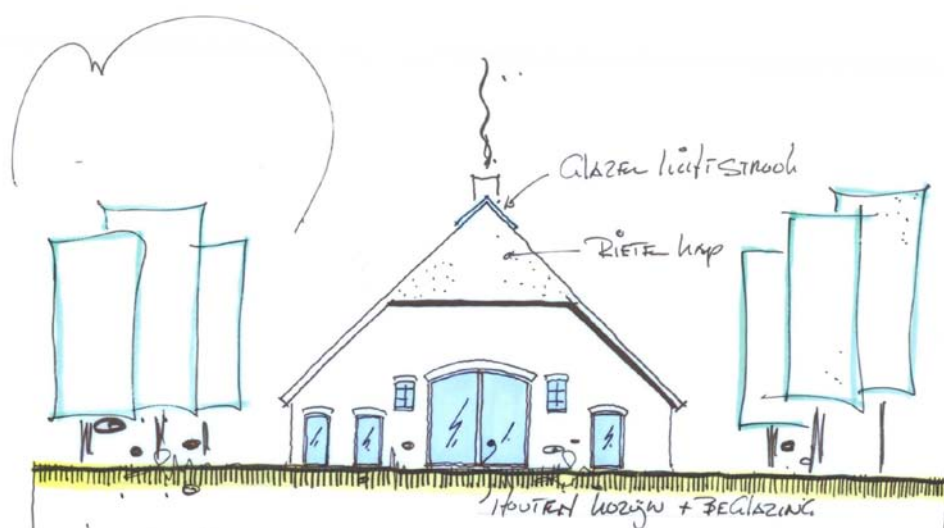
Gebouwen op het erf – nieuwe situatie

(bron: Schetsplan Woning Harfsen, Slot Architectuur)

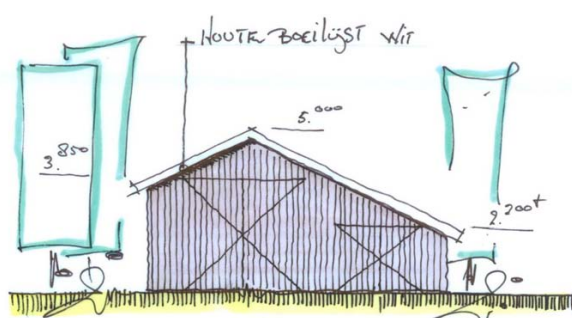




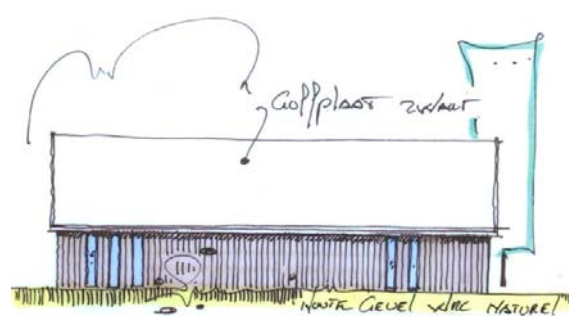
Linkergevel boerderij



Achtergevel boerderij



Voorgevel bijgebouw



Rechterzijgevel bijgebouw

Gevelaanzichten boerderij (na verbouwing) en bijgebouw
(bron: Schetsplan Woning Harfsen, Slot Architectuur)

Landschappelijke inpassing

In het kader van de beoogde functieverandering is door agrarische natuurvereniging 't Onderholt een inrichtingsplan opgesteld. Het inrichtingsplan is als bijlage bij de regels gevoegd. De belangrijkste uitgangspunten worden hieronder weergegeven. De nummering en bijbehorende omschrijving komt overeen met de bijgaande inrichtingstekening.



1. Erf

Het (woon)erf heeft in de toekomstige situatie een oppervlakte van ruim 2.000 m². In het plan van herinrichting worden de bestaande landschapselementen zoveel mogelijk in stand gehouden. De bij de boerderij aangrenzende tuin wordt opnieuw ingericht.

2. Hoogstamboomgaard

Ten westen van de boerderij vindt aanplant plaats van een kleine hoogstamboomgaard. De oppervlakte is ca. 1.100 m², waarin 10 hoogstamfruitbomen worden aangeplant.

In de boomgaard zullen enkele schapevelden zorgen voor het kort houden van het gras. Om te voorkomen, dat de hoogstamfruitbomen beschadigd worden, zullen deze voorzien worden van een beschermend raster.

3. Haag

Op de oostelijke grens van het erf met de aangrenzende landbouwgrond wordt eveneens een heg aangeplant. Tot aan de nieuwe schuur zal deze als beukenhaag worden aangeplant, het overige gedeelte als meidoornhaag.

4. Struweelhaag / singel

In het verlengde van de haag (nr. 3 in bijgaande inrichtingstekening) staat een struweelhaag. Deze haag is ca. 5 jaar geleden aangelegd en in ontwikkeling.

5. Poel

In de poel is rietopslag aanwezig en rondom staat wilgenopslag. Het riet zal, bij voorkeur in augustus – september, uit de poel worden verwijderd. De opgaande begroeiing zal eveneens worden verwijderd.

6. Grasland / schapenwei

Het terrein buiten het erf blijft zoveel mogelijk als grasland in gebruik, waarbij de poel in stand wordt gehouden.

7. Raster

Op het grasland en in de hoogstamboomgaard zullen schapen geweid worden. Het is daarom noodzakelijk een raster te plaatsen. Dit bestaat uit kastanjehouten palen waaraan schapengaas bevestigd wordt.

8. Grondwal

De grondwal zal worden verwijderd, de grond kan worden aangewend om de greppel te dichten. De overige grond wordt verwerkt op het perceel. In het verlengde van de grondwal nabij de boerderij staan een laurierstruik en een conifeer. Deze zullen samen met de wilgenopslag in de sloot worden verwijderd. Nadat de grond geëgaliseerd is zal een haag geplant worden. Voor zover deze op het erf staat wordt deze aangeplant als beukenheg, langs de boomgaard als meidoornhaag.

9. Landhek

Om het grasland/hoogstamboomgaard te kunnen bereiken, worden landhekken geplaatst.

Verbeelding bestemmingsplan

Het woonerf met daarop de gebouwen (boerderij en het bijgebouw) alsook de aangrenzende tuin is binnen de bestemming 'Wonen' gebracht.

In verband met de locatie en omvang van het erf is het bestemmingsvlak 'Wonen' ten opzichte van het voormalige agrarische bouwvlak verkleind.

Daardoor resteert aan de westzijde van het voormalige agrarische bouwperceel nog een strook grond die nu als 'Agrarisch' (zonder bouwvlak) is bestemd. Het betreft een deel van de gronden die als boomgaard wordt ingericht. Hierop is derhalve geen bebouwing toegestaan.

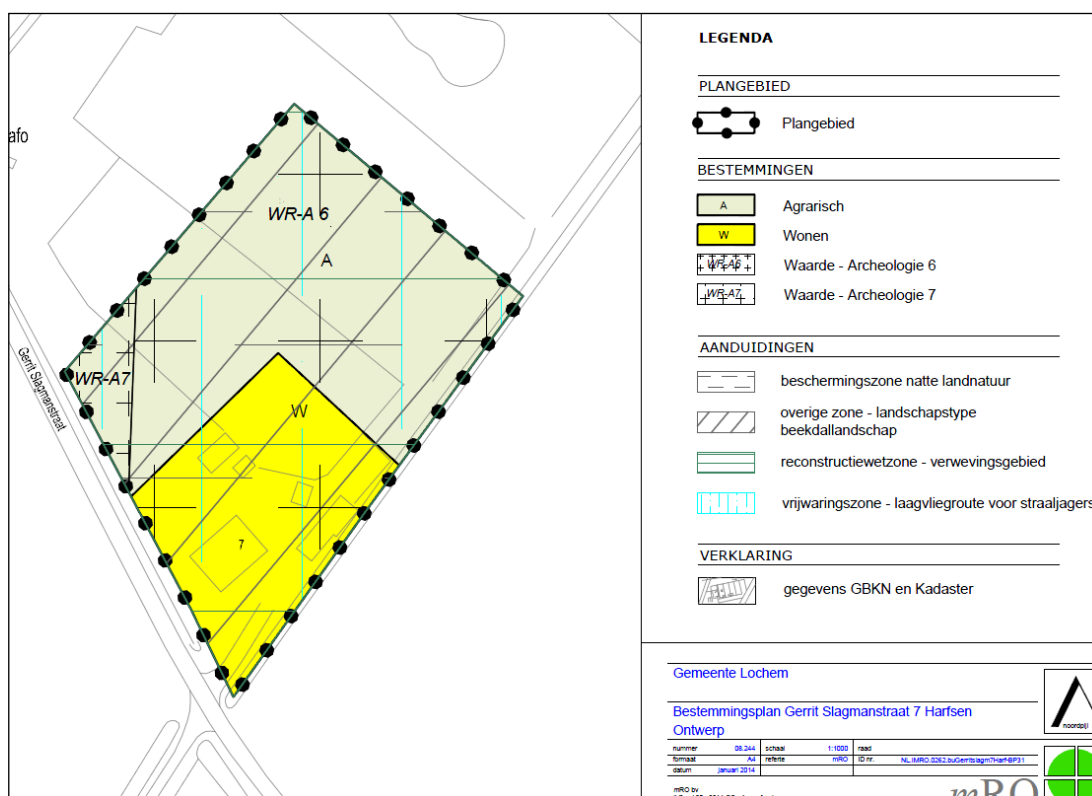
De overige gronden, het resterende deel van de boomgaard en de schapenwei, zijn eveneens als 'Agrarisch' bestemd.

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

- het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'beekdallandschap';
- het gebied is gelegen in een verwevingsgebied van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers;
- het perceel ligt binnen de 'vrijwaringszone – laagvliegroue voor straaljagers';
- binnen het gebied is een 'beschermingszone natte landnatuur' van toepassing.

Onlangs heeft de gemeente Lochem nieuw archeologiebeleid vastgesteld. De archeologische dubbelbestemming uit het moederplan is hierop aangepast. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 5.9.

In navolgende figuur is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Verbeelding bestemmingsplan Gerrit Slagmanstraat 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.

Geluid in relatie tot het plangebied

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.

De voormalige agrarische bedrijfswoning in het plangebied die zal worden verbouwd tot burgerwoning is gelegen in de zone (250 meter) van twee gezoneerde wegen op basis van de Wet geluidhinder. Dit betreffen de Gerrit Slagmanstraat en Koekoekweg. Dit zijn wegen met een maximumsnelheid van 60 km/uur. Woningen zijn ingevolge de Wgh geluidsgevoelig. De woning in het plangebied is echter reeds aanwezig en kan derhalve beschouwd worden als een bestaande situatie. De functie, bedrijfs- of burgerwoning, is hiervoor niet van belang: het blijft immers een aanwezige woning. Een akoestische toetsing is daarom niet nodig.

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 (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ 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 Gerrit Slagmanstraat 7 om verbouw van de bestaande voormalige bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk te maken. Dit zal (per saldo) niet leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Er blijft immers sprake van één woning op het perceel. De functieverandering van de woning, van bedrijfs- naar burgerwoning, zorgt er niet voor dat de invloed van de woning op de luchtkwaliteit wijzigt.

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 ontwikkeling in het plangebied voldoet aan het wettelijk kader.

Conclusie

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

5.3. Geur

Algemeen

Veehouderijen kunnen hinder veroorzaken voor gevoelige functies. Een belangrijk hinderaspect is geur. De regelgeving die hiervoor van toepassing is, is vastgelegd in de 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.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Diercategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	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 ³	Max. 8 ouE/m ³	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 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.

Geur in relatie tot het plangebied

Woningen worden aangemerkt als geurgevoelig object. De woning in het plangebied ligt buiten de bebouwde kom. Binnen 50 meter zijn echter geen veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor gelegen. Ook zijn in de directe omgeving geen veehouderijen met dieren met geuremissiefactoren gelegen. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf betreft een melkveehouderij aan de Koekoekweg 2, op ruim 180 meter ten oosten van het plangebied.

Het voorgaande betekent dat de woning in het plangebied geen geurhinder zal ondervinden. Tegelijkertijd zal dit agrarisch bedrijf niet gehinderd worden in de bedrijfsvoering door de functieverandering en verbouw van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Conclusie

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

5.4. 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 in juli 2014 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.

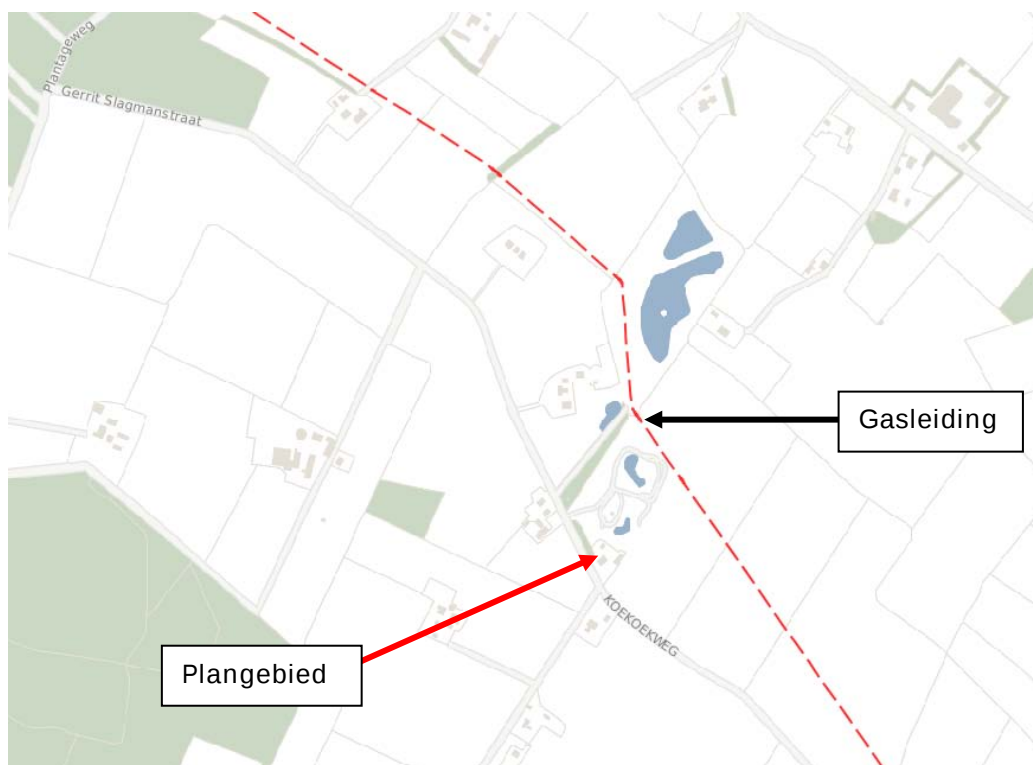
Gemeentelijk beleid

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 circulaires alsof 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)

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in het plangebied of in de directe omgeving daarvan geen risicovolle inrichtingen zijn gelegen. Ook worden door het plan geen risicovolle inrichtingen mogelijk gemaakt.

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 komt naar voren dat in het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen waardoor transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Op een afstand van circa 160 meter ten noorden van het plangebied is wel een leiding voor het transport van gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betreft een hogedrukaardgasleiding (nummer N554-01).

Het plangebied is echter niet gelegen binnen de PR contour (belemmeringsstrook) van deze leiding. Het GR van deze leiding zal door de verbouw en functieverandering van de woning in het plangebied van bedrijfs- naar burgerwoning, bovendien niet wijzigen. Dit omdat hiermee de personendichtheid in het invloedsgebied voor het GR niet toeneemt: er blijft sprake van één woning. Een nadere verantwoording van het GR voor de ontwikkeling van de planlocatie is derhalve niet nodig.

Conclusie

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

5.5. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Om mogelijke hinder van niet-agrarische bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) gebruikt. In deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. 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.

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming van het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 te Harfsen naar een woonbestemming om verbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning

mogelijk te maken. Wonen is een milieugevoelige functie. In de directe omgeving van het perceel zijn geen bedrijven gevestigd. Er zijn daarom geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor de functieverandering en verbouw van de woning in het plangebied. Daarnaast worden bedrijven hierdoor niet gehinderd in hun bedrijfsvoering.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering voor het bestemmingsplan.

5.6. 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 bestemmingsplan maakt de verbouw van een bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning mogelijk. In dit kader is door Van der Poel Milieu B.V een bodemonderzoek uitgevoerd, 'Verkennd bodemonderzoek Gerrit Slagmanstraat 7 Harfsen' (januari 2014) genaamd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. De volledige rapportage is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor het perceel de onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV) gehanteerd. Aanvullend zijn de grondmengmonsters en het grondwatermonster geanalyseerd op arseen, mede als gevolg van de conclusies uit een eerder opgesteld bodemonderzoek (Hunneman Milieu Advies B.V., 2007). Uit informatie van de gemeente is verder naar voren gekomen dat er in het verleden een ecologische boom- en veldbloemenkwekerij aanwezig is geweest.

Het opgeboorde materiaal is zintuiglijk beoordeeld. Hierbij zijn, behoudens plaatselijk sporen van puin, geen bijzonderheden 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 in de bovengrond een arseengehalte de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt. Het aangetoonde gehalte aan arseen komt overeen met het in 2007 aangetoonde verhoogde gehalte, zoals vastgesteld tijdens het verkennend bodemonderzoek van Hunneman. In de omgeving worden vaker verhoogde gehalten aan arseen in de grond aangetoond. Omdat het een

interventiewaarde overschrijding betreft, dient formeel aanvullend onderzoek plaats te vinden.

De overige gemeten overschrijdingen zijn dusdanig dat aanvullende maatregelen en / of analyses niet noodzakelijk worden geacht.

Aanvullende informatie

Op grond van de conclusies uit het bodemonderzoek is nader contact gezocht met de gemeente (als bevoegd gezag) en het bodemadviesbureau.

De gemeente heeft aangegeven dat het verhoogde gehalte arseen in de (directe) omgeving vaker wordt gemeten en dat zij er vooralsnog van uitgaat dat dit wordt veroorzaakt door natuurlijk verhoogde achtergrondgehalten.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt wordt derhalve aangenomen dat er geen belemmeringen zijn voor de voorgenomen functiewijziging op de locatie.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.7. 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 de verbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Gerrit Slagmanstraat 7 tot burgerwoning mogelijk. In dit kader zullen de vier voormalige bedrijfsgebouwen die momenteel op het perceel aanwezig zijn, met een totale oppervlakte van ca. 165 m², worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw bijgebouw opgericht met een grondoppervlakte van maximaal 150 m². Hierdoor neemt de verharding op het perceel met circa 15 m² af.

Parallel aan de Gerrit Slagmanstraat is een grondwal opgeworpen, waarlangs een greppel ligt. Deze greppel heeft geen aantoonbare functie meer en is dichtgegroeid met wilgenopslag. In verband met de beoogde herinrichting van het erf zal de greppel worden gedempt.

In het plangebied is verder een poel aanwezig. Dit oppervlaktewater zal niet worden gewijzigd. Er vindt uitsluitend (normaal) onderhoud en beheer plaats, zoals het verwijderen van riet en opgaande begroeiing.

In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. Verder is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Op het perceel en directe omgeving is geen sprake van wateroverlast.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal niet toenemen door het plan. Er blijft immers sprake van één woning. De afvoer van het afvalwater zal niet wijzigen ten opzichte van de huidige situatie.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
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 ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	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
	4. Beoogt het plan aanleg van drainage?	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?	Ja	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
# 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.			

Watertoetstabel

Conclusie

De functiewijziging van bedrijfswoning naar burgerwoning en de bijbehorende herinrichting van het terrein heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.8. 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.

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).

Relatie met het plangebied

In het kader van de beoogde functiewijziging (verbouwing van de boerderij en de realisatie van een schuur) op het perceel aan de Gerrit Slagmanstraat 7 te Harfsen is door adviesbureau Hamabest Ecologie een quickscan flora en fauna

opgesteld ('Quickscan flora en fauna Gerrit Slagmanstraat 7 te Harfsen, 20 januari 2014')

De rapportage van dit onderzoek is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten worden hieronder weergegeven.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is buiten de bebouwde kom van Harfsen gelegen en betreft een bebouwd (voormalig) agrarisch perceel. De bebouwing bestaat uit een boerderij en enkele stallen/schuren. Het plangebied wordt door de provincie Gelderland gelabeld als Ecologische verbindingszone, maar is niet gelegen nabij (binnen een straal van 1.000 meter) een Natura 2000-gebied.

De verbindingszone heeft als doelsoorten de das en de kamsalamander (amfibieën). Ook wordt er binnen het daadwerkelijke plangebied geen bijzonder beheer uitgevoerd (Natuurbeheerplan 2014).

De voorgenomen ingrepen vinden met name plaats op de bebouwde delen van het plangebied. De woning zal worden verbouwd en de schuur zal komen op de plek waar nu ook al een schuur staat. De functie van verbindingszone zal derhalve niet worden aangetast. Er zal door de voorgenomen ingreep geen barrièrewerking gaan ontstaan, voor welk diersoort dan ook.

Derhalve zijn er geen negatieve effecten te verwachten op beschermde (natuur)gebieden.

Soortbescherming

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn er geen beschermde wilde vaatplanten aangetroffen. Deze worden gezien het gebruik en het karakter van het plangebied ook niet verwacht. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten aangaande deze soortgroep.

Vogels

Er zijn geen jaarrond beschermde nesten of resten ervan aangetroffen. Wel kunnen de opstallen en eventueel te rooien groenstructuren binnen het broedseizoen worden gebruikt door verschillende algemene soorten om in te broeden. De werkzaamheden aan de boerderij, de sloopwerkzaamheden en het eventueel rooien van groenstructuren dienen buiten broedseizoen plaats te vinden. Alle broedende vogels zijn namelijk beschermd. Het is van belang om te weten dat de Flora- en faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen hanteert. Het gaat erom of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Als richtdatum kan, in onderhavige situatie, echter half maart tot half juni/juli worden aangehouden.

Zoogdieren

Binnen het daadwerkelijke plangebied zijn er geen vaste verblijfplaatsen van streng en strikt beschermde soorten aangetroffen. In de toekomst kunnen vleermuizen blijven foerageren binnen het plangebied.

Naar verwachting zal het plangebied, gezien de geplande ontwikkeling, geschikter worden voor zoogdieren om er te verblijven, voort te planten en te foerageren. Ook soorten als de das kunnen profiteren van elementen als een boomgaard.

Vissen en amfibieën

Het ontbreekt het daadwerkelijke plangebied aan oppervlaktewater. Beschermde vissen of voortplantingsplekken van amfibieën zijn derhalve niet aanwezig.

Er zijn eveneens geen exemplaren van overwinterende amfibieën aangetroffen. Negatieve effecten aangaande deze twee soortgroepen zijn derhalve niet te verwachten.

Overige soortgroepen

Er zijn geen vaste verblijfplaatsen of exemplaren van streng en strikt beschermde overige soorten waargenomen. Door het aanplanten van streekeigen bomen en struiken en vlinderstruiken kunnen insecten in de toekomstige situatie meer gebruik gaan maken van het plangebied.

Op grond van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er geen streng of strikt beschermde soorten of voortplantings-, verblijfs- of groeiplaatsen ervan zijn aangetroffen binnen het daadwerkelijke plangebied (verbouw boerderij en oprichten nieuw bijgebouw).

Voor algemeen voorkomende soorten (Tabel 1) geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

Tot slot wordt opgemerkt dat algemene Zorgplicht uit de Flora- en faunawet altijd van toepassing is.

Op basis van de bevindingen kan geconcludeerd worden dat er in de huidige situatie geen procedurele gevolgen zijn (op grond van de Flora en faunawet) ten gevolge van de voorgenomen ingreep / functiewijziging.

Conclusie

Gelet op het bovenstaande wordt aangenomen dat een nadere ecologische toets met betrekking tot beschermde gebieden en soorten niet nodig is.

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

5.9. 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 het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het daarom noodzakelijk om te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

Archeologie in relatie tot het plangebied

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. Onderdeel hiervan is de archeologische beleidskaart. Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. 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 toepassing:

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 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 7: Lage archeologische verwachting.

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van weinig bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een

lage kans hebben op archeologische resten in de bodem. Hieronder vallen ook de gebieden met een verhoogde kans op archeologische off-site resten (met bijzondere vondstcategorieën, zoals bruggen, dammen, fuiken en rituele deposities).

Geen noodzaak tot streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is voor het plangebied ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' en 'Waarde-Archeologie 7' opgenomen.

Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm en groter dan respectievelijk 1.000 en 2.500 m² archeologisch onderzoek benodigd is.

Deze dubbelbestemming levert geen belemmeringen op voor de verbouw van de voormalige bedrijfswoning in het plangebied tot burgerwoning, en de nieuwbouw van het bijgebouw. Omdat de oppervlakte van de woning en het bijgebouw veel kleiner zijn dan 1000 m² is geen archeologisch onderzoek benodigd.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de beoogde functiewijziging van het perceel.

5.10. 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 beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten of andere cultuurhistorisch waardevolle objecten of structuren aanwezig. Derhalve herbergt het plangebied geen specifieke cultuurhistorische waarden die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkelingen in het plangebied niet in de weg.

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 digitaliseringsverplichtingen 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

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. 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 werken, 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, evenals 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. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (voorontwerp/ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2012.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die buiten het erf liggen en voorheen tot het agrarisch bouwvlak behoorden. Ook de beoogde boomgaard en de schapenwei, die al een agrarische bestemming hebben en feitelijk het agrarisch gebruik zullen behouden, zijn ook binnen deze bestemming opgenomen.

De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningenstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor is de aanduiding 'landschapstype beekdallandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduiding komt terug in het vergunningenstelsel. De beoogde landschappelijke inpassing is van deze vergunningplicht uitgezonderd.

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

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan het woonerf van het perceel Gerrit Slagmanstraat 7. De regels zijn afgestemd op de regels van de bestemming 'Wonen' uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Zo krijgt het perceel hetzelfde planologisch regime als andere woonpercelen in het buitengebied.

De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 550 m³ mag deze worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 550 en 600 m³ mogen maximaal 20% uitbreiden. Voor tussen de 600 en 750 m³ geldt dat deze maximaal 15% mogen uitbreiden tot maximaal 750 m³. Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden. Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel zoveel mogelijk op dezelfde plaats (maximaal 10 meter daarbuiten).

Bij de woning is maximaal 150 m² bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

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 100 m² mag voor een beroep of bedrijf aan huis worden aangewend. Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Landschappelijke inpassing

In de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' zijn voorwaarden opgenomen om de totstandkoming en handhaving van de landschappelijke inpassing zeker te stellen, die is opgenomen in het 'Inrichtingsplan Gerrit Slagmanstraat 7, Harfsen'. Gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen is daartoe uitsluitend toegestaan als de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden, overeenkomstig het genoemde inrichtingsplan. Het inrichtingsplan is daarvoor als bijlage bij de planregels opgenomen. Dit betekent dat er sprake is van strijdig gebruik als de gronden gebruikt worden voor wonen terwijl er geen landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd. Ook ontstaat er strijdig gebruik op het moment dat de landschappelijke inpassing ongedaan wordt gemaakt, terwijl het gebruik voor wonen wordt voortgezet. Dit biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden tegen de verwijdering van de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing dient binnen 1 jaar na ingebruikname van de woning te zijn gerealiseerd. Onder ingebruikname wordt het bewonen van de woning verstaan.

Artikel 5 Waarde-Archeologie-6

De voor Waarde-Archeologie-6 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een middelmatige archeologische verwachting.

In de regels van deze bestemming is bepaald dat voor het oprichten van bouwwerken eerst archeologisch onderzoek moet worden verricht, tenzij de bodemingrepen niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, evenals werken en werkzaamheden die niet dieper gaan dan 30 cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 1.000 m².

Artikel 6 Waarde-Archeologie-7

De voor Waarde-Archeologie-7 aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een lage archeologische verwachting.

Voor het oprichten van bouwwerken en het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op deze gronden gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6', zij het dat hier een oppervlakteondergrens van 2.500 m² geldt.

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 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 vergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd.

Artikel 9 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 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, in dit geval de aanduidingen reconstructiewetzone-verwevingsgebied, het landschapstype beekdallandschap, de beschermingszone natte landnatuur en de vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers. Deze aanduidingen en de daarbij behorende regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 11 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 12 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 gelijkschakeling 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 verbouw van de voormalige agrarische bedrijfswoning in het plangebied tot een burgerwoning 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 is geen sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro. Er is immers al sprake van één woning op het perceel en dat blijft met het onderhavige plan zo. Het vaststellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan en het plan economisch uitvoerbaar is. Een exploitatieplan is niet nodig.

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.

In dit kader heeft het ontwerp bestemmingsplan 'Gerrit Slagmanstraat 7 Harfsen' met ingang van donderdag 20 februari 2014 voor de duur van zes weken (tot en met 3 april 2014) ter inzage gelegen.

In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.
Het bestemmingsplan zal dan ook ongewijzigd worden vastgesteld.