

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Harfsensesteeg 32 Harfsen

Opdrachtnummer : 08.224
ID nr. : NL.IMRO.0262.buHarfsensestg32Ha-BP41
Datum : december 2013
Versie : 2
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 24 februari 2014 - besluitnr. 2013-016530

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING.....	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.4	LEESWIJZER.....	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	9
3	BELEIDSKADER	13
3.1	RIJKSBELEID	13
3.2	PROVINCIAAL BELEID	15
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	16
4	PLANBESCHRIJVING	23
5	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	27
5.1	GELUID	27
5.2	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	28
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	BODEM	35
5.6	WATER	35
5.7	ECOLOGIE	38
5.8	ARCHEOLOGIE	38
5.9	CULTUURHISTORIE	40
6	JURIDISCHE ASPECTEN	41
6.1	ALGEMEEN	41
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING.....	42
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	43
7	UITVOERBAARHEID	47
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	47
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID.....	47

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Lochem heeft op 29 juli 2013 een verzoek ontvangen tot splitsing van de bestaande woonboerderij Harfsensesteeg 32 te Harfsen in twee wooneenheden. Omdat er geen woonbestemming op het perceel rust, en vanuit planologisch opzicht geen woningsplitsing is toegestaan, willen de eigenaren van het perceel de huidige agrarische bestemming van het perceel wijzigen in een woonbestemming. Daarbij speelt dat de agrarische bedrijfsactiviteiten al enkele jaren zijn gestaakt en het perceel in gebruik is als burgerwoning.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat, zoals gezegd, voor het betreffende perceel uit van een agrarische bestemming. Voor de beoogde omzetting van de agrarische functie naar de woonfunctie en de splitsing van de boerderij in twee woningen is derhalve een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Harfsensesteeg 32 Harfsen' regelt de omzetting van de agrarische functie naar wonen, waarbij de boerderij gesplitst kan worden in twee woningen, en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem, zuidelijk van het kern Harfsen en oostelijk van de Gorsselse Heide. Het betreft het perceel aan de Harfsensesteeg 32 waarop de woonboerderij met bijbehorende tuin en opstallen is gesitueerd.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied weergegeven.

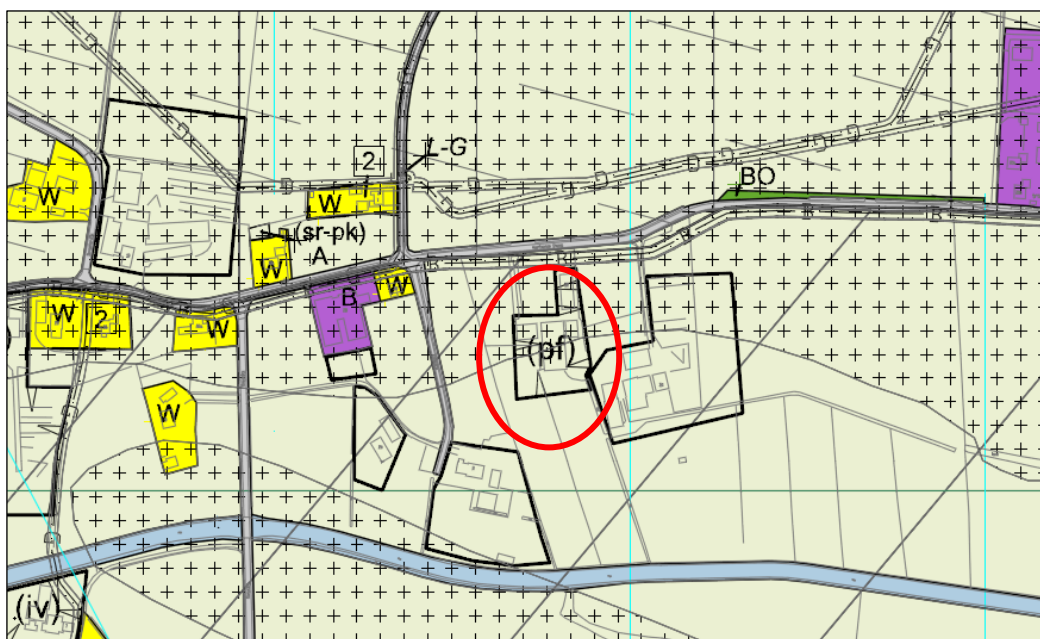


*Ligging plangebied
op de luchtfoto
(bron: Google
Maps)*

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt momenteel deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' (NL.IMRO.0262.buBuitengebied2010-BP41). Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad op 7 december 2010 en onherroepelijk geworden bij uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 22 augustus 2012.

De gronden van het plangebied hebben in dit plan de bestemming 'Agrarisch' en zijn voorzien van een agrarisch bouwvlak met de aanduiding paardenfokkerij. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010', met aanduiding van het plangebied (bron: Ruimtelijke Plannen)

Op een deel van het perceel is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie - 2' van toepassing. Volgens deze dubbelbestemming is het zonder omgevingsvergunning verboden om bouw- of grondwerkzaamheden te verrichten. Uitgezonderd zijn werkzaamheden waarvoor de grond minder dan 40 centimeter diep hoeft te worden bewerkt en werkzaamheden met een oppervlakte minder dan 1.000m². Aangezien de beoogde ontwikkeling alleen voorziet in een splitsing van de bestaande woonboerderij, zijn daarvoor geen grondwerkzaamheden nodig en heeft de dubbelbestemming archeologie daarvoor geen gevolgen.

Verder ligt er een brandstofleiding in het noordelijke deel van het perceel. Deze is voorzien van de dubbelbestemming 'Leiding-Brandstof'.

Tevens is een drietaal gebiedsaanduidingen op het perceel van toepassing, te weten 'landschapstype-beekdallandschap', 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' en 'vrijwaringszone-laagvliegroute voor straaljagers'.

Ter plaatse van de aanduiding 'landschapstype-beekdallandschap' is het beleid gericht op het behoud en de ontwikkeling van het landschap. Dat betekent dat er bij de uitvoering van activiteiten rekening moet worden gehouden met de karakteristieken van het landschap. Voor deze woningsplitsing en bestemmingswijziging heeft deze aanduiding geen gevolgen.

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone –verwevingsgebied' geldt het reconstructiebeleid. Dat betekent dat in de aangeduide landbouwontwikkelingsgebieden bijvoorbeeld geen woningsplitsing mogelijk is. Aangezien de onderhavige locatie in een zogenaamd verwevingsgebied ligt, heeft deze aanduiding voor de beoogde ontwikkeling geen gevolgen. Ook de aanduiding 'vrijwaringszone-laagvliegroute voor straaljagers' heeft voor deze woningsplitsing en bestemmingswijziging geen gevolgen.

1.4 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd. In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven. In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader.

In hoofdstuk 4 wordt toekomstige situatie beschreven en de toetsing van de beoogde woningsplitsing aan het gemeentelijke beleid (de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan Buitengebied) behandeld.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 kort ingegaan op de milieuaspecten en planologische verantwoording, ook wel de randvoorwaarden genoemd.

Hoofdstuk 6 staat in het teken van de 'Juridische aspecten' van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding (plankaart) en regels.

Tot slot is hoofdstuk 7 gewijd aan de uitvoerbaarheid van het plan. Het betreft zowel de economische als ook de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het perceel Harfsensesteeg ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem, ten zuiden van de kern Harfsen en oostelijk van de Gorsselse Heide. Het perceel is gelegen aan de zuidzijde van de genoemde weg en op een afstand van ca. 150 meter noordelijk van de Harfsense Beek.

De directe omgeving van het perceel wordt gekenmerkt door een agrarisch karakter: het perceel is gelegen te midden van weide- en bouwland, er liggen enkele grondgebonden agrarisch bedrijven in directe nabijheid, maar ook veel woningen en een enkel bedrijf. Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op circa 50 meter afstand van de woonboerderij.

Het gebied maakt deel uit van een beekdallandschap. Dit landschap kenmerkt zich door oost-west stromende beken, 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.

Momenteel zijn er aan de Harfsensesteeg 32 een woonboerderij en enkele agrarische opstallen gesitueerd, die deel uitmaken van een agrarische bouwkael. Op het perceel was jarenlang een melkveebedrijf bedrijf gevestigd. Inmiddels is het bedrijf afgebouwd en er is alleen nog maar sprake van hobbymatig agrarisch gebruik. Op de kavel is aan de straatkant sprake van een goede landschappelijke inpassing. De aanwezige hoge bomenrij en tuinbeplanting dragen zorg voor een goede landschappelijke inpassing. De achterkant van de kavel is weinig in het landschap ingepast. Het perceel wordt direct, middels een oprit, vanaf de Harfsensesteeg ontsloten.



Woonboerderij Harfsensesteeg 32 vanuit de weg (bron: Google Streetview)



Perceel vanuit noordoostelijke richting (bron: Google Streetview)



Achterkant van het perceel vanuit de Kapelweg (bron: Google Streetview)

De boerderij heeft een grondoppervlak van 310m^2 en een geschatte inhoud van ruim 1.100m^3 . De voorgevel van de woning is georiënteerd aan de weg. De woning bestaat uit één bouwlaag met een kap en heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk ca. 2,75m en 8,35m.

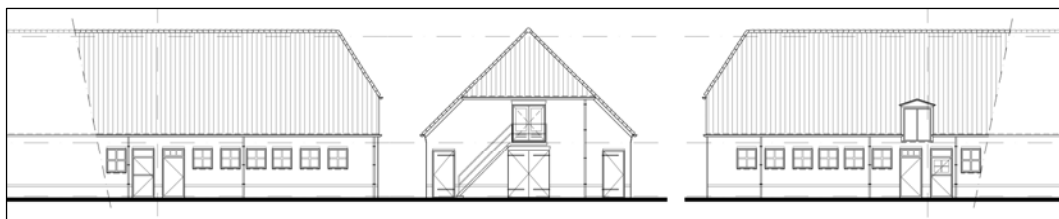
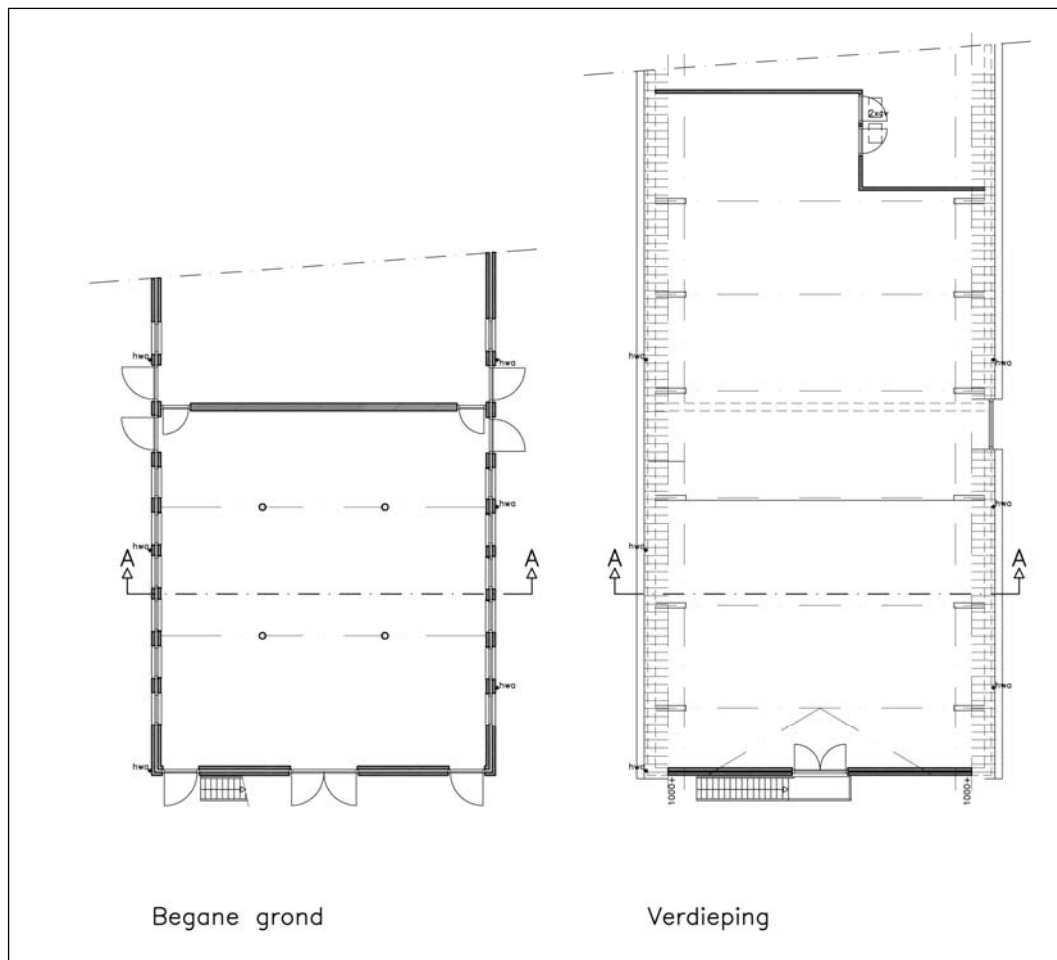
De huidige woning bevindt zich in het voorste (noordelijke) deel van de boerderij en blijft ongewijzigd. De nieuwe woning wordt gesitueerd in de oorspronkelijke schuur/stal, de deel, aan de achterkant van de boerderij.

Verder zijn er drie voormalige bedrijfsgebouwen op het perceel aanwezig, te weten een wagenschuur van ca. 215m^2 , een stal van ca. 760m^2 en een schuurtje van ca. 145m^2 .



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

In bijgevoegde figuren is de huidige situatie van de voormalige deel opgenomen.



Plattegrond en zijgevel voormalige deel (bron: bouwgenoot Deventer)

3 BELEIDSKADER

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

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het roer om

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

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten

aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

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

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

Relatie met het plangebied

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

Waterbeleid

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

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

Archeologie

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Ter implementatie van het Verdrag van Valletta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

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

In paragraaf 5.8 wordt hier specifiek op ingegaan.

Milieuwetgeving

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

3.2 Provinciaal beleid

Ruimtelijke Verordening Gelderland

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

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

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

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

- sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- de vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- de waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- de watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen
- met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;

- bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

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

- de hoogdynamische functies samenhangend met de hoofdinfrastructuur en intensieve vormen van ruimtegebruik (b.v. stedelijke ontwikkeling, infrastructuur, intensieve recreatie, intensieve agrarische teelten) – het rode raamwerk;
- de functies en kwaliteiten die afhankelijk zijn van een lage dynamiek en kwetsbaar zijn voor en intensief ruimtegebruik (b.v. de ecologische hoofdstructuur, ruimte voor water) – het groen-blauwe raamwerk.

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

In het streekplan worden volgende doelen voor het multifunctioneel gebied genoemd. Ontwikkeling van multifunctioneel gebied door:

- ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Verstedelijkingsbeleid

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

Relatie tot het plangebied

De woonkavel is gesitueerd in het multifunctioneel gebied. Het verstedelijkingsbeleid impliceert dat het niet mogelijk is om verspreid gelegen nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. Woningsplitsing is echter wel mogelijk. De beoogde ontwikkeling past binnen de visie voor het multifunctionele gebied om diverse ontwikkelingsmogelijkheden toe te staan als economische drager voor het buitengebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

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

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

Bestemmingsplan Buitengebied Lochem

Het bestemmingsplan Buitengebied beoogt het beleidskader te vormen voor de ruimtelijke ontwikkelingen van het buitengebied in Lochem voor de komende 10 jaar. Het bestemmingsplan is onder meer gebaseerd op de visie Buitengebied Lochem en het Landschap Ontwikkelingsplan (LOP).

Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

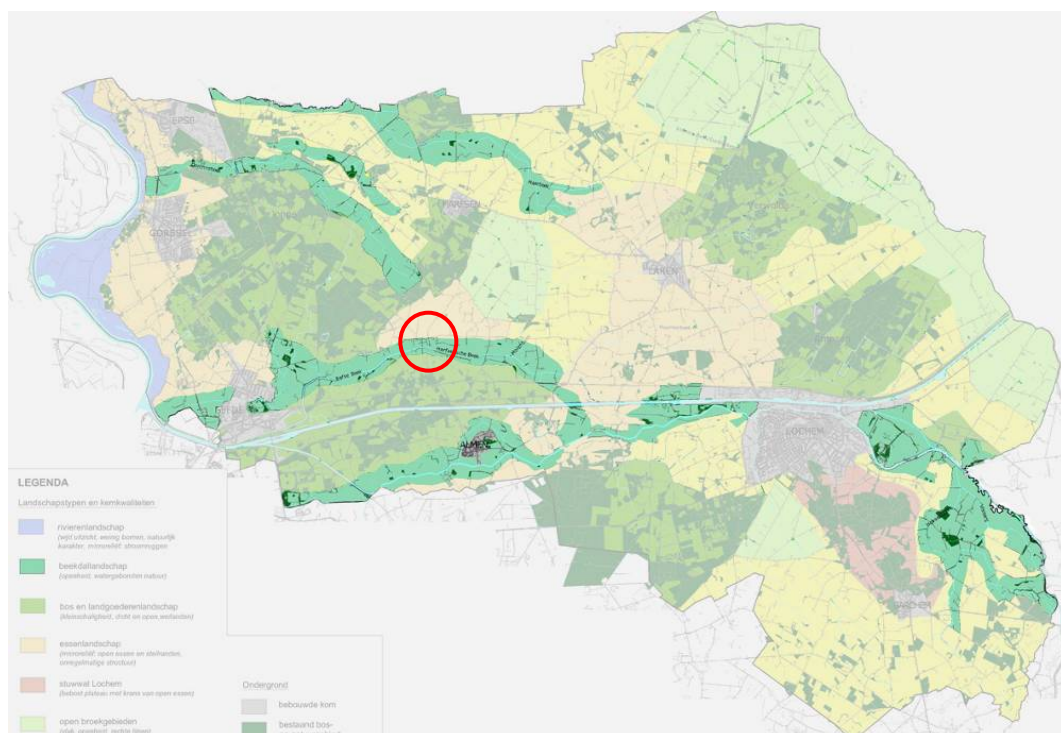
Landschap

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.

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.

Het plangebied ligt in een gebied dat is te typeren als een 'beekdallandschap'. 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.

In navolgend schema zijn de kenmerken van dit type landschap weergegeven. Het ruimtelijk beeld van het plangebied voldoet aan de omschrijvingen en wordt gezien als passen in het landschap.



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

Buiten werken en wonen; ontwikkelen met kwaliteit

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

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

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

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

Het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het platteland op sociaal en economisch gebied:

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

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en belevingswaarde van het landelijk gebied:

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

Op provinciaal en regionaal niveau is in het kader van het behoud van de leefbaarheid van het platteland aangegeven, dat het zinvol kan zijn om woningsplitsing mogelijk te maken. De voorwaarden voor woningsplitsing kunnen daarbij door de gemeente zelf worden ingevuld.

In dit kader heeft de gemeente Lochem de beleidsnotitie 'Functieverandering van (agrarische) gebouwen in het buitengebied van Lochem vastgesteld op 25 september 2006. Hierin is aangegeven dat woningsplitsing, onder voorwaarden, mogelijk is binnen de bestemming woondoeleinden en bij vrijkomende agrarische bouwpercelen. In het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' zijn daartoe ook wijzigingsbevoegdheden voor woningsplitsing opgenomen in de bestemming wonen.

Volgens het gemeentelijk beleid moeten woningen na splitsing een minimale inhoud hebben van 450m³.

Er is in het buitengebied echter ook vraag naar kleinere woningen voor jongeren en ouderen. Bij deze laatste doelgroep speelt ook het aspect van de mantelzorg. Aangezien deze beide groepen ook als doelgroepen van beleid zijn genoemd in het kwalitatief woningbouwprogramma, is besloten om aan deze vraag tegemoet te komen. Bij woningsplitsingen voor deze doelgroepen wordt een minimale inhoudsmaat van 300m³ aangehouden. Een nog kleinere woning zou voor een te kleine groep gebruikers interessant zijn en daarom niet passen in het nieuwe woonbeleid (multifunctionele en levensloopbestendige woningen).

Daarnaast zijn volgens het gemeentelijke beleid de volgende voorwaarden aan een woningsplitsing (burgerwoning) verbonden:

- alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst;
- de bestaande woning moet een inhoud hebben van ten minste 900 m³ en mag nog niet eerder zijn gesplitst. De woningen moeten na splitsing elk een inhoud hebben van minimaal 450 m³. In geval van jongeren en ouderen (mantelzorg) geldt een minimale inhoudsmaat van 300 m³, mits een levensloopbestendige woning wordt gerealiseerd;
- de woning kan slechts één keer worden gesplitst;
- de bestaande footprint mag niet worden uitgebreid en de goot- en nokhoogte mag niet worden vergroot om geen afbreuk te doen aan de bestaande (karakteristieke) bebouwing;
- het oprichten van nieuwe bijgebouwen is niet toegestaan. De reden daarvoor is dat de cultuurhistorische herkenbaarheid van de oorspronkelijke bebouwing beter behouden blijft en dat een verdere verstening van het buitengebied wordt tegen gegaan. De bestaande bijgebouwen mogen uiteraard wel worden gebruikt;
- de ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing in relatie tot de omgeving wordt verbeterd;
- de woningsplitsing is alleen mogelijk als het perceel in een verwevings- of extensiveringsgebied ligt (Reconstructieplan Achterhoek en Liemers);
- reeds gesplitste woningen dienen onder één dak te blijven. Deze kunnen bij sloop en nieuwbouw niet uit elkaar worden getrokken.

De beoogde woningsplitsing past geheel binnen de voornoemde voorwaarden.

Ad a.

De bestaande woonboerderij zal worden gesplitst in 2 woningen. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad b.

De inhoud van de bestaande woonboerderij bedraagt ca. 1.100 m³ en is nog niet eerder gesplitst. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad c.

Na de beoogde splitsing en bijbehorende verbouwing ontstaan twee wooneenheden. Beide woningen hebben na de splitsing meer dan 450m³. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad d.

Hiervan wordt kennisgenomen, de woning zal in de toekomst niet nogmaals worden gesplitst. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad e.

De totale grondoppervlakte van de woning bedraagt momenteel ca. 320m² en de goot- en bouwhoogte van de woning bedragen respectievelijk 2,75m en 8,35 meter.

Omdat de beoogde woningsplitsing mogelijk te maken, is vooral een (interne) verbouwing voorzien. Het grondoppervlak van de woning wordt niet vergroot en de goot- en bouwhoogten wijzigen niet. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad f.

De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren / bijgebouwen is maatgevend. Er worden geen nieuwe (vrijstaande) bijgebouwen opgericht. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad g.

De woning ligt in een 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en maakt derhalve geen deel uit van een landbouwontwikkelingsgebied. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad h.

Het plangebied ligt in het beekdallandschap.

Omdat er uitsluitend een (interne) verbouwing is voorzien en de overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied, zoals ontsluiting, beplanting en erfinrichting ongewijzigd blijven, worden de landschappelijke kernkwaliteiten niet aangetast. Aan deze wijzigingsvoorwaarde wordt voldaan.

Ad i.

Zoals reeds in paragraaf 2.2 van deze toelichting is aangegeven, is er op het perceel erfbeplanting aanwezig. Deze bestaat vooral uit solitaire bomen en enkele hagen. Bij de woningsplitsing wordt geen nieuwe bebouwing toegevoegd. Aan de wijzigingsvoorwaarde voor landschappelijke inpassing wordt voldaan.

Er zijn geen andere beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging. Voor het overige beleid wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het moederplan.

4 PLANBESCHRIJVING

Met het plan wordt beoogd om de agrarische bestemming van het perceel Harfsensesteeg 32 te wijzigen in een woonbestemming omdat het agrarisch bedrijf dat ter plaatse gevestigd was, is beëindigd. Er wordt alleen nog hobbymatig vee gehouden. Daarnaast wordt beoogd om splitsing van de bestaande boerderij in twee woningen mogelijk te maken.

Het grondoppervlak van het woongebouw wijzigt niet en blijft 320m². Ook de goot- en bouwhoogte blijven ongewijzigd, waardoor tevens de totale inhoud van de gebouwen gelijk blijft ten opzichte van de huidige situatie. Ook de gevelaanzichten zullen niet veel veranderen. De gezamenlijke grondoppervlakte van de reeds aanwezige vrijstaande schuren/bijgebouwen is maatgevend.

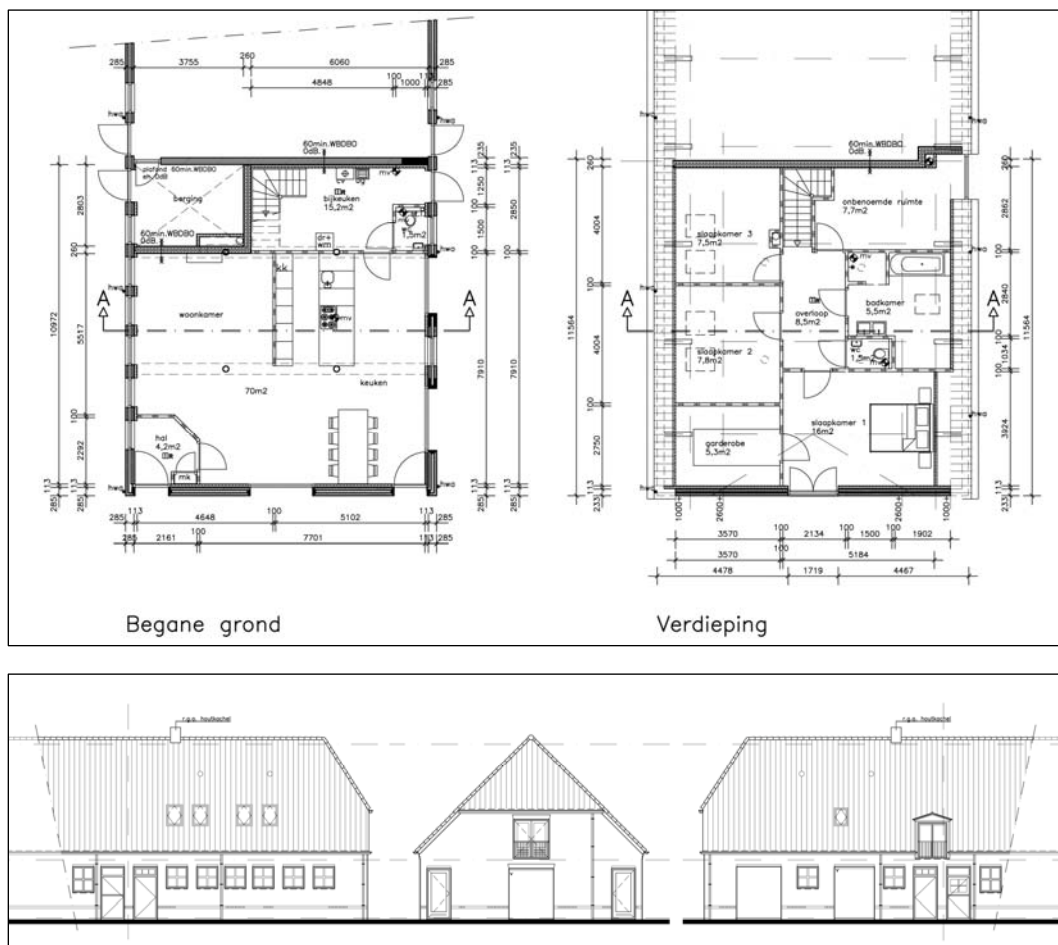
De overige (ruimtelijke) aspecten binnen het plangebied blijven ongewijzigd, zoals de ontsluiting, de beplanting en de erfinrichting. Er zijn verder geen beleidsmatige wijzigingen of gewijzigde feiten en omstandigheden die nopen tot een andere belangenafweging.

Bebouwing

De voormalige bedrijfswoning op het perceel, een boerderij, zal gehandhaafd blijven. Deze boerderij zal intern verbouwd worden om hierin een tweede woning te realiseren. De voormalige deel wordt hiervoor omgebouwd tot woning. De bestaande woning en de karakteristieke verschijningsvorm van de boerderij wijzigt daarbij niet. Er worden enkele dakramen toegevoegd en aan de linkerzijgevel worden ramen samengetrokken en vergroot.

De oppervlakte van de boerderij zal niet worden vergroot. Ook worden er geen nieuwe bijgebouwen gerealiseerd ten behoeve van de tweede woning. De overige bebouwing op het perceel (de bestaande stal, de wagenschuur en het schuurtje) zullen vooralsnog onveranderd aanwezig blijven. Deze bebouwing wordt nog gebruikt voor het hobbymatig houden van vee.

De beoogde woningsplitsing voldoet aan alle eisen uit de splitsingsvoorwaarden, waarin is opgenomen dat alleen het hoofdgebouw inclusief het (voormalige) deel mag worden gesplitst. Er bestaat ruimtelijk geen enkel bezwaar tegen de voorgestane splitsing. Het ruimtelijk beeld zal niet wijzigen. De splitsing draagt zorg voor een economische drager in het buitengebied en biedt goede waarborgen voor een goed onderhouden erf.



Plattegrond en beoogd zij aanzicht van de nieuwe woning (bron: Bouwgenoot Deventer)

Landschappelijke inpassing

De te splitsen boerderij is in de bestaande situatie al op een goede manier landschappelijk ingepast in de vorm van erfbeplanting op diverse plaatsen. Deze blijft gehandhaafd.

De bestaande stal zal aan de westzijde eventueel nog wel beter ingepast kunnen worden met een haag van inheemse bomen en struiken of een bomenrij van enkele bomen.

Verbeelding

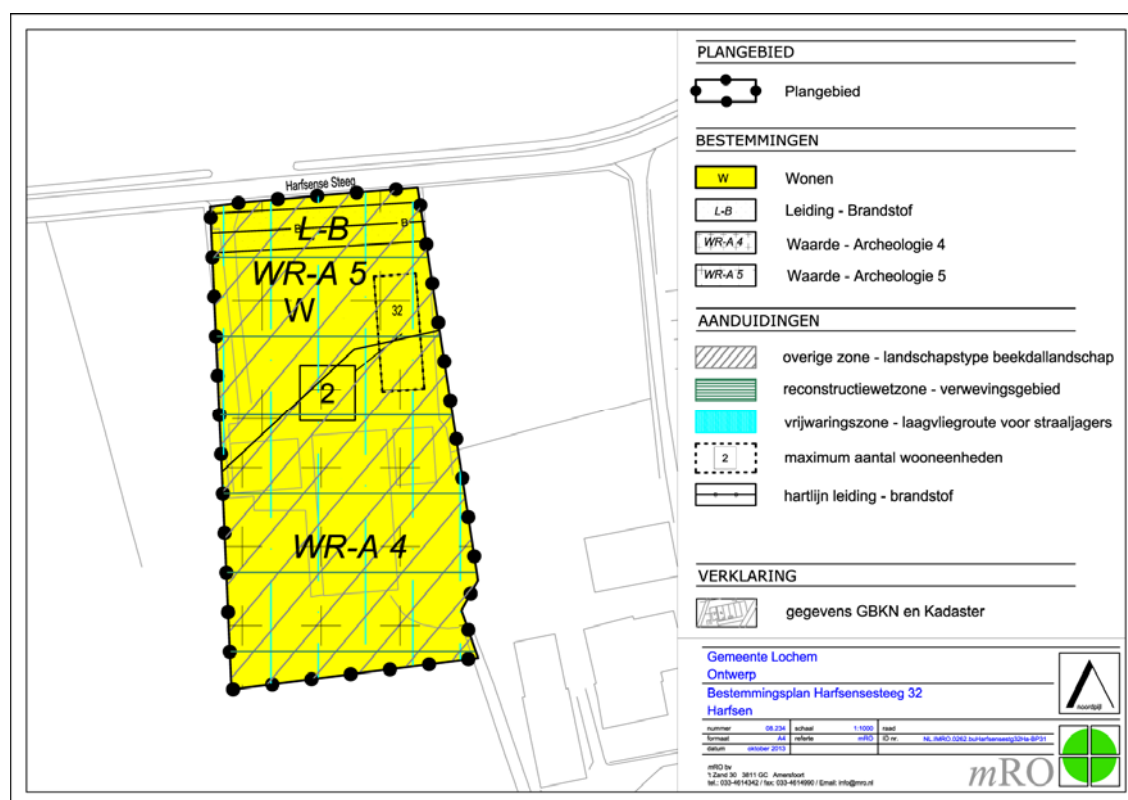
Alle bebouwing is binnen de bestemming 'Wonen' gebracht. In verband met de locatie en omvang van de gebouwen, omvat het bestemmingsvlak 'Wonen' het gehele voormalige agrarische bouwvlak.

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

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

Voor wat betreft het aspect archeologie geldt dat de gemeente Lochem onlangs nieuw archeologiebeleid heeft vastgesteld. De archeologische dubbelbestemming uit het moederplan is hierop aangepast. Concreet betekent dit dat een tweetal dubbelbestemmingen voor het plangebied zijn opgenomen, te weten 'Waarde- Archeologie 4' en 'Waarde- Archeologie 5'. Een verdere toelichting over het thema archeologie is te vinden in paragraaf 5.8.

Verder is de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' overgenomen in het plan. Dit in verband met de reeds aanwezige brandstofleiding.



Verbeelding (ontwerp) bestemmingsplan Harfsensesteeg 32

5 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een ruimtelijk plan (o.a. bestemmingsplan, partiële herziening) verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Als gevolg van de beoogde functiewijziging met woningsplitsing aan de Harfsensesteeg 32 te Lochem dient in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' voor een aantal aspecten een nadere onderbouwing, c.q. toetsing plaats te vinden. In dit hoofdstuk wordt hier nader op ingegaan.

5.1 Geluid

Algemeen

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezondeerde 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 gezondeerde 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

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidzones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Deze waarde bedraagt in vrijwel alle gevallen 48 dB. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders

ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie tot het plangebied

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

Gelet op de afstand van de nieuwe woning tot de Harfsensesteeg van ca. 40m, de lage verkeersintensiteit op deze weg en het feit dat de nieuwe woning wordt afgeschermd van de weg door bestaande woning, wordt ter plaatse van de nieuwe woning redelijkerwijs geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde verwacht.

Conclusie

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

5.2 Bedrijven en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

Niet-agrarische bedrijven

Voor de afstemming tussen milieuhindergevoelige functies (zoals woningen) en niet-agrarische bedrijvigheid kan gebruik worden gemaakt van de VNGpublicatie Bedrijven en Milieuzonering (editie 2009). Milieuzonering beperkt zich tot de volgende milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Bovendien zijn deze afstanden alleen van toepassing op nieuwe situaties en niet op bestaande situaties. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de richtafstandenlijst opgenomen afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk" of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een "rustig buitengebied". Op basis van de 'grootste afstand' tot woonbebouwing zijn de bedrijven ingedeeld in categorieën. De meest voorkomende categorieën worden weergegeven in bijgaande tabel.

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

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

Agrarische bedrijven

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

Het Activiteitenbesluit

Voor de veehouderijen die niet vergunningplichtig zijn, is in het Activiteitenbesluit aangesloten bij de systematiek uit de Wgv. Dat wil zeggen dat in bepaalde gevallen maximaal toegestane geurbelastingen (diercategorieën waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, bijvoorbeeld varkens en pluimvee) gelden en in andere gevallen vaste afstandseisen (diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld, waaronder melkrundvee) gelden. Een veehouderij, waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld moet daardoor in principe voldoen aan een afstand van 100 meter als het geurgevoelig object is gelegen binnen de bebouwde kom en 50 meter als het geurgevoelig object is gelegen buiten de bebouwde kom. In het algemeen wordt daarbij uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblok grens van omliggende bedrijven.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat een beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen die vergunningplichtig zijn op basis van de Wet

milieubeheer (Wm). Dit beoordelingskader is ook overgenomen in het Activiteitenbesluit. Het beoordelingskader is als volgt:

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

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

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

Tabel geldende waarden/afstanden veehouderijen

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

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

Milieuozonering in relatie tot het plangebied

Uitgangspunt is dat met de voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Harfsensesteeg 32 te Harfsen de agrarische functie wijzigt in een woonfunctie. Daarnaast wordt beoogd om een splitsing van de bestaande boerderij in twee woningen mogelijk te maken.

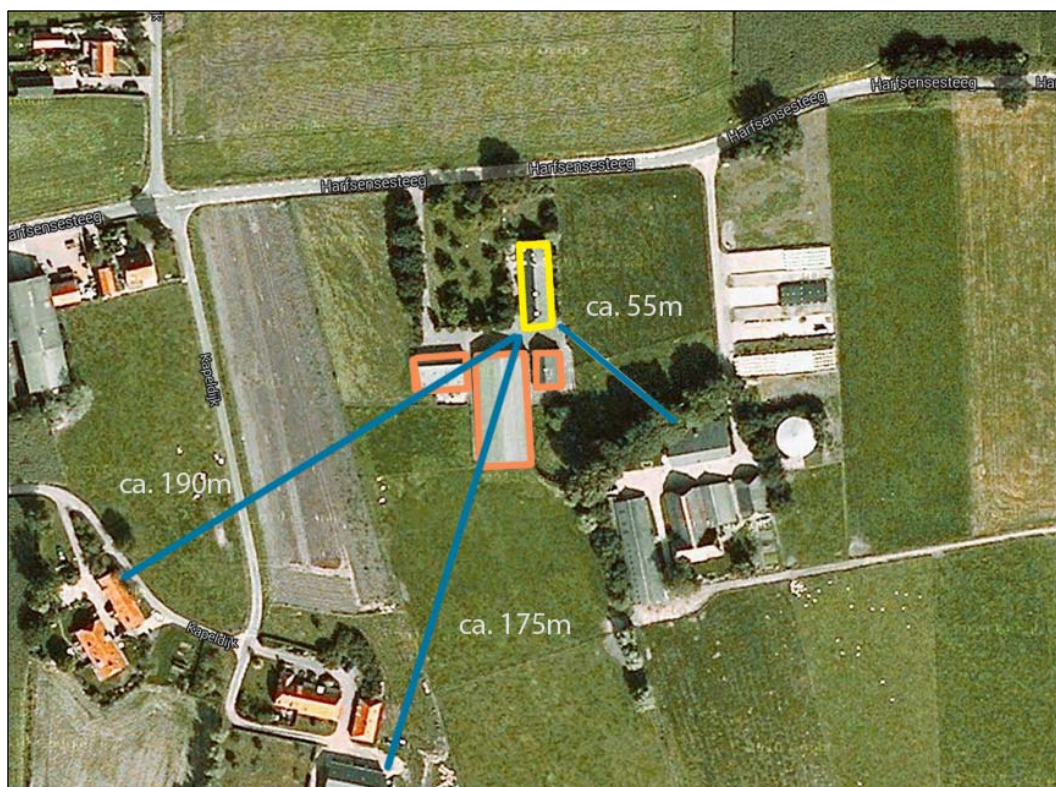
Invloed omgeving op het plangebied

Ten westen van het plangebied is een niet-agrarisch bedrijf aanwezig. Het betreft Van Berkel Technische Bedrijven BV aan de Harfsensesteeg 28. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is dit bedrijf gecategoriseerd als een 3.2 bedrijf (SBI-code 281, Constructiewerkplaatsen met gesloten gebouwen) met een grootste richtafstand van 100 meter ten opzichte van milieugevoelige functies.

Het betreffende niet-agrarisch bedrijf ligt op ruim 120 meter ten westen van het plangebied. Aan de richtafstand van 100 meter wordt dus ruimschoots voldaan. Als gevolg van de beoogde functiewijziging en woningsplitsing wordt het bedrijf met constructiewerkplaats dus niet in zijn/haar bedrijfsvoering belemmerd.

In de omgeving zijn ook enkele agrarische bedrijven actief, waarbij de dichtstbijzijnde bouwblokken op een afstand van 45m (Harfsensesteeg 34), 130m (Kapeldijk 2) en 170m (Kapeldijk 24) zijn gelegen. De betreffende bedrijven betreffen geen grootschalige veehouderijbedrijven. Daarmee vallen de inrichtingen sinds 1 januari 2013 van rechtswege onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit.

Zoals reeds aangegeven zijn in het Activiteitenbesluit vaste afstanden opgenomen voor veehouderijen met dieren zonder geuremissiefactor.



Ligging en afstanden stalgebouwen ten opzichte van de nieuwe woning

In de onderhavige situatie (de nieuwe woning, het geurgevoelige object, ligt buiten de bebouwde kom), betreft deze 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het dichtstbijzijnde emissiepunt van het dierenverblijf. In het algemeen wordt echter uitgegaan van een minimaal in acht te nemen afstand tussen de gevels van de geurgevoelige objecten tot de bouwblokgrens van omliggende bedrijven.

Aangezien de nieuwe woning op een afstand van 55m van het dichtstbijzijnde dierenverblijf ligt (i.c. de kapschuur behorend bij het agrarisch bedrijf aan de Harfsensesteeg 34), wordt het betreffende agrarisch bedrijf niet in zijn bedrijfsvoering beperkt.

Voor de twee overige agrarische bedrijven aan de Kapelweg geldt dat reeds op een kleinere afstand (andere) burgerwoningen liggen die gezien vanuit het aspect milieuzonering maatgevend zijn voor deze agrarisch bedrijven.

Invloed plangebied op omgeving

Omdat met de voorgenomen herontwikkeling van het perceel aan de Harfsensesteeg 32 de agrarische functie wijzigt in een woonfunctie, waarbij ook de splitsing van de bestaande boerderij mogelijk wordt gemaakt, levert dit geen belemmeringen op voor de omliggende milieugevoelige functies.

Conclusie

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

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

5.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Besluit Niet In Betekenende 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 betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg. Als verkeerskundig kengetal kan voor een wijk van 1500 woningen een aantal verkeersbewegingen van circa 7500 motorvoertuigen per etmaal worden gehanteerd (5 motorvoertuigen per etmaal, per woning).

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het bestemmingsplan voorziet in het splitsen van een bestaande woning naar twee wooneenheden. Gezien de aard en omvang van deze ontwikkeling is het project aan te merken als 'niet in betekenende mate'.

Conclusie is dat er geen belemmeringen zijn vanuit het aspect luchtkwaliteit voor het onderhavige bestemmingsplan.

5.4 Externe veiligheid

Algemeen

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

Landelijk beleid

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

Volgens de laatste inzichten zal deze wijziging pas in 2013 geëffectueerd zijn.

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

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

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

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

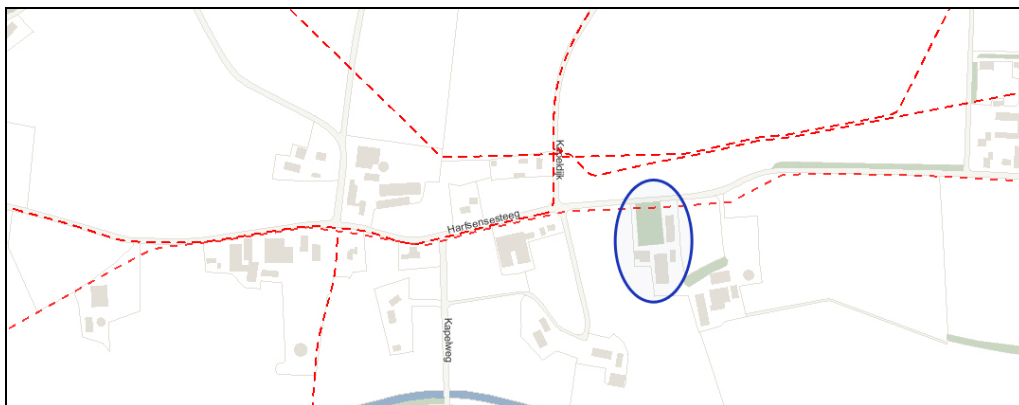
Gemeentelijk beleid

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

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

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

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



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw)

De risicokaart toont een aardgastransportleiding van de Nederlandse Gasunie N.V op 70 en 75 meter ten noorden van het plangebied en een buisleiding van de DPO (Defensie Pijpleiding Organisatie) binnen het plangebied.

Het betreft de aardgastransportleidingen N-558-71-KR-005 met een diameter van 12inch en de N-558-70-KR-005 met een diameter van 200mm. De PR 10^{-6} -contour van deze leidingen liggen niet buiten de belemmeringsstrook van 5 meter, gerekend vanuit het hart van de buisleiding. De PR 10^{-6} -contour heeft derhalve geen gevolgen voor het plan.

De buisleiding van het DPO betreft een brandstofleiding die ook is opgenomen in het moederplan.

Het invloedsgebied voor het GR van de betreffende leidingen is, conform bijlage 6 van het Bevb, gesteld op 540 meter. Omdat het plangebied binnen deze zone ligt, dient het GR te worden verantwoord.

In het voorliggende geval betreft het de splitsing van een bestaande woning aan de Harfsensesteeg 32 in Laren. Het aantal personen neemt ten opzichte van de huidige situatie zeer beperkt toe. Bovendien kent het gebied reeds een zeer lage personendichtheid, waardoor wordt aangenomen dat er geen sprake is van een significante toename van het groepsrisico ter plaatse, zodat het GR ruim onder de grens van 0,1 maal de oriëntatiewaarde blijft.

Conclusie is dat er vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor het bestemmingsplan.

5.5 Bodem

Algemeen

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

Bodem in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt een functiewijziging van agrarisch naar wonen en een uitsluitend interne verbouwing naar twee wooneenheden mogelijk te maken. Er worden geen nieuwe gebouwen opgericht. Gelet op de aard van deze activiteit is in dit stadium geen inzicht noodzakelijk in de aanwezige bodemkwaliteit.

5.6 Water

Beleidskader

Rijksbeleid

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang

in dit verband is het Waterplan Gelderland 2010-2015 dat op 1 januari 2010 in werking is getreden.

In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodemplaan gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het plangebied wordt op de functiekaart van het waterplan weergegeven met de basisfunctie 'Landbouw'. In de gebieden met de functie landbouw is de inrichting en het beheer van het watersysteem onder andere 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).

Beleid waterschap

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

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

In het algemeen zoekt het waterschap naar duurzame oplossingen. Uitgangspunt is dat het water zoveel mogelijk binnen een plangebied wordt vastgehouden en dat relatief schoonwater ook relatief schoon blijft. Daarbij geldt dat het regenwater, dat op verharde oppervlaktes valt en schoon genoeg is (zoals van gevels en daken), zoveel mogelijk wordt vastgehouden of wordt geborgen.

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

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Het perceel Harfsensesteeg valt niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwaterwinning en derhalve zijn voor

de bescherming van de grondwaterkwaliteit geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Omdat met het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend een woningsplitsing wordt beoogd en er geen nieuwe bebouwing wordt opgericht, neemt ook het bebouwde oppervlakte niet toe. Door een tweede wooneenheid neemt het afvalwater iets toe. De nieuwe woning wordt op de bestaande riolering aangesloten.

Op het perceel en in de directe omgeving is geen sprake van wateroverlast of ondiepe grondwaterstanden.

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

Thema	Toetsvraag	REL	IT
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m ³ /uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of 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
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Ja	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
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

De woningsplitsing en functiewijziging naar wonen heeft geen negatieve gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving.

5.7 Ecologie

Algemeen

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

Ecologie in relatie tot het plangebied

Omdat het voorliggend bestemmingsplan alleen een functiewijziging conform het huidige gebruik en interne verbouwing mogelijk maakt vormt de Flora en faunawet geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.8 Archeologie

Algemeen

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 Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

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

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

Archeologiebeleid gemeente Lochem

Recentelijk is het archeologiebeleid binnen de gemeente Lochem gewijzigd. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het nieuwe archeologiebeleid te implementeren. Het nieuwe archeologiebeleid zal daarom te zijner tijd met een parapluherziening van onder meer het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' worden geïmplementeerd.

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

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied zijn de volgende categorieën van belang:

Categorie 4: historische stads- of dorpskern.

Gebieden waar sprake is van een historische stads- of dorpskern.

Op deze gronden geldt ter bescherming van de archeologische waarden een bouwverbod. Van het bouwverbod kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord of dat deze voldoende kunnen worden beschermd door voorschriften aan de vergunning te verbinden.

Binnen de categorie geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden ter de bescherming van de archeologische waarden. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, het archeologisch onderzoek betreffen, die niet dieper reiken dan 30cm onder het bestaande maaiveld of een gezamenlijke oppervlakte hebben van niet meer dan 100m². Eveneens geldt een uitzondering van de vergunningplicht voor werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30cm –Mv.

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

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn voor het plangebied, ten behoeve van de bescherming van de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-4' en 'Waarde-Archeologie-5' opgenomen. Omdat de beoogde ontwikkeling geen nieuwe bebouwing mogelijk maakt is er echter geen archeologisch onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect archeologie staat de beoogde functiewijziging en splitsing van de woning niet in de weg.

5.9 Cultuurhistorie

Algemeen

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

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

Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een (beschermde) cultuurhistorisch waardevol gebied. Bovendien liggen er nabij het plangebied geen gebieden en/of structuren met een belangrijke cultuurhistorische waarde. Ook zijn er in het plangebied geen rijksmonumenten en/of gemeentelijke monumenten als object (gebouw) aanwezig.

Conclusie

In het plan hoeven geen regels opgenomen te worden ter bescherming van de cultuurhistorische waarden.

6 JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

De planregels zijn opgesteld volgens het SVBP2012 en voldoen tevens aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

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

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

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

Artikel 3 Wonen

Binnen deze bestemming is in de regel maximaal één woning toelaatbaar. Omdat om de verbeelding een nadere aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden' is aangegeven, geldt voor de woonbestemming in dit bestemmingsplan dat ter plaatse maximaal 2 woningen zijn toegestaan. Op basis van deze bepaling kan de bestaande boerderij op het perceel Harfsensesteeg 32 worden gesplitst in 2 wooneenheden.

De maximale omvang van de woningen is beperkt. Conform het splitsingsbeleid is in de regels vastgelegd dat de oppervlakte van de woningen gezamenlijk niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de bestaande woning (hoofdgebouw). Eveneens is in overeenstemming met dit beleid vastgelegd dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer mag bedragen dan de hoogten van de bestaande woning. Dit om aantasting van de karakteristieke bouwvorm te voorkomen.

Per woning is maximaal 75m² aan bijgebouwen toegestaan. De bijgebouwen mogen niet verder dan 25 meter van de woning afstaan. De omvang van sommige woonpercelen is zo groot dat anders een ongewenste verspreiding van de bebouwing over het perceel mogelijk wordt.

Sloop/nieuwbouw van een woning is mogelijk maar dan wel zoveel mogelijk op dezelfde plaats (maximaal 10 meter daarbuiten).

De woning en bijgebouwen mogen mede worden gebruikt voor de uitoefening van een beroep of bedrijf aan huis. Onder een beroep aan huis worden de vrije beroepen gerekend zoals de huisarts, de notaris, de tandarts, de architect enz.. Onder een bedrijf aan huis vallen bijvoorbeeld een kapster aan huis, een schoonheidssalon, financieel adviseur, aannemer zonder werkplaats, kantoor aan huis. Voor zowel het beroep als het bedrijf aan huis geldt dat de woonfunctie daardoor niet mag worden verdrongen en dat de omvang van het gebruik daarom ondergeschikt is aan de woonfunctie. Maximaal 25% van de vloeroppervlakte van de woning en bijgebouwen tot een maximum van 100m². Het beroep of bedrijf aan huis moet door de bewoner zelf worden uitgeoefend en er mogen geen milieuhinderlijke activiteiten plaatsvinden (zwaarder dan categorie 2).

Artikel 4 Leiding - Brandstof

Met de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' is een zone aan weerszijden van de leiding gereserveerd voor de bescherming van deze leiding. In de zone mag niet worden gebouwd of gegraven zonder toestemming van de leidingbeheerder. De leiding moet bereikbaar blijven voor onderhoud en grondwerkzaamheden in de buurt van de leiding kunnen gevaar opleveren. In de zones van deze dubbelbestemming gaan belangen van het leidingen transport voor op de onderliggende bestemmingen. Het gebruik van deze gronden mag geen gevaar opleveren voor de belangen van de

dubbelbestemming. Vandaar dat zowel voor bouwen als werken/werkzaamheden in deze zones, eerst getoetst moet worden aan de belangen van de dubbelbestemming.

Artikel 5 Waarde-Archeologie 4

De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' is toegekend aan de gronden waar sprake is van een historisch stad- en dorpskern.

De voor 'Waarde – Archeologie 4' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van historische stads- en dorpskernen, waarbij de dubbelbestemming voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemmingen.

Op deze gronden geldt ter bescherming van de archeologische waarden een bouwverbod. Dit bouwverbod is niet van toepassing voor bebouwing waarvan de diepte niet meer dan 30cm onder het bestaande maaiveld bedraagt en voor bebouwing waarvan de oppervlakte niet meer dan 100m² bedraagt. Andere uitzonderingen op dit verbod gelden voor bebouwing ten behoeve van archeologisch onderzoek en de verbouwing en/of sloop- en nieuwbouw van bestaande bebouwing, mits de bestaande fundering weer wordt gebruikt en de bestaande oppervlakte niet wordt vergroot. Een laatste uitzondering op het verbod geldt voor gronden waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30 cm.

Van het bouwverbod kan middels het verlenen van een omgevingsvergunning worden afgeweken als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord of dat deze voldoende kunnen worden beschermd door voorschriften aan de vergunning te verbinden. Deze voorschriften kunnen de verplichting inhouden om technische maatregelen te treffen om de archeologische waarden in de bodem te behouden. Maar ook om opgravingen te doen of de bodemverstoringende activiteit te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg. Voordat wordt overgegaan tot het verlenen van een vergunning dient het bevoegd gezag advies in te winnen bij een archeologisch deskundige. Het archeologisch onderzoek dient te worden aangeleverd door de aanvrager van de omgevingsvergunning.

Binnen de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van bepaalde werken of werkzaamheden ter de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, de archeologische waarden niet worden verstoord of dat deze voldoende kunnen worden beschermd door voorschriften aan de vergunning te verbinden kan de omgevingsvergunning worden verleend. De voorschriften betreffen hetzelfde soort voorschriften als die aan een omgevingsvergunning voor een afwijken van het bouwverbod kunnen worden verbonden. Uitgezonderd van de vergunningplicht zijn onder meer werken en werkzaamheden die behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, het archeologisch onderzoek betreffen, die niet dieper reiken dan 30cm onder het bestaande maaiveld of een gezamenlijke oppervlakte hebben

van niet meer dan 100m². Eveneens geldt een uitzondering van de vergunningplicht voor werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd op gronden waarvan uit documenten blijkt dat deze reeds eerder verstoord zijn op een diepte van meer dan 30cm.

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 verwachtingswaarde.

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 30cm onder het bestaande maaiveld of de betreffende bouwwerken een oppervlakte hebben van niet meer dan 250m².

In de bestemming geldt ook een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden voor de bescherming van de archeologische waarden. Alleen als er archeologisch onderzoek is verricht kan een vergunning worden verkregen. Uitzonderd 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 30cm onder het bestaande maaiveld of die een oppervlakte hebben van niet meer dan 250m².

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

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

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones, de landschapstypen en de vrijwaringszones. Vanwege de digitaliseringsafspraken (RO-standaarden) moeten deze aanduidingen in een afzonderlijk artikel worden opgenomen en kunnen de regels vanwege de reconstructiewetzones bijvoorbeeld niet onder de agrarische bestemmingen worden opgenomen.

De gronden zijn aangeduid voor beekdallandschap, verwevingsgebied en vrijwaringszone – laagvliegroute straaljagers.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

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

Artikel 12 Overgangsrecht

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

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

Artikel 13 Slotregel

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

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling is een particulier initiatief. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de gemeente zijn er geen verhaalbare kosten als bedoeld in artikel 6.2.1a van het Bro.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

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 bepaald in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders het ontwerp van het te nemen besluit, met de daarop betrekking hebbende stukken, voor een periode van 6 weken ter inzage dient te leggen. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen naar voren brengen.

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

Het ontwerpbestemmingsplan 'Harfsensesteeg 32 Harfsen' heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wro van 7 november 2013 tot en met 18 december 2013 (6 weken) ter inzage gelegen.

In die periode zijn geen zienswijzen ontvangen.

Wel is in de plantoelichting een aantal omissies (o.a. afstanden ten opzichte van bestaande dierenverblijven, blz. 31 en 32) hersteld. Omdat deze ambtshalve wijzigingen geen consequenties hebben op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) wordt het bestemmingsplan verder ongewijzigd vastgesteld.