

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

JUFFERDIJK 8 HARFSEN

Opdrachtnummer	: 08.193
ID nr.	: NL.IMRO.0262.buJufferd8Harfsen-BP41
Datum	: november 2012
Versie	: 04
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 14 januari 2013

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1. ALGEMEEN	4
1.2. LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3. VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	5
1.4. OPZET VAN DE TOELICHTING	5
2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE.....	6
3. BELEIDSKADER	10
3.1. RIJKSBELEID	10
3.2. PROVINCIAAL BELEID	13
3.3. REGIONAAL BELEID	14
3.4. GEMEENTELIJK BELEID.....	14
4. PLANBESCHRIJVING	20
5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	24
5.1. GELUID	24
5.2. LUCHTKWALITEIT	24
5.3. EXTERNE VEILIGHEID	25
5.4. BODEM	27
5.5. WATER	28
5.6. ECOLOGIE	30
5.7. ARCHEOLOGIE	32
5.8. BEDRIJVGHEID EN MILIEUZONERING (OMGEVINGSANALYSE)	35
6. JURIDISCHE ASPECTEN	36
6.1. ALGEMEEN	36
6.2. ANALOGIE VERBEELDING (PLANKAART)	36
6.3. PLANREGELS	36
6.4. ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	37
7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
8. VOOROVERLEG.....	44
8.1. VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	44
8.2. ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	44

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek (Van der Poel Milieu bv., januari 2012)
2. Quickscan Flora en Fauna (Econsultancy.nl, juli 2012)

1. INLEIDING

1.1. Algemeen

De aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is gelegen in het feit dat de eigenaar van het perceel aan de Jufferdijk 8 in Harfsen voornemens is het agrarische bedrijf om te zetten in een woonbestemming, waarbij alle bestaande bebouwing zal worden gesloopt en vervangen door nieuwbouw.

Het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' gaat voor het perceel uit van de agrarische bestemming. Voor de beoogde omzetting van de agrarische functie naar de woonfunctie is een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Voorliggend bestemmingsplan 'Jufferdijk 8 Harfsen' regelt de omzetting van de agrarische functie naar wonen en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet ruimtelijke ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de beoogde functiewijziging.

1.2. Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt noordwestelijk van de kern Harfsen. Het gebied omvat de agrarische bebouwing binnen het voormalige agrarische bouwvlak. De omzetting naar wonen is van toepassing op de voormalige agrarische boerderij met bijgebouwen. In verband met de positionering van de nieuwe bebouwing zal de woonbestemming iets verder van de Jufferdijk af komen te liggen. Daarbij zal het oppervlak van de woonbestemming ten opzichte van het voormalige agrarische bouwvlak niet toenemen. Aan de voorzijde, aan de Jufferdijk, blijft de agrarische bestemming van kracht. Zodoende is het volledige voormalige agrarische bouwvlak voorzien van een passend bestemmingsplan.

De ligging en begrenzing van het plangebied is in onderstaande figuur weergegeven.



Afbeelding 1: Plangebied en omgeving

1.3. Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied maakt deel uit van het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' dat op 7 december 2010 door de raad is vastgesteld. De gronden hebben daarin de bestemming 'Agrarisch' (A) gekregen. Eveneens is gedeeltelijk sprake van een archeologisch verwachtingsgebied, opgenomen in de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3'.



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'

Tevens zijn een drietal gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten 'landschapstype – beekdallandschap', 'beschermingszone – verwevingsgebied' en 'vrijwaringszone – laagvliegroute voor straaljagers'.

1.4. Opzet van de toelichting

De toelichting is als volgt opgebouwd.

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

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven.

Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

Het plangebied ligt in een kleinschalig, afwisselend landschap en behoort tot het buurtschap Eefde. Akkers, bossen, boomrijen en losse bebouwing kenmerken de omgeving.

Omgeving

Rondom het plangebied bevinden zich hoofdzakelijk agrarische bedrijven en de locatie zelf was gedurende vele jaren eveneens als agrarisch bedrijf in gebruik.



Afbeelding 3: Zicht op plangebied vanaf de Jufferdijk (zuidelijk) (Bron: Google Maps)



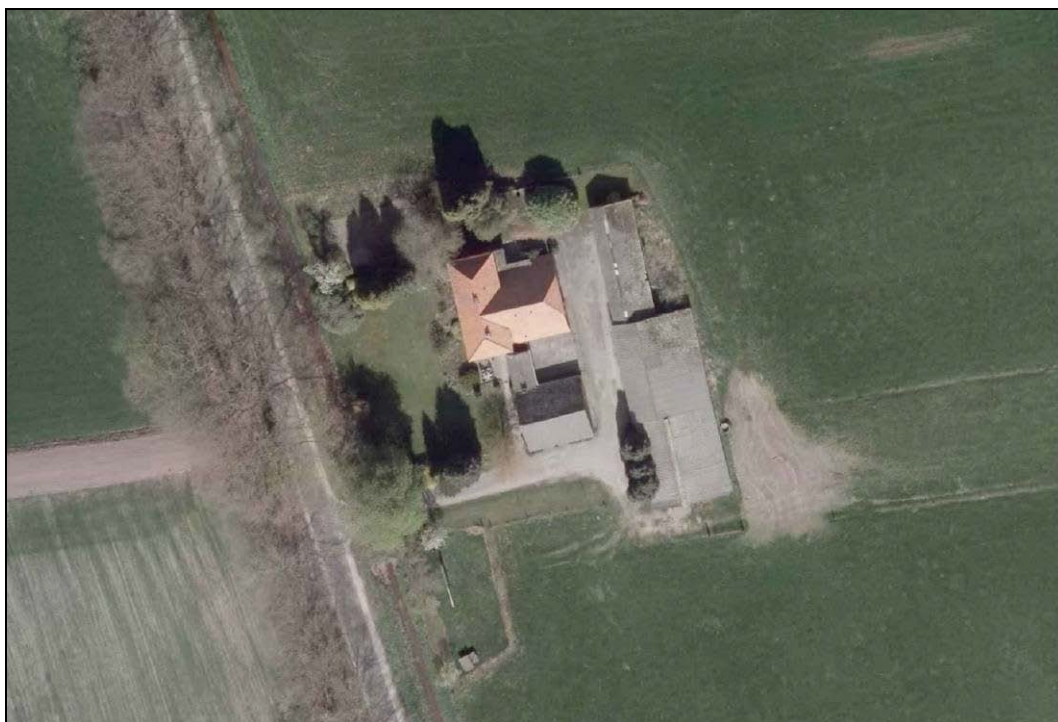
Afbeelding 4: Zicht op plangebied vanaf de Jufferdijk (noordelijk) (Bron: Google Maps)

Bebouwing

De bebouwing bestaat uit een voormalig agrarisch bedrijf. Het hoofdgebouw, wordt gevormd door een woning met een oppervlak van circa 180 m² en een volume van circa 960 m³. Daarnaast bevinden zich nog een drietal voormalige agrarische bijgebouwen op het perceel met een gezamenlijk oppervlak van ca. 600 m².



Afbeelding 5: Zicht op plangebied vanaf de Jufferdijk (Bron: Google Maps)



Afbeelding 6: Luchtfoto locatie

Landschap

Het plangebied is gesitueerd in beekdallandschap. In het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010' is dit ook als zodanig aangegeven en beschermd met de gebiedsaanduiding 'landschapstype - beekdallandschap'.

Voor elk landschapstype zijn gebiedseigen kernkwaliteiten vastgelegd. Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied mogen niet ten koste gaan van deze kwaliteiten en dienen deze te versterken. In hoofdstuk 3.4 wordt hier verder op in gegaan.

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), regionaal beleid (3.3) en gemeentelijk beleid (3.4).

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.

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterland-verbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie

en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook wordt opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder werkt met de volgende opeenvolgende stappen:

1. Beoordeling door betrokken overheden of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Relatie met het plangebied

Met de functiewijziging in het plangebied zijn niet direct nationale belangen in het geding. Wel wordt recht gedaan aan belang 13: een zorgvuldige afweging. 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 5.5 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 bodemversturende activiteiten. Hierbij gaat de Wamz uit van het zo vroeg

mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijk ordeningsproces.

In paragraaf 5.7 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

Op 15 december 2010 hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld. De regels in de verordening hebben betrekking op het hele provinciale grondgebied, delen daarvan of gebiedsgerichte thema's. De regels in de Verordening zijn gebaseerd op het Streekplan Gelderland 2005 (zie navolgende), die sinds 1 juli 2008 ingevolge de Invoeringswet Wet Ruimtelijke Ordening wordt aangemerkt als Provinciale Structuurvisie. De verordening vormt daarmee een beleidsneutrale vertaling van reeds vastgesteld ruimtelijk beleid. In de verordening zijn dus geen beleidswijzigingen of nieuw beleid opgenomen.

Structuurvisie / Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Lochem van toepassing is, ligt onder andere verankerd in het Streekplan Gelderland 2005 (vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005).

Aangezien op 1 juli 2008 de nieuwe Wro in werking is getreden, wordt formeel niet meer gesproken over een 'streekplan'. De nieuwe wet verandert niets aan de inhoud van het 'Streekplan Gelderland 2005'. Het enige is dat in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt wordt. Daarvoor in de plaats heet het streekplan nu 'structuurvisie'.

In dit plan wordt meer dan voorheen nadruk gelegd op de 'ontwikkelingsgerichtheid en afstemming op regionale schaal', de zogenaamde netwerkbenadering.

Het gevolg is dat de kwantitatieve sturing aan bijvoorbeeld het woningbouwprogramma (contingentering) wordt verlaten. Deze aanpak biedt alle gemeenten de mogelijkheid om bouwprogramma's te ontwikkelen waarin – intergemeentelijke afstemming naar tempo, opvang, aard en type – in de kwalitatieve behoeften kan worden voorzien die lokaal en regionaal bestaan. Hierbij ligt de nadruk op een optimale benutting van de ruimte in bestaand bebouwd gebied (inbreidingslocaties boven uitbreidingslocaties), waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan.

Hoewel het plangebied wordt aangemerkt als buitengebied past het hergebruik van deze bestaande locatie goed in dit beleid.

3.3. Regionaal beleid

Watervisie Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft een watervisie opgesteld die als basis dient voor een nieuw waterbeheersplan. In deze visie beschrijft het waterschap wat, met betrekking tot de waterhuishouding, belangrijk wordt gevonden. Aangegeven wordt dat ruimtelijke keuzen de oplossingen van waterproblemen dichterbij kunnen brengen.

Belangrijke aanleiding is tevens de verwachting dat het aanbod van water toeneemt en modern waterbeheer en ruimtelijke ordening gestoeld moeten worden op veiligheid en duurzaamheid. Onder duurzaamheid wordt verstaan dat watersystemen tegen een stootje moeten kunnen. Calamiteiten (extreme neerslag, droogte, verontreiniging etc.) zouden niet mogen leiden tot grote financiële, ecologische of maatschappelijke gevolgen of onomkeerbare aantasting van het watersysteem.

Nieuw in de strategie zijn de voorkeur voor natuurlijke dynamiek in het watersysteem boven technologische oplossingen, het aanpakken van de problemen bij de bron: eerst vasthouden, dan bergen en dan pas afvoeren, en tot slot het onderkennen van stroomgebieden als grondslag voor de ruimtelijke planning. Grondwater wordt gezien als de motor van het watersysteem hetgeen betekent dat wordt gestreefd naar maximale infiltratie van onbelast regenwater in de grootste infiltratiegebieden.

In paragraaf 5.5 van dit bestemmingsplan wordt nader ingegaan op de wateraspecten in het plangebied.

3.4. Gemeentelijk beleid

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

Daarnaast is het zogenaamde beleidskader functieverandering van vrijkomende gebouwen in het buitengebied, ook wel het FAB beleid genoemd. De Natuurkansenkaart is een belangrijk element. Het betreft geen beleidsstuk waaraan strikt wordt getoetst, maar een beleidsinstrument op grond waarvan initiatiefnemers inrichtingsplannen kunnen maken, die zorg dragen voor een versterking van de landschappelijke kwaliteit en de natuurwaarden in de specifieke gebieden.

Tot slot dient getoetst te worden aan de gemeentelijke welstandsnota.

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).

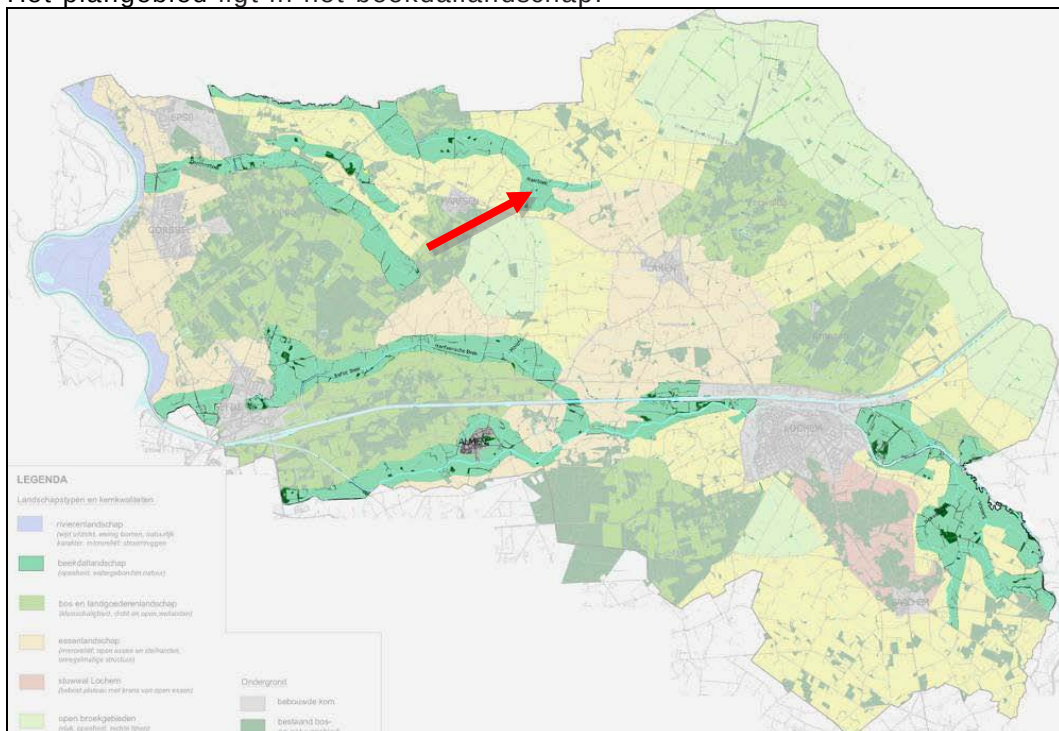
Het bestemmingsplan vormt een toetsingskader, waarin verschillende ontwikkelingen plaats kunnen vinden, waarin de landschappelijke kwaliteit op peil blijft en met aanvullende (landschaps)maatregelen de samenhang tussen de landschappen en de kernkwaliteit van het landschap kan worden verbeterd.

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 het beekdallandschap.



Abbeelding 7: Beekdallandschap (Bron: Bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010')

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

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

*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.

Voor wat betreft functieverandering naar wonen op vrijgekomen agrarische percelen, geldt in het algemeen dat er wordt gestreefd naar minder versterking (sloop van agrarische bedrijfsgebouwen) en behoud of versterking van lokale landschappelijke kwaliteiten.

Bij minder dan 3000 m² vrijkomende bebouwing gelden de regels voor hergebruik zoals weergegeven in navolgende tabel.

Hoeveelheid vrijkomende of al vrijgekomen bedrijfsbebouwing (exclusief woning)	Mogelijkheden voor hergebruik of vervangende nieuwbouw
1000 m ²	Beneden 1.000 m ² vrijkomende of al vrijgekomen bebouwing geen hergebruik wonen. Dit op basis van het effect van de functieverandering op kwaliteit van de omgeving. Voor de minimale hoeveelheid bebouwing om in aanmerking te komen voor een functieverandering naar wonen hanteert de gemeente Lochem een ondergrens van 1.000 m ² .
1000 m ² tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 1 woning Óf 1 nieuwe vrijstaande woning
1500 m ² tot 2000 m ²	1 bestaand gebouw omvormen tot 2 wooneenheden Óf 1 nieuw gebouw met 2 wooneenheden
2001 m ² tot 3000 m ²	1 gebouw met 3 wooneenheden Óf 1 gebouw met 2 wooneenheden en 1 vrijstaande woning Óf 2 vrijstaande woningen
Meer dan 3000 m ²	Aantal woningen/wooneenheden te bepalen op basis van maatwerk binnen de algemene voorwaarden

Tabel 2 Regels voor de zone met minder dan 50% functieverandering naar wonen

Dat betekent dat naarmate er meer vrijkomende bebouwing is, er relatief meer gesloopt moet worden. De gemeente zal bij een vrijkomende hoeveelheid bebouwing van meer dan 3000 m² van geval tot geval op basis van maatwerk bepalen wat wel en niet mogelijk is.

In aanvulling op bovenstaande beleid, is bepaald dat bij functieverandering naar wonen, 50% van het gesloopte oppervlak aan voormalige agrarische

bijgebouwen opnieuw mag worden gebouwd aan bijgebouwen. Hiermee worden de bouw mogelijkheden op gronden die betrokken zijn bij functieverandering naar wonen, verruimd zonder afbreuk te doen aan het streven aan ontsteniging in het buitengebied. aantrekkelijker gemaakt voor mogelijke initiatiefnemers.

De beoogde ontwikkeling in de vorm van functiewijziging past binnen de hierboven gestelde kaders.
Er zal circa 900 m² aan voormalige agrarische bijgebouwen worden gesloopt en in plaats daarvoor 300 m² aan bijgebouwen worden gerealiseerd.
De bestaande van circa 960 m³ zal worden gesloopt en worden vervangen voor een nieuwe woning met een inhoud van ca 900 m³.

Natuurkansenkaart

De natuurkansenkaart is een bijlage bij het bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'. Het is geen beleid dat dwingend zaken voorschrijft, maar beoogt initiatiefnemers een leidraad te bieden voor een mogelijke herinrichting en landschappelijke inpassing van de initiatieven.
De natuurkansenkaarten geven een goed beeld van welke natuurwaarden wel en welke beter niet ontwikkeld kunnen worden in bepaalde situaties.

De natuurwaarden en natuurkansen zijn benaderd via 4 sporen:

1. Natuur: waar komen soorten nu voor en waar worden ze verwacht?
2. Bodem, water en reliëf: welke ondergrond is er en welke natuurkansen heeft die?
3. Landschap: welk landschap is aanwezig en wat is daarvan de natuurkans?
4. Beleid: welke doelen hebben overheden en welke instrumenten?

Met behulp van de verschillende kaarten kan de initiatiefnemer zien welke bijzondere (beschermde) soorten er bekend zijn. Daar kan dan op worden ingespeeld bij de ontwikkeling van landschap en natuur. Door de informatie uit de kaarten bodem, grondwater en reliëf (geomorfologie) en landschap wordt duidelijk welke plekken binnen het km hok geschikt zijn voor welke soorten.

Voor de locatie aan de Jufferdijk 8 geldt ondermeer dat er kansen zijn voor de verdere versterking van:

- Flora van bossen;
- Vleermuizen
- Dassen (als leefgebied)
- Amfibieën en reptielen. (als verbodingsgebied);
- Kamsalamanders en poelkikkers (als leefgebied).

Welstandsnota Buitengebied Lochem

De welstandsnota van de gemeente Lochem voor het buitengebied bestaat uit twee categorieën, te weten 'Landgoederen' en 'Overig buitengebied'. De planlocatie valt onder de laatste categorie.

Daarvoor gelden de volgende criteria:

ligging

- bij het bepalen van de erfopzet en de groepering van gebouwen op een perceel dient ingespeeld te worden op de aanwezige karakteristieke landschappelijke structuren en elementen en de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij met name om schaal, korrelgrootte en het verkavelingspatroon;

bijgebouwen

- bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex.

massa

- de massa van de bebouwing is gerelateerd aan de omliggende bebouwing;
- een eenduidige hoofdvorm geniet de voorkeur;
- blinde gevels naar de zijde van de openbare ruimte gericht zijn niet gewenst.

De welstandsnota geeft aan dat de nota zelf niet het meest geëigende beleidsdocument is om de ruimtelijke kwaliteit van een stedenbouwkundig plan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te realiseren. Een beeldkwaliteitplan is daartoe een beter instrument.

4. PLANBESCHRIJVING

De beoogde ontwikkeling is kort te beschrijven. De voormalige boerderij zal niet langer als agrarische bedrijfswoning en voor agrarische functies worden aangewend. In plaats daarvan zal het worden gebruikt voor de woonfunctie.



Afbeelding 8: Aangeduide gronden waar de functiewijziging betrekking op heeft

Bebouwing

Alle bestaande bebouwing zal worden verwijderd. In plaats daarvan zal een nieuwe woning worden gerealiseerd.



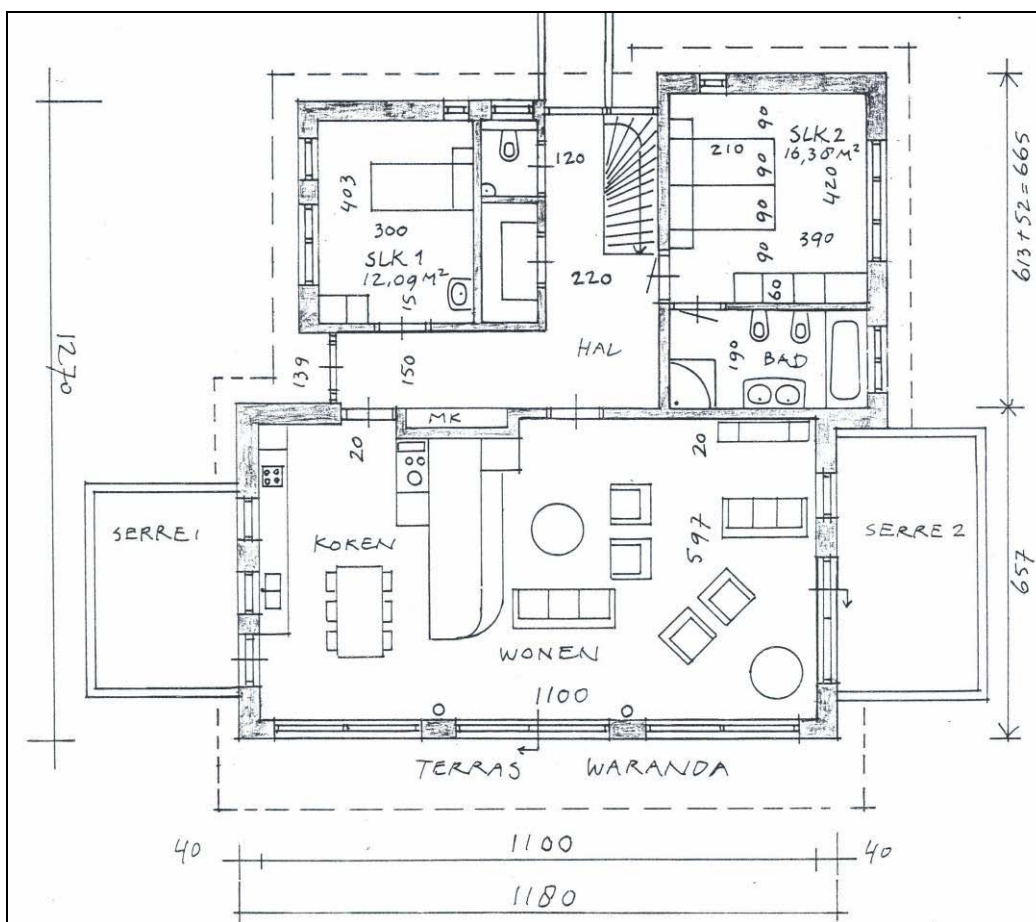
Afbeelding 9 locatie nieuwe bebouwing

Er zullen twee nieuwe bijgebouwen worden gerealiseerd met een oppervlak van beide 150 m².

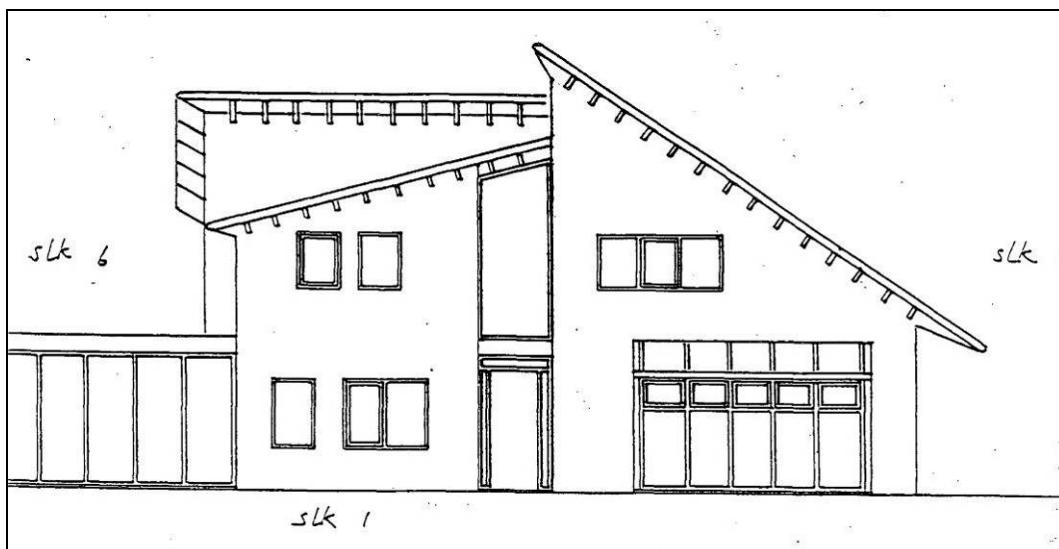
De bebouwing is ten opzichte van de bestaande bebouwing verder oostwaarts, naar achteren op het perceel verschoven. De positie van de nieuwe woning is daarbij gepositioneerd op een afstand van 10 m. van de te slopen agrarische woning.

Woning

De woning, met een oppervlak van circa 165 m², is middels een corridor verbonden met een van de bijgebouwen (garage/berging/werkplaats). De woning zal als een zgn. nul-energie woning worden gebouwd. De houten gevelbekleding en begroeide daken onderstrepen het milieuvriendelijke karakter van de woning.



Afbeelding 10 Plattegrond van de begane grond (Bron:



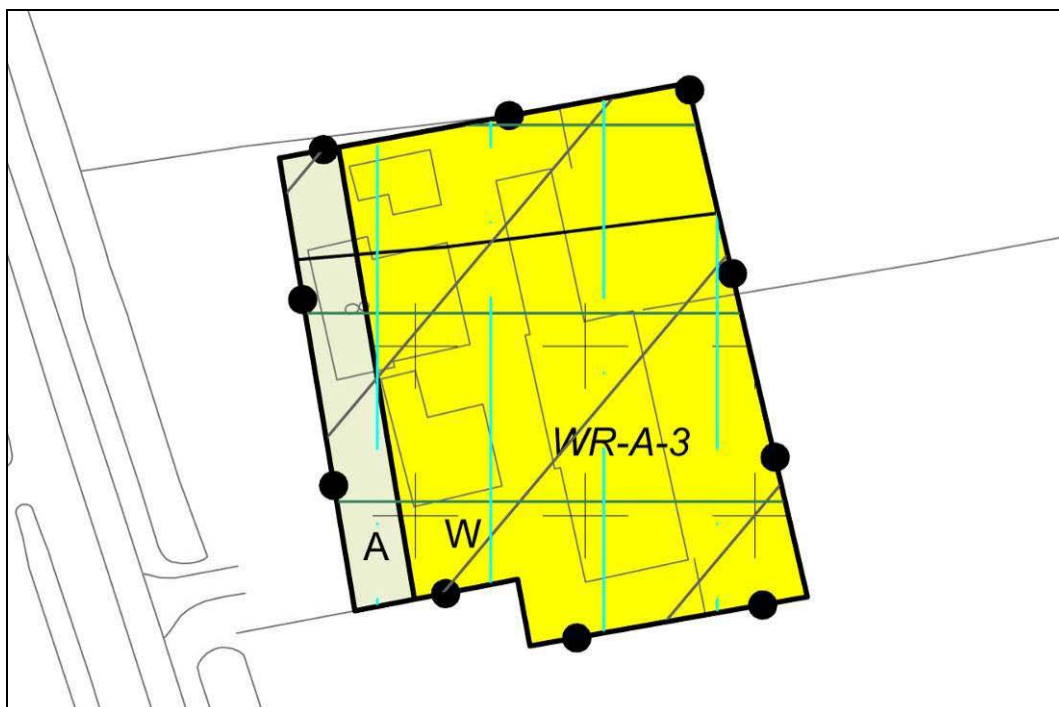
Afbeelding 11 aanzicht van de westelijke gevel (straatzijde)

Landschappelijke inpassing

Uit de bestaande tuin zullen enkele bomen (coniferen) gerooid worden. In de plaats daarvoor zal er een boomgaard aangepland worden. Daarnaast zal verder oostwaarts op het perceel een natuurlijke vijver/poel gegraven worden.

Verbeelding

In navolgende figuur is weergave van de verbeelding opgenomen.



Afbeelding 12: Verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan Jufferdijk 8 Harfsen

Alle bebouwing, inclusief de bijgebouwen, zijn daarin binnen de bestemming 'Wonen' geplaatst.

In verband met de locatie van de bijgebouwen, is het bestemmingsvlak 'Wonen' is ten opzichte van het voormalige agrarische bouwvlak, oostwaarts opgeschoven. Het oppervlak van het vlak (2115 m²) is daarbij gelijk gebleven.

Daardoor resteert aan de zijde van de Jufferdijk nog een strook van 4,5 breed die als 'Agrarisch' blijft bestemd. Op deze strook is bebouwing niet toegestaan.

De overige bestemmingen, waaronder alle gebiedsaanduidingen en de dubbelbestemming, zijn één op één overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010':

- ter plaatse is sprake van een archeologisch verwachtingsgebied (zie ook paragraaf 5.7);
- het gebied maakt deel uit van het landschapstype 'beekdallandschap';
- het gebied is gesitueerd in een verwevingsgebied van het reconstructieplan Achterhoek-Liemers;
- tot slot is het gelegen in een vrijwaringszone voor een laagroute van straaljagers.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht die bij een ruimtelijk plan in beschouwing moeten worden genomen.

5.1. Geluid

Algemeen

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

Geluid in relatie tot het plangebied

Het plangebied grenst aan de Jufferdijk, gecategoriseerd als erftoegangsbeleid B.

Een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï in voorliggend bestemmingsplan is niet strikt noodzakelijk. Dit vanwege het feit dat de verkeersintensiteit op dit wegdeel erg laag is. Het gaat alleen om bestemmingsverkeer.

De belangrijkste (doorgaande)wegen in dit deel van het buitengebied van Lochem zijn immers de Bathmenseweg ten noordwesten van de locatie en zuidelijke gelegen N339/Lochemseweg. Het plangebied ligt buiten de zones van deze wegen.

Conclusie

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

5.2. Luchtkwaliteit

Algemeen

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

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze

grenswaarde is conform het oude Besluit Luchtkwaliteit 2005 gesteld op 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel PM_{10} als NO_2 .

Als de 3% grens voor PM_{10} of NO_2 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 omzetten van de agrarische functie naar wonen. De omzetting naar één woning betekent dat voldaan wordt aan voorgaand besluit NIBM.

Conclusie

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

5.3. Externe veiligheid

Algemeen

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

Deze risico's worden onderverdeeld in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($\text{PR}=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.
- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan

het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd.

De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

De kans op en de gevolgen van mogelijke ongevallen zijn te berekenen in een risicoanalyse. Met de risicoanalyse is voor elke willekeurige locatie langs een route van gevaarlijke stoffen (weg, binnenwater, spoor), het risico voor de omgeving te berekenen. Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.).

Beleidsvisie externe veiligheid

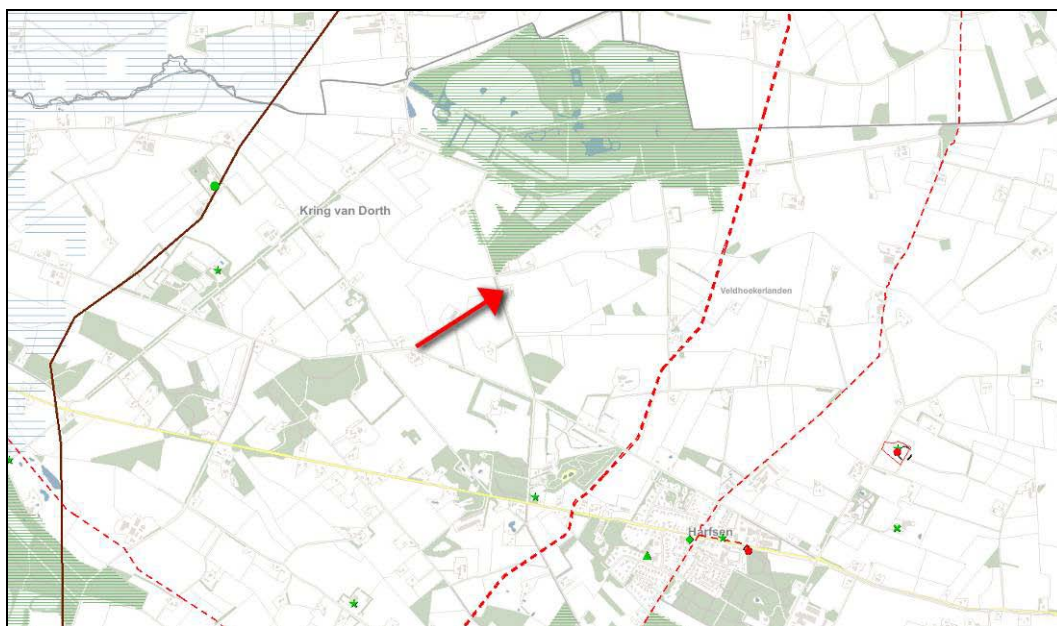
Overeenkomstig het gestelde in de Externe Veiligheidsvisie (EV-visie) van Lochem conformeert de gemeente Lochem zich aan het wettelijke kader voor het omgaan met de externe veiligheidsproblematiek en behandelt de circulaire als of deze wet zijn. Verder geeft de EV-visie richtinggevende uitspraken over:

- 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

Door de provincie zijn alle risicobronnen in de provincie in de zogenaamde 'Risicokaart' samengebracht. Op afbeelding 13 is te zien dat er geen risicovolle inrichtingen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.

Ditzelfde geldt voor transportroutes voor gevaarlijke stoffen over het de weg, het spoor of water.



Afbeelding 13 Uitsnede Risicokaart met ligging plangebied

Ten oosten liggen een drietal aardgasleidingen. In bijgaande figuur is de ligging van de leiding ten opzichte van het plangebied weergegeven. De afstand ten opzichte van het plangebied bedraagt echter ruim 800 meter, zodat zich dienaangaande geen problemen voordoen.

Conclusie

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

5.4. 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

In januari 2012 is door een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie. Het onderzoeksrapport is als bijlage¹ toegevoegd en de resultaten daarvan zijn hieronder samengevat weergegeven.

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor het gehele perceel een strategie voor een onverdachte locatie gehanteerd. Ter plaatse van een voormalige, bovengrondse tank, is een strategie voor een

¹ Verkennend bodemonderzoek Jufferdijk 8 Harfsen (Van der Poel Milieu bv, januari 2012)

verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern gehanteerd.

Uit het onderzoek is gebleken dat het opgeboorde materiaal puin bevat. Er is zintuiglijk geen asbest verdacht materiaal aangetroffen. Wel is in het grondwater, een barium- en zinkgehalte aangetroffen die de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijdt.

De gemeten overschrijding is echter dusdanig dat aanvullende analyses en maatregelen niet nodig worden geacht.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.5. Water

Algemeen

Om waterbeheer en ruimtelijke ordening goed op elkaar af te stemmen is de watertoets ontwikkeld. Met deze watertoets moet duidelijkheid worden geboden over de randvoorwaarden die gelden voor ruimtelijke en/of stedenbouwkundige aanpassingen ten opzichte van het oppervlakte- en grondwater in het plangebied en omgeving. Zo dient bij de aanleg van nieuw verhard oppervlak o.a. inzicht geboden te worden hoe wordt omgegaan met de opvang van hemelwater.

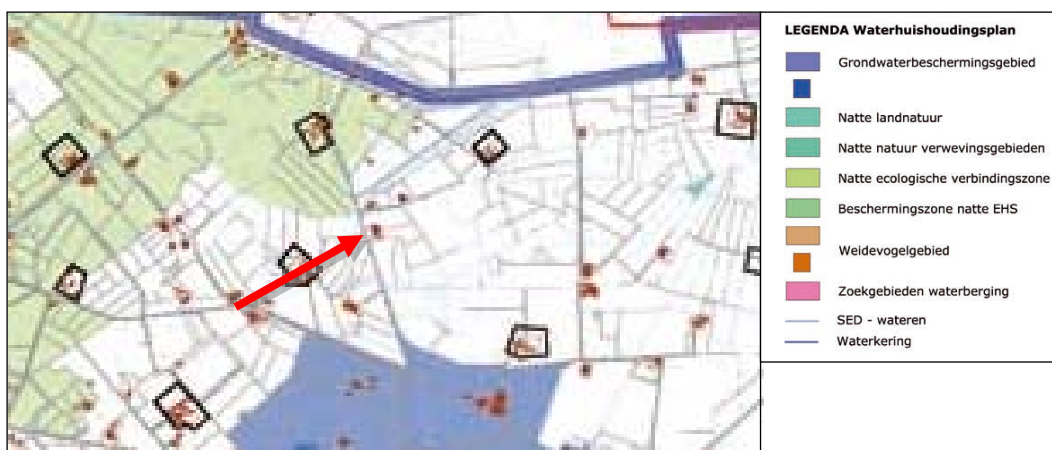
Het waterschap Rijn en IJssel is primair verantwoordelijk voor de waterhuishouding in het plangebied. Onder de verantwoordelijkheden vallen onder andere beveiliging tegen hoog water, peilbeheer en aan- en afvoer van water. Daarnaast wordt geadviseerd hoe om te gaan met hemelwater. De gemeente heeft een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

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.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

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

In de bestaande situatie is op de planlocatie bebouwing aanwezig dat is aangesloten op het bestaande gescheiden rioolstelsel. Door de functiewijziging naar wonen neemt het afvalwater niet toe.



Afbeelding 14: Uitsnede waterfunctiekaart (bron: Waterbeheerplan 2010-2015, o.a. Waterschap Rijn en IJssel, bewerking mRO bv.)

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

HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)?	Nee
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak?	Nee
	2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	Nee
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd?	Nee
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee
	3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee
Grondwater-kwaliteit	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?	Nee
	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
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Ja
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee
AANDACHTS-THEMA'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

Tabel 3 Watertoetstabel

Conclusie

De functiewijziging naar wonen heeft in beginsel geen gevolgen voor de waterhuishouding in het plangebied en omgeving. Op het perceel zal de omvang van de bebouwing afnemen en tevens zal er geen verregaande verharding plaatsvinden.

De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen negatieve invloed hebben op het wegzijgen van overtollig regenwater.

5.6. Ecologie

Algemeen

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

Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot de ecologische hoofdstructuur (EHS). Uitgangspunt van het beleid is dat plannen, handelingen en projecten in de EHS niet toegestaan zijn indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van de EHS significant aantasten.

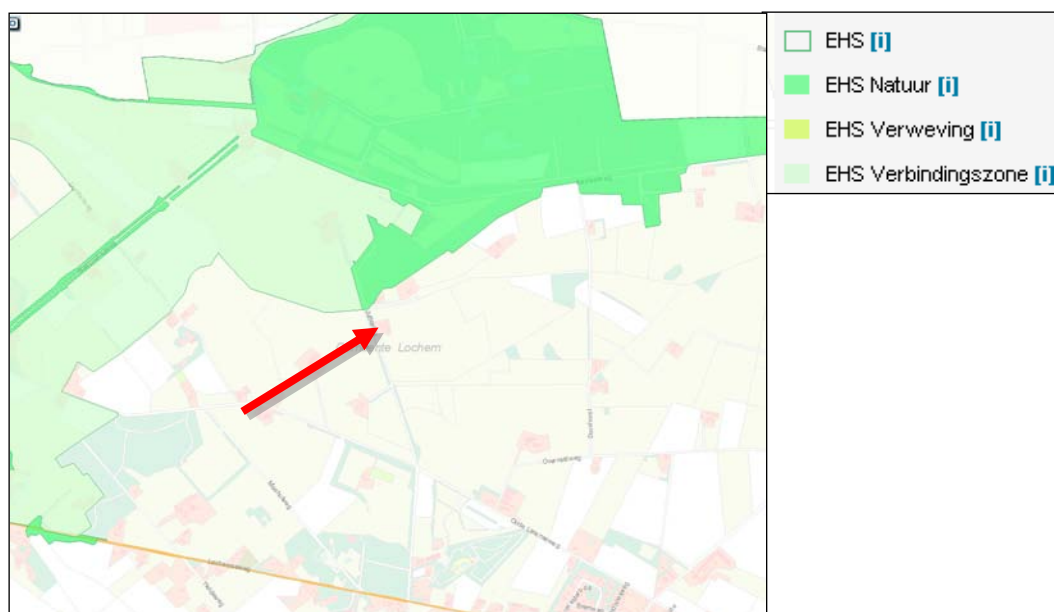
Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het betreffende perceel ligt niet in of nabij een Natura-2000 gebied of Beschermde Natuurmonument. Ook ligt het plangebied niet in de directe omgeving van een ecologische verbindingszone.

In de omgeving zijn enkele percelen aangemerkt als EHS, zowel natuur als verweven gebied.

Aangezien het perceel in de huidige situatie al deels is verhard en de functiewijziging geen enkele extra bebouwing tot gevolg heeft, kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de EHS in de omgeving.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het plan vanuit het aspect gebiedsbescherming.



Soortenbescherming

De toets in het kader van de soortenbescherming is geregeld in de Flora- en faunawet (FFW). De FFW bevat verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantings- of vaste rust- en verblijfplaatsen. Bij elk plan dat ingrijpt op dergelijke plaatsen dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten. De wet en bijbehorend Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten ('vrijstellingenbesluit') kent drie verschillende beschermingsregimes voor diverse soorten:

Categorie 1	algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden bij bestendig beheer of ruimtelijke ontwikkeling. Anders is wel ontheffing nodig voor verstoren of vernietigen en geldt altijd de zorgplicht (art.2).
Categorie 2	soorten waarvoor ontheffing aangevraagd moet worden, behalve als er gewerkt wordt volgens een door de minister goedgekeurde gedragscode. Ontheffing kan worden verleend als de gunstige staat van instandhouding van de soort niet in gevaar komt.
Categorie 3	zeldzame soorten, Habitatrichtlijnsoorten en Vogelrichtlijnsoorten (alle vogels). Altijd moet ontheffing aangevraagd worden. Ontheffing wordt alleen verleend als voldaan wordt aan alle volgende criteria: én - er sprake is van een in de wet genoemd belang én - er geen alternatieven zijn én - de ingreep geen afbreuk doet aan de gunstige staat van instandhouding van de soort

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Indien het voortbestaan op locatie van beschermde soorten planten of dieren uit categorie 2 en 3 door een ingreep negatief beïnvloed worden, is het daarnaast nodig ontheffing aan te vragen van verboden handelingen op grond van de Flora- en faunawet. Het bevoegd gezag hierin is het Ministerie van ELI.

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

Er is een Quickscan Flora en Fauna uitgevoerd op de locatie. Het onderzoeksrapport is als bijlage² toegevoegd en de resultaten zijn hiernavolgend samengevat weergegeven.

Op 12 juli 2012 is een veldbezoek aan de locatie en directe omgeving afgelegd. Vastgesteld is dat de aanwezige bebouwing en beplanting een verblijfsomgeving biedt voor algemeen voorkomende soorten broedvogels en voor vleermuizen (gewone grootoorvleermuis).

Tevens is de bebouwing geschikt als verblijfplaats voor andere vleermuissoorten en het terrein voor algemene soorten grondgebonden zoogdieren. (zoals de egel, mol en konijn) De beplanting op het terrein, hoofdzakelijk de (sier)tuin, is een mogelijke geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten. (zoals bruine kikker en gewone pad)

Voor overige (streng beschermde) soorten is de locatie niet geschikt of op grond van bekende verspreidingscijfers is aanwezigheid daarvan niet te verwachten.

Flora- en Faunawet

Indien de werkzaamheden met betrekking tot het verwijderen van beplanting, buiten het broedseizoen worden uitgevoerd, is er geen sprake van overtreding van de flora- en faunawet. Controle vooraf of uitvoering in de winter kan eveneens onnodige vertraging van de plannen in verband met verstoring voorkomen.

Voor de volledigheid wordt melding gemaakt van de algemene zorgplicht voor de algemeen voorkomende soorten. IN het kader daarvan zijn evenwel geen speciale maatregelen nodig.

Conclusie

Het kan niet op voorhand worden uitgesloten dat vleermuizen gebruik maken van de aanwezige bebouwing. Aanvullend onderzoek volgens het vleermuizenprotocol is echter niet mogelijk. Daarom is gekozen om in overeenstemming met de gemeente Lochem een activiteitenplan op te stellen, waarin juridische haalbaarheid en ecologisch aanvaardbare werkwijzen worden vastgelegd. Het traject wordt daarbij begeleid door een ter zake kundige.

5.7. Archeologie

Algemeen

In 1992 heeft Nederland als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Malta ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. Eén van de verdragsverplichtingen voor de Nederlandse overheid is dat zij moet streven naar afstemming en overeenstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de ruimtelijke ordening, door er op toe te zien dat archeologen worden betrokken bij het planningsbeleid ten einde te komen tot evenwichtige strategieën voor de bescherming, het behoud en het beter tot hun recht doen komen van plaatsen van archeologisch belang. De Nederlandse overheid dient

² Quickscan Flora en Fauna Jufferdijk 8 Harfsen (Econsultancy.nl, juli 2012, rapportage 12075861)

waarborgen te creëren dat archeologen, stedenbouwkundigen en planologen stelselmatig met elkaar overleggen ten einde te komen tot wijziging van ontwikkelingsplannen die het archeologische erfgoed zouden kunnen aantasten. Daartoe zou bij de voorbereiding van bestemmingsplannen meer aandacht moeten worden besteed aan de (mogelijke) aanwezigheid van archeologische waarden en bij de aanwezigheid van archeologische waarden zouden beschermende regelingen in het plan moeten worden opgenomen. Daarbij dient volgens het Verdrag het uitgangspunt te zijn dat 'de bodemverstoorder betaalt'.

Ter implementatie van het Verdrag van Malta is per 1 september 2007 een nieuwe wet van kracht geworden, de 'Wet op de archeologische en monumentenzorg (Wamz)' genaamd. De Wamz maakt formeel gezien deel uit van de 'Monumentenwet 1988'.

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

Specifiek voor het bestemmingsplan is hierop artikel 38a, lid 1 van de Wamz van toepassing: *'De gemeenteraad houdt bij de vaststelling van een bestemmingsplan (...) en bij de bestemming van de in het plan begrepen grond, rekening met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten'*.

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

Archeologie in relatie tot het plangebied

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht. Bovendien is in het kader van het recent vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Lochem is een aanvullend onderzoek naar archeologie uitgevoerd door het adviesbureau 'Missing link'.

Hierop is het buitengebied van de gemeente Lochem verdeeld in diverse gebieden waar een archeologische dubbelbestemming van kracht is.

Onderscheid wordt gemaakt in drie verschillende beschermingregimes, te weten:

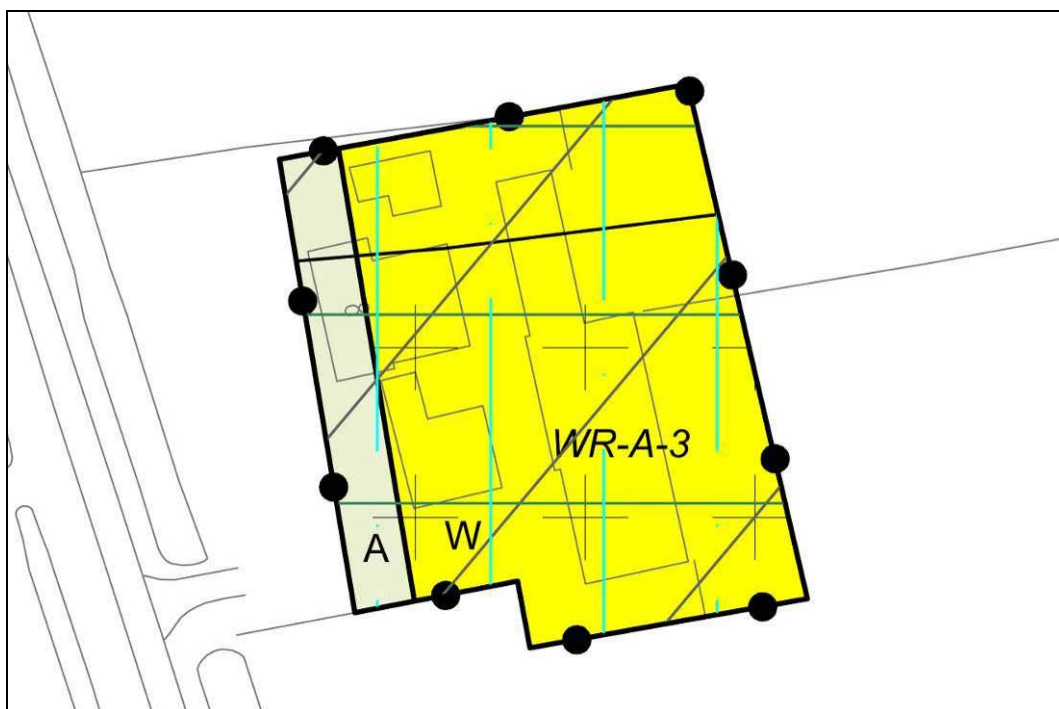
1. Waarde – Archeologie -1: AMK terreinen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van terreinen met archeologische waarden. Hier moet archeologisch onderzoek verricht worden, indien er bebouwing opgericht wordt met een oppervlakte van meer dan 50 m² en grondbewerkingen dieper dan 40 cm plaats gaat vinden;
2. Waarde – Archeologie -2: specifiek voor de zogenaamde esdekken en gebieden met een hoge verwachting. Voor esdekken geldt een ondergrens voor bebouwing van 100 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld. In de overige gebieden met een hoge verwachting geldt een ondergrens van 500 m² voor bebouwing en een diepte van 40 cm;

3. Waarde – Archeologie -3: gebieden met een middelhoge verwachting, waarbij een ondergrens voor bebouwing van 1.000 m² en voor bodemingrepen met een diepte van 40 cm onder het maaiveld gehanteerd wordt.

Verder geldt voor alle dubbelbestemmingen dat geen archeologisch onderzoek is vereist als op basis van documenten kan worden aangetoond dat de grond al eerder is verstoord (dieper dan 40 cm).

Archeologie in relatie tot het plangebied

Het plangebied ligt deels in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Om die reden is een dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-3' opgenomen.



Afbeelding 16 Verbeelding (ontwerp)bestemmingsplan Jufferdijk 8 Harfsen met daarin het archeologisch verwachtingsgebied (kruisjes)

In het kader van de volledige sloop van bestaande bebouwing en nieuwbouw van een woning, zal de ondergrens van dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -3' (1000 m²) niet worden overschreden.

Indien op termijn sprake is van een (aanvraag voor) omgevingsvergunning voor het bouwen, zal worden bezien in hoeverre nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Conclusie

Gezien bovenstaande is er geen verdere actie met betrekking tot archeologisch onderzoek noodzakelijk.

5.8. Bedrijvigheid en milieuzonering (omgevingsanalyse)

Algemeen

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

Milieuzonering in relatie tot het plangebied

In het plangebied wordt de woonfunctie mogelijk gemaakt. Omringende (agrarische) bedrijven staan allen op meer dan 250 m. afstand van het plangebied.

Daarmee is sprake van voldoende afstand tot aan de nieuwe woonfunctie. Er doen zich wat dat betreft geen problemen voor.

Conclusie

Gezien bovenstaande zijn er geen verdere acties met betrekking tot milieuzonering noodzakelijk.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1. Algemeen

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie 'Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008' (SVBP2008), bindende afspraken met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog) van het Ministerie van VROM en 'Op de digitale leest', standaard aanbevelingen voor de kaart en de planregels van het digitaal uitwisselbare bestemmingsplan, een uitgave van het Nederlands Instituut voor Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting.

De SVBP2008 is een landelijke standaard en opvolger van de SVBP2006, en is vanaf 1 januari 2010 verplicht geworden. De basis werd gelegd in de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. In de Wro is de verplichting opgenomen dat voor het maken, beschikbaar stellen en gebruiken van digitale plannen de RO standaarden en regels 2008 van toepassing zijn. De standaarden zijn wettelijk verankerd door middel van een Ministeriële regeling als uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De inwerkingtreding van de digitale paragraaf van de Wro (Ministeriële regeling Standaarden Ruimtelijke Ordening) geldt vanaf 1 januari 2010. Dit betekent dat nieuwe bestemmingsplannen die na 1 januari 2010 in procedure worden gebracht (ter visie worden gelegd) digitaal gemaakt en beschikbaar gesteld moeten worden.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Jufferdijk 8 Harfsen' is conform de landelijke RO-standaarden (2008) opgesteld. Het plan voldoet daarmee aan de digitale verplichting.

6.2. Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 2011), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn op de kaart weergegeven. De kaart is op een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda op de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

6.3. Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2008 gebruikt. 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;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Opgemerkt wordt dat de voorgeschreven elementen volgens de standaardopbouw niet verplicht zijn en alleen worden gebruikt indien nodig / wenselijk.

6.4. Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008.

Artikel 3 Agrarisch

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische bedrijfsgronden rond het beoogde nieuwe woonperceel aan de Jufferdijk 8 te Harfsen. Vrijwel het gehele buitengebied van Lochem heeft hoge landschappelijke kwaliteiten. Daartoe zijn de verschillende landschapstypen met hun kenmerkende kwaliteiten in dit bestemmingsplan vastgelegd. Op de verbeelding zijn ze met een gebiedsaanduiding aangewezen (bos- en landgoederenlandschap) en in de planregels zijn de kenmerkende kwaliteiten van elk landschapstype kort opgesomd. Bij het agrarische gebruik dient er rekening te worden gehouden met deze landschapstypen. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten. Omdat er in het kader van de Boswet ook al wordt getoetst op landschappelijke waarden is een uitzondering gemaakt voor het vellen en rooien van houtgewas/kappen van bomen. Daarvoor is geen omgevingsvergunning nodig als er ook al in het kader van de Boswet wordt getoetst.

Bij een agrarisch bedrijf zijn kleinschalige nevenactiviteiten met een afwijking mogelijk gemaakt. In het onderhavige plangebied is weliswaar geen agrarisch bouwperceel opgenomen, maar in het omringende buitengebied wel. Om de regels voor de agrarische bedrijfsgronden zoveel mogelijk te laten aansluiten zijn de regels voor deze gronden uit het bestemmingsplan Buitengebied ook zoveel mogelijk overgenomen (inclusief de mogelijkheden voor nevenactiviteiten behorend bij een agrarische bouwperceel buiten dit plangebied).

Voor deze nevenactiviteiten dienen de bestaande bedrijfsgebouwen te worden aangewend. In omvang zijn de nevenactiviteiten beperkt tot 25% van het bedrijfsgebouw tot een maximum van 350 m². Voor agrarische horeca geldt een maximum van 50 m². Onder agrarische horeca wordt kleinschalige daghoreca op een functionerend agrarisch bedrijf verstaan. Parkeren moet op eigen erf worden opgelost en de nevenactiviteiten mogen geen grote verkeersaantrekkende werking hebben. Onder deze kleinschalige

nevenactiviteiten wordt ook het kamperen bij de boer gerekend. In dat kader zijn maximaal 30 kampeermiddelen toegestaan (met uitzondering van stacaravans) en mag maximaal 50 m² binnen de bestaande bedrijfsgebouwen worden aangewend (ten behoeve van sanitaire voorzieningen). Alleen met afwijking mogen de kampeermiddelen ook buiten het agrarisch bouwvlak worden geplaatst. In dat geval moeten ze landschappelijk worden ingepast.

Artikel 4 Wonen

Binnen deze bestemming zijn niet meer woningen toelaatbaar dan aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

De maximale omvang van een woning is beperkt. Als deze kleiner is dan 600 m³ mag het worden uitgebreid tot maximaal 600 m³. Woningen tussen de 600 en 750 m³ mogen maximaal 15% uitbreiden tot maximaal 750 m³.

Woningen groter dan 750 m³ mogen niet verder uitbreiden.

Per woning is maximaal 300 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan. Voorwaarde is wel alle overtollige voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

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

Verder is een mogelijkheid opgenomen voor het inrichten en gebruik van de woning met bijgebouwen voor mantelzorg. Binnen de bestaande gebouwen is het mogelijk om zodanige verbouwingen uit te voeren dat mantelzorg mogelijk wordt. Deze mogelijkheid geeft geen extra bouwmogelijkheden. De reguliere bouwmogelijkheden worden daarvoor toereikend geacht. De voorwaarden zien vooral op het uitsluiten van woningsplitsing. Met de voorwaarden moet worden voorkomen dat na afloop van de mantelzorgsituatie een nieuwe woning ontstaat. Dat zou tot een verdere versterking van het buitengebied leiden want ook bij deze woning zijn weer eigen bijgebouwen mogelijk. Het kan ook voor problemen zorgen omdat op die wijze vlak bij het agrarische bouwperceel een woning van derden kan ontstaan die bij de milieuvergunning problematisch kan zijn.

Artikel 5 Waarde – Archeologie-3

De dubbelbestemming voor archeologie heeft betrekking op gebieden met middelhoge archeologische verwachtingswaarden (Waarde – Archeologie-3).

Alvorens hier groundbewerkingen volgens de onderliggende bestemmingen kunnen plaatsvinden, moet er eerst archeologisch onderzoek plaatsvinden om te bezien of er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Een uitzondering is gemaakt die geldt voor verstoringen van minder dan 1000 m² of voor bodemingrepen met een diepte van minder dan 40 cm onder het maaiveld.

Artikel 6 *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 7 *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 8 *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 9 *Algemene aanduidingsregels*

In de algemene aanduidingsregels zijn de aanduidingen opgenomen die meer dan 1 bestemming bestrijken, zoals de reconstructiewetzones, de landschapstypen, de milieuzones 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. In het analoge plan wordt daarom gewerkt met kruisverwijzingen over en weer. In de digitale versie is dat niet merkbaar omdat alle bestemmingen en aanduidingen op het scherm verschijnen en kunnen worden aangeklikt.

De gronden zijn aangeduid voor beekdallandschap. Dat is van belang bij een eventuele afwijkingen, omgevingsvergunningen voor werken en/of werkzaamheden en wijzigingen.

Artikel 10 *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 11 *Aanvullende werking bouwverordening*

Hier is de voorrang van het bestemmingsplan boven de stedenbouwkundige bepalingen van de bouwverordening geregeld. Maar voor een aantal bepalingen in de bouwverordening zoals die ten aanzien van parkeren en

laad- en losmogelijkheden bij gebouwen is een uitzondering gemaakt. Op de hier genoemde punten vult de bouwverordening aan.

Het was de bedoeling om deze regeling in artikel 9 van de Woningwet te wijzigen zodat het niet meer nodig is dit in het bestemmingsplan op te nemen. Vooralsnog, laat deze wijziging echter nog op zich wachten. Daarom is deze regeling hier in het bestemmingsplan opgenomen.

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. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De voorgenomen functiewijziging (van agrarisch naar wonen) betreft een particulier initiatief. De financiering van de bestemmingsplanherziening, alsmede alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan, komen dan ook voor rekening van initiatiefnemer.

Concluderend kan gesteld worden dat geen kosten voor de gemeente verbonden zijn aan de uitvoering van het bestemmingsplan. Dit betekent dat wordt afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan ex artikel 6.12 Wro, omdat dekking van het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

8. VOOROVERLEG

8.1. Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

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

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

8.2. Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Jufferdijk 8 Harfsen' heeft met ingang van 4 oktober 2012 voor de duur van zes weken (tot en met 14 november 2012) ter inzage gelegen.

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