

TOELICHTING

VAN HET

BESTEMMINGSPLAN

HARFSENSE STEEG 19 HARFSEN

GEMEENTE LOCHEM

Opdrachtnummer : 08.413

IDnr. : NL.IMRO.0262.buHarfsenseSte19Ha-BP41

Datum : januari 2022

Versie : 3

Auteurs : mRO b.v.

Vastgesteld d.d. : 25 april 2022/ Besl.nr. 2019-154281

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	3
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	4
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	7
2.1	BESTAANDE SITUATIE.....	7
2.2	NIEUWE SITUATIE	12
2.3	VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN	16
3	BELEIDSKADER	19
3.1	INLEIDING.....	19
3.2	RIJKSBELEID	19
3.3	PROVINCIAAL BELEID	21
3.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	22
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	28
4.1	INLEIDING.....	28
4.2	GELUID	28
4.3	LUCHTKWALITEIT	29
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	30
4.5	GEUR	31
4.6	EXTERNE VEILIGHEID	33
4.7	BODEM	40
4.8	WATER	41
4.9	ECOLOGIE.....	44
4.10	ARCHEOLOGIE	46
4.11	CULTUURHISTORIE	49
4.12	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	51
5	JURIDISCHE ASPECTEN	53
5.1	INLEIDING.....	53
5.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	54
5.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	54
6	UITVOERBAARHEID	59
6.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	59
6.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	59
	BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	61
	BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK	
	BIJLAGE 2 RISICOBEREKENINGEN HOGEDRUK AARDGASLEIDINGEN	
	BIJLAGE 3 QUICKSCAN ECOLOGIE	

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

Op het agrarisch bouwperceel aan de Harfsense Steeg 19 Harfsen, gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten al geruime tijd beëindigd. De huidige eigenaar van het perceel, tevens initiatiefnemer, is voornemens om op basis van het gemeentelijke FAB-beleid (Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem) de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen te slopen en daarvoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning (inclusief bijgebouw) op te richten. Ook is het de bedoeling om de bestaande bedrijfswoning op het terrein (nr. 19) te voorzien van een (burger)woonbestemming.

De agrarische bouwperceel bestaat uit twee locaties, de hoofdlocatie aan de Harfsense Steeg 19 en op ruim 250 meter zuidwestelijk daarvan nog een 'bijlocatie' met bedrijfsbebouwing aan de overkant van de weg (Harfsense Steeg ongenummerd). De nieuwe woning zal op de bijlocatie gebouwd worden. Beide erven zullen na de herinrichting landschappelijk worden ingepast.

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' maakt het gebruik van het perceel Harfsense Steeg 19 en de 'bijlocatie' voor burgerbewoning niet mogelijk. Ook laten de bouwregels de bouw van een nieuwe woning niet zonder meer toe.

Om het gebruik voor wonen mogelijk te maken, met in totaal 2 woningen op beide percelen, is derhalve een herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan 'Harfsense Steeg 19 Harfsen' dient hiertoe.

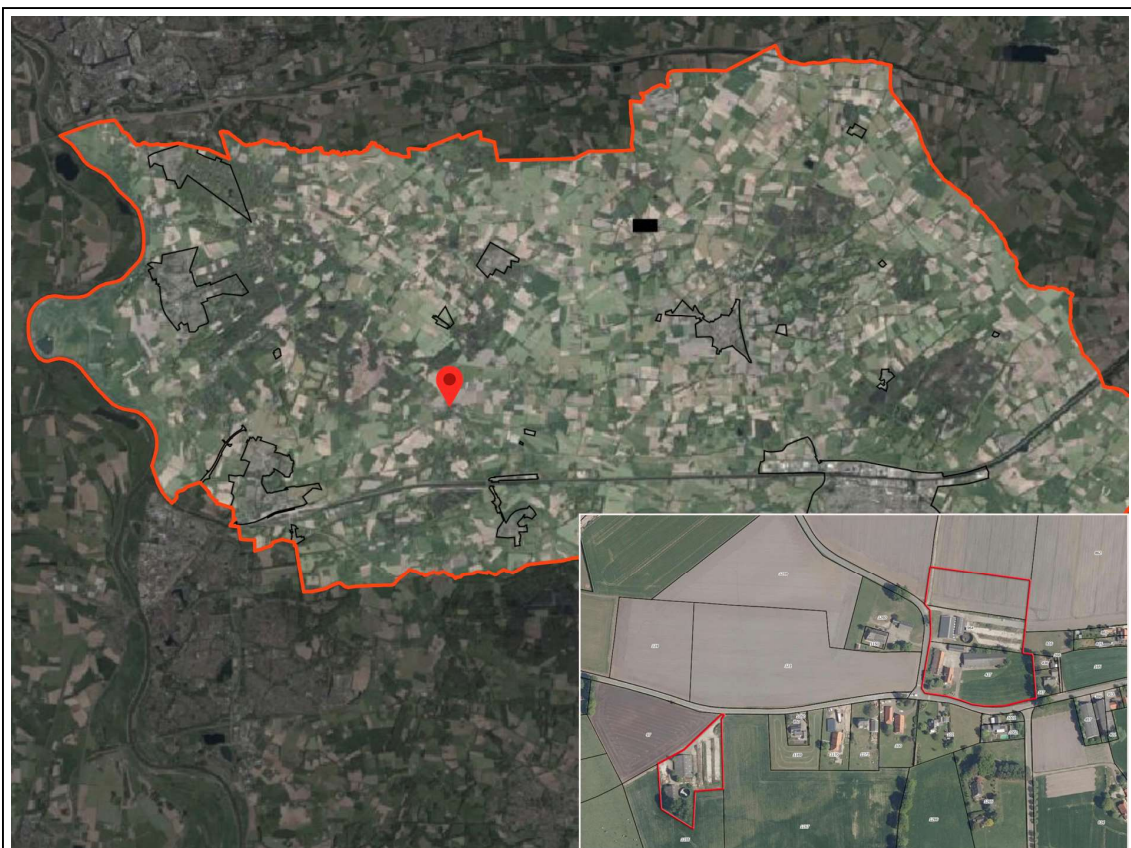
1.2 LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED

Het plangebied Harfsense Steeg 19 ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, tussen kern Harfsen en Twente kanaal.

Het gaat om het agrarisch bouwperceel op de hoek van Harfsense Steeg en Deventerdijk, inclusief de gronden die in de huidige situatie als een soort 'bijlocatie' aan de overkant van het weg in gebruik zijn. Deze locatie ligt tussen Harfsense Steeg 20a en 20b en is momenteel nog ongenummerd. Op deze locatie is geen bedrijfswoning aanwezig, alleen bedrijfsbebouwing.

Het plangebied Harfsense Steeg 19 is circa 19.300 m² groot en is kadastraal bekend onder gemeente Gorssel, sectie F, nrs. 437, 964 en 963 (gedeeltelijk). De 'bijlocatie' is ca. 5.450 m² groot en is kadastraal bekend onder gemeente Gorssel, sectie F, nr. 1155 (gedeeltelijk).

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn in figuur 1 en 2 weergegeven. De begrenzing is afgestemd op een combinatie van de grenzen uit het vigerende bestemmingsplan, de kadastrale grenzen en het inrichtingsplan dat specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld.

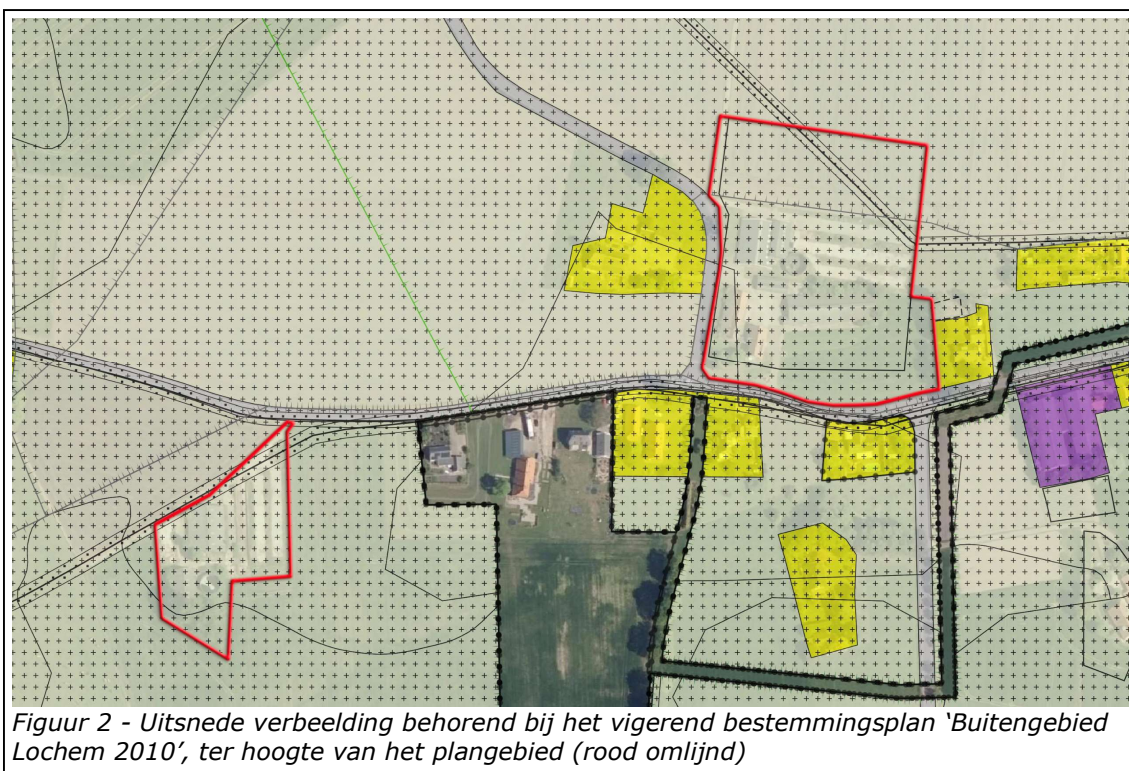


Figuur 1 - Globale ligging plangebied en begrenzing plangebied in combinatie met de kadastrale kaart op luchtfoto (Bron: ruimtelijke plannen)

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

1.3.1 Huidige bestemmingen

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld (en onherroepelijk is geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012), in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010, Partiële herziening', vastgesteld door de gemeenteraad op 30 juni 2014. In het laatstgenoemde plan zijn verschillende omissies uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' hersteld. Met uitzondering van een aantal ondergeschikte aanpassingen in de regels heeft deze partiële herziening geen inhoudelijke consequenties voor het plangebied.



Het plangebied heeft de bestemming 'Agrarisch' als bedoeld in artikel 3 van de regels en zijn daarmee bestemd voor grondgebonden agrarische bedrijven met bijbehorende voorzieningen. De gebouwen, onderverdeeld in de agrarische bedrijfswoning en agrarische bedrijfsgebouwen, zijn binnen het aangeduide bouwvlak toegestaan. Het bestaande aantal bedrijfswoningen is maatgevend. Specifiek voor het plangebied gaat het daarbij om een bedrijfswoning op nummer 19. Het bouwvlak ligt op het agrarische erf van nummer 19, de ongenummerde 'bijlocatie' met stallen en silo heeft geen bouwvlak in het vigerend plan.

Aan de noordkant van zowel het bouwperceel als de 'bijlocatie' liggen leidingen met dubbelbestemmingen, met een beschermingsregeling voor deze leidingen. Te weten de dubbelsbestemming 'Leiding – Gas' aan de Harfsense Steeg 19 en 'Leiding – Brandstof' bij de 'bijlocatie'.

Verder zijn er vijf gebiedsaanduidingen van toepassing op het plangebied, te weten:

- 'overige zone – essen en enken';
- 'overige zone – landschapstype beekdallandschap';
- 'overige zone – landschapstype essenlandschap';
- 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied';
- 'vrijwaringszone – laagvliegrouwe voor straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – landschapstype beekdallandschap' en 'overige zone – landschapstype essenlandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling de landschaps- en natuurwaarden. Dat betekent dat er bij de uitvoering van agrarische activiteiten rekening moet worden gehouden met de ter plaatse geldende karakteristieken. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – essen en enken' is het beleid gericht op het openhouden van essen en enken.

Ter plaatse van de reconstructiewetzone gelden ingevolge het reconstructiebeleid specifieke regels voor intensieve veehouderijen. Binnen de aanduiding 'vrijwaringszone – laagvliegroue voor straaljagers' geldt een laagvliegroue voor straaljagers en is geen bebouwing hoger dan 40 meter toegestaan.

Tot slot geldt in het plangebied het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie', vastgesteld door de raad op 20 januari 2014. Het plangebied heeft hierin de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' gekregen. De gronden zijn daarmee mede bestemd voor de bescherming van archeologische resten van historische stads- of dorpskernen en terreinen met een hoge archeologische verwachting. Volgens deze bestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Wel geldt er een zogenaamde 'ondergrens' voor de vergunningplicht. In paragraaf 4.10 van deze toelichting wordt hierop nader ingegaan.

1.3.2 Afwijking ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan

Hierboven is reeds genoemd dat de gronden in het plangebied de bestemming 'Agrarisch' hebben. Op gronden met de bestemming 'Agrarisch' is het gebruik voor burgerbewoning niet mogelijk. Het betreft immers geen agrarisch gebruik of is niet gelieerd aan het agrarisch gebruik. Dat betekent dat het bestemmingsplan moet worden herzien om het gebruik van het perceel Harfsense Steeg 19 en 'bijlocatie' voor 2 woonfuncties mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.

1.4 LEESWIJZER

De toelichting is verder als volgt opgebouwd.

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

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieu- en omgevingsaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 5 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt.

Tot slot is hoofdstuk 6 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 BESTAANDE SITUATIE

2.1.1 Omgeving

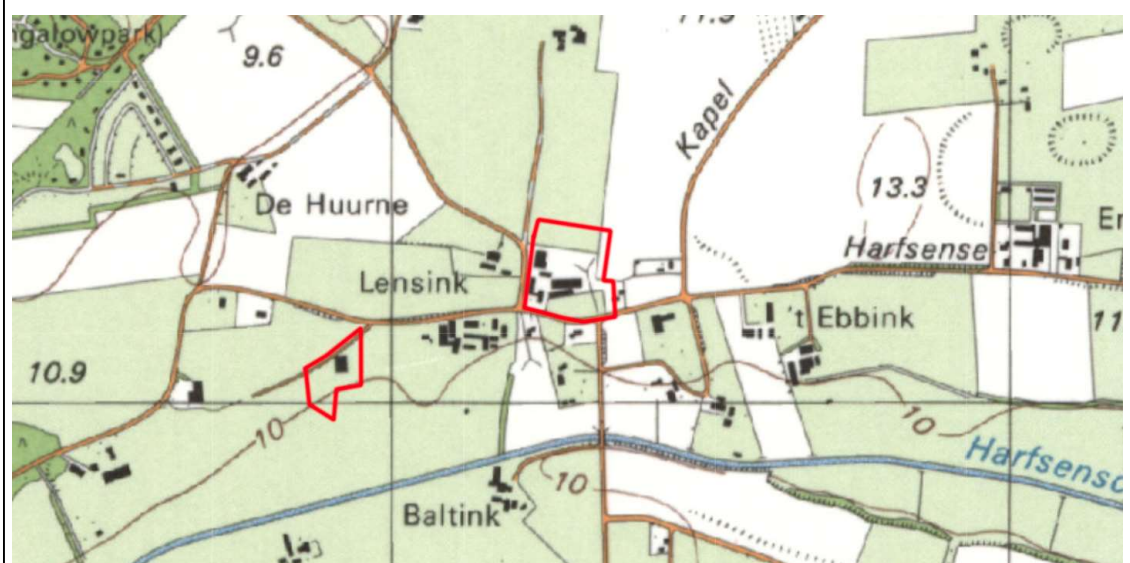
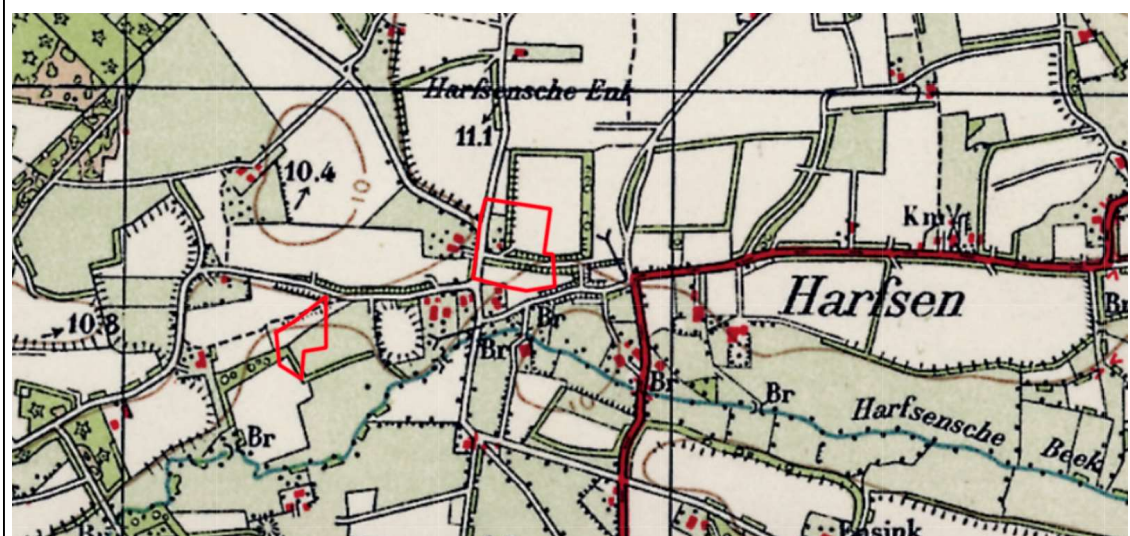
Het erf is gelegen op hoek van Harfsense Steeg en Deventerdijk in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuiden van de kern Harfsen en noordelijk van het Twente kanaal en kern Almen. De 'bijlocatie' ligt circa 250 meter zuidwestelijk van het erf. De Eefdsse Beek/Harfsensche Beek (de naam wijzigt ter hoogte van het plangebied) ligt op korte afstand (180m oftewel 250m) zuidelijk van beide planlocaties. Ten westen van het plangebied op een afstand van ca. 1,5 kilometer ligt de Gorsselse heide. Onderstaande figuur geeft de ligging van beide gebieden en de omgeving weer.



Figuur 3 - luchtfoto ter hoogte van het plangebied aan de Harfsense Steeg (rood) en directe omgeving (Bron: ruimtelijke plannen)

Het plangebied is daarmee gesitueerd in een overgangsgebied tussen het beekdallandschap ('bijlocatie') en essenlandschap (Harfsense Steeg 19), waarbij de Harfsense Steeg grofweg de grens tussen beide landschapstypes vormt. Noordelijk het essenlandschap, zuidelijk richting de beek het beekdallandschap.

In het geldende bestemmingsplan is het essenlandschap beschreven met de volgende kernkwaliteiten: microreliëf in de vorm van grote essen en steilranden, perceelrandbeplanting, houtwallen en houthakbosjes, onregelmatige verkaveling, grillige wegenstructuur, oude boerderijen en open essen en enken. Het beekdallandschap is te vinden langs de oost-west stromende beken met open dalen met veel hoogteverschillen, wegen, bebouwing en hoog opgaande beplanting evenwijdig aan dan wel haaks op de beken en gesitueerd aan de rand van het beekdal op de overgang naar andere landschapstypen.



Figuur 4 - uitsnede historische topografische kaarten resp. 1890, 1940, 1990 met plangebied (in rood) (Bron: topotijdreis.nl)

Op bovenstaande historische kaarten is de ontwikkeling van het plangebied en de directe omgeving te herleiden. Het dorp Harfsen, tegenwoordig noordelijk van het plangebied gelegen, omvatte tot medio vorig eeuw voornamelijk de gebouwen en boerderijen aan de Harfsense Steeg. Op het perceel Harfsense Steeg 19 is dan ook al meer dan 150 jaar een boerderij gevestigd.

Goed te zien zijn ook de (kleinere) essen en enken rond het plangebied. Direct noordelijk van de huidige bedrijfswoning lag een es/enk die vroeger vermoedelijk bij de oude boerderij hoorde en met een haag of houtwal omgeven was. Ook naast de 'bijlocatie' zijn de restanten van een es/enk te vinden. Hier waren tot in de jaren 50 van de vorige eeuw nog landschapselementen aanwezig die de es/enk begrepsden. Deze oude essen en enken zijn door de hoogteverschillen in het gebied nog goed herkenbaar.

Te zien is ook dat ten tijde dat aan ruilverkavelingen werd gedaan, zowel de Eefds Beek als ook het Harfsense Steeg recht getrokken zijn. De ligging van de oude wegen is gedeeltelijk nog te herleiden uit de kadastrale grenzen.



Figuur 5 - plangebied huidige situatie (Bron: ruimtelijke plannen)

Langs de Harfsense Steeg is een menging van burgerwoningen en agrarische bedrijven aanwezig, waarbij in de laatste jaren steeds meer bedrijfspercelen in burgerwonen omgezet worden.

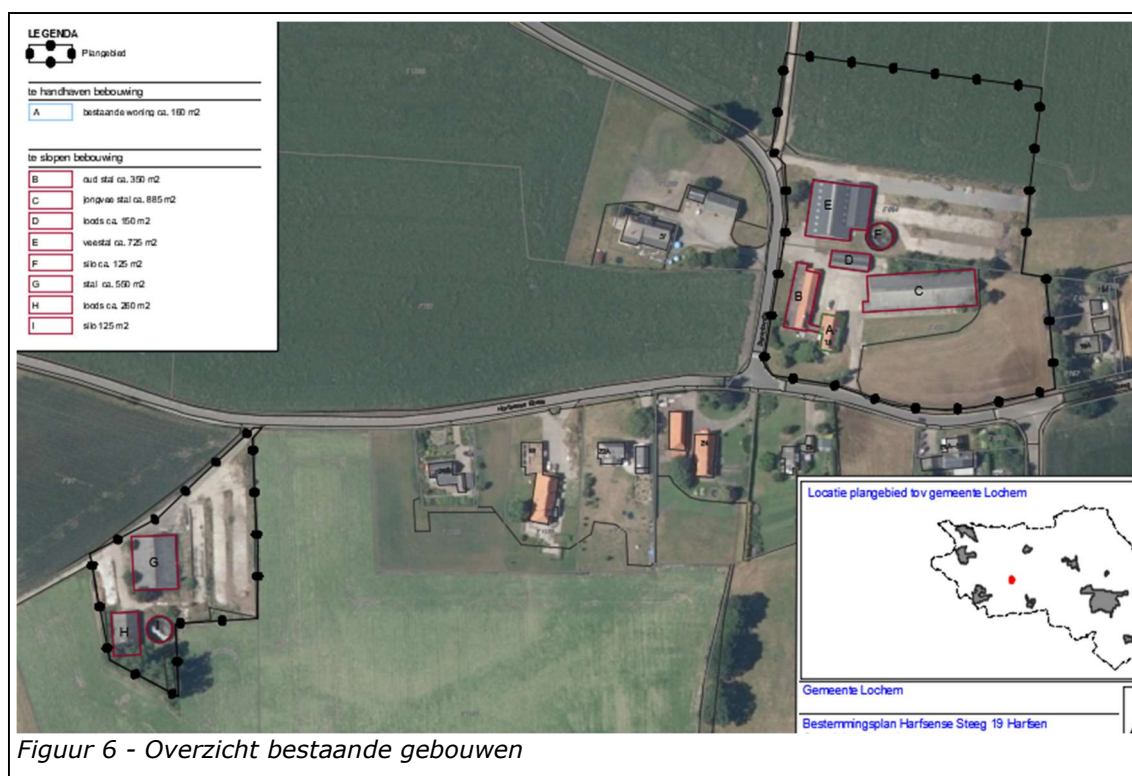
2.1.2 Bebouwing en het erf

Op het perceel Harfsense Steeg 19 (met 'bijlocatie') was voorheen een veehouderij (melkrundveebedrijf) gevestigd, maar deze is al geruime tijd niet meer actief. Er zijn nog wel diverse gebouwen en bouwwerken op het perceel en de 'bijlocatie' aanwezig die refereren aan dit voormalige agrarische gebruik.

Zoals hiervoor al beschreven is er met de verlegging van de Harfsense Steeg geschoven met gronden. De boerderijwoning en oudste stallen direct aan de

Harfsense Steeg 19 zijn na de oorlog in 1945 opgericht. Het grote stalgebouw noordelijk hiervan is rond 1980 opgericht en vermoedelijk is hiervoor de oude boerderij, die op de historische kaarten te zien is, gesloopt. De oostelijke lange stallen zijn rond 1984 opgericht. Verder zijn er nog een kleine schuur, mestilo en kuilvoerplaten aanwezig, in totaal ruim 2200 m² aan bebouwing. Op de 'bijlocatie' zijn een schuur, stal en silo aanwezig, samen circa 935m². De eerste bebouwing hier is 1970 opgericht. Ook hier is nog verharding ten behoeve van kuilvoer aanwezig.

Onderstaand is een overzicht van de bebouwing op het erf en de 'bijlocatie' inclusief het oppervlak en of het gebouw gehandhaafd blijft of gesloopt zal worden.



Figuur 6 - Overzicht bestaande gebouwen

De gronden tussen de gebouwen zijn op beide locaties voor een groot deel verhard en hoofzakelijk in gebruik voor logistiek.

Het erf wordt in het zuiden ontsloten via een toegangsweg vanuit de Harfsense Steeg, westelijk zijn 2 uitritten naar de Deventerdijk. De 'bijlocatie' heeft een toegangsweg eveneens vanuit de Harfsense Steeg.

De Harfsense Steeg en Deventerdijk zijn beiden wegen in het buitengebied van Lochem waar ter plaatse een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. Beiden functioneren daarbij uitsluitend als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en bedrijven en kennen daarmee geen hoge verkeersfunctie.

De overige gronden in het plangebied, zijn in gebruik als landbouwgrond. Bijgaande figuren en foto's geven een impressie van de huidige situatie van het plangebied en haar directe omgeving.



Figuur 7 - Harfsense Steeg 19, gezien vanaf de weg met op de voorgrond de bedrijfswoning (Bron: Google Streetview)



Figuur 8 - Harfsense Steeg 19 in richting Deventerdijk gezien met de oude (te slopen) schuur op de voorgrond (Bron: Google Streetview)



Figuur 9 - Harfsense Steeg 19 vanuit de zuidoostelijkste perceel hoek gezien, op de voorgrond de licht glooiende paardenweide (Bron: Google Streetview)



Figuur 10 – de 'bijlocatie' vanuit oosten (Bron: Google Streetview)

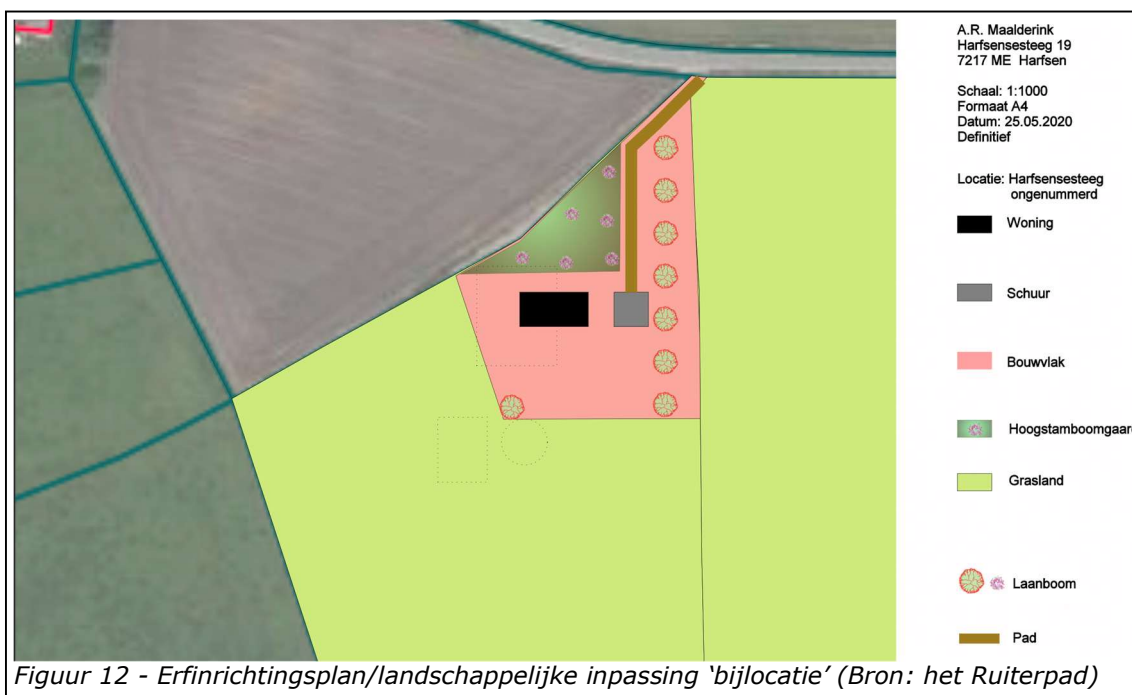
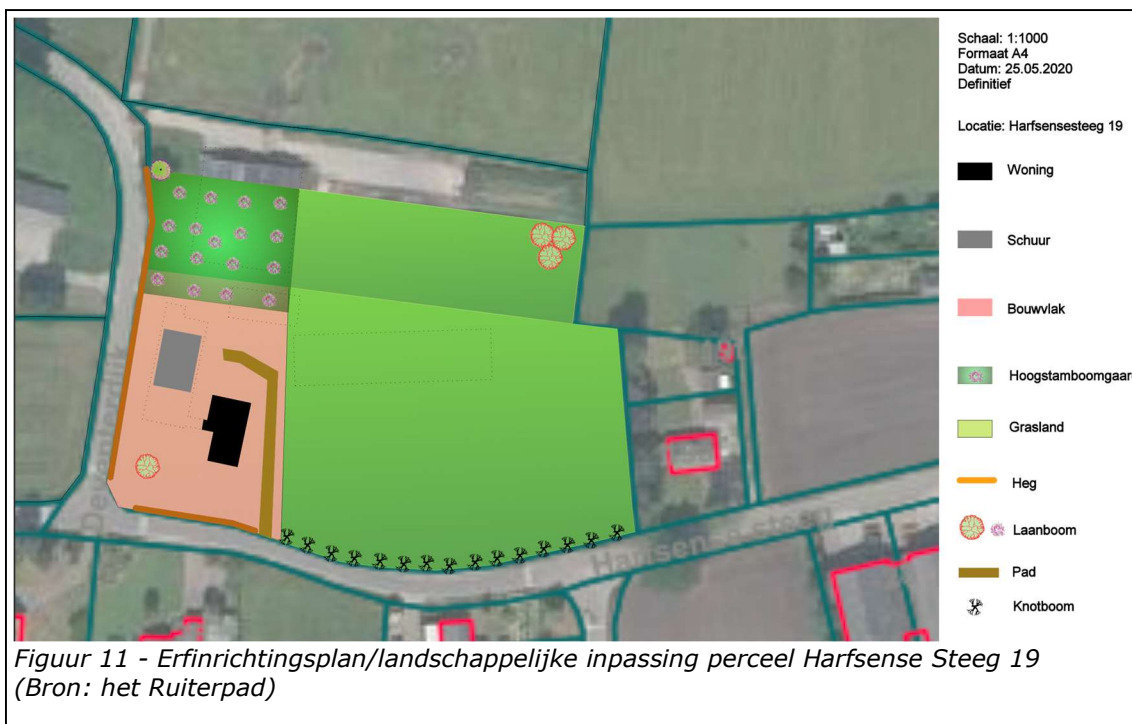
2.2 NIEUWE SITUATIE

2.2.1 Het initiatief

De agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Harfsense Steeg 19 te Harfsen, inclusief de 'bijlocatie' aan de Harfsense Steeg ongenummerd, zijn al een tijd geleden beëindigd.

De initiatiefnemer heeft een plan opgesteld om de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op beide percelen te slopen en in ruil daarvoor zal één nieuwe burgerwoning (incl. bijgebouw) op de 'bijlocatie' worden gebouwd.

Ook is het de bedoeling om de bestaande bedrijfswoning van het bedrijf (nr. 19) te voorzien van een (burger)woonbestemming. Bij de totale herinrichting van beide terreinen is een landschappelijke inpassing voorgezien. In bijgaande figuren is dit in beeld gebracht.



Op het perceel (incl. 'bijlocatie') is dus een functieverandering beoogd van agrarisch bedrijfsperceel naar wonen. Doordat de oppervlakte aan bebouwing en daarmee de versterking op beide locaties per saldo fors afneemt, de landschappelijke inpassing ervoor zorgt dat er nieuwe landschapselementen worden toegevoegd, leidt het plan tot een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsimpuls.

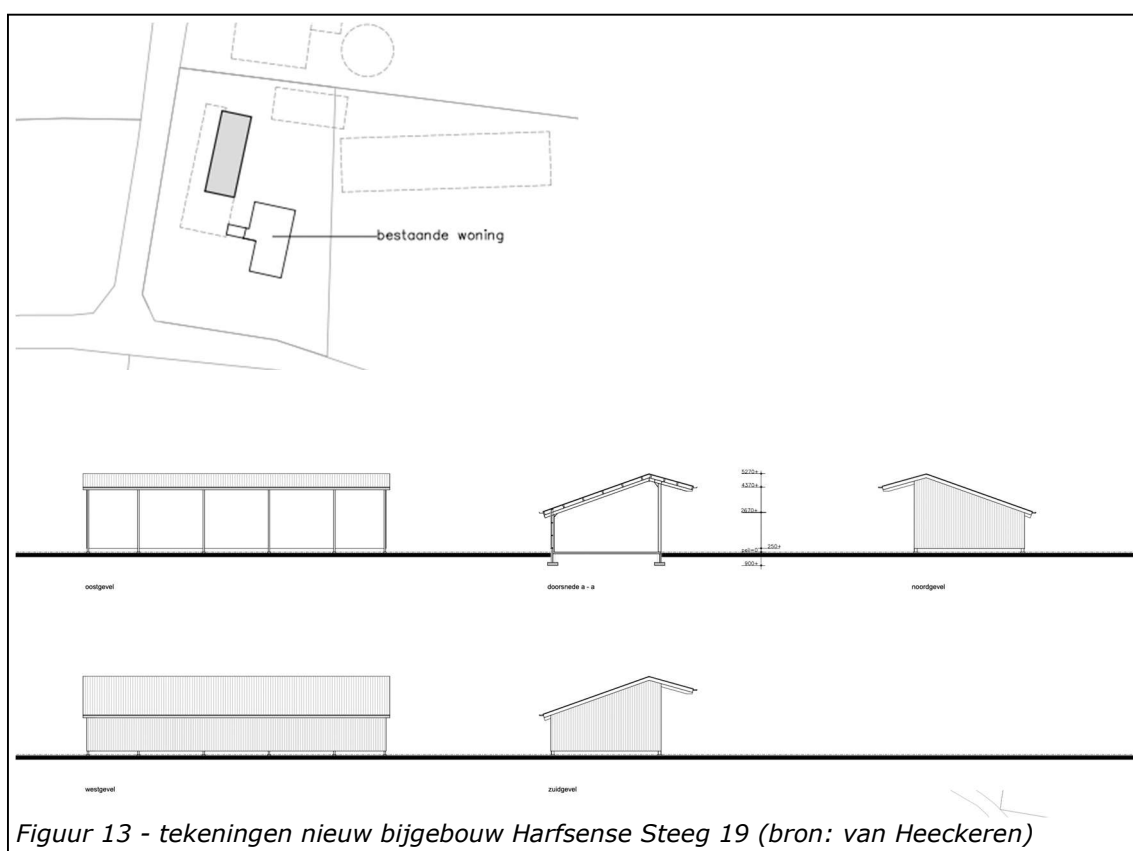
2.2.2 **Bebouwing en gebruik**

In de nieuwe situatie worden binnen het totale plangebied twee burgerwoningen voorzien.

Bestaande woning

Op het perceel aan de Harfsense Steeg 19 wordt alle huidige bedrijfsbebouwing gesloopt, alleen de bestaande woning met aanbouw blijft gehandhaafd. Hier wijzigt de functie van bedrijfswoning naar burgerwoning. Op de locatie van de huidige oude stal, zal een nieuw bijgebouw met een grondoppervlakte van 150 m² worden opgericht.

De ontsluiting van het erf gebeurt in de toekomst alleen nog via de bestaande in- en uitrit aan de Harfsense Steeg. De twee uitritten op de Deventerdijk worden opgeheven met de nieuwe erfinrichting.



Figuur 13 - tekeningen nieuw bijgebouw Harfsense Steeg 19 (bron: van Heeckeren)

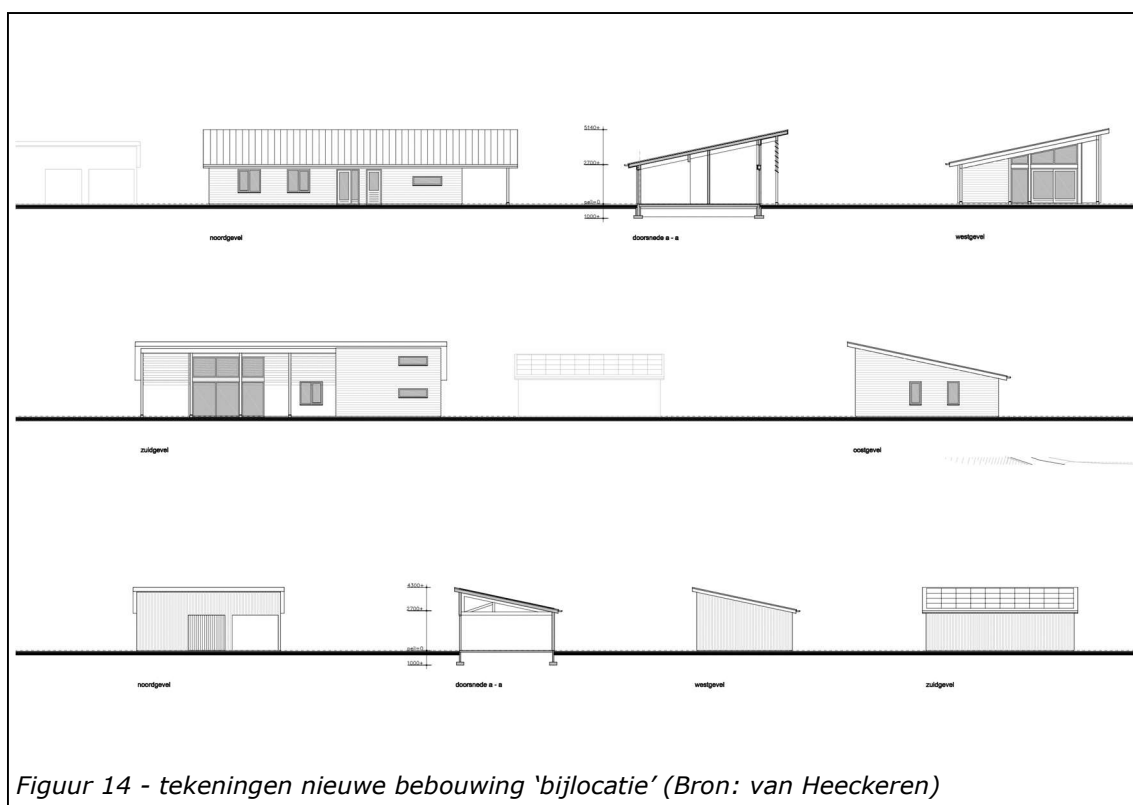
Nieuwe woning (FAB)

De voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op de 'bijlocatie' (de schuur en de veestal) met een gezamenlijke oppervlakte van ruim 800 m² wordt gesloopt. Ook wordt de meststalo (125 m²) en de kuilvoeropslag op het terrein verwijderd. De nieuwe vrijstaande woning komt ongeveer ter plekke van de veestal en het vrijstaande bijgebouw ter hoogte van de kuilvoerplaten. De huidige ontsluiting wordt aangepast aan de nieuwe situatie, de aansluiting op de Harfsense Steeg blijft ongewijzigd.

Verder is er voldoende ruimte op 'eigen terrein' aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte voor de nieuwe woning. Aan de hand van de gemeentelijke 'Nota parkeernormen 2020' blijkt dat rekening gehouden dient te worden met een

parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Om ervoor te zorgen dat er bij de uitvoering van de plannen ook daadwerkelijk voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd, is in de regels behorend bij dit bestemmingsplan hiervoor een parkeerbepaling opgenomen.

De verkeersaantrekkende werking van een nieuwe woning is zeer beperkt. Op basis van de zogenaamde CROW-richtlijnen wordt uitgegaan van maximaal 8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersafwikkeling kan zonder problemen op het Harfsense Steeg/ Deventerdijk plaatsvinden en zal probleemloos opgaan in het heersende verkeersbeeld. Daarbij wordt opgemerkt dat het voormalige agrarisch bedrijf op beide locatie ook al voor de nodige verkeersbewegingen zorgde.



Figuur 14 - tekeningen nieuwe bebouwing 'bijlocatie' (Bron: van Heeckeren)

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Bij de herinrichting van beide erven is uitgegaan van de gebiedseigen landschapselementen en karakteristieken.

Bestaande woning

Het erf- en perceelgroen dient het erf te verbinden met het omliggende essen- en enkenlandschap. Deze is ter plekke van het Harfsense Steeg vooral gekenmerkt van openheid door de omliggende enken die aan het erf grenzen. De landschappelijke inpassing moet het erf in het landschap vooral accentueren.

Daartoe wordt aan de noordzijde van de woning een boomgaard aangeplant, waarin de aanwezige hoogstamfruitboom wordt geïntegreerd. Aan de zuid- en westzijde van het erf wordt een meidoornhaag aangeplant. Deze past als zodanig bij de hoogstamboomgaard. In de noordoosthoek van het erf geeft een boomgroep

perspectief aan de achterliggende Harfsense enk. Aan de zuidkant komt langs het weg een knotbomenrij.

De landschappelijke inpassing bestaat uit de volgende elementen:

- aanplant van hoogstamboomgaard (ca. 1700 m², 17 stuk vooral appels, peren en pruimen);
- aanplant van meidoorn heg (ca. 120m lang, tot een hoogte van 1m);
- aanplant van boomgroep (wilde peer);
- aanplant knotbomenrij (ca. 15 stuk, wilgen).

Nieuwe (FAB) woning

Deze locatie ligt, zoals eerder al beschreven, op de grens van het essen en enken landschap ten noorden en het beekdal ten zuiden. Uitgangspunt is hier ook het behoud van openheid en beplanting en bebouwing gesitueerd aan de randen van het beekdal met haaks op de beek staande beplanting.

De inpassing blijft beperkt tot de aanplant van een kleine boomgaard ten noorden van de toekomstige woning en bijgebouw. De woning wordt daarmee vooral vanuit de weg groen ingepast. De bomenrij parallel aan de oprit naar de woning, staat haaks op de weg en achterliggende Harfsense Beek. Een solitaire boom aan de zuidzijde geeft vanuit de woning perspectief naar het beekdal.

De landschappelijke inpassing bestaat uit de volgende elementen:

- Aanplant van hoogstamboomgaard (600m², 6 stuk)
- Aanplant van bomenrij (75m, 7 laanbomen bij voorkeur Veldesdoorn)
- Aanplant van solitaire boom (b.v. walnoot)

Zie figuren 11 en 12 voor de inrichting.

2.3 VERTALING IN HET BESTEMMINGSPLAN

Het plangebied wordt in het onderhavige bestemmingsplan bestemd voor 'Agrarisch' en 'Wonen-FAB'.

Bestaande woning

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over een gedeelte van het perceel dat voorheen vooral als agrarisch bouwvlak aangeduid was en na de beoogde herinrichting als erf behorend bij de woning gebruikt zal worden. De voormalige bedrijfswoning wordt voorzien met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand'.

Bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 150m² gebouwd worden, maar deze dient wel binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- bijgebouw bestaande woning' opgericht te worden.

Nieuwe woning

De bestemming 'Wonen-FAB' komt in de plaats van een gedeelte van de bestemming 'Agrarisch' en ligt over het gedeelte van het perceel dat na de beoogde herinrichting als erf behorend bij de woning gebruikt zal worden. Voor de nieuwe 'FAB-woning' is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Ook bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden, welke binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning' opgericht te worden. De maximale

goot- en bouwhoogte is daarbij eveneens gesteld op respectievelijk 3 meter en 6 meter.

De gronden rondom beide erven behouden de bestemming 'Agrarisch'. Door de herbestemming verdwijnt het volledige agrarisch bouwvlak en is de beoogde landschappelijke inpassing zonder meer toegestaan. Om te borgen dat de landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze regelt dat de nieuw te bouwen vrijstaande woning uitsluitend mag worden bewoond, indien binnen 12 maanden na ingebruikname van de woning ook de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Bij het niet aanleggen of verwijderen van de inpassing kan daardoor handhavend worden opgetreden.

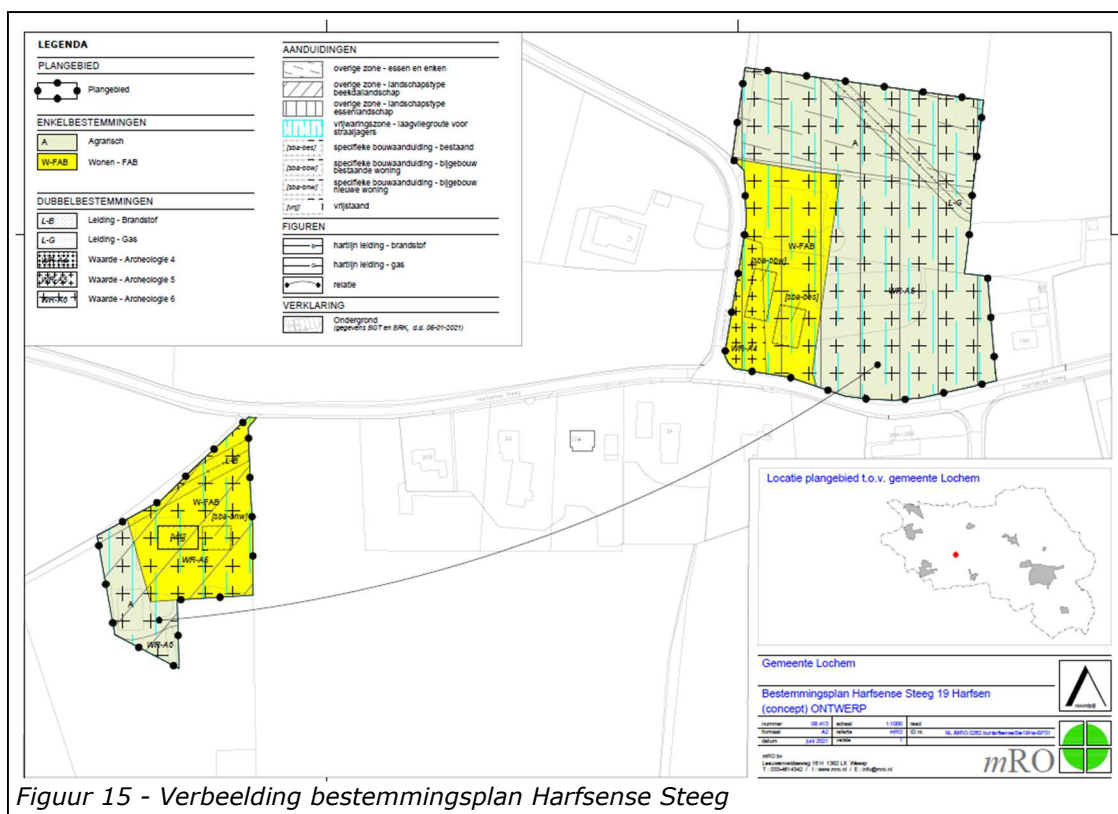
Verder zijn voor het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde-Archeologie 4', 'Waarde-Archeologie 5' en '6' van toepassing. Deze zijn qua ligging en begrenzing één op één overgenomen uit het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie' (zie ook paragraaf 4.10 uit deze plantoelichting).

De dubbelbestemmingen 'Leiding- gas' en 'Leiding- brandstof' ter bescherming van de leidingen, zijn qua ligging en begrenzing eveneens één op één uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' opgenomen.

Tot slot zijn er voor beide plandelen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – essen en enken', 'overige zone – landschapstype beekdallandschap', 'overige zone – landschapstype essenlandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers' afgestemd op het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' opgenomen.

De overige geldende gebiedsaanduiding uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', de 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied', is *niet* in het voorliggende bestemmingsplan vertaald. Reden is dat deze aanduiding vooral betrekking heeft op regelingen bij agrarische bedrijfsactiviteiten. Omdat er geen agrarisch bouwvlak in het plangebied meer voorkomt, is het niet zinvol om deze gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan op te nemen.

In figuur 15 is de verbeelding van het nieuwe bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 15 - Verbeelding bestemmingsplan Harfsense Steeg

3 BELEIDSKADER

3.1 INLEIDING

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen, zoals een bestemmingsplan, moet rekening worden gehouden met het beleid van diverse overheden. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in rijksbeleid (paragraaf 3.2), provinciaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.2 RIJKSBELEID

3.2.1 *Nationale Omgevingsvisie*

De kaders van het rijksbeleid op het gebied van de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). De NOVI is op 11 september 2020 vastgesteld en is vanaf 12 februari 2021 bindend voor het Rijk als geldende visie onder Wet ruimtelijke ordening. De NOVI vervangt daarmee de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR, 2012).

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat immers voor een aantal urgente opgaven, die zowel lokaal, nationaal als wereldwijd spelen. Het zijn grote en complexe opgaven op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. Deze opgaven zullen Nederland flink veranderen.

De toenemende druk op de fysieke leefomgeving vraagt daarbij om een actiever Rijksoverheid. De NOVI stelt een integrale aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisatie, en met meer regie vanuit het Rijk. Regie vanuit het Rijk betekent echter niet het centraliseren van taken en verantwoordelijkheden; wel het geven van richting op grote opgaven en regie op goed samenspel, zowel publiek als publiek/privaat.

In de NOVI zijn de genoemde opgaven samengevat in vier prioriteiten:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- een duurzaam en economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om dit te bereiken worden 21 nationale belangen benoemt in de NOVI waarop de nationale overheid zich richt. Deze hebben onder andere betrekking op het zorgdragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften, het waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem, het beperken van klimaatverandering, het waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen, het behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang en het verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit. Deze 21 nationale belangen hebben ook een relatie met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), zie ook paragraaf 3.2.2.

Relatie met het plangebied

Met de beoogde functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Harfsense Steeg 19 te Harfsen, waarbij een deel van de gronden met een agrarische bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming (en de oppervlakte aan bebouwing op het perceel niet toeneemt), zijn geen nationale belangen in het geding. De ontwikkeling past binnen de beleidsuitgangspunten van de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Ten behoeve van de bescherming en de verwezenlijking van de nationale belangen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente. Hoewel in het Barro de kaderstellende uitspraken uit de voorheen geldende SVIR werden bevestigd, blijven deze ook onder de NOVI gelden. Het gaat hierbij onder meer om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Relatie met het plangebied

Het plangebied ligt niet de invloedssfeer van één van bovengenoemde nationale belangen. Voorliggend bestemmingsplan is niet strijdig zijn met het nationaal ruimtelijk belang, zoals neergelegd in het Barro.

3.2.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

In het Bro zijn regels opgenomen die eisen stellen aan de inhoud van een toelichting op een bestemmingsplan. Een toelichting dient een verantwoording van de in het plan gemaakte keuzen te bevatten, net als een waterparagraaf, de uitkomsten van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro, de resultaten van verrichte onderzoeken, een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het plan zijn betrokken en de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan. Deze toelichting voldoet daaraan.

Verder dienen bestemmingsplannen die voorzien in nieuwe stedelijke ontwikkelingen een verantwoording te bevatten aan de hand van de zogenoemde 'Ladder voor duurzame verstedelijking' (hierna: de Ladder), die is vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid Bro. Dit afwegingskader verplicht overheden tot het maken van een zorgvuldige ruimtelijke afweging bij het mogelijk maken van nieuwe stedelijke ontwikkelingen in een bestemmingsplan. Het doel is om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. De Ladder is daarmee een belangrijk instrument voor een goede ruimtelijke ordening.

Ook de ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing, ondanks het feit dat er vanuit planologisch oogpunt op het perceel een woning wordt toegevoegd door de bouw van een nieuwe vrijstaande. Uit vast jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State blijkt dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet wordt gezien als een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van de Bro.

3.2.4 Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, de Erfgoedwet, de Wet natuurbescherming, de Wet geluidhinder, etc. Op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

3.3.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld. Hiermee is de Omgevingsvisie uit 2014 komen te vervallen en wordt vooruitgelopen op de aankomende Omgevingswet.

De Omgevingsvisie beschrijft de lange termijn ambities en beleidsdoelen voor de fysiek leefomgeving.

De provincie legt in deze visie de focus op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Om dit te bereiken worden zeven met elkaar samenhangende ambities nagestreefd:

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam. Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer. Een op de toekomst toegerust klimaatbeleid (klimaatbestendig);
3. Circulaire economie: sluiten van kringlopen; Een voortvarend en innovatief circulair beleid zonder afval.
4. Biodiversiteit: werken met de natuur en een beschermend beleid voor biodiversiteit.
5. Bereikbaarheid: Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.
6. Vestigingsklimaat: Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
7. Woon- en leefomgeving: Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat en anticiperend op ontwikkelingen.

Hoewel de Omgevingsvisie met deze ambities vooral een visie op hoofdlijnen betreft, is ook een vijftal wettelijke planfiguren in de Omgevingsvisie opgenomen: ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Deze planfiguren waren ook al in de voorgaande Omgevingsvisie (vanaf 2014) opgenomen en worden daarmee gecontinueerd. Het gaat daarbij onder andere om de aanwijzing van functies van regionale oppervlaktewateren, van gebieden waar milieukwaliteit bijzondere bescherming behoeft, van Natura 2000-gebieden en van bijzondere natuurgebieden, en de aanwijzing van locaties voor de mogelijkheden om zonne- en windenergie op te wekken. In dit kader zijn een viertal themakaarten opgesteld (Themakaart Ruimtelijk beleid, Themakaart Waterbeleid, Themakaart Milieubeleid en Themakaart Natuur- en landschapsbeleid) die bij de uitvoering van het provinciale beleid uit de Omgevingsvisie 2018 een belangrijke rol spelen.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de vier themakaarten is geconcludeerd dat er geen (ruimtelijke) opgaven gelden waarmee specifiek in voorliggend bestemmingsplan rekening gehouden hoeft te worden. In z'n algemeenheid zet de provincie zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine

kernen en dorpen. Daarbij blijft de (Gelderse) ladder voor duurzaam ruimtegebruik ook een belangrijke rol spelen.

Hoewel het plangebied in het buitengebied van de gemeente Lochem ligt, en daarmee geen deel uitmaakt van een stad/ of dorp, draagt het voorliggende plan (functieverandering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, met vervangende nieuwbouw en hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing) wel bij aan de vitaliteit van het platteland.

3.3.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 31 maart 2021 hebben de Provinciale Staten 'Actualisatieplan 7 Omgevingsverordening' vastgesteld. De genoemde actualisatieronde heeft bovendien geresulteerd in een geconsolideerde versie van de Omgevingsvisie Gelderland (maart 2021). De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de provinciale omgevingsvisie en heeft als doel 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, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Relatie met het plangebied

In relatie tot het voorliggende plan, de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijfsterrein naar wonen, waarbij een nieuwe woning wordt gebouwd in ruil voor sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en de voormalige bedrijfswoning in gebruik wordt genomen voor burgerwonen, zijn geen (ruimtelijke) aspecten uit de Verordening in het geding.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

3.4.1 Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

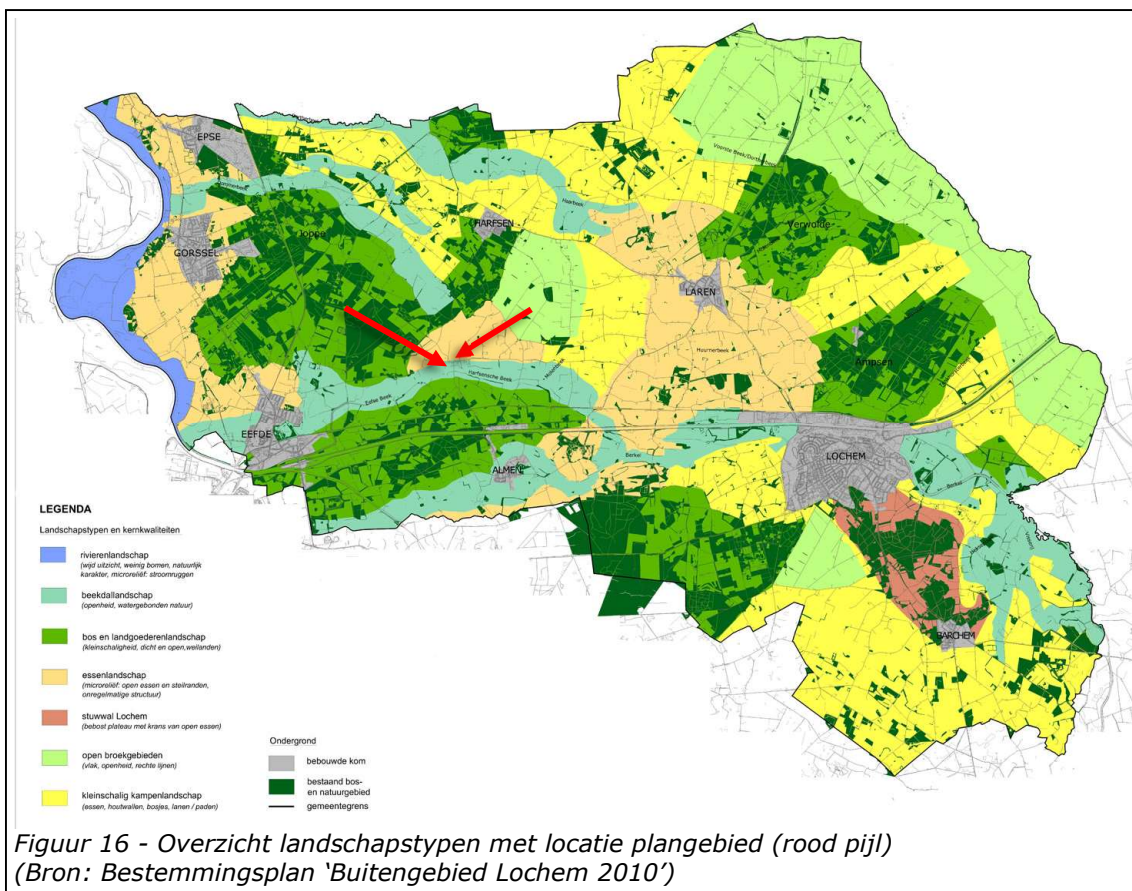
Het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' vormt een belangrijk toetsingskader voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van Lochem. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

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.

Zoals eerder benoemd liggen beide delen van het plangebied in een ander landschapstype, het deel aan de Harfsense Steeg 19 ligt in een gebied dat is te typeren als een 'essenlandschap' en het 'bijlocatie' in een gebied met de kenmerken van het 'beekdallandschap' (zie figuur 16). In bijgaande tabellen zijn de belangrijkste kenmerken van beide landschapstypen weergegeven.



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.

	Kenmerken	Uitgangspunten voor ontwikkelingen
Landschap	▪ Microreliëf: grote essen en steilranden ▪ Perceelrandbeplanting ▪ Houtwallen en hakhoutbosjes ▪ Grillige wegenstructuur met beplanting ▪ Onregelmatige verkaveling ▪ Oude boerderijen	▪ Perceelrandbeplanting versterken ▪ Wegbeplanting versterken ▪ Open houden essen; randen beplanten
Bebouwing	▪ Cultuurhistorisch waardevol ▪ Hallehuisboerderijen ▪ Achterzijde vaak naar de weg gericht ▪ Kleine boerderijtjes	▪ Materialen: afgestemd op omgeving ▪ Bij voorkeur traditionele kapvorm ▪ Bij voorkeur 1 bouwlaag, altijd aan de rand van de essen
Erfbeplanting	▪ Zware erfbeplanting ▪ Boomgaard voor of naast voorhuis ▪ Geriefhoutbosjes: Gelderse roos, lijsterbes, meidoorn, sleedoorn, eik, etc. ▪ Hagen: beuk om 'hof' (voortuin), meidoorn, sleedoorn	▪ Zware erfbeplanting ▪ Erfbeplanting herstellen en versterken in de 4 lagen: grote bomen, kleine bomen (fruit), heesters en hagen

Tabel 1 - Kenmerken van het landschapstype 'essenlandschap' (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 (overstromings vlakten)
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

Tabel 2 - Kenmerken van het landschapstype 'beekdallandschap' (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

Relatie met het plangebied

De voorgenomen functieverandering van agrarisch bedrijf naar wonen past binnen het aangegeven landschapsbeleid en doet geen afbreuk aan de kernkwaliteiten van het omliggende landschap, zowel aan de Harfsense Steeg 19 als ook bij de 'bijlocatie'. Door het slopen van de voormalige bedrijfsgebouwen op beide percelen neemt de bouwmassa in het landschap fors af. De landschappelijke inpassing zorgt op beide locaties voor de toevoeging van gebiedseigen landschapselementen. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting en bijlage 3 van de regels.

Bij de locatie Harfsense Steeg 19 blijft de meest oorspronkelijke opzet van het erf behouden, doordat de herbouw van het nieuwe bijgebouw op dezelfde locatie van het oorspronkelijke bij de boerderij horende stal plaats vindt. De toevoeging van boomgaard en erfrandbeplanting zorgt voor een versterking van het oude erf.

Ook op de 'bijlocatie' zal de nieuwe bebouwing passend landschappelijk ingepast worden. De bebouwing zelf wordt aan de rand van het beekdal geplaatst, eveneens voor een deel ter plekke van de huidige bebouwing. De totale bouwmassa komt hierbij op een grotere afstand van de beek dan in de huidige situatie. Verder zal met dwars op het beek gerichte beplanting het landschapstype versterkt worden. Deze beplanting zorgt er ook voor dat de bouwmassa vanuit de weg minder waarneembaar is dan de huidige bebouwing.

3.4.2 Beleidskader Functieverandering Agrarische Bebouwing Lochem

Het beleidskader functieverandering (december 2015) beoogt bij te dragen aan een integrale ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied en de zorg voor het landschap centraal staan.

De doelen voor het functieveranderingsbeleid zijn onder te verdelen in een tweetal strategische doelen:

1. Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied door het bieden van mogelijkheden voor wonen en werken in vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied, gebonden aan kwaliteit en functies in het gebied;
2. Het verbeteren van de ruimtelijk kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied, met de volgende subdoelen:
 - 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 (Gelders Natuur Netwerk, waterberging en dergelijke) door middel van verevening;
 - Het versterken van de cultuurhistorische kwaliteiten van het landelijk gebied door restauratie van karakteristieke bebouwing;
 - Het versterken van de recreatieve infrastructuur (voetpaden, fietspaden en dergelijke) door middel van verevening.

In het beleidskader zijn voorwaarden opgenomen voor toepassing van de functieverandering naar wonen en werken. Daarbij geldt dat de regeling voor functieverandering niet alleen geldt voor vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen (met een agrarische bestemming) maar ook voor eerder vrijgekomen agrarische

bedrijfsgebouwen waarvan de bestemming reeds is omgezet in bijvoorbeeld een woonbestemming.

Ook wordt gestreefd naar minder verstening en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten. Bij nieuwbouw voor wonen is dan ook sloop van alle huidige fysiek aanwezige en niet her te gebruiken vrijkomende bebouwing vereist. Hiervoor geldt een aantal voorwaarden en uitgangspunten. De belangrijkste worden hieronder opgenoemd.

- Om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen dient minimaal 1.000 m² aan vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing gesloopt te worden.
- Vanaf 1.000 m² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing ontstaat één bouwrecht.
- Bij nieuwbouw van woningen geldt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. Om aansluiting te behouden bij het overgrote deel van de bestaande bebouwde omgeving in het buitengebied dient er in principe in één bouwlaag met kap te worden gebouwd.
- Voor de nieuw te bouwen woning (bouwrecht) geldt een maximum inhoudsmaat van 600 m³ voor het hoofdgebouw.
- Bij nieuwbouw van bijgebouwen geldt als uitgangspunt qua maatvoering een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. Hiermee is het bijgebouw architectonisch ondergeschikt aan het hoofdgebouw.
- Om te voorkomen dat te veel aparte gebouwtjes op het bouwperceel worden opgericht heeft de gemeente Lochem bepaald dat bij een nieuw te bouwen woning in principe één bijgebouw gerealiseerd mag worden met een oppervlakte van maximaal 75m².
- Een bijgebouw moet met een minimale afstand van 5 m en een maximale afstand van 25 m tot de woning worden opgericht.

Nieuwe Erven

Een belangrijk kwalitatief aspect binnen het FAB-beleid is verwoord in de één-erf-gedachte, waarvoor de notitie 'Nieuwe erven II, handreiking ruimtelijke kwaliteit is opgesteld door Provincie en gemeente.

Centraal hierin staat het streven naar een compact erf met gebouwen die een ensemble vormen in het landschap. De ontsluiting wordt bij voorkeur centraal geregeld, leidend naar een gezamenlijk erf. Er dient tevens sprake te zijn van een herkenbaar *hoofdgebouw* en *bijgebouwen*, zowel in materialisatie als verschijningsvorm.

Relatie met plangebied

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Harfsense Steeg 19 past binnen de hierboven gestelde kaders. Bijzonderheid van voorliggend plan is, dat de bedrijfsbebouwing al op twee erven verdeeld was en ervoor gekozen is, beide erven te behouden.

Zo zullen de nog bestaande (voormalige) vrijstaande agrarische bedrijfsgebouwen op beide terreinen met een gezamenlijk oppervlakte van 3170 m² worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt op de 'bijlocatie' één vrijstaande woning opgericht (maximaal 600 m³). Bij de woning zal ook een bijgebouw (max. 75 m²) worden gebouwd. Op het erf bij de huidige bedrijfswoning, wordt 150m² als bijgebouw teruggeplaatst.

Daarnaast zal het terrein landschappelijk worden heringericht. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting, evenals het erfinrichtingsplan en bijbehorende beplantingsplan dat als bijlage 3 bij de regels van voorliggend bestemmingsplan is gevoegd.

Bovendien sluit de herbestemming van het perceel aan bij het doel van het functieveranderingsbeleid om de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland te verbeteren.

3.4.3 Parkeerbeleid

Het parkeerbeleid in de gemeente Lochem is verwoord in de 'Nota parkeernormen 2020' van 22 september 2020 (en vastgesteld door de gemeenteraad op 4 december 2020). De Nota parkeernormen is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en -plannen binnen de gemeente, daar waar het betreft:

- nieuwbouw;
- verbouw/uitbreiding;
- wijziging van functies.

In deze nota zijn parkeernormen voor diverse functies vastgelegd, waarbij de toe te passen parkeernorm ook afhankelijk is van het gebied waarbinnen de ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt. Zo wordt er in eerste instantie onderscheid gemaakt in gebieden binnen- en buiten de bebouwde kom. Daarnaast wordt voor een aantal kernen binnen de gemeente een extra nuancering aangebracht, waarbij het centrum en kwetsbare gebieden worden aangeduid.

Daarnaast is opgenomen hoe op basis van deze normen de gemeentelijke parkeereis bij ontwikkelingen moet worden berekend.

Relatie met het plangebied

Aan de hand van de gemeentelijke parkeernota dient voor woningen in het buitengebied rekening te worden gehouden met 2,4 parkeerplekken per woning. Voor zowel de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel Harfsense Steeg 19 alsook de nieuw te bouwen woning op de 'bijlocatie' geldt dat er voldoende ruimte op het erf aanwezig is om hieraan invulling te geven.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt een aantal milieu- en omgevingsaspecten toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen. Na een algemene beschrijving, gebaseerd op beleid en regelgeving, wordt voor elk onderdeel ingegaan op de relatie met het plangebied.

4.2 GELUID

4.2.1 *Beleid en regelgeving*

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

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

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

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

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

Tabel 2 - Geluidzones bij wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde voor nieuwe woningen bedraagt 63 dB. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden.

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

4.2.2 Geluid in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Harfsense Steeg 19 en 'bijlocatie' te Harfsen naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt ter plekke van de 'bijlocatie' één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het gehele perceel. Ten opzichte van de huidige situatie wordt daarmee een extra woning toegevoegd. Woningen worden op grond van de Wgh aangemerkt als geluidgevoelig object.

De nieuw te bouwen vrijstaande woning ligt op circa 60 meter van de Harfsense Steeg en op ruim 270 meter van de Deventerdijk. Op deze wegen in het buitengebied van Lochem geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/u. Daarmee ligt de woning binnen de geluidszone (250 meter) van de Harfsense Steeg. Omdat deze uitsluitend als ontsluitingsweg functioneert voor de aanliggende woningen en bedrijven en daarmee geen hoge verkeersfunctie kent, alsmede de relatief grote afstand van de nieuwe woning tot aan de weg, wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaï niet noodzakelijk geacht. Uit akoestisch onderzoek van soortgelijke 60 km/h wegen blijkt dat de 48 dB geluidscontour, zonder rekening te houden met afscherming op 13 meter uit de weg ligt. De nieuwe woning ligt met 60 meter afstand van de weg ruim buiten deze contour.

De bestaande bedrijfswoning heeft in de huidige situatie al een woonfunctie en deze functie zal niet wijzigen. Akoestisch onderzoek is om deze reden ook hier niet nodig.

4.2.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geluid voor het plan.

4.3 LUCHTKWALITEIT

4.3.1 Beleid en regelgeving

De hoofdlijnen van de regelgeving voor luchtkwaliteit 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. De belangrijkste zijn fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) omdat deze in Nederland soms worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden, op enkele uitzonderingen na, in de regel niet overschreden. De grenswaarde van PM₁₀ of NO₂ bedraagt 40 µg/³. De grenswaarde van PM_{2,5} ligt op 25 µg/³.

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 of

stikstofdioxide. 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.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen.

4.3.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het doel van dit bestemmingsplan is om de agrarische bestemming van het perceel Harfsense Steeg 19 (met 'bijlocatie') te wijzigen naar wonen, zodat de bestaande bedrijfswoning op het terrein voor burgerbewoning gebruikt kan worden. Ook is het de bedoeling dat de bestaande vrijstaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en in ruil daarvoor wordt op het perceel van de 'bijlocatie' een nieuwe woning gerealiseerd.

De (planologische) toevoeging van een extra woningen zorgt, volgens de uitgangspunten van de Regeling NIBM, 'niet in betekenende mate' voor een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit betekent dat er geen nader onderzoek en toetsing van de in de Wet Luchtkwaliteit gestelde grenswaarden hoeft plaats te vinden. Met andere woorden, de beoogde ontwikkeling voldoet aan het wettelijk kader.

Voorts zijn woningen in het Besluit gevoelige bestemmingen niet aangemerkt als een gevoelige bestemming. Het plan voorziet derhalve niet in de realisatie van gevoelige bestemmingen.

4.3.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het plan.

4.4 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)

4.4.1 Beleid en regelgeving

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.

4.4.2 Milieuzonering in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoningen op het perceel als burgerwoning kan worden gebruikt. Verder wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt. Wonen betreft een milieugevoelige functie.

Alleen de woning op het 'bijlocatie' wordt als nieuwe woonfunctie gerekend. De huidige bedrijfswoning heeft in de bestaande situatie al een woonfunctie en omliggende bedrijven worden hieraan nu al getoetst. Verder liggen de aanwezige bedrijven op dermate grote afstand dat deze geen invloed hebben op de beoogde bestemmingswijziging.

Op het 'bijlocatie' wordt echter wel een woonbestemming toegevoegd. In de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid gevestigd.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijfsfunctie is gevestigd op het perceel Harfsense Steeg 28, Harfsen (bedrijfsbestemming: BTB, staalbouw) met een ruime afstand van 460 meter. Hier liggen meerdere woningen dicht bij het bedrijf dan de nieuw op te richten woning en de bedrijfsactiviteiten zullen altijd eerst aan deze woningen getoetst moeten worden.

Dit betekent dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect milieuzonering voor de realisatie van de nieuwe woning. Tevens worden bedrijven in de omgeving niet in hun bedrijfsvoering beperkt door het plan.

Voor de agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied is het aspect geur bepalend. Hiervoor wordt verwezen naar de volgende paragraaf (4.5).

4.4.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect milieuzonering voor het plan.

4.5 GEUR

4.5.1 Beleid en regelgeving

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 Meststoffenwet) 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 tabel 3.

		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 3 - Geldende waarden/afstanden veehouderij

4.5.2 Geur in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de functiewijziging van een voormalig agrarisch bedrijfsperceel naar wonen, waarbij de voormalige agrarische bedrijfswoning op het perceel als burgerwoning kan worden gebruikt. Verder wordt in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing de bouw van één nieuwe woning mogelijk gemaakt op een 'bijlocatie'. Ten opzichte van de huidige situatie wordt daarmee een extra woning toegevoegd. Deze woning wordt aangemerkt als nieuw geurgevoelig object en is gelegen buiten de bebouwde kom.

Tussen de nieuwe woning en een veehouderij (met dieren zonder geuremissiefactor) dient een afstand van 25 meter te worden aangehouden. Bij veehouderij met geuremissiefactor dient een betreffend afstand afhankelijk van de diersoort in acht genomen worden. Binnen 50 meter van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen en in de directe omgeving zijn ook geen veehouderijen aanwezig met dieren met een geuremissiefactor.

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf is gevestigd op:

- circa 170 meter aan de Kapelweg 7, Almen (agrarische bestemming, akkerbouw, kwekerij en caravanstalling);

- circa 184 meter aan de Wagenvoortsdijk 11, Almen (agrarische bestemming, fokken en houden van paarden en dierenartsenpraktijk).

LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10
Fokken en houden van overige graasdieren: - paardenfokkerijen	50	30	30	0

De maximale hinder afstand voor bovengenoemde agrarische bedrijven is 50 meter (geur paardenfokkerij). De omliggende bedrijven liggen daarmee op een dermate grote afstand dat deze geen invloed hebben op de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw van een woning. Andersom worden de bedrijven ook niet belemmerd door de omzetting. Ter plaatse van het nieuwe woonperceel is bovendien een goed woon- en leefklimaat verzekerd.

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect geur voor het plan.

4.6 EXTERNE VEILIGHEID¹

4.6.1 Beleid en regelgeving

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen.

Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van

¹ Deze paragraaf is inhoudelijk afgestemd op het tekstvoorstel uit het 'Advies externe veiligheid in bestemmingsplanprocedure' van de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA), d.d. 4 juni 2021, zaaknr.: 2021MA0314

een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Wettelijk kader

Het wettelijk met betrekking tot externe veiligheid is vastgelegd in diverse regelingen en besluiten.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Lochem heeft haar beleidsvisie vastgesteld op 17 november 2008. De gemeente Lochem wil haar burgers en bedrijven een veilige leef- en werkomgeving bieden. De gemeente Lochem streeft naar een verantwoord evenwicht tussen risico's en de behoefte aan de activiteiten die de risico's veroorzaken. De gemeente Lochem hanteert hierbij de volgende algemene uitgangspunten:

- De gemeente legt de focus op wonen, rust en recreatie, en is terughoudend ten aanzien van nieuw vestiging van zwaardere en risicovolle bedrijvigheid.
- Lochem streeft naar het actief opheffen van een risicobron daar waar nut en noodzaak ter discussie staat.
- De gemeente wil in bestaande knelpuntsituaties in samenspel met betrokkenen tot een oplossing komen. Voor wat betreft de vestiging van nieuwe risicobronnen wil de gemeente door middel van toepassing van bronmaatregelen in overleg met betrokkenen een zo veilig mogelijk situatie creëren.

4.6.2 Externe veiligheid in relatie tot het plangebied²

Het plangebied maakt kwetsbare objecten mogelijk en is daarmee mogelijk een risico ontvanger van risicobronnen in de omgeving. Op basis van de signaleringskaart externe veiligheid bevinden zich in de omgeving van het plangebied een aantal risicobronnen. Onderstaand wordt per risicobron beschreven of de risicobron relevant is voor het plangebied vanuit het oogpunt van externe

² Plangebied = Harfsense Steeg ongenummerd, oftewel de 'bijlocatie' waar een nieuwe woning wordt beoogd. Voor de woning op het perceel Harfsense Steeg 19 geldt dat sprake is van een 'bestaande situatie', aangezien uitsluitend sprake is van een functiewijziging zonder dat gevoelige objecten worden toegevoegd; de voormalige bedrijfswoning wordt namelijk omgezet in een burgerwoning

veiligheid. Zie figuur 17 voor ligging van deze risicobronnen ten opzichte van het plangebied.

Beoordeling risicobronnen

Camping De Huurne

Op circa 340 meter van het plangebied is een bovengrondse propaantank gelegen. Deze propaantank heeft een inhoud van 5 m³ en is onderdeel van Camping De Huurne. Conform artikel 3.28 van het Activiteitenbesluit Milieubeheer heeft een opslagtank met propaan tot en met 5 kubieke meter een maximale veiligheidsafstand van 20 meter. Het plangebied ligt buiten deze 20 meter, hiermee is de propaantank niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Defensie Pijpleiding Organisatie

Deze Defensieleiding, bestemd voor transport van kerosine (stofcategorie D2) onder hoge druk (80 bar) ligt voor een deel binnen het plangebied. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 30 meter³ en valt daarmee voor een deel over het plangebied. Dit betekent dat deze DPO-brandstofleiding relevant is voor externe veiligheid.

Hogedruk aardgastransportleiding A-511 en A-522

Op circa 250 meter ten westen van het plangebied zijn twee parallelle hogedruk aardgasleidingen gepositioneerd, namelijk de A-511 en de A-522. Beide leidingen zijn van de Gasunie en vallen binnen de werkingssfeer van het Bevb. Deze leidingen hebben een invloedsgebied van respectievelijk 485 meter en 545 meter¹. Deze reiken tot over het plangebied en daarmee zijn beide buisleidingen relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Hogedruk aardgastransportleiding N-558-40

Direct ten noorden van het plangebied is de hogedruk aardgasleiding N-558-40 gelegen. De leiding is van de Gasunie en valt binnen de werkingssfeer van het Bevb. Deze hogedruk aardgasleiding heeft een invloedsgebied van 95 meter. Dit invloedsgebied komt gedeeltelijk over het plangebied, hierdoor is de hogedruk aardgasleiding N-558-40 relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Hogedruk aardgastransportleiding N-560-07

Op ongeveer 380 meter van het plangebied bevindt zich de hogedruk aardgastransportleiding N-560-07 van de Gasunie en valt binnen de werkingssfeer van het Bevb. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 75 meter. Het plangebied bevindt zich hierbuiten en daarmee is de hogedruk aardgastransportleiding N-560-07 niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

Hogedruk aardgastransportleiding N-554-01

Op ongeveer 340 meter van het plangebied bevindt zich de hogedruk aardgastransportleiding N-554-01 van de Gasunie en valt binnen de werkingssfeer van het Bevb. Deze buisleiding heeft een invloedsgebied van 140 meter. Het plangebied bevindt zich hierbuiten en daarmee is de hogedruk aardgastransportleiding N-560-07 niet relevant vanuit het oogpunt externe veiligheid.

³ Bron: www.nl.ev-signaleringskaart.nl/, geraadpleegd op 11 mei 2021.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden

Op circa 1 kilometer ten zuiden van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en valt daarmee binnen de werkingssfeer van het Bevt. Conform de regeling Basisnet vindt er transport van brandbare stoffen (categorie A en C3) als (zeer) toxische stoffen (categorie B2, D3 en D4) plaats. Het invloedsgebied 4 van 9 van de spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofcategorie D4). ⁴ Deze bedraagt meer dan 4 kilometer en valt daarmee over het plangebied. ⁵ Dit betekent dat de spoorlijn Zutphen – Hengelo relevant is vanuit het oogpunt het plangebied.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer Oost

Op circa 3.1 kilometer ten westen van het plangebied bevindt zich de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer Oost. Hierover vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats en valt daarmee binnen de werkingssfeer van het Bevt. Conform de regeling Basisnet vindt er transport van brandbare stoffen (categorie A en C3) als (zeer) toxische stoffen (categorie B2, D3 en D4) plaats. Het invloedsgebied van de spoorlijn wordt bepaald door het vervoer van zeer toxische vloeistoffen (stofcategorie D4). ⁶ Deze bedraagt meer dan 4 kilometer en valt daarmee over het plangebied. Dit betekent dat de spoorlijn Zutphen – Hengelo relevant is vanuit het oogpunt het plangebied.

Twentekanaal

Het Twentekanaal ligt op ca. 1,5 km van het plangebied. Het kanaal is geen onderdeel van het Basisnet en is daarmee niet relevant is daarmee niet relevant voor externe veiligheid.

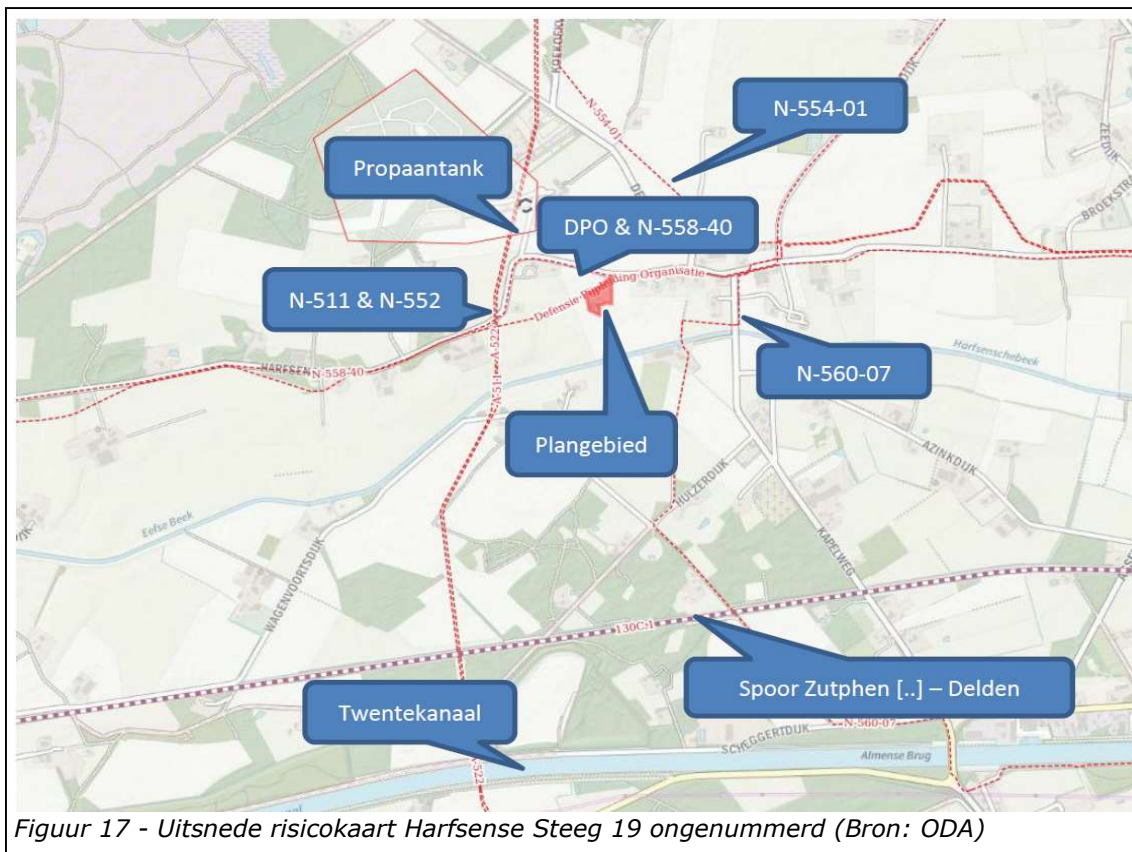
Dit betekent dat het voor het plangebied de volgende risicobronnen relevant zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid:

- Hogedruk aardgastransportleiding A511
- Hogedruk aardgastransportleiding A522
- Hogedruk aardgastransportleiding N-558-40
- DPO-brandstofleiding
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Delden
- Vervoer van gevaarlijke stoffen over de spoorlijn Zutphen Twentekanaal aansl. – Deventer Oost

⁴ Bron: Regeling basisnet.

⁵ Bron: handleiding risicoanalyse transport, 11 januari 2017, versie 1,2 Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu.

⁶ Bron: Regeling basisnet.



Figuur 17 - Uitsnede risicokaart Harfsense Steeg 19 ongenummerd (Bron: ODA)

Toetsing plaatsgebonden risico en groepsrisico

Spoorlijn route 130 Zutphen Twente kanaal aansl. – Delden & route 62 Zutphen Twente kanaal aansl. – Deventer Oost

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico van beide spoorlijnen is vastgesteld in de Regeling Basisnet. Deze bedragen voor beide spoorlijnen 0 meter en daarmee voldoet het plan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Plasbrandaandachtsgebied

Conform de Regeling basisnet hebben beide spoorlijnen geen plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

Groepsrisico

Het plangebied bevindt zich op meer dan 200 meter van beide spoortrajecten. Conform artikel 8 van het Bevt betekent dit dat het groepsrisico niet van toepassing is. Er dient enkel inzicht gegeven te worden in de mogelijkheden voor zelfredzaamheid en rampenbestrijding. Zie hiervoor het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico'.

Hogedruk aardgastransportleidingen en DPO-brandstofleiding

Voor de ontwikkeling van de beoogde nieuwe woning binnen het plangebied, is door de Omgevingsdienst Achterhoek (ODA) een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) opgesteld die inzicht geeft in het PR en het GR van de hogedruk aardgastransportleidingen. De bijbehorende notitie⁷ is als bijlage 2 bij deze plantoelichting opgenomen, waarnaar wordt verwezen.

Plaatsgebonden risico

Uit de berekeningen blijkt dat de buisleidingen geen plaatsgebonden risicocontour 10-6 per jaar hebben. Dit betekent dat wordt voldaan aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico vormt geen belemmering voor het plan.

Groepsrisico

Uit de berekeningen blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een verhoging van het groepsrisico. De hoogte van het groepsrisico ter hoogte van het plangebied ligt op 0.01 keer de oriëntatiewaarde van het groepsrisico. Conform artikel 12 van het Bevb betekent dit dat het groepsrisico van de buisleidingen beperkt verantwoord dient te worden. Zie hiervoor het kopje 'beperkte verantwoording groepsrisico'.

Beperkte verantwoording groepsrisico

Voor zowel voor de buisleidingen als voor de spoorlijn dient het groepsrisico beperkt verantwoord te worden. Een beperkte verantwoording van het groepsrisico bevat de volgende onderdelen:

- De onderbouwing waarom met een beperkte verantwoording van het groepsrisico wordt volstaan;
- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp;
- Het advies van de veiligheidsregio met betrekking tot de onderwerpen beheersbaarheid, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid.

Onderbouwing beperkte verantwoording groepsrisico

Voor de buisleidingen is het groepsrisico kleiner dan 0.1 keer de oriëntatiewaarde en het plan leidt niet tot een toename van het groepsrisico. Voor de spoorlijn is de hoogte van het groepsrisico niet van toepassing, het plan ligt op meer dan 200 meter van de spoorlijn. Het groepsrisico dient voor deze risicobronnen daarom beperkt verantwoord te worden.

Mogelijkheden rampenbestrijding en zelfredzaamheid

De mogelijkheden van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid zijn afhankelijk van de maatgevende scenario's die zich voor kunnen doen bij een incident. Voor de buisleidingen is dat een fakkelbrand & plasbrand en voor het spoor een toxische wolk.

- ***Fakkelbrand (buisleidingen)***

Vanwege (graaf)werkzaamheden ontstaat een breuk in een hogedruk aardgasleiding. Het aardgas stroomt onder hoge druk uit. Het brandbare gas ontsteekt waardoor een fakkelbrand optreedt. De effecten van een fakkelbrand zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen, schade en brand in de omgeving ontstaan.

⁷ Omgevingsdienst Achterhoek, 'Risicoberekening hogedruk aardgasleidingen Harfsensesteeg nabij 20b te Harfsen', 3 juni 2021

In geval van een fakkelbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de gastoevoer is gesloten door de leidingbeheerder.

De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Kijkend naar de functie van het plangebied (wonen) en de ligging ervan tot de buisleidingen (zowel op korte afstand en grotere afstand) is het advies om bij een fakkelbrand te vluchten en/of dekking te zoeken wanneer er op korte afstand een fakkelbrand plaatsvindt. Wanneer op grotere afstand een fakkelbrand plaatsvindt, dan is het advies om binnen te blijven.

- *Plasbrand (buisleidingen)*

Door beschadiging aan de leiding stroomt kerosine continue uit. Er ontstaat een plas en er vindt ontsteking van deze plas plaats. Hierdoor treedt een plasbrand op. De effecten zijn hoge warmtestraling en rook. Hierdoor kunnen slachtoffers vallen, schade en brand in de omgeving ontstaan.

In geval van een plasbrand zal de bestrijding vooral gericht zijn op het beperken van de warmtestralingseffecten op nabijgelegen gebouwen totdat de kerosinetoevoer is gesloten door de leidingbeheerder.

De plasbrand is zichtbaar en de hittestraling is duidelijk voelbaar. De zelfredzaamheid is afhankelijk van de situatie. Voor personen buiten is het handelingsperspectief vluchten en/of dekking zoeken. Voor personen binnen is het handelingsperspectief binnen te blijven en te schuilen (sluiten van binnendeuren vertraagt de uitbreiding van een eventuele brand). Als secundaire branden optreden, is het handelingsperspectief vluchten aan de schaduwzijde van het gebouw ten opzichte van de plasbrand (extra beschermende kleding beperkt de blootstelling).

- *Toxische wolk (spoorlijn)*

Een giftige plas ontstaat doordat de tank van de ketelwagen openscheurt na bijvoorbeeld een botsing. Hierdoor stroomt een groot deel van de toxische vloeistof in korte tijd uit. De stof verspreidt zich over het spoorbed, dampt uit en vormt een toxische wolk. De wolk verspreidt zich met de wind mee.

Bij een toxische wolk wordt door de brandweer zoveel mogelijk vanaf de bovenwindse zijde opgetreden. Bij het vrijkomen van giftige stoffen zal de brandweer zich richten op verdunnen van een mogelijke gifwolk door het inzetten van een waterscherm of het voorkomen van het uitdampen giftige vloeistoffen door het inzetten van schuimvormend middel.

Afhankelijk van de situatie en de inrichting van de omgeving kan het handelingsperspectief verschillen. Snel reageren is bevorderlijk. Voor personen binnen is het advies binnen blijven en naar hoogste bouwlaag met een vlak plafond te gaan. Ramen en deuren sluiten en ventilatie uitzetten.

Kijkend naar de functie van de beoogde ontwikkeling (wonen) wordt aangenomen dat de aanwezigen voldoende zelfredzaam zijn. Vanaf de locatie kan in meerdere richtingen gevlucht worden. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente Lochem kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>).

Advies veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Noord en Oost Gelderland (VNOG) heeft op 26 april 2021 advies (met kenmerk: RB/ROI050/JG/CG/7271MD0020) uitgebracht.

Bereikbaarheid

Geconstateerd is dat het plangebied redelijk bereikbaar is voor de hulpverleningsdiensten. De Harfsense Steeg is een verharde, maar smalle toegangsweg richting het plangebied. Bij tegenliggend verkeer zal de opkomsttijd van de hulpverleningsdiensten mogelijk vertraagd worden.

Bluswatervoorzieningen

De bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied is (nog) niet op orde. De voorziening is te beperkt. De VNOG is van mening dat dit niet tot een onaanvaardbaar risico leidt. De personen die hier verblijven zijn zelfredzaam en kunnen tijdig zelfstandig vluchten. Ook de bereikbaarheid is redelijk. Dit restrisico wordt daarom aanvaardbaar geacht.

Zelfredzaamheid

Het plangebied valt buiten het bereik van de bestaande WAS-palen (Waarschuings- en Alarmeringsstelsel, WAS). Het ministerie gaat echter op termijn deze wijze van alarmering in Nederland gefaseerd beëindigen. De zelfredzaamheid van de burgers binnen de gemeente kan vergroot worden door het gebruik van NL-alert. Hierop wordt door de overheid de komende jaren verder geïnvesteerd. Burgers zullen echter zelf het initiatief moeten nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken.

4.6.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect externe veiligheid voor het plan.

4.7 BODEM

4.7.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een ruimtelijk plan moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet Bodembescherming. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Middels dit onderzoek (conform NEN 5740) kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wbb. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde 'spoed- of risicolocaties').

4.7.2 Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningbouw mogelijk. Wonen betreft een (milieuhygiënisch) gevoelige functie. Het 'bijlocatie' aan de Harfsense Steeg maakt enig deel uit van het onderzoek, omdat op de andere locatie geen woningniewbouw plaatsvindt. Omdat op de stal binnen het plangebied asbesthoudende dakbedekking voorkomt, kan het aantreffen van asbest

in de grond ter hoogte van de zogenaamde onverharde druppelzone van het dak, niet worden uitgesloten. In opdracht van de initiatiefnemer is daarom door Estinvent bv een verkennend bodem- en asbestonderzoek⁸ uitgevoerd. In bijlage 1 van deze plantoelichting is de rapportage van dit onderzoek integraal opgenomen. Hieronder worden de belangrijkste resultaten en conclusies weergegeven.

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan, die kunnen duiden op de aanwezigheid van bodemverontreiniging. Zintuiglijk zijn op het maaiveld en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdachte materialen waargenomen. In de bovengrond is een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond (overschrijding achtergrondwaarde). In de ondergrond en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. Ter plaatse van de druppelzone van de agrarische gebouwen zijn in de grond geen verhoogde concentraties met asbest aangetoond.

Aangezien er geen sprake is van sterk verhoogde gehalten of concentraties wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Er zijn vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

4.7.3 Conclusie

Op basis van de bevindingen van het uitgevoerde onderzoek kan worden gesteld dat de bodem in het plangebied geschikt is voor het beoogde gebruik. Het aspect bodem staat de beoogde ontwikkeling derhalve niet in de weg.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt, dat rekening gehouden dient te worden gehouden met het gegeven, dat bij eventuele toekomstige grondwerkzaamheden mogelijk aanvullende analyses (zoals PFAS) noodzakelijk zijn en de grond mogelijk niet zonder restricties buiten de locatie kan worden toegepast. Het Besluit Bodemkwaliteit zal dan van kracht kunnen worden.

4.8 WATER

4.8.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand.

In de gemeente Lochem is het waterschap Rijn en IJssel verantwoordelijk voor het waterbeheer.

⁸ Estinvent, "Verkennd bodem- en asbestonderzoek Harfsense Steeg 19 te Harfsen", (projectnr. 1010819), 17 oktober 2019.

4.8.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstorten met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen over de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal

- Nationaal Waterplan 2016-2021 (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Omgevingsvisie Gaaf Gelderland;
- Omgevingsverordening Gelderland.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheerplan Rijn en IJssel 2016-2021.

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.

4.8.3 Water in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van een voormalige agrarisch bedrijfsperceel naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in het gehele plangebied.

De te slopen bebouwing heeft een gezamenlijke oppervlakte van ruim 2850 m². Ook worden beide mestsilo's (ca. 250m²) en kuilvoerplaten op het terrein verwijderd.

Aangezien de nieuw te bouwen woning een grondoppervlak heeft van ca. 160 m² en de bijgebouwen een grondoppervlak heeft van samen 220 m² is duidelijk dat de verharding in het plangebied fors zal afnemen. Watercompensatie is op grond van het beleidskader van het waterschap derhalve niet nodig.

Er is in het plangebied geen noemenswaardig oppervlaktewater aanwezig. Het plan voorziet ook niet in het graven of dempen van watergangen. In het plangebied bevinden zich geen waterkeringen of andere waterstaatkundige werken. De Eefdsse Beek is op een afstand van ruim 170 meter van het plangebied gelegen. Ook is het plangebied niet gelegen in een waterwingebied en/of grondwaterbeschermingsgebied.

Het huishoudelijk afvalwater vanaf het perceel zal, na realisering van de nieuwe vrijstaande woning, naar verwachting zeer beperkt toenemen. Voor de afvoer daarvan zal de nieuwe woning op het bestaande aanwezige rioleringsysteem worden aangesloten. Voor het hemelwater wordt de voorkeursvolgorde vasthouden – bergen – afvoeren gehanteerd. De locatie ligt immers in een gebied waar de grondwaterstand en bodemsamenstelling geschikt zijn om het hemelwater dat neerkomt op de bebouwing te kunnen infiltreren. De bodem van het plangebied bestaat voornamelijk uit zandbodem.

Bij de infiltratie van hemelwater in de bodem is het wel belangrijk om de waterkwaliteit te bewaken. Daartoe dient het gebruik van uitloogbare materialen bij het bouwen te worden vermeden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Licht in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Licht het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Licht in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Licht in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m ² ?	Nee	2
		Nee	1

	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?		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?	Nee	
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	
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
# 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

4.8.4 Conclusie

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

4.9 ECOLOGIE

4.9.1 Beleid en regelgeving

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 'gebiedsbescherming' en de 'soortenbescherming'.

Gebiedsbescherming

Wet Natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Wnb richt zich op de bescherming van Natura 2000-gebieden (Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden). Activiteiten en ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden zijn in beginsel niet toegestaan, tenzij hiervoor een vergunning op grond van de Wnb is verkregen.

Gelders Natuurnetwerk

Naast de bescherming van de Wet natuurbescherming kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO) (voorheen beiden Ecologische Hoofdstructuur). Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is eveneens geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Het doel van de Wnb is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende planten- en diersoorten. De Wnb kent zowel een zorgplicht als verbodsbepalingen. De zorgplicht geldt te allen tijde voor alle in het wild levende dieren en planten en hun leefomgeving. De verbodsbepalingen zijn gebaseerd op het 'nee, tenzij'-principe. Alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde planten- en diersoorten zijn in principe verboden, maar er kunnen vrijstellingen en ontheffingen (door het bevoegd gezag) worden verleend van de verbodsbepalingen.

De Wnb kent een apart beschermingsregime voor Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels), Habitatrichtlijnsoorten en nationaal beschermde soorten. Voor Vogel- en Habitatrichtlijnsoorten geldt een strikte bescherming. Voor de nationaal beschermde soorten hebben provincies de bevoegdheid om in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden een vrijstelling te verlenen van de verbodsbepalingen. Dit moet worden geregeld in een provinciale verordening.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden nagegaan c.q. onderbouwd worden, of zich in het betreffende gebied beschermde soorten bevinden.

4.9.2 Ecologie in relatie tot het plangebied

Om te beoordelen wat de effecten zijn van de voorgenomen sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen op de natuur, is door adviesbureau EcoTierra een natuurtoets in de vorm van een quickscan⁹ uitgevoerd, gebaseerd op een bronnenonderzoek en een veldbezoek.

Dit veldbezoek heeft op 6 september 2019 plaatsgevonden.

⁹ EcoTierra –ecologisch Adviesbureau, 'Harfsensesteeg 19 te Harfsen
- Quickscan flora en fauna in het kader van de Wet natuurbescherming', 28 oktober 2019.

Het rapport is integraal als bijlage 3 bij deze plantoelichting opgenomen. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven.

Resultaten Quicksan

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet in het NNN (GNN of GO). De kernkwaliteiten van het NNN worden niet aangetast door de geplande ruimtelijke ontwikkeling. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag zijn niet noodzakelijk.

Er vinden geen ruimtelijke ingrepen plaats in of nabij een Natura 2000-gebied. Door de aard en de beperkte omvang van de activiteiten en door de afstand tussen het plangebied en het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied worden geen significante negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen en ontwikkelingsopgaven verwacht. Ook significante negatieve effecten door indirecte verstoringsfactoren als stikstofdepositie, verontreiniging, verdroging, geluidsverstoring of lichtverstoring zijn op voorhand uit te sluiten. Verdere toetsing of een vergunningsaanvraag is niet noodzakelijk.

Soortbescherming

In de te slopen gebouwen bevinden zich geen nest- of verblijflocaties van beschermde soorten. Ook zijn er geen nestlocaties in de te kappen houtopstanden aanwezig. Het plangebied betreft ook geen significant foerageergebied voor vogels of zoogdieren/vleermuizen.

Er zijn geen beschermde soorten flora of fauna in het plangebied aangetroffen.

Algemene van de provincie vrijgestelde soorten kunnen voorkomen.

Bij het uitvoeren van de werkzaamheden moet wel rekening worden gehouden met (overige) broedvogels. Werkzaamheden moeten buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) worden uitgevoerd of er moet voorkomen worden dat broedvogels zich gaan vestigen in het plangebied, bijvoorbeeld door ruim voor aanvang van het broedseizoen te starten met de geplande werkzaamheden.

Aanvullend onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet noodzakelijk voor overige soort(groep)en.

4.9.3 Conclusie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoering van de met het bestemmingsplan beoogde herontwikkeling. Wel wordt volledigheidshalve genoemd dat tijdens de sloop-, bouw- of kapwerkzaamheden altijd de algemene zorgplicht geldt.

Als vrijblijvend advies wordt nog meegegeven dat bij de nieuwbouw indien technisch mogelijk, rekening kan worden gehouden met huismussen door zogenaamde vogelvides of een dergelijke constructie toe te passen, in plaats van vogelschroot. Tevens kunnen speciale nestkasten voor de huismus en vleermuizen worden ingebouwd of worden aangebracht.

4.10 ARCHEOLOGIE

4.10.1 Beleid en regelgeving

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting

bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) uit 2007, welke is geïmplementeerd in de Monumentenwet uit 1988. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

Op 1 juli 2016 is de nieuwe Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet vervangt onder meer de Monumentenwet 1988. In artikel 9.1 van de Erfgoedwet is echter bepaald dat tot het tijdstip waarop de nieuwe Omgevingswet in werking is getreden de bepalingen uit de Monumentenwet 1988 met betrekking tot archeologie van toepassing blijven. De nieuwe Omgevingswet treedt naar verwachting niet eerder in werking dan 2021.

Gemeentelijk beleid

Naar aanleiding van de bovengenoemde Wamz heeft de gemeente Lochem voor het gehele grondgebied van de gemeente een archeologische beleidskaart op laten stellen. Dit 'eigen' archeologiebeleid is vervolgens vertaald in het 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'. Dit overkoepelende bestemmingsplan is op 20 januari 2014 door de gemeenteraad vastgesteld.

Op de archeologische beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in verschillende archeologische categorieën. Daarnaast zijn er gebieden waar door bijvoorbeeld vergravingen geen archeologische waarden meer worden verwacht. De volgende categorieën worden onderscheiden:

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

4.10.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn drie categorieën uit het gemeentelijk archeologiebeleid van belang, te weten:

- Categorie 4, de zuidwestelijke hoek van het perceel aan de Harfsense Steeg 19. Gedeeltelijk ligt de bestaande als ook nieuwe schuur/bijgebouw binnen deze bestemming.
- Categorie 5, het merendeel van beide locatie ligt binnen deze categorie; zowel het bestaande woning als ook de nieuwe woning met bijgebouw liggen binnen deze categorie.
- Categorie 6, het meest zuidelijke, onbebouwde deel van de 'bijlocatie' aan de Harfsense Steeg ongenummerd, blijft ook in de nieuwe situatie onbebouwd.

De beleidsuitgangspunten van deze categorieën luiden als volgt:

Categorie 4: archeologische resten van historische stads- of dorpskernen

Gebieden waar archeologische resten van historische stads- of dorpskernen te verwachten zijn. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 100 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 5: Hoge archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van veel bekende vindplaatsen in vergelijkbare omstandigheden, een grote kans hebben op archeologische resten in de bodem. Streven naar behoud in huidige staat. Bij bodemingrepen met een oppervlakte groter dan 250 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Categorie 6: Middelmatige archeologische verwachting

Gebieden die op grond van geomorfologie, grondwatertrap en bodem en op grond van 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 1.000 m² én waarvan de diepte van de ingreep dieper reikt dan 30 cm –Mv is inventariserend archeologisch onderzoek verplicht (volgens Richtlijn Archeologisch Onderzoek).

Afweging en vertaling in bestemmingsplan

De nieuwbouw van de vrijstaande woning (en bijbehorend bijgebouw) vindt plaats binnen Categorie 5. Gezien de oppervlakte van deze gebouwen (gezaamenlijk kleiner dan 200 m²) blijven de bijbehorende grondwerkzaamheden ruimschoots onder de 'ondergrens' van 250 m² (Categorie 5). Bovendien wordt de nieuwe bebouwing op dezelfde locatie gesitueerd die momenteel ook bebouwd, oftewel met kuilvoerplaten voorzien is. Omdat de gronden daardoor al geroerd zijn wordt aangenomen dat de kans op de aanwezigheid van archeologische sporen klein is.

De bouw van het nieuwe bijgebouw (max. 150 m²), als onderdeel van de reeds bestaande woning Harfsense Steeg 19, moet binnen de daarvoor opgenomen aanduiding gebeuren. De aanduiding is ruimer genomen dan het daadwerkelijke gebouw om ruimte te geven wat de exacte locatie betreft. De aanduiding heeft een oppervlak van ca. 290 m², waarvan ruim 180 m² binnen categorie 4 zijn gelegen en 110 m² binnen categorie 5. De hele aanduiding ligt op een locatie waar in de huidige situatie al een schuur/oude stal staat. Omdat zowel bestaande fundamenteen gebruikt kunnen worden, als ook dat de gronden door de bouw van dit stal al geroerd zijn, wordt geen archeologisch onderzoek noodzakelijk geacht.

Desalniettemin zullen de bovengenoemde categorieën voor de bescherming van de archeologische (verwachtings-)waarde wel vertaald worden middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4' (historische stads- en dorpskernen) 'Waarde – Archeologie 5' (hoge archeologische verwachting) en 'Waarde – Archeologie 6' (middelmatige archeologische verwachting). De bijbehorende regels zijn daarbij afgestemd op het geldende 'Paraplubestemmingsplan Archeologie'.

Deze dubbelbestemmingen betreffen in het kader van voorliggend plan dus vooral een signaleringsfunctie met het oog op eventuele (grotere) toekomstige groundbewerkingen.

Als bij het graafwerk onverhoopt toch archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, dan dient daarvan direct melding te worden gemaakt bij de minister conform de Erfgoedwet 2015, artikel 5.10 en 5.11.

4.10.3 Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor het bestemmingsplan.

4.11 CULTUURHISTORIE

4.11.1 Beleid en regelgeving

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.

Gemeentelijk beleid

De cultuurhistorische waardenkaart van Lochem¹⁰ brengt de cultuurhistorische waarden integraal in beeld. Het sluit aan bij de steeds meer ruimtelijke benadering van de zorg voor het erfgoed, waarbij behalve naar objecten vooral ook naar de samenhang en de (historisch) ruimtelijke structuur wordt gekeken.

In de cultuurhistorische waardenkaart is vooral aandacht besteed aan het zichtbare, landschappelijke en gebouwde erfgoed. De cultuurhistorische waardenkaart bestaat uit een tweetal kenmerkenkaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), twee waarderingskaarten (landschap en bouwkunst/stedenbouw), zes themakaarten en een integrale ensemblekaart waarop de cultuurhistorische 'toppers' van Lochem zijn weergegeven.

De waardering van het historisch cultuurhistorisch landschap is gebaseerd op een beoordeling op drie criteria:

1. de gaafheid van de huidige topografie ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen type grondgebruik, verkaveling, percelering etc.;
2. de gaafheid van de huidige verticale dimensie in het landschap (fysiognomie) ten opzichte van de situatie omstreeks 1850 c.q. de situatie ten tijde van de ontginning, dat wil zeggen de openheid of geslotenheid van het landschap (aan- of afwezigheid van opgaand groen), de aanwezigheid van bebouwing, etc.;
3. de aanwezigheid van bijzondere kenmerken, waardoor het gebied een hogere waardering moet krijgen dan het op basis van andere twee criteria krijgt.

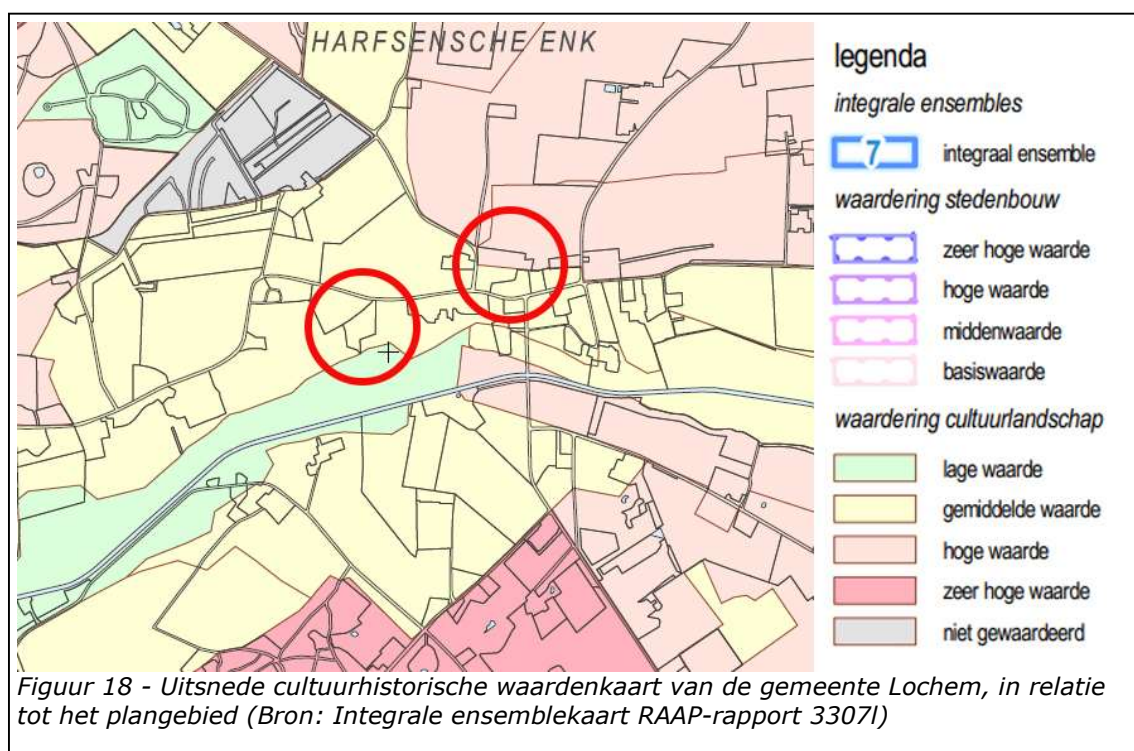
De historische bouwkunst en stedenbouw vormt eveneens een belangrijke basis voor het cultureel erfgoed. Onder de historisch-bouwkundige waarden en stedenbouw wordt in Lochem het beschermde en onbeschermde 'bovengrondse'

¹⁰ '... over de toppen der heuvels, langs den zoom van het bosch, door diepe holle wegen ...'. Een cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Lochem. RAAP-rapport 3307 / d.d. 15 oktober 2018.

gebouwde erfgoed verstaan: gebouwen (objecten, complexen en ensembles), stedenbouwkundige structuren, maar ook historisch straatmeubilair, grenspalen, herinneringsmonumenten, monumentale kunst in de openbare ruimte (dat wil zeggen: wandkunst, nagelvast verbonden met architectuur), etc. Tevens vallen beschermde stads- en dorpsgezichten, voor zover aanwezig, onder dit begrip, evenals andere bijzondere gezichten/ensembles, historische buitenplaatsen en overige gebieden.

De geïnventariseerde objecten en complexen hebben gemeen, dat ze alle in meer of mindere mate een positieve cultuurhistorische en/of ruimtelijke waarde bezitten binnen de (steden)bouwkundige geschiedenis van de gemeente Lochem en de in deze gemeente aanwezige karakteristieke gebieden.

De cultuurhistorische waardenkaart is geschikt om de basis te gaan vormen voor toekomstig cultuurhistorisch beleid, waaronder de planologische borging.



4.11.2 Relatie plangebied

Aan de hand van de cultuurhistorische waardenkaart van Lochem blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone die is aangeduid met een 'hoge waarde' tot 'gemiddelde waarde' in het cultuurlandschap.

Met het voorliggende plan wordt ingezet op een functiewijziging (van voormalige agrarisch bedrijfspercelen naar wonen), waarbij de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en daarvoor in de plaats één nieuwe vrijstaande woning wordt gebouwd. Een woonfunctie sluit in dit kader ook goed aan bij het ter plaatse aanwezige cultuurlandschap. Als onderdeel van het plan is een erfinrichtingsplan opgesteld waarbij is aangesloten op het landschapskarakter. In dit kader wordt ook verwezen naar paragraaf 2.2.3 van deze plantoelichting.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- en/of dorpsgezicht. Ook zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig.

4.11.3 Conclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit het aspect cultuurhistorie voor het plan.

4.12 VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING

4.12.1 Regelgeving

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is volgens de Wet milieubeheer verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. Welke activiteiten dat betreft is aangegeven in het Besluit mer en de daarbij behorende bijlage. In de bijlage is onderscheid gemaakt tussen een:

- C-lijst met m.e.r.-plichtige activiteiten en daarbij behorende drempelwaarden;
- D-lijst met m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteiten en de daarbij behorende drempelwaarden.

Het doel van de m.e.r. is het milieubelang volwaardig mee te laten wegen bij de vaststelling van deze plannen en besluiten. Een belangrijk product van de m.e.r.-procedure is het milieueffectrapport (MER). Bij sommige besluiten is niet meteen duidelijk of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. In deze grensgevallen moet eerst worden beoordeeld of sprake is van een m.e.r.-plicht. Dit gebeurt door middel van een aparte procedure, de zogenoemde m.e.r.-beoordeling.

Deze m.e.r.-beoordeling is ook vereist voor activiteiten die onder de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. liggen. In dat geval gelden er geen vormvoorschriften en is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling moet er volgens bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden getoetst aan de 3 volgende hoofdcriteria:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.12.2 Beoordeling plan

In het Besluit m.e.r. is opgenomen dat de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject (onderdeel D11.2) mer-beoordelingsplichtig is in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op de volgende gevallen (indicatieve drempelwaarden):

- een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat;
- of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Omdat het bestemmingsplan slechts voorziet in de bouw van één nieuwe (extra) vrijstaande woning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel, wordt het plan niet aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. In dit kader wordt ook verwezen naar de uitspraak van de ABRvS op 12 juni 2019 (zaaknummer 201807060/1/R1). In deze uitspraak is namelijk geoordeeld dat de wijziging van het gebruik van een perceel door de realisatie van onder andere twee eengezinswoningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject indien het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.

Dit geldt dus ook zonder meer voor het plangebied, aangezien het totaal aantal vierkante meters bebouwing op het perceel juist significant afneemt. Op grond van bovenstaande uitspraak en motivering wordt geconcludeerd dat in het kader van voorliggend plan geen m.e.r.-procedure nodig is.

4.12.3 Conclusie

Voor dit bestemmingsplan is geen m.e.r.-procedure nodig.

5 JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

5.1.1 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 specifieker 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.

5.1.2 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 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 eenieder.

5.2 OPBOUW REGELS EN VERBEELDING

5.2.1 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.

5.2.2 Analoge verbeelding (plankaart)

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

Voor wat betreft de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de Basisregistratie Grootchalige Topografie (BGT), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart. In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (ontwerp/vastgesteld). Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

5.3 ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

De begrippen die in het bestemmingsplan gebruikt worden, zijn in dit artikel gedefinieerd. Dit wordt gedaan om interpretatieverschillen te voorkomen. Voor de begripsomschrijvingen is aangesloten bij het SVBP2012 en het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel maakt duidelijk hoe de lengte, breedte, hoogte, diepte en oppervlakte en dergelijke van gronden en bouwwerken worden gemeten of berekend. Alle begrippen waarin maten en waarden voorkomen worden in dit artikel verklaard.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden die voorheen tot het agrarisch bouwvlak aan de Harfsense Steeg 19 behoorden, maar die nog onbebouwd zijn en niet in gebruik zullen worden genomen voor de woonfunctie (incl. erf en tuin). Deze gronden zullen een agrarisch gebruik (in de vorm van weiland/grasland) behouden. De landschappelijke waarden van deze gronden worden beschermd middels een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden. Hiervoor zijn de aanduidingen 'overige zone – essenlandschap' en 'overige zone – beekdallandschap' op de verbeelding opgenomen. Deze aanduidingen komt terug in het vergunningstelsel.

In de bestemming zijn geen agrarische bedrijven gelegen, maar uitsluitend weilanden. 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 Lochem 2010'.

Artikel 4 Wonen - FAB

Het deel van het perceel Harfsense Steeg en de 'bijlocatie' dat gebruikt zal gaan worden voor de woonfunctie, heeft de bestemming 'Wonen - FAB' gekregen. Dit betreft dus de gronden waarop de voormalige bedrijfswoning is gesitueerd en de nieuwe vrijstaande woning wordt beoogd, alsmede de direct daaromheen gelegen gronden die tot het erf/tuin gaan behoren. De gronden binnen deze bestemming zijn daarmee bestemd voor wonen na functiewijziging van de agrarische bebouwing, waarbij specifieke bouwregels zijn opgenomen voor de bestaande (te behouden) voormalige agrarische bedrijfswoning en de nieuw te bouwen woning.

Voor de bestaande boerderijwoning is de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' opgenomen. Ter plaatse is een woning toegestaan. Bij deze woningen is een bijgebouw toegestaan, waarvoor geldt dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 150 m² en opgericht moet worden binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw bestaande woning'. De maximale goothoogte is 3 meter en maximale bouwhoogte 6 meter.

Voor de nieuwe 'FAB-woning' is de aanduiding 'vrijstaand' op de verbeelding opgenomen. Hier is één woning toegestaan. De inhoud van de woning mag niet meer zijn dan 600 m³. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter.

Bij deze woning mag één bijgebouw van maximaal 75 m² gebouwd worden, maar deze dient wel binnen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bijgebouw nieuwe woning' opgericht te worden. De maximale goothoogte is daarbij gesteld op 3 meter en maximale bouwhoogte op 6 meter.

Om te waarborgen dat de voorgenomen landschappelijke inpassing van het perceel daadwerkelijk wordt uitgevoerd, is binnen deze bestemming een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Deze houdt in dat het gebruiken van de nieuwe woning ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' overeenkomstig de bestemming alleen is toegestaan indien de landschappelijke inpassing conform het landschappelijk

inpassingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inpassing dient binnen 12 maanden na gereedmelding van de nieuwe woning te worden aangelegd. Het doen van een gereedmelding is een verplichting (op grond van artikel 1.25 lid 2 van het Bouwbesluit) die gekoppeld is aan een omgevingsvergunning voor het bouwen.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge 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 100 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel 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 100 m².

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van gronden met een hoge 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 250 m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningenstelsel 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 250 m².

Artikel 7 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 lage archeologische verwachtingswaarde

Binnen de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' gelden dezelfde regels als in de bestemming 'Waarde-Archeologie 5', met dien verstande dat in de bestemming 'Waarde-Archeologie 6' een oppervlaktegrens geldt van 2.500 m².

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 8 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.

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan.

Door het "overhevelen" van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijktens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In dit artikel is onder meer een regeling opgenomen voor bestaande en afwijkende maatvoeringen, waarmee geregeld is dat deze, wanneer met vergunning gerealiseerd, als uitgangspunt dienen bij nieuwe aanvragen indien deze maatvoeringen afwijken van de maatvoeringen zoals opgenomen in dit bestemmingsplan. Ook is een regeling voor ondergronds bouwen opgenomen.

Artikel 10 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 11 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de gebiedsaanduidingen opgenomen, zoals in dit geval de aanduidingen 'overige zone – essen en enken', 'overige zone – essenlandschap', 'overige zone – beekdallandschap' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen. De genoemde aanduidingen zijn ongewijzigd overgenomen uit het aangrenzende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' en zijn vooral van belang bij eventuele afwijkingen en de verlening van omgevingsvergunningen voor werken en werkzaamheden als onderdeel van de bestemming 'Agrarisch'.

Artikel 12 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 13 Overige regels

Door de inwerkingtreding van de 'Reparatiewet BZK 2014' (Staatsblad 2014, 458) per 29 november 2014 is de bouwverordening voor het bestemmingsplan niet meer van toepassing. Regelingen met betrekking tot parkeren dienen daarom in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

Het voorzien in de juiste en voldoende parkeervoorzieningen is een voorwaardelijke verplichting. Er wordt getoetst op het moment dat een omgevingsvergunning voor het bouwen of voor een gebruiksactiviteit wordt aangevraagd. Ook daarna moet worden voorzien in de juiste instandhouding van de voorzieningen. De voorwaardelijke verplichting houdt in dat er met bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen kan worden optreden als blijkt dat niet aan de verplichting wordt voldaan.

De regeling bevat een verwijzing naar de Nota Parkeernormen van de gemeente Lochem. In het parkeerbeleid worden vier gebiedstypen onderscheiden (centrum, regulier gebied, kwetsbaar gebied, buitengebied) waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Tevens is een regeling opgenomen dat, indien de bestemming of het gebruik daartoe aanleiding geeft, moet worden voorzien in voldoende ruimte voor laden of lossen op eigen terrein.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Artikel 143 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 bouw aanvraag veroorzaakt onheil.

Artikel 15 Slotregel

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

6 UITVOERBAARHEID

6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Tegelijkertijd met de vaststelling van een bestemmingsplan moet een exploitatieplan (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.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de functieverandering van het voormalige agrarisch bedrijfsperceel Harfsense Steeg 19 en 'bijlocatie' te Harfsen naar wonen mogelijk. De voormalige agrarische bedrijfswoning zal in gebruik genomen worden als burgerwoning en er wordt één nieuwe woning gebouwd, in ruil voor de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op beide percelen. Deze voorgenomen ontwikkeling betreft een particulier initiatief. De financiering van 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. De gemeente zal met de initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten inzake het kostenverhaal en planschade. Het kostenverhaal is daardoor anderszins verzekerd, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

6.2.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Gezien de ligging, 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 specifiek vooroverleg gevoerd.

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

6.2.2 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 eenieder zienswijzen naar voren brengen.

In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan 'Harfsense Steeg 19 Harfsen' van 30 september 2021 tot en met 10 november 2021 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon eenieder zienswijzen naar voren brengen. In dit kader is één schriftelijke zienswijze naar voren gebracht:

Gasunie Transport Services B.V., Postbus 181, 9700 AD Groningen

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 10 november 2021 is ingekomen, waarbij de poststempel bepalend is. De zienswijze is op 3 november 2021 ingekomen en is daarmee ontvankelijk.

Zienswijze:

1. Artikel 5 Leiding – Gas op het volgende punt aanpassen:
Onder 5.2.2 De uitzondering voor het toestaan van kuilvoerplaten zonder omgevingsvergunning verwijderen.
2. Het erfinrichting- en beplantingsplan, bijlage bij de planregels, op de volgende punten aanpassen:
In het erfinrichtingsplan van het perceel Harfsense Steeg 19 is voorzien in het oprichten van een boomgroep (linde of eik) in de noordoosthoek van het erf. Ter plaatse ligt een gastransportleiding van de Gasunie. Binnen de belemmeringenstrook is de aanplant van diepwortelende beplanting niet toegestaan. Het erfinrichtingsplan aanpassen door de beplanting te wijzigen aan de hand van een door Gasunie meegestuurde advieslijst met wel toegestane beplanting.

Antwoord gemeente:

1. In de toekomstige situatie is er geen sprake meer van een agrarisch bedrijf met de noodzaak voor kuilvoerplaten. De gewenste aanpassing vormt daarmee geen belemmering voor het gewenste resultaat van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel gewijzigd.
2. De boomgroep is inderdaad ingetekend ter plaatse van de gastransportleiding. Het erfinrichtingsplan is op dit punt gewijzigd. In de vast te stellen versie van het bestemmingsplan is de eik/linde vervangen voor Wilde Peer. Een soort die niet diepwortelend is en daarmee toegestaan op de geplande locatie van de boomgroep.

BIJLAGEN BIJ TOELICHTING

BIJLAGE 1 VERKENNEND BODEM- EN ASBESTONDERZOEK

BIJLAGE 2 RISICOBEREKENINGEN HOGEDRUK AARDGASLEIDINGEN

BIJLAGE 3 QUICKSCAN ECOLOGIE

