

Bestemmingsplan

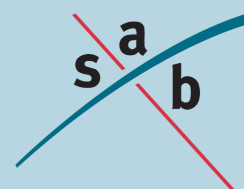
Harfsensesteeg 22 Harfsen

Gemeente Lochem

Datum: 13 oktober 2014

Projectnummer: 100976.01

ID: NL.IMRO.0262.buHarfsensest22Ha-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
2.1	Algemeen	6
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Toekomstige situatie	7
3	Haalbaarheid van het plan	13
3.1	Overheidsbeleid	13
3.2	Milieuaspecten	19
3.3	Water	23
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	27
3.5	Flora en fauna	28
3.6	Verkeer en parkeren	29
3.7	Economische uitvoerbaarheid	29
4	Wijze van bestemmen	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Dit bestemmingsplan	32
5	Procedure	34

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Harfsensesteeg 22 te Harfsen is een melkveebedrijf gelegen. Vanwege een verplaatsing van dit bedrijf naar de Koekoekweg in Harfsen, komt deze locatie vrij.

De huidige bebouwing bestaat uit twee bedrijfswoningen en circa 1.618 m² aan bedrijfsgebouwen. Op basis van het regionale beleidskader functieverandering “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” is een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. De twee bedrijfswoningen en een schuur blijven behouden, de overige bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe vrijstaande woning met een bijgebouw gerealiseerd. In totaal wordt er circa 200 m² teruggebouwd.

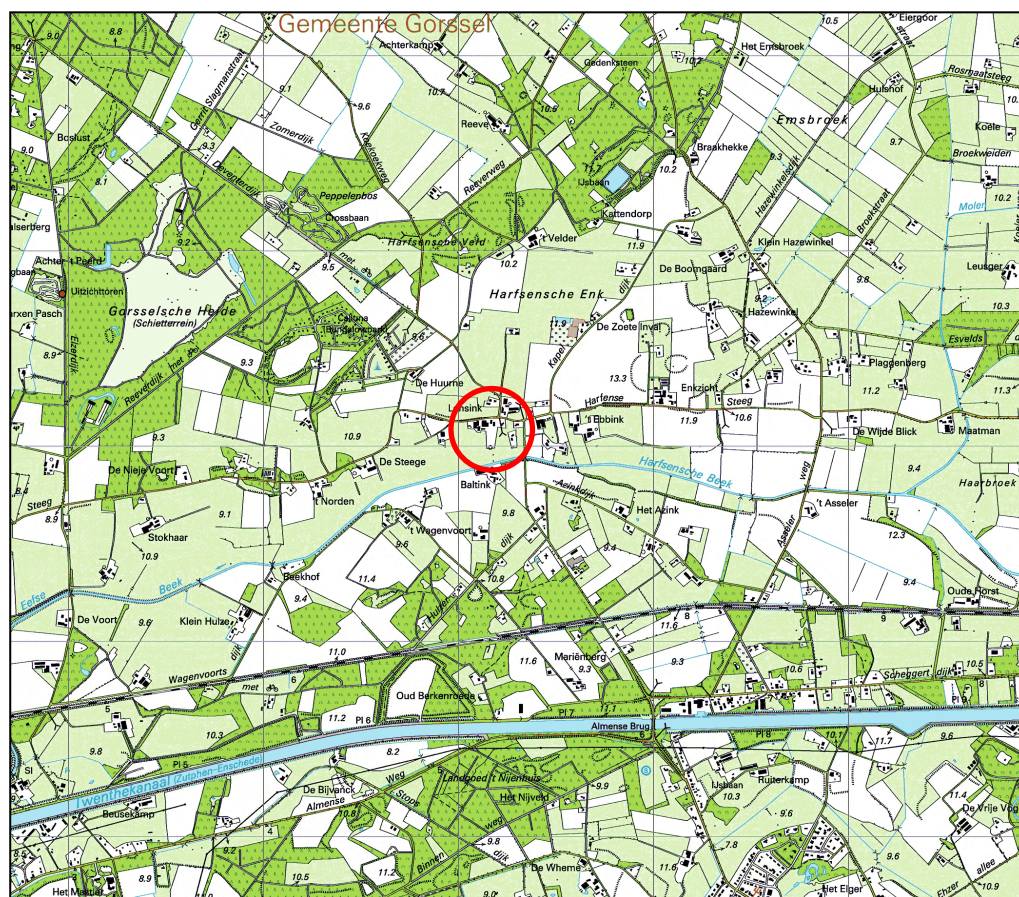
Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de Harfsensesteeg. Het plangebied ligt ruim 3 km ten zuidwesten van de kern Harfsen en ca. 1,5 km ten noorden van het Twentekanaal. Op onderstaande kaartfragmenten zijn de globale ligging van het plangebied aangegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google earth)



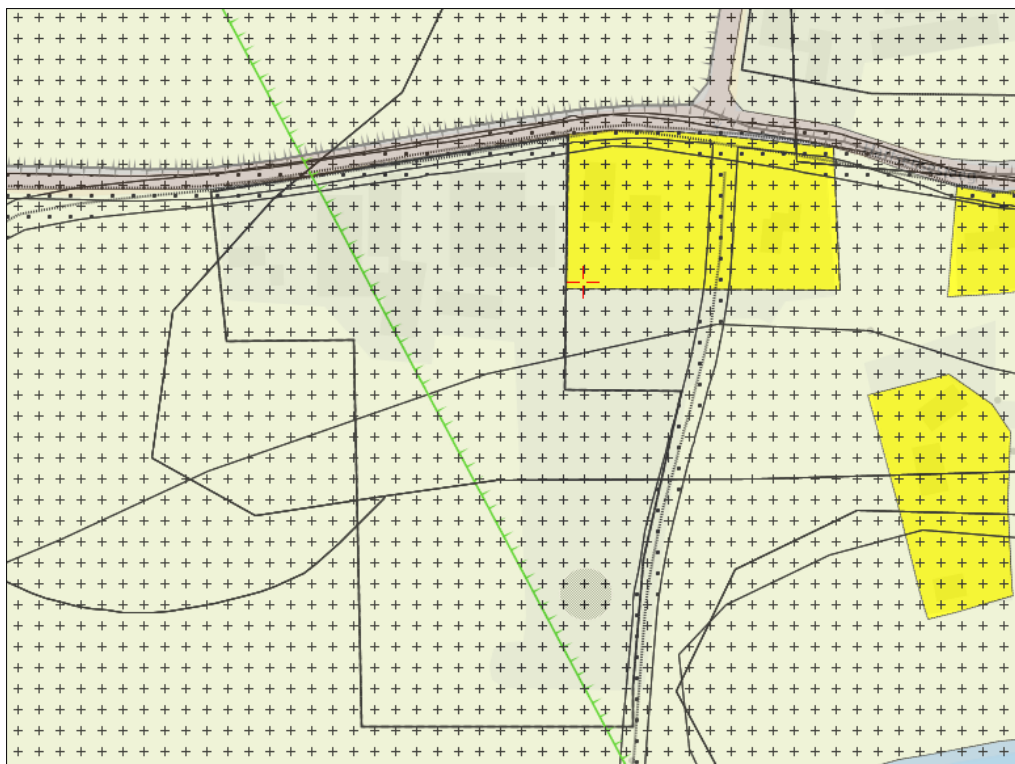
Globale ligging plangebied (bron: Topografische Dienst)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het geldende bestemmingsplan van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. Dit bestemmingsplan is op 7 december 2010 vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem.

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak is opgenomen. Voor de locatie is de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' opgenomen. In het noorden van het plangebied liggen een gasleiding en een brandstofleiding. Voor deze leidingen zijn de dubbelbestemmingen 'Leiding – gas' en 'Leiding – brandstof' opgenomen. In het oosten van het plangebied is een deel van de agrarische grond bestemd met de dubbelbestemming 'Leiding – gas' omdat ook hier een gasleiding ligt.

Daarnaast geldt voor het plangebied de paraplubestemming 'Archeologie'. In dit bestemmingsplan is het archeologisch beleid van de gemeente Lochem juridisch-planologisch vastgelegd. Op grond van dit bestemmingsplan kent het plangebied de dubbelbestemmingen Waarde – Archeologie 4, 5 en 6.



Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'

De geldende bestemmingsplannen voorzien niet in de mogelijkheid van een functie-wijziging naar een woonbestemming ten behoeve van twee vrijstaande bestaande woningen en één nieuwe vrijstaande woning. Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk om de functieverandering mogelijk te maken.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 5 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 “het plan” de inhoud en het ontwerp van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt de haalbaarheid van het bestemmingsplan aangetoond voor wat betreft het (hogere) overheidsbeleid, milieuaspecten, water, archeologie, flora en fauna en economische uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 4 volgt de wijze van bestemmen, waarin uiteen wordt gezet hoe het in hoofdstuk 2 beschreven plan juridisch is vertaald naar de verbeelding en de regels. Ten slotte komen in het vijfde en laatste hoofdstuk de resultaten uit de procedure aan de orde.

2 Het plan

2.1 Algemeen

Het plan betreft de functieverandering van een voormalig agrarisch bedrijf naar de bestemming Wonen ten behoeve van drie woningen.

Het perceel aan de Harfsensesteeg ligt in een gebied dat wordt aangeduid als “Oud Harfsen”. Het dorp Harfsen was tot ca. 1956 gevestigd aan de Harfsensesteeg. Oud Harfsen werd ook wel boerderijendorp genoemd.

Het perceel aan de Harfsensesteeg draagt de naam Erve 't Leunk. Op dit erf heeft vroeger een T-boerderij gestaan. Het is een oude plek waar al eeuwen lang gewoond en landbouw bedreven wordt. Op het erf waren vroeger ook drie hooibergen aanwezig. Eén daarvan stond aan de weg. Tijdens de Tweede Wereldoorlog is de T-boerderij afgebrand. Daarna is op het erf een zogenaamde wederopbouwboerderij gebouwd. De hooibergen zijn in de loop der jaren afgebroken.

2.2 Huidige situatie

Boerderij 't Leunk is een zogenaamde wederopbouw boerderij, welke dateert uit 1950. De boerderij was in het verleden in gebruik als melkveebedrijf. Het perceel heeft verouderde bedrijfsgebouwen. Het melkveebedrijf is verplaatst naar de Koekoekweg.

Binnen het plangebied bevinden zich twee bedrijfswoningen. De boerderijwoning wordt door de initiatiefnemers bewoond. De tweede bedrijfswoning ligt afgescheiden van het erf van de boerderij. Gezien de aard en ligging van deze woning is er daarom in het plan voor gekozen deze woning buiten de landschappelijke inpassing en erfgedachte te houden.

De huiskavel is ongeveer vier hectare. Het grootste deel van deze grond zal in agrarisch gebruik blijven. De grond is door middel van kavelruil geruild met andere direct omliggende melkveehouders, tegen grond dat in de nabijheid van de nieuwe locatie aan de Koekoekweg ligt.

Op de navolgende afbeelding wordt de huidige ruimtelijke situatie binnen het plangebied weergegeven.



Huidige ruimtelijke situatie plangebied

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 *Bebouwing*

Op de locatie is circa 1.618 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Deze zullen, met uitzondering van een bestaande schuur bij de boerderij van 135 m², gesloopt worden. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden. Ten behoeve van de oostelijke bedrijfswoning wordt een deel van een bestaand bedrijfsgebouw tot bijgebouw verbouwd. In het plan is echter ook de mogelijkheid opgenomen tot de bouw van een nieuw bijgebouw. In dat geval mag het bestaande bedrijfsgebouw niet als bijgebouw worden gebruikt.

In ruil voor de sloop van de bedrijfsgebouwen zal één nieuwe vrijstaande woning worden gerealiseerd. In het plan is gekozen om het erf terug te brengen naar de oude vooroorlogse situatie. Een oude foto van de T-boerderij is als inspiratie gebruikt voor de nieuw te bouwen woning. De woning krijgt dezelfde uitstraling als de vooroorlogse T-boerderij.



De T-boerderij in de vooroorlogse situatie van het erf

Omdat de huidige bedrijfswoning met het achterhuis naar de weg staat, is het voorhuis vanaf de weg niet zichtbaar. Het heeft de uitstraling van een schuur. Door de nieuwe vrijstaande woning als statige T-boerderij aan de weg te plaatsen, ontstaat een zogenaamde erfgedachte, waarbij de huidige boerderij ondergeschikt is aan de nieuwe woning. De navolgende afbeeldingen geven de gevels van de nieuw te bouwen woning weer.



Westgevel nieuwbouw T-boerderij



Noordgevel nieuwbouw T-boerderij



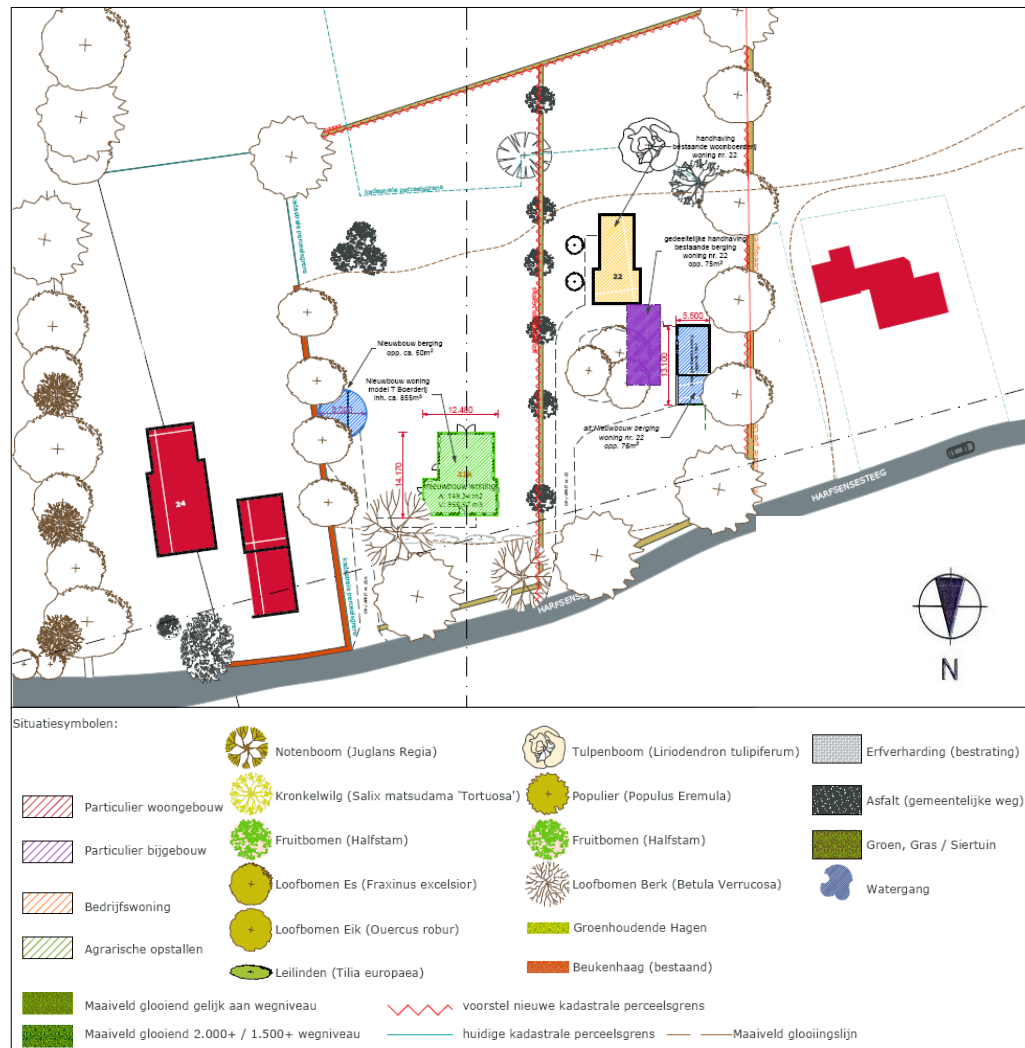
Oostgevel nieuwbouw T-boerderij



Zuidgevel nieuwbouw T-boerderij

Op het erf was in het verleden ook een hooiberg aanwezig. Hiervan is in de nieuwe opzet gebruik gemaakt, door op het erf een hooiberg te creëren die als bijgebouw zal fungeren.

Op de navolgende afbeelding wordt de toekomstige ruimtelijke situatie binnen het plangebied weergegeven. Deze afbeelding is zuidgericht.



Toekomstige ruimtelijke situatie plangebied

2.3.2 Landschappelijke inpassing

Landschappelijk is het gebied aangemerkt als beekdallandschap. De locatie ligt tegen de grens van het (open) essenlandschap van de Harfsensche Enk.

Het beekdallandschap wordt gekenmerkt door de aanwezige hoogteverschillen, openheid en de beperkte doorsnijdingen door infrastructuur. Wegen en bebouwing zijn overwegende gelegen op de overgang van beekdalen naar dekzandruggen. Bebouwing (T-boerderijen) bevinden zich veelal op de hoge ruggen en waterlopen in de dalen. Kenmerkend is de openheid in dit landschapstype, waarbij beplanting veelal plaats vindt op de hoge ruggen. Als erfbeplanting zijn er vaak windschermen te vinden door bomenrijen haaks op de beek.

Ook op deze locatie is een hoge rug waar te nemen waarop de bebouwing gesitueerd is. De Harfsense Beek ligt verderop en lager in het landschap. De kenmerken van dit landschapstype zijn op de locatie en in de omgeving ook terug te vinden. De openheid is hier waar te nemen, door de weilanden gelegen aan de beek. Langs de beek en ook op enkele plekken haaks erop is beplanting waar te nemen.

De hoge rug bestaat uit enkeerdgrond, terwijl lager gelegen weilanden zijn aan te merken als beekdalgronden.

Na de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen, zal de nieuwe woning worden gesitueerd op een hoge rug, op de plek waar voor de oorlog ongeveer de T-boerderij heeft gestaan.

Bij de plaatsing van de woning is rekening gehouden met een erfgedachte. De statige T-boerderij komt duidelijk zichtbaar vooraan de weg. Er naast bevindt zich het erf met de 'schuur' (huidige bedrijfswoning) en een hooiberg. Het erf wordt ontsloten via de bestaande inritten. Een tweede inrit blijft beschikbaar voor de tweede bedrijfswoning, welke naast het nieuwe erf is gelegen.

Bij de landschappelijke inpassing is rekening gehouden met de kenmerken van het beekdallandschap. Bestaande beplanting zal zoveel mogelijk worden behouden. In de huidige situatie bevindt zich links op de perceelsgrens een beukenhaag. Een grote bestaande notenboom is gesitueerd tussen de nieuwe woning en de weg.

Ter versterking van de landschappelijke kenmerken zal op de hoge rug het erf verder worden aangekleed met nieuw aan te planten solitaire bomen. Gekozen is o.a. voor een tweede notenboom, ter vervanging van de huidige notenboom in de toekomst.

Naast de inrit zijn enkele grote solitaire eiken gesitueerd. Midden op het centrale erf worden een drietal bomen (Es) geplant als solitaire bomengroep. De westzijde van het perceel wordt ook afgescheiden met een rij grote solitaire bomen (Eik en Es). Op de hoeken van het kadastrale perceel staan grote eiken, welke net als vroeger dienst doen als afscheiding van de perceelsgrenzen.

Nieuwe hagen zullen tevens dienst gaan doen ter afscheiding van de verschillende perceelsgrenzen. Verder worden enkele groenhoudende doornloze hagen geplant ter afscheiding van het openbare erf en de perceelsgrenzen van de nieuwe woning.

Vóór de nieuwe woning zullen lijndes de uitstraling van de T-boerderij versterken. Aan de achterzijde van de T-boerderij worden een aantal laagstam vruchtbomen aangeplant. Verder worden de tuinen rondom de nieuwe T-boerderij sober ingericht. Gepoogd is een hiërarchie op het erf uit te stralen met een werk (erf)-sierzijde. De beplanting rondom de huidige boerderijwoning zal zoveel mogelijk worden behouden.

De achterzijde van het perceel is open gehouden. Dit is gedaan om de karakteristieke openheid van het beekdallandschap te behouden. Op deze manier blijft er vanuit de verschillende woningen zicht op de Harfsense Beek. Deze openheid is ook gegarandeerd doordat de achtergelegen weilanden in agrarisch gebruik blijven.

De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 27 september 2010.

3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het kabinet heeft in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld dat voor bepaalde onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

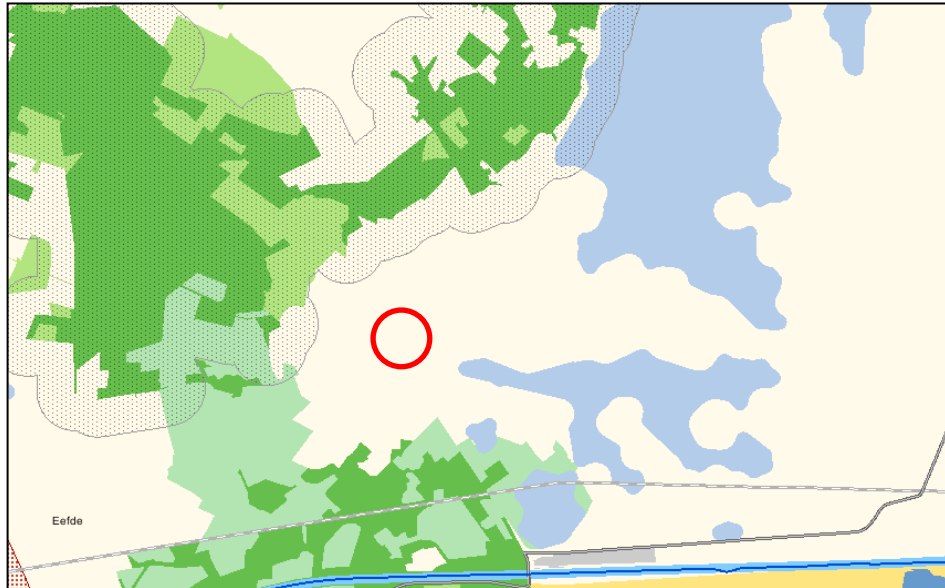
Toetsing plan

Met de ontwikkelingen binnen het plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid. Toetsing van het plan vindt daarom plaats op een lager overheidsniveau.

3.1.2 *Provinciaal beleid*

Streekplan Gelderland 2005/ structuurvisie

Met de invoering van de Wro heeft het streekplan Gelderland de status van structuurvisie gekregen. De inhoud is echter niet veranderd. In het streekplan Gelderland 2005 is het plangebied opgenomen als multifunctioneel platteland in het multifunctionele gebied. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing verricht. De vitaliteit van multifunctionele platteland wordt bevorderd door planologische beleidsvrijheid te geven aan gemeenten onder andere wat betreft de regionale behoefte aan 'dorps' wonen te accommoderen.



Fragment streekplankaart (bron: provincie Gelderland)

In het provinciale beleid wordt functieverandering van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen onder voorwaarden mogelijk gemaakt. De provincie wil hiermee bevorderen dat deze leegstaande gebouwen op een goede wijze worden (her)gebruikt. De doelen hiervoor zijn de volgende:

- land- en tuinbouwbedrijven de mogelijkheid geven niet-agrarische nevenfuncties te vervullen;
- het bieden van ruimte aan de behoefte aan landelijk wonen en in tweede instantie aan werken in vrijgekomen gebouwen in het landelijk gebied. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied;
- het bieden van ruimte aan niet-agrarische bedrijvigheid die gebonden is aan de kwaliteiten en de functies van dat buitengebied;
- verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door vrijgekomen gebouwen te hergebruiken en door per bouwperceel waar functieverandering plaatsvindt de resterende vrijgekomen gebouwen te slopen.

Bij een functieverandering naar wonen wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau.

Dit beleid heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader “Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies”, dat verderop in deze toelichting wordt toegelicht.

Toetsing plan

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door de sloop van 1.483 m² voormalige bedrijfsbebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Na de uitvoering van het landschapsplan zal het plangebied landschappelijk zijn ingepast. De uitvoering van dit bestemmingsplan past binnen de provinciale regelgeving.

Ruimtelijke Verordening Gelderland

Op 22 januari 2011 is de Ruimtelijke Verordening Gelderland officieel in werking getreden. Met de ruimtelijke verordening stelt de provincie regels voor onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw.

De invoering van de verordening is een direct gevolg van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) uit 2008 die is ingevoerd om de rolverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten te vereenvoudigen. De verordening betekent geen verandering in het ruimtelijk beleid van de provincie, maar is de 'juridische vertaling' van de eerder vastgestelde Structuurvisie, de opvolger van het Streekplan.

Op 27 juni 2012 is de eerste herziening van de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Op 19 december 2012 volgde een tweede herziening. De derde herziening is op 29 mei 2013 vastgesteld.

De verordening richt zich net zo breed als het streekplan op de fysieke leefomgeving in de provincie. De vigerende ruimtelijke structuurvisie hanteert als uitgangspunt dat nieuwe verstedelijking voor wonen en werken hoofdzakelijk plaatsvindt binnen het bestaand bebouwd gebied. De verordening legt dit beleid van bundeling en intensivering vast door hiervoor voorschriften op te nemen. Bij de afzonderlijke voorschriften uit de verordening is in de artikelsgewijze toelichting een korte duiding en verantwoording van het provinciaal belang opgenomen.

In dit geval is er sprake van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering (artikel 2.3 onder b). Nieuwe bebouwing is daarbij onder voorwaarden toegestaan. De functieverandering dient in overeenstemming te zijn met het regionale beleidskader 'Waar de stallen verdwijnen: Oude erven, nieuwe functies'. Daarnaast geldt dat er in het plan:

- sprake is van de vervanging van bestaande bebouwing, met inbegrip van bouwwerken ten behoeve van glastuinbouw, door nieuwe bebouwing welke leidt tot een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak; en
- buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw; en
- in de toelichting bij een bestemmingsplan wordt aangegeven op welke manier nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

Toetsing plan

Aan voornoemde eisen wordt in voorliggend plan voldaan. De bestaande bebouwing wordt vervangen door nieuwe bebouwing met een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak. De ontwikkeling vindt plaats in een gebied dat gelegen is buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw. De

nieuwe bebouwing wordt landschappelijk ingepast. In paragraaf 2.3.2 is nader op de landschappelijke inpassing ingegaan.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (vastgesteld 23 februari 2005 en goedgekeurd 5 april 2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied zoals duurzame landbouw, sterkere natuur, verbetering van recreatieve mogelijkheden, verlaging van milieubelasting, verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische structuur.

In de Achterhoek en Liemers wordt op een relatief klein oppervlak veel vee gehouden. Dat draagt niet alleen bij aan een grote milieubelasting, maar kan ook snelle verspreiding van veeziektes tot gevolg hebben. Steeds meer leggen andere dan agrarische vormen van landgebruik een claim op de beschikbare ruimte in het landelijk gebied. Gevolg hiervan is dat landbouw, wonen, werken, recreatie, natuur en landschap elkaar steeds vaker in de weg zitten. Economisch belangrijke sectoren als landbouw en recreatie kunnen zich hierdoor onvoldoende ontwikkelen en de kwaliteit van natuur, landschap en water verbetert weinig. Om te komen tot een betere ruimtelijke functionele structuur is het reconstructiegebied in drie gebieden verdeeld, te weten: extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied. Elk gebied heeft een andere doelstelling ten aanzien van landgebruik en mogelijkheden.

Het plangebied is gelegen in het gebied dat in het reconstructieplan is aangewezen als verwevingsgebied. Het beleid voor verwevingsgebieden is gericht op het bevorderen van een passende combinatie tussen landbouw, natuur, landschap, recreatie, werken en wonen met bijbehorende kwaliteiten. In verwevingsgebieden kunnen bestaande intensieve veehouderijen doorgroeien, maar is nieuwvestiging van intensieve veehouderij uitgesloten.

Toetsing plan

Met de uitvoering van dit bestemmingsplan wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar de Koekoekweg en de voormalige bedrijfsbebouwing aan de Harfsensesteeg gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt één nieuwe woning gebouwd. Daarbij ontstaan geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van de agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragraaf 3.2.4). Daarnaast wordt door realisering van dit plan ingespeeld op het creëren van een aantrekkelijk landschap en een verbetering van de leefbaarheid en het woonklimaat van het landelijke gebied ter plaatse. Het plan sluit daarmee aan op het gestelde beleid in het reconstructieplan Achterhoek-Liemers.

3.1.3 Regionaal beleid

Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

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

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

Toetsing plan

Het onderhavige plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlakte voormalige bedrijfsgebouwen, de milieutoets, het zogenaamde vereveningsprincipe en het welstandsadvies. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen.

- Hergebruik/sloop bestaande bebouwing
Het totale bebouwingsoppervlak exclusief boerderij bedraagt 1.483 m². Er wordt maximaal 400 m² aan bebouwing hergebruikt, dan wel nieuw gebouwd. Aan de voorwaarde van minimaal 50 % reductie van bebouwing wordt voldaan.
- Milieu
Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat de realisatie van de extra woningen geen gevolgen heeft voor omliggende (agrarische) bedrijven.
- Verevening
Allereerst vindt er reductie van bebouwing plaats. Het plan past in de omgeving en het landschap. Het erf kent een duidelijke werk- en sierzijde. Er worden hagen, laagstamfruitbomen en enkele solitaire bomen aangeplant.
- Welstandadvies
Op grond van het regionaal kader voor functieverandering moet met een beeldkwaliteitsplan de verschijningsvorm van de functieverandering op de omgeving worden afgestemd. Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het plan voorgelegd aan wel stand. De welstandscommissie heeft op 27 september 2010 een positief advies gegeven.

Volgens het regionale beleidskader voor functieverandering mag de maximale bouwhoogte van de nieuwe woning maximaal 7 m bedragen. De huidige boerderij is met achterzijde naar de weg gekeerd en heeft de uitstraling van een bijgebouw/schuur. Tot 1945 heeft er aan de Harfsensesteeg (op de plek van de nieuw te bouwen woning) een T-boerderij gestaan. Het ontwerp van het nieuwe woning is geïnspireerd op deze oude boerderij en zal het nieuwe hoofdgebouw van het erf vormen. Hiervoor is een bouwhoogte van circa 8,2 m noodzakelijk. De maximaal toegestane bouwhoogte wordt daarmee overschreden.

Aangezien het plan op deze locatie een bijzondere ontwikkeling betreft waarbij de geschiedenis van de locatie weer herkenbaar wordt gemaakt is de gemeente van mening dat hier sprake is van een maatwerkoplossing. Hierdoor is het verantwoord op enige punten af te wijken van het reguliere beleid en op deze locatie de ontwikkeling in voorgestelde vorm toe te staan.

3.1.4 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen

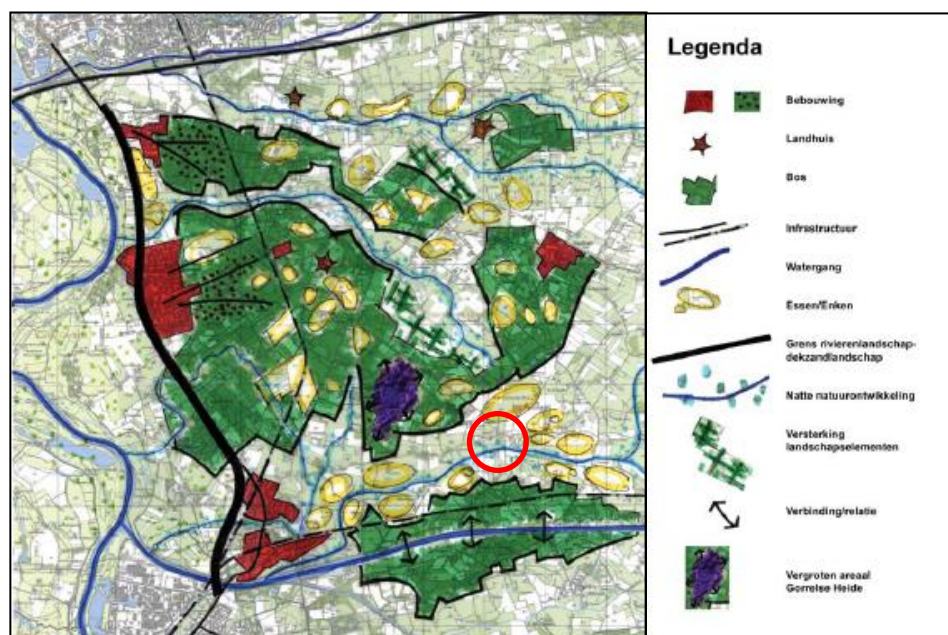
De gemeente Lochem heeft, samen met de gemeenten Zutphen en Bronckhorst, een landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld voor het buitengebied. Met deze visie willen de gemeenten zich zodanig voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van het landschap inzetten dat het landschap, de ecologie,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

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

Het plangebied bevindt zich in deelgebied 1: Boskamers. De oude landbouwgronden, enken en essen rondom de kernen Epse, Gorsseel en Eefde en aan de randen van de beekdalten worden gezien als landschappelijk waardevol en worden daarom behouden. De openheid en het microreliëf zijn karakteristiek voor het landschapbeeld; dit vraagt volgens de visie om een passend agrarisch gebruik.

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

- Handhaven en versterken contrast rivierkleigebied en dekzandgebied;
- Behoud relatie oude dorpskernen en buitengebied;
- (Natte) landschaps- en natuurontwikkeling;
- Koesteren oude cultuurgronden (enken en essen) en microreliëf.



Deelkaart Boskamers (bron: LOP)

Toetsing plan

Het gebied ligt aan de rand van het deelgebied Boskamers. Hierbinnen ligt het accent op het versterken van de aanwezige landschapskenmerken. Ontwikkelingen moeten hier een bijdrage aan leveren, waarbij de balans tussen natuur, landbouw en cultuur-historie bewaard moet blijven.

De genoemde soorten uit het landschapsplan zijn afgestemd op de omgeving en passen bij het landschap ter plaatse. De gemeente adviseert verder om voor de hagen aan de voorzijde van het erf gebruik te maken van gebiedseigen soorten als de Esdoorn, Meidoorn, Beuk of mengvormen van gebiedspassende soorten. De openheid van het beekdal blijft behouden doordat de gronden in agrarisch gebruik blijven.

Het plan past binnen de landschapsonwikkelingsplan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

Algemeen

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

Toetsing

De locatie ligt aan de Harfsensesteeg. Dit is een landelijke weg met een gering aandeel doorgaand verkeer. Op basis van tellingen is de raming in 2020 1200 verkeersbewegingen/etmaal. Gelet op deze verkeersintensiteit is geen geluidhinder te verwachten op de locatie. Evenmin veroorzaken omliggende bedrijven bij normale bedrijfsvoering geluidhinder op het plangebied.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect geluid geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de gewenste ontwikkelingen in het plangebied.

3.2.2 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht, waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moet worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

In dit plan wordt één nieuwe woning gerealiseerd en twee bedrijfswoningen omgezet in burgerwoningen. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. De beëindiging van het agrarische bedrijf zal zorgen voor een vermindering van uitstoot van fijn stof. De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving en naar verwachting zal er verbetering van de luchtkwaliteit ter plaatse optreden.

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De luchtkwaliteit afkomstig van verkeer op de Harfsensesteeg is zodanig, dat geen overschrijdingen op het plangebied plaatsvindt.

Conclusie

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

3.2.3 Bodem

Algemeen

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik. In december 2010 heeft Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Toetsing

Het onderzoek is gebaseerd op de NEN 5740, die onderscheid maakt in verdachte en niet verdachte locaties. De volgende deellocaties zijn te onderscheiden:

bovengrondse tank:	bovengrondse tank Verdachte stoffen zijn minerale olie
Overig terrein:	De rest van de locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd.

Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Bovengrondse tank

Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Op basis van de analyseresultaten is geen van de onderzochte componenten in grond aangetoond in concentraties boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens. De hypothese "De deellocatie is verdacht verontreinigd te zijn met minerale olie" dient verworpen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er volgens Rouwmaat Groenlo bv op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Overig terrein

Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van een boring (van 10-50 cm-mv) een lichte bijmenging met kooldeeltjes aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a de bovengrond licht verontreinigd is met PAK;
- b het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

De hypothese "De rest van de locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten PAK in de grond worden (deels) waarschijnlijk veroorzaakt door de waargenomen antropogene bestandsdelen (puin-/kooldeeltjes) en/of door microscopisch kleine deeltjes (bijv. roet). Het betreffen dan diffuus verspreide verontreinigingen.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek, zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen voor de toekomstige plannen.

Conclusie

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

3.2.4 Geur

Algemeen

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

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

Toetsing

In de directe omgeving van de locatie ligt op nr. 19 een gemengd bedrijf; vee van dit bedrijf wordt ook gehouden op nr. 20c. De afstand van beide stallen tot de locatie is voldoende, waardoor op de locatie geen geurhinder ingevolge de Wet geurhinder en veehouderij wordt ondervonden van dit bedrijf. Anderzijds betekent de bouw van een woning op deze locatie geen belemmering voor realisering van eventuele uitbreidingsplannen van andere bedrijven in de omgeving omdat er woningen dicht bij deze beide stallen liggen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

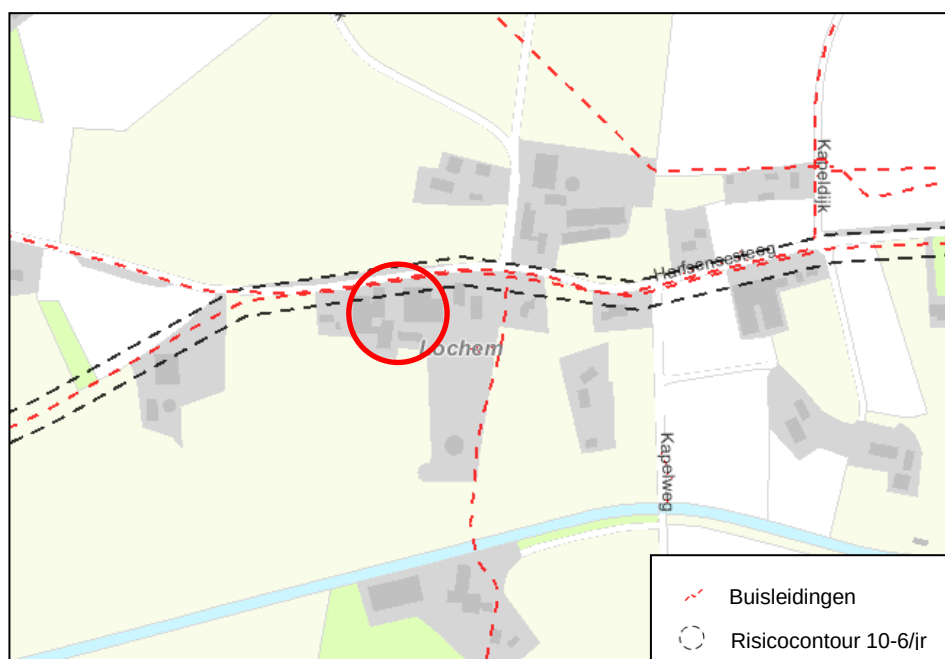
3.2.5 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire (chemische fabriek, lpg-tankstation) en de mobiele (tankwagen, gasleidingen) bronnen.

Toetsing

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de risicokaart Nederland. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.



Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.risicokaart.nl)

Het perceel ligt niet aan een route gevaarlijke stoffen, er zijn geen bedrijven in de omgeving die een verhoogd veiligheidsrisico betekenen op grond van het Besluit externe veiligheid. Er ligt in de nabijheid van de locatie geen hoogspanningsleiding.

Op 40 m ten oosten van de locatie ligt een ondergrondse gasleiding. De locatie ligt in een laagvliegroute, waardoor eventuele bebouwing niet hoger mag zijn dan 40 m.

Ten noorden van het plangebied ligt een buisleiding van defensie en van de gasunie. Voor de beoordeling van het plaatsgebonden en het groepsrisico is een advies uitgebracht door het bureau Externe Veiligheid van de regio Stedendriehoek. Uit deze toetsing blijkt dat noch het groepsrisico noch het plaatsgebonden risico een belemmering vormt voor de ontwikkeling. Voor alle leidingen in de nabijheid van de planlocatie geldt dat ten minste een zakelijk rechtstrook van 5 m moet worden aangehouden vanaf het hart van de leiding.

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen

overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Het plangebied ligt in het gebied 'Hoog Nederland'. Hoog Nederland omvat grofweg de zandgronden van Drenthe, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Brabant en Limburg. De belangrijkste wateropgaven voor dit gebied zijn watertekort, grondwater, wateroverlast en grondwaterkwaliteit.

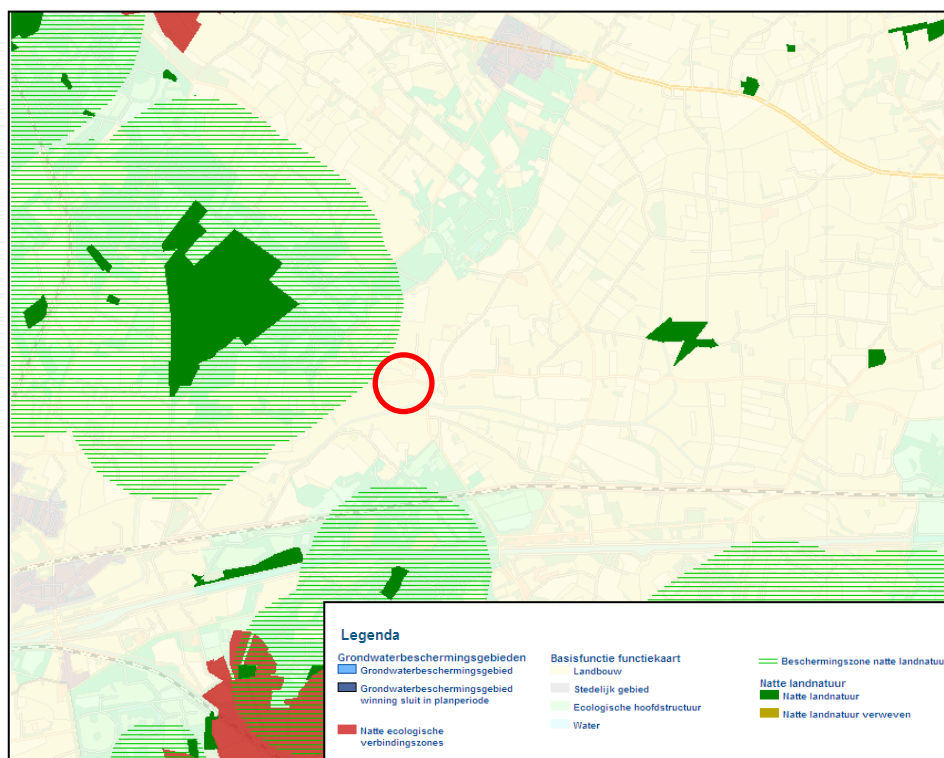
Volgens de nota Waterbeheer 21^e eeuw moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal.

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied heeft op grond van het Waterplan de basisfunctie 'landbouw'. Binnen de functie landbouw komt natte natuur verspreid in kleine elementen voor. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem allereerst gericht op:

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

3.3.3 **Beleid waterschap Rijn en IJssel**

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

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

3.3.4 **Situatie plangebied**

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van het waterschap? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlaktewaterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Watertoetstabel

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen neemt het verhard oppervlak af. Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Door de ontwikkelingen is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd.

Als gevolg van het plan neemt het verharde oppervlak door de reductie van de bebouwing af. Hemelwater afkomstig van de woningen mag niet op de riolering worden geloosd. Ter plaatse heerst een grondwatertrap VIII waardoor er voldoende ruimte is voor infiltratie van het hemelwater in de bodem.

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 Algemeen

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

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming.

3.4.2 Toetsing

Archeologie

Het archeologiebeleid van de gemeente Lochem is juridisch-planologisch vastgelegd in het paraplubestemmingsplan 'Archeologie'. Dit plan is op 20 januari 2014 vastgesteld. Op basis dit bestemmingsplan kennen de gronden ter plaatse van de bodemingrepen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4'. Bij ingrepen dieper dan 30 cm en met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 100 m² is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden in het plangebied is het gemeentelijk archeologiebeleid in dit bestemmingsplan verwerkt. Op de verbeelding en in de regels zijn, bij de toegekende verwachtingswaarden passende, dubbelbestemmingen voor archeologie opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen bodemingrepen in de toekomst.

De activiteiten in het plangebied bestaan uit de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de bouw van één nieuwe woning en een bijgebouw. De bodemingrepen als gevolg van deze activiteiten zullen naar verwachting een omvang van circa 200 m² hebben. Bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de activiteiten zal daarom een archeologisch onderzoek moeten worden uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Met het initiatief wordt circa 1.483 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Deze bedrijfsgebouwen zijn cultuurhistorisch niet waardevol. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor cultuurhistorisch waardevolle elementen.

3.4.3 Conclusie

Met het opnemen van de dubbelbestemmingen archeologie, zijn de mogelijk aanwezige waarden binnen het plangebied beschermd. De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten. Door Natuurbank Overijssel is in januari 2011 een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

3.5.2 Toetsing

Gebiedsbescherming

Er liggen geen Natura2000 gebieden in de directe- of nabije omgeving van het plangebied. Sanering van het agrarische heeft geen negatief effect op Natura2000 gebieden.

Soortenbescherming

Flora

Er zijn geen beschermde soorten aangetroffen. Er is géén nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

(Broed)vogels

Er zijn geen nesten of nestplaatsen gevonden die jaarrond beschermd zijn. Mogelijk maakt het plangebied wel onderdeel uit van het leefgebied van beschermde soorten zoals Buizerd, Ransuil en Kerkuil. Het slopen van de stallen en het bouwen van woningen leidt niet tot een onaanvaardbare verslechtering van het leefgebied van deze soorten. De geplande activiteiten zijn derhalve niet in strijd met de Ff-wet.

Zoogdieren

In het plangebied zijn geen beschermde zoogdieren vastgesteld evenals vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen of andere beschermde soorten. Het is aannemelijk dat het realiseren van voorgenomen bouwplannen geen aantoonbaar negatief effect hebben op het leefgebied (incl. migratieroutes en foerageergebied) van beschermde zoogdieren zoals vleermuizen. De geplande activiteiten zijn derhalve niet in strijd met de Ff-wet. Er is géén nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

Overige soorten

Géén nader onderzoek of ontheffing noodzakelijk.

3.5.3 Conclusie

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.6 Verkeer en parkeren

Met de functieverandering van dit plan wordt de agrarische bestemming omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van drie woningen. Door de beëindiging van het agrarische bedrijf op deze locatie is de verwachting dat het aantal voertuigbewegingen in de omgeving van het plangebied zal afnemen. De woningen worden via de bestaande inritten op de Harfsensesteeg ontsloten.

Op het erf is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen' en 'Wonen - Fab'. Daarnaast kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemmingen 'Leiding - Brandstof', 'Leiding - Gas' en Waarde - Archeologie 4, 5 en 6.

Agrarisch

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

Wonen

De bestaande woningen met bijbehorende tuinen erven zijn bestemd als 'Wonen'. In totaal zijn er twee bestemmingsvlakken wonen opgenomen. Per bestemmingsvlak is één woning toegestaan.

De goot- en bouwhoogte van de woningen mogen niet meer bedragen dan 4,5 meter respectievelijk 10 meter. In geval van de een bestaande grotere goot- en bouwhoogte is deze ook toegestaan. Voor de bijbehorende bijgebouwen geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m² per woning. Ten behoeve van de oostelijke bestaande woning wordt een deel van een bestaand bedrijfsgebouw tot bijgebouw verbouwd. Dit deel heeft een oppervlakte van 135 m². Om die reden is in de regels een uitzondering opgenomen dat voor de oostelijke bestaande woning 135 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

De goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan 3,5 meter respectievelijk 6,5 meter. In geval van de een bestaande grotere goot- en bouwhoogte is deze ook toegestaan.

Wonen - Fab

De nieuw te bouwen woning met bijbehorende tuin en erf is bestemd als 'Wonen – Fab'. Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' is één vrijstaande woning toegestaan. De inhoud van deze woning mag niet meer dan 855 m³ bedragen. De goothoogte van de woning mag niet meer dan 5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 8,5 meter. De oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag tezamen niet meer dan 75 m² bedragen. De goothoogte van dit bijgebouw mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 6 meter. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan te waarborgen. Deze bepaling regelt dat de nieuwe woning niet langer dan gedurende twee jaar worden bewoond, tenzij de landschappelijke inpassing is gerealiseerd.

Leiding - Brandstof

De voor 'Leiding - Brandstof' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een brandstofleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Brandstof' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Leiding - Gas

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een gasleiding met de daarbij behorende beschermingszone, waarbij de bestemming 'Leiding - Gas' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Waarde - Archeologie 4, 5 en 6

De voor Waarde - Archeologie 4, 5 en 6 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een hoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie 4, 5 en 6 voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 17 juli tot en met 27 augustus ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.