

Bestemmingsplan

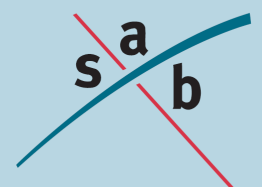
Schepersweg 9-9a Harfsen

Gemeente Lochem

Datum: 3 december 2012

Projectnummer: 120288

ID: NL.IMRO.0262.buSchepersweg9Harf-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieuaspecten	16
3.3	Water	24
3.4	Archeologie en cultuurhistorie	27
3.5	Flora en fauna	28
3.6	Verkeer en parkeren	30
3.7	Economische uitvoerbaarheid	30
4	Wijze van bestemmen	31
4.1	Algemeen	31
4.2	Dit bestemmingsplan	32
5	Procedure	35

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

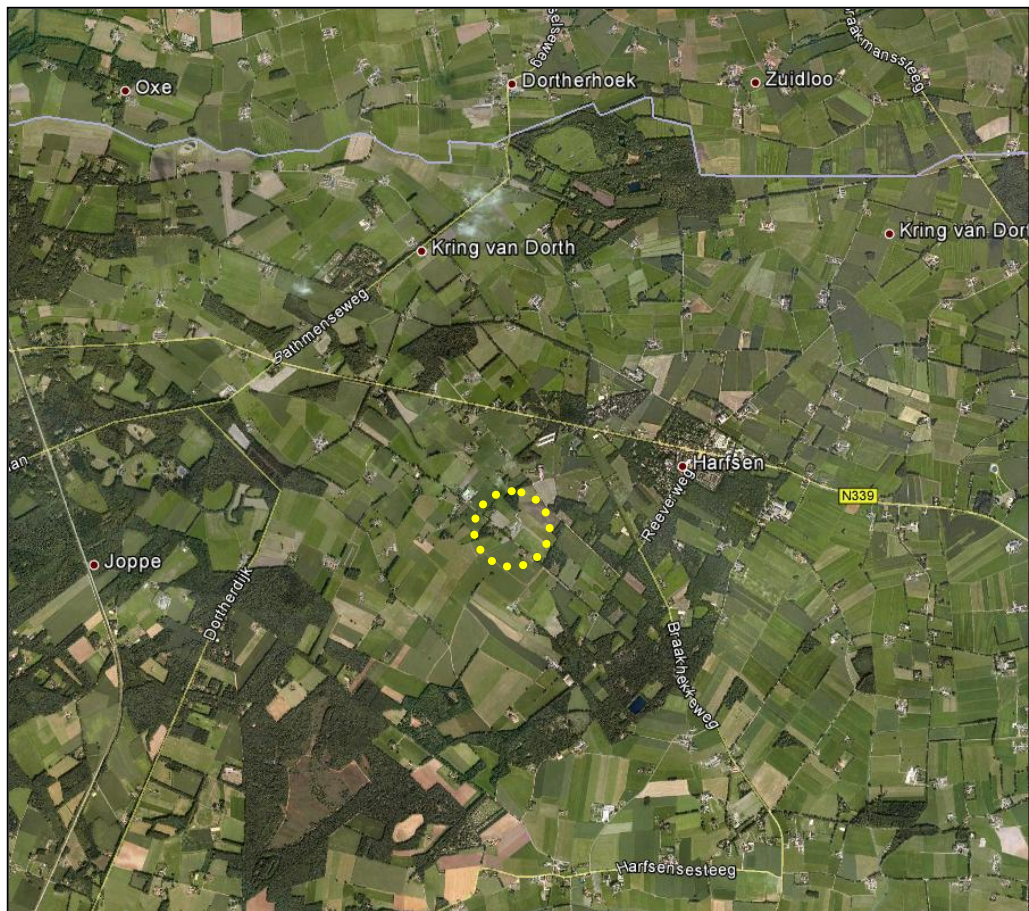
Op het perceel Schepersweg 9-9a te Harfsen is een groot agrarisch bouwblok gesitueerd. Het bouwblok heeft lange tijd ruimte geboden aan een gemengd agrarisch bedrijf. Op het erf staan twee bedrijfswoningen en 2700 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen. Vanwege het ontbreken van een duurzaam toekomstperspectief is het bedrijf onlangs beëindigd.

De eigenaar van het bouwblok heeft plannen ontwikkeld voor een integrale herontwikkeling van het erf.

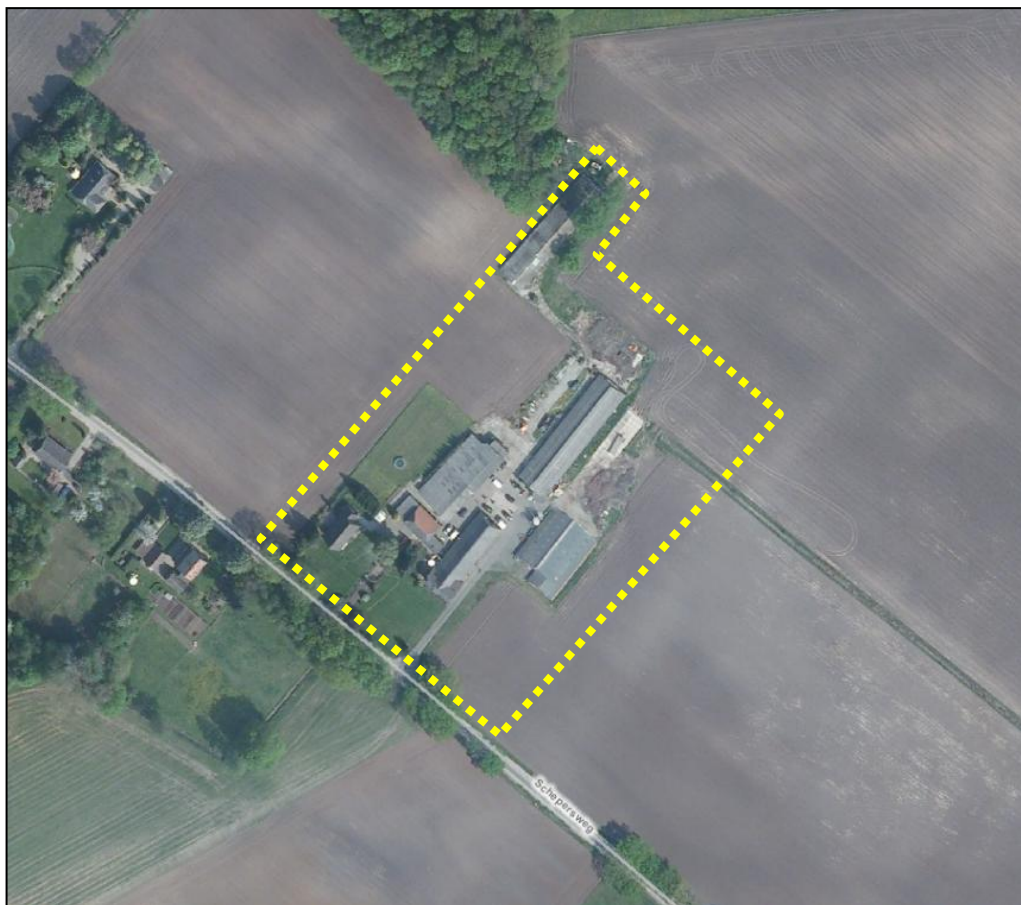
1.2 Ligging plangebied

De locatie aan de Schepersweg 9 te Harfsen ligt in het buitengebied van de gemeente Lochem. Het plangebied ligt op circa 1200 m ten zuidwesten van de kern Harfsen. Op circa 800 m ten noorden van het plangebied ligt de N339 (Lochemseweg).

Op navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, horend bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Globale begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het voorliggende plan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Buitengebied 2010", vastgesteld door de raad van de gemeente Lochem op 7 december 2010.

Het plangebied heeft op grond van het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch' waarbij een bouwvlak is opgenomen. Het bouwvlak is aangeduid als 'intensieve veehouderij'. Daarnaast heeft het plangebied de aanduiding 'landschapstype kleinschalig kampenlandschap'.

Omdat de bouw van een nieuwe woning niet past binnen het vigerende bestemmingsplan is een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan Buitengebied 2010 van de gemeente Lochem

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Het plan

Middels de functieveranderingregeling is de initiatiefnemer voornemens om de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming voor vier woningen.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een bouwblok dat lange tijd ruimte geboden heeft aan een gemengd agrarisch bedrijf. Op het erf staan twee bedrijfswoningen en 2700 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen.

Omdat het agrarisch bedrijf is beëindigd worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. In ruil voor de sloop van alle agrarische bedrijfsgebouwen worden op het erf twee nieuwe woningen gebouwd. Omdat de eerste bedrijfswoning in slechte staat verkeerd en bovendien vanuit cultuurhistorisch perspectief niet waardevol is, wordt ook deze gesloopt en vervangen door een nieuwe woning. De tweede bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning.

Voor de stedenbouwkundige inrichting van het erf (bestaande uit de drie nieuw te bouwen woningen) zijn de volgende uitgangspunten gebruikt:

- behoud van één-erf karakteristiek;
- erf krijgt een compacte omvang;
- het erf behoud één hoofdtoegang. De nieuwe woningen worden hiermee ontsloten;
- het erf behoud een ondergeschikte toegang naar de tweede bedrijfswoning. Ook deze woning wordt ingepast;
- het nieuwe erf krijgt een centraal, collectief gedeelte;
- de erfinrichting aan de voorzijde verschilt van de erfinrichting aan de achterzijde;
- singelbeplanting aan de erfranden versterkt structuur en eenheid. Hiermee wordt aangesloten op erf karakteristiek in de directe omgeving;
- privéterreinen worden gescheiden van openbare terreinen;
- op het terrein is voldoende parkeergelegenheid. Parkeerplaatsen worden ingepast;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdgebouw, het grondvlak is eenvoudig van karakter, vormgeving is bescheiden en ondergeschikt aan het hoofdgebouw;
- nieuwe woningen krijgen een schuurkarakter;
- waardevolle erfbeplanting blijft behouden;
- bijgebouwen van de nieuwe woningen worden geïntegreerd in één gebouw.

De bebouwing in het kampenlandschap heeft vaak een agrarische uitstraling. De opbouw van het erf bestaat uit een hoofdgebouw en bijgebouwen (schuren). Er is tegenwoordig een grote variatie aan boerderijtypen (hoofdgebouwen) te vinden, maar het hallehuis is karakteristiek voor dit gebied.

Op de navolgende afbeelding wordt de stedenbouwkundige inrichting van het plan weergegeven.



Stedenbouwkundige inrichting van het plan

Op het erf kunnen twee typologieën worden onderscheiden. Het hoofdgebouw is van hoofdvorm tot aan de details als woongebouw (typologie 1) vormgegeven en de bijgebouwen zijn vormgegeven als schuur (typologie 2).

Omdat het voormalige karakteristieke hallehuis (T-type) wordt gesloopt is het wenselijk dat de nieuwe hoofdwooning voldoet aan de kenmerken van het hallehuis. De twee te ontwikkelen schuurwoningen krijgen de kenmerken (zoals de naam vermeldt) van een schuurtype.

Typologie 1: Het hallehuis (T-type)

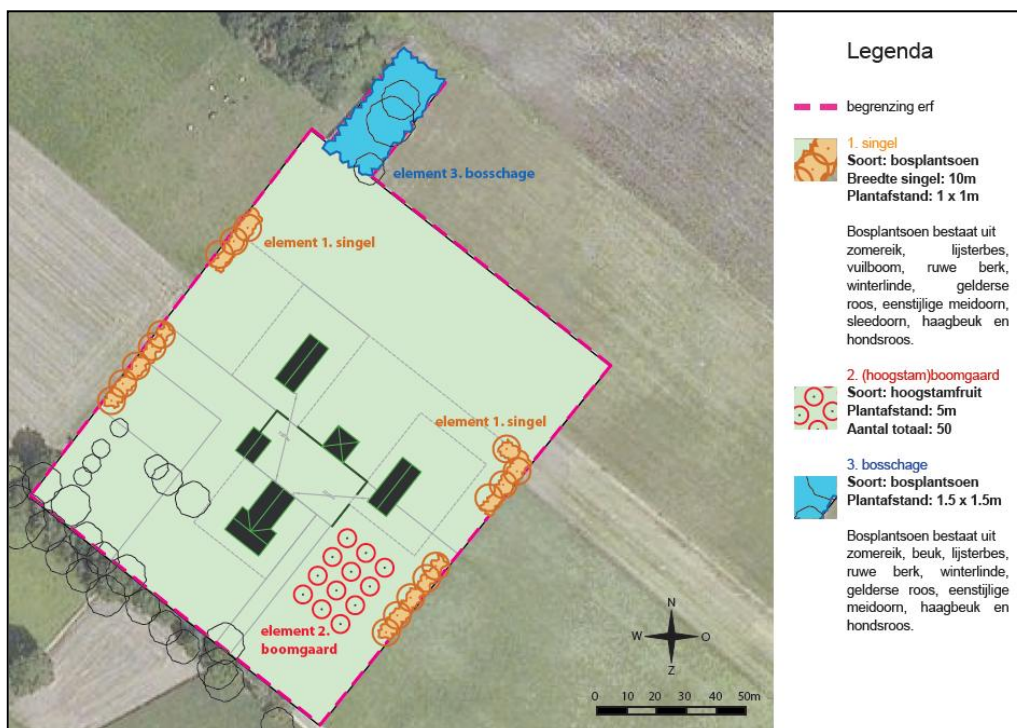
- treedt op de voorgrond als hoofdgebouw (in vorm, volume en maat), de huidige (eerste) bedrijfswoning met achterhuis heeft een inhoud van ongeveer 1600 m³, ook de nieuwe hoofdwooning krijgt een inhoud van maximaal 1600 m³;
- gedetailleerd vormgegeven als woongebouw;
- karakter van een T-type hallehuis, met dwars geplaatst woonhuis;
- de goot van het woonhuis ligt op minimaal 4 meter hoogte;
- het achterhuis/ de deel heeft een lagere goothoogte met grote deuropeningen (géén dakoverstek).

Typologie 2: De schuurwoning

- ondergeschikt in vorm, volume en maat (lager dan) aan het hoofdgebouw;
- de twee nieuw te realiseren woningen krijgen een maximale inhoudsmaat van 600 m³;
- sober en eenvoudig in hoofdvorm en detaillering;
- rechthoekig grondvlak (zonder uitstulpingen) is het uitgangspunt;
- de nieuwbouw bestaat uit één bouwlaag met kap;
- goothoogte is maximaal 3 meter en nokhoogte is maximaal 8 meter;
- zadeldak met eenduidige nokhoogte (lage goten en steile kap), geen wolfseinden;
- materiaalgebruik is onopvallend, introvert en eenduidig;
- één bijgebouw dat ondergeschikt is met een oppervlakte van 75 m² per woning, totale oppervlakte bedraagt daarmee 150 m².
- het bijgebouw heeft een maximale goothoogte van 3 meter, en een maximale nokhoogte van 6 meter;
- een bijgebouw wordt minimaal 5 meter en maximaal 25 meter van de woning gesitueerd.

Landschappelijke inpassing

Het plan wordt landschappelijk ingepast. Op de navolgende afbeelding is het landschapsplan weergegeven. De bestaande beplanting is hierin aangegeven met zwarte cirkels. De beplanting die van nature thuishoort op de bodemsoort (veldpodzol) ter plaatse is een Berken- Zomereikenbos. Soorten die hierbij horen zijn: zomereik, lijsterbes, ruwe berk, vuilboom, zachte berk, geoorde wilg. Struikvormers: bramen, frambozen, sleedoorn, meidoorn, wilde appels, peren en pruimen, vlier, kornoelje en wilde rozensoorten.



Landschapsplan

1. Singel

Het erf wordt gedeeltelijk omsloten door houtsingels. De singels zorgen voor een duidelijke omkadering van het erf en de bebouwing. Vanuit de woningen is rekening gehouden met uitzicht op het omliggende landschap en zijn de singels niet overal doorgezet. De beplanting van de singels bestaat uit bosplantsoen met inheemse soorten.

2. Boomgaard (fruitbomen)

Op het zijerf (noordwestzijde) wordt een boomgaard ingepast. De boomgaard bestaat uit ongeveer 50 hoogstam fruitbomen. Het sortiment fruitbomen bestaat uit appel, peer en walnoot.

3. Bosschage

Op het noordelijk deel van het perceel wordt een bosschage aangeplant. De bosschage sluit aan op de bestaande beplanting ten noorden van het perceel. De beplanting bestaat uit inheemse soorten.

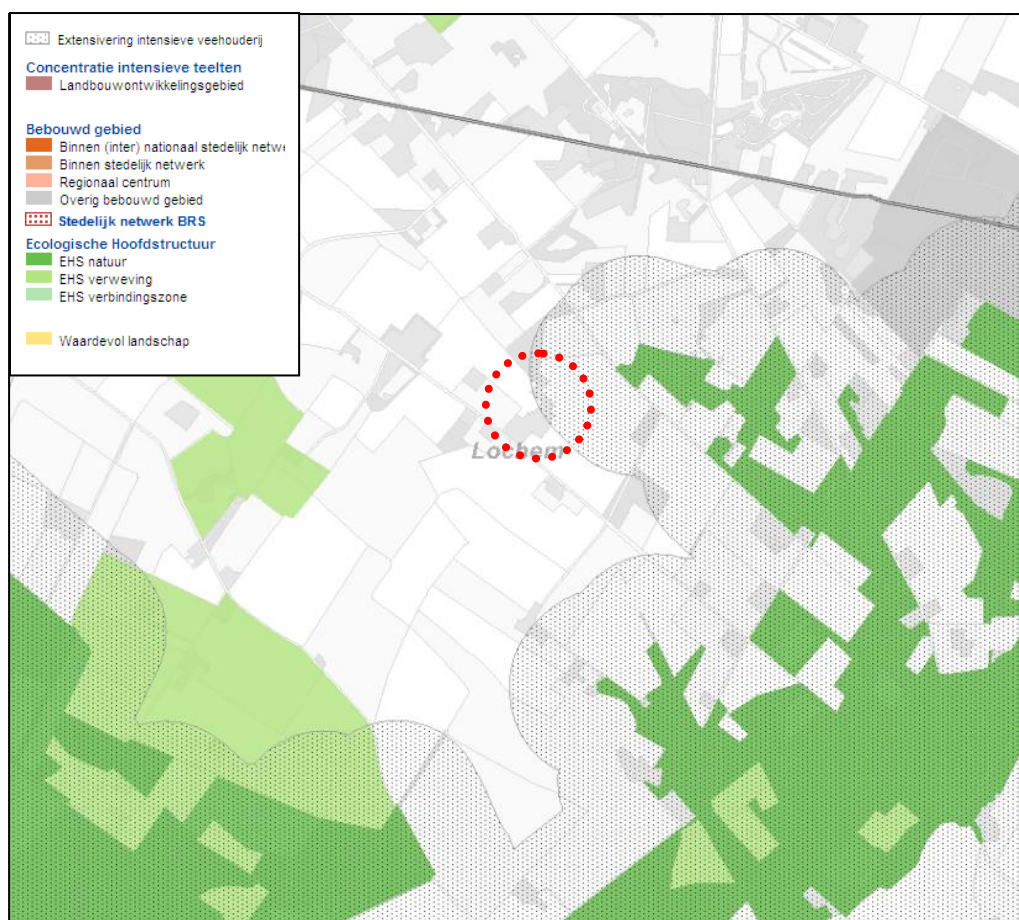
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 *Streekplan Gelderland 2005 (Structuurvisie)*

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 heeft het Streekplan de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het Streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Hierbij hanteert de provincie een tweeledige provinciale hoofdstructuur. Enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik, zoals de Ecologische Hoofdstructuur, waardevolle open gebieden en gebieden waar ruimte voor water moet worden gecreëerd.

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



Uitsnede streekplankaart met globale ligging plangebied (bron: Datahotel Gelderland)

Het noordoostelijke deel van het plangebied valt tevens binnen de extensiveringszone voor intensieve veehouderij. Binnen deze zone is nieuwvestiging, hervestiging en omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. In paragraaf 3.1.3 wordt nader op dit onderwerp ingegaan.

Functieverandering

Veel (vooral agrarische) gebouwen en percelen in het buitengebied verliezen in de komende periode hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. Ook zijn er agrariërs die hun agrarische gebouwen deels willen gebruiken voor niet-agrarische activiteiten. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. De doelen hiervan zijn de volgende:

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

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

Naast wonen ondersteunen ook niet-agrarische werkfuncties in het buitengebied de vitaliteit van het landelijk gebied. Daarom maakt de provincie Gelderland functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied naar kleinschalige vormen van niet-agrarische bedrijvigheid mogelijk. Voor deze bedrijvigheid wordt een maximum gehanteerd van 500 m² vloeroppervlak per locatie. Resterende vrijgekomen gebouwen dienen te worden gesloopt. Functieverandering naar gebiedsgebonden functies staat voorop.

Uitgangspunt is dat bij functieverandering door de initiatiefnemer wordt bijgedragen aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en publieke functies van het buitengebied, gerelateerd aan de locatie waar de functieverandering aan de orde is. Dit kan op zowel locatieniveau als gebiedsniveau. Het beleid ten aanzien van functieverandering heeft inmiddels invulling gekregen in het beleidskader 'Buiten wonen en werken: ontwikkelen met kwaliteit', waar verderop in deze toelichting op wordt ingegaan.

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en omzetting van de bestaande agrarische bestemming in een woonbestemming voor de bestaande tweede bedrijfswoning en drie nieuw te bouwen woningen. Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de voormalige bedrijfswoningen bedraagt circa 2700 m². Er wordt circa 425 m² aan bebouwing nieuw gebouwd. Het plan wordt daarnaast landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen.

Het plan is in overeenstemming met de provinciale structuurvisie.

3.1.2 Provinciale verordening

Het streekplan Gelderland 2005 heeft op grond van het overgangsrecht de status gekregen van structuurvisie ingevolge artikel 2.2 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Daarnaast kunnen, indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud en toelichting van bestemmingsplannen. De Ruimtelijke Verordening Gelderland voorziet hierin.

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

Functieverandering

In het geval van nieuwe bebouwing die ontwikkeld wordt in het kader van functieverandering kan voor de maatvoering en specifieke voorwaarden worden aangesloten bij de structuurvisie en het door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale beleidskader.

De mogelijkheden van functieverandering zijn vastgelegd in artikel 2.3 onder b. Hierin is opgenomen dat in een bestemmingsplan nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen en werken mogelijk is in geval van functieverandering. Daarvoor geldt dat er in het plan:

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

Het plan

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

Het plan is in overeenstemming met de provinciale verordening.

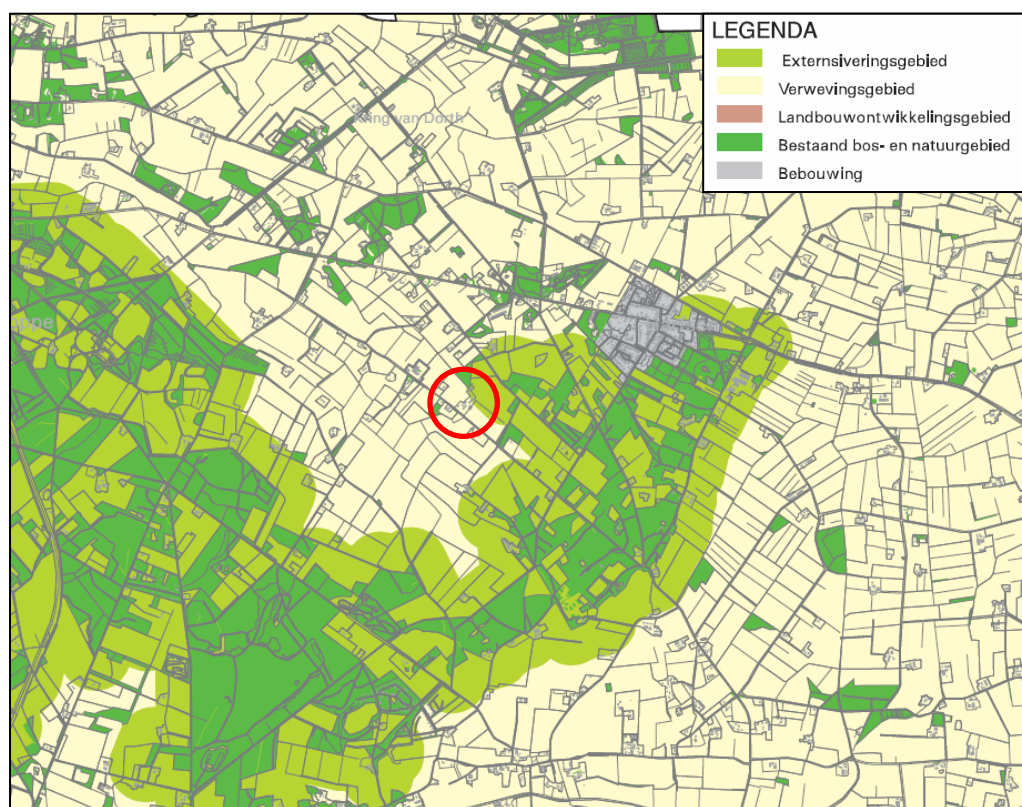
3.1.3 *Reconstructieplan Achterhoek en Liemers*

Het doel van het reconstructieplan Achterhoek en Liemers van de provincie Gelderland (2005) is een impuls te geven aan de kwaliteit van het landelijk gebied door middel van duurzame landbouw, sterkere natuur, verlaging van de milieubelasting en verbetering van de infrastructuur, het woon- en werkklimaat en de economische en recreatieve structuur.

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

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

Het noordoostelijke deel van het plangebied is aangewezen als extensiveringsgebied. In de extensiveringsgebieden worden de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij beperkt ten behoeve van de ontwikkeling en bescherming van natuur. Dit gebeurt met behulp van ruimtelijke maatregelen en de inzet van stimulerend beleid. Binnen de extensiveringsgebieden is nieuwvestiging, hervestiging, of omschakeling naar intensieve veehouderij niet toegestaan. Uitbreiding van de bebouwing van een bedrijf met intensieve veehouderij is in beginsel uitgesloten. Uitbreiding is alleen in bepaalde gevallen aanvaardbaar. Voor andere bebouwing en activiteiten dan die voor de intensieve veehouderij geldt het reguliere ruimtelijk beleid, zoals neergelegd in streekplan en bestemmingsplannen.



Ligging plangebied binnen het reconstructieplan (bron: provincie Gelderland)

Het plan

Voorliggend plan voorziet in de sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en omzetting van de bestaande agrarische bestemming in een woonbestemming voor de bestaande tweede bedrijfswoning en drie nieuw te bouwen woningen. Het plan wordt landschappelijk ingepast, waarbij aansluiting wordt gezocht bij bestaande landschappelijke elementen. De sloop van de agrarische schuren zorgt voor een verbetering van het woonklimaat in het buitengebied.

Het plan levert geen belemmering op voor agrarische bedrijven in de omgeving (zie paragrafen 3.2.5 en 3.2.5).

Het plan is in overeenstemming met het reconstructiebeleid van de provincie Gelderland.

3.1.4 Buiten wonen en werken: ontwikkelen met kwaliteit

Op 1 juli 2008 heeft de provincie Gelderland het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen goedgekeurd. De gemeente Lochem heeft met gemeenten uit de regio op 27 oktober 2008 een gemeentelijke aanvulling ("Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies") op het beleidskader vastgesteld. Eind 2009 heeft gemeente Lochem samen met de provincie Gelderland een evaluatie verricht. De uitkomsten zijn aanleiding geweest om enkele aanpassingen te doen. Op 14 maart 2011 is het nieuwe beleidskader "Buiten wonen en werken: ontwikkelen met kwaliteit" vastgesteld. Het beleid speelt in op de ontwikkeling naar minder grotere landbouwbedrijven en de vrijkomende agrarische gebouwen en erven. Het beleidskader is een nadere uitwerking van het provinciale beleid met betrekking tot functieverandering naar wonen en/of werken. Daarmee wordt een goede land-

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

Het plan

Dit plan is getoetst aan de voorwaarden uit het beleidskader. De belangrijkste voorwaarden voor medewerking aan een functieverandering bestaan uit het hergebruiken dan wel te slopen oppervlak aan voormalige agrarische gebouwen, verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, de milieutoets en het vereveningsprincipe. In het navolgende wordt de toetsing van deze aspecten kort nagelopen:

Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief bedrijfswoningen bedraagt circa 2.700 m². Er worden twee nieuwe woningen met een gezamenlijk bijgebouw opgericht. Aan de voorwaarde van minimaal 50% reductie van bebouwing wordt ruim voldaan.

Ruimtelijke kwaliteit

De agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er is een inpassingsplan opgesteld voor de nieuw te bouwen woningen. De vormgeving van de nieuwe gebouwen en de inrichting van het erf sluiten aan bij de uitgangspunten uit de handreiking Ruimtelijke kwaliteit FAB-beleid.

Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd. Hierin wordt geconcludeerd dat er geen omliggende bedrijven zijn die worden belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden (zie paragraaf 3.2).

Verevening

Het plan voldoet op verschillende manieren aan de voorwaarden voor verevening. Allereerst vindt reductie van bebouwing plaats. Daarnaast vindt landschappelijke inpassing plaats. Omdat niet alle verevening op het eigen terrein kan plaatsvinden wordt er een bijdrage geleverd aan het sloopfonds.

3.1.5 Landschapsontwikkelingsplan

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

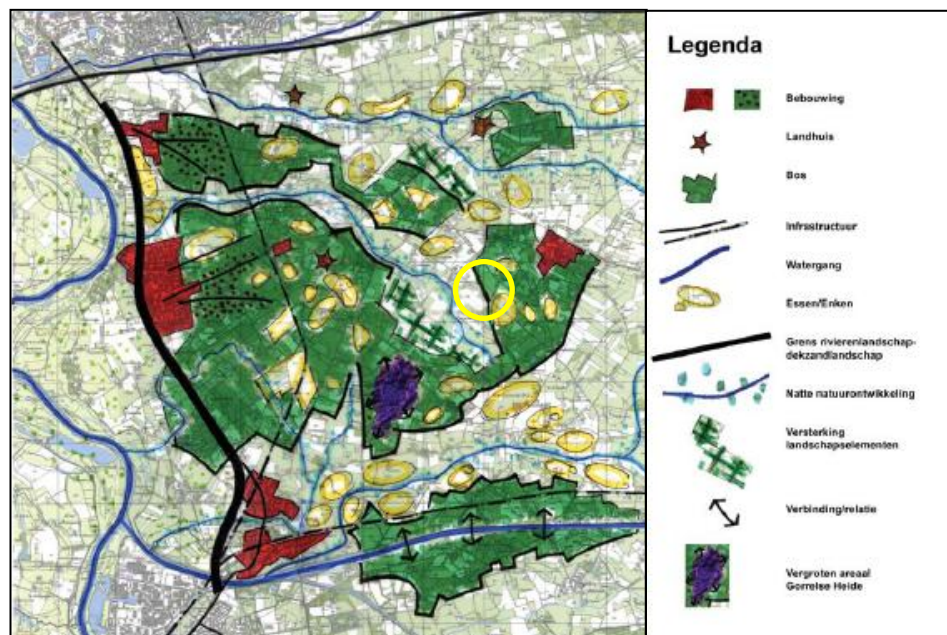
De gemeenten willen graag zien dat in dit landschap:

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

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

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

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



Deelkaart Boskamers met ligging plangebied (bron: LOP)

Het plan

Het gebied ligt in het deelgebied Boskamers. Hierbinnen ligt het accent op het versterken van de aanwezige landschapskenmerken. In het plan is uitgegaan van het behoud van een één-erf karakteristiek. De genoemde beplanting uit het landschapsplan is afgestemd op de omgeving en past bij het landschap ter plaatse.

Het plan past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Bodem

Algemeen

In het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat de bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

Onderzoek

Door Hunneman Milieu-Advies is daarom een bodemonderzoek uitgevoerd¹.

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, met uitzondering van lokaal een teergeur of slakken, geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. Zintuiglijk zijn in de vaste bodem, ter plaatse van de verdachte deellocaties, geen oliecomponenten waargenomen.

Op het erf is een teergeur waargenomen in de bodemlaag van 0,1 tot maximaal 0,85 m-mv. Analytisch is een verontreiniging met PAK en minerale olie aangetoond in de bovengrond. De verontreiniging is ingekaderd en beperkt van omvang (circa 35 m², waarvan circa 10 m² sterk verontreinigd). Het betreft daarom geen geval van ernstige bodemverontreiniging en er bestaat geen directe saneringsnoodzaak.

In de overige monsters (verdacht en onverdacht) zijn analytisch maximaal licht verhoogde gehalten aan koper en minerale olie aangetoond. In het grondwater zijn licht tot matig verhoogde gehalten aan zware metalen en licht verhoogde gehalten aan vluchtige aromaten aangetoond. De verhoogd aangetoonde gehalten aan zware metalen zijn naar verwachting van nature aanwezig.

De licht verhoogde gehalten overschrijden respectievelijk de achtergrond- of streefwaarden, maar vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op de locatie zijn op maaiveldinspectie op diverse plaatsen asbestverdacht materiaal aangetroffen op het maaiveld. Het plaatmateriaal, dat los op maaiveld aanwezig was, betreft chrysotiel en crocidoliet asbest. Zintuiglijk en analytisch is in de geroerde bodemlaag van het erfperceel geen asbest aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaan er volgens het onderzoek, met inachtneming van de bodemverontreiniging en de grote hoeveelheden asbesthoudend materiaal op de locatie, geen bezwaren voor de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Er wordt geadviseerd om de aanwezige asbesthoudende materialen op de locatie, gelijktijdig met de sloop van de gebouwen af te voeren. Daarnaast wordt geadviseerd om de verontreiniging bij boring 29, gelijktijdig met de sloopt, onder milieukundige begeleiding te verwijderen.

Conclusie

Met de verwijdering van de asbesthoudende materialen en de verontreiniging ter plaatse van één boring (boring 29) vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

¹ Hunneman Milieu-Advies, februari 2011, Verkennend en aanvullend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek op de locatie aan de Schepersweg 9/9A te Harfsen, projectnr. 2010886/lvh/sh.

3.2.2 **Geluid**

Algemeen

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

Toetsing

In dit plan worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt één voormalige agrarische bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Daarmee is er sprake van de realisatie van vier nieuwe geluidsgevoelige objecten. Deze woningen worden gerealiseerd aan de Schepersweg te Harfsen. Gelet op de afstand tot deze weg en de verkeersintensiteit van deze weg is er geen geluidshinder te verwachten.

Daarnaast zijn er geen omliggende bedrijven die geluidshinder veroorzaken op de woningen.

Conclusie

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

3.2.3 **Luchtkwaliteit**

Algemeen

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

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht worden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grens-

waarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

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

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

Toetsing

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

In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed op de luchtkwaliteit hebben. De afstand tot de Schepersweg is dusdanig dat geen overschrijding op het plangebied zal plaatsvinden.

Conclusie

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

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'² als leidraad voor milieuzonering ge-

² VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

bruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

Bedrijvigheid in het plangebied

Binnen het plangebied worden geen functies gerealiseerd die milieuhinder veroorzaken. De woningen kunnen worden aangeduid als milieuhindergevoelig.

Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinderveroorzakende functies gelegen:

Adres	Functie
Schepersweg 5	Transportbedrijf
Heideweg 7	Aannemersbedrijf/groene exteriorverzorging

De navolgende tabel laat zien hoe de functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden aan voor deze functies tot gevoelige functies als woningen.

Functie	Type inrichting	Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Transportbedrijf	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. > 1000 m ²	0	0	100	30
Aannemersbedrijf/groene exteriorverzorging	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1.000 m ²	10	30	50	10

De maximale richtafstanden, die volgen uit de VNG-brochure, bedragen 100 meter voor het transportbedrijf en 50 meter voor het aannemersbedrijf/groene exterieurverzorging. De afstand tussen het plangebied en de Schepersweg 5 bedraagt circa 290 m en de afstand tussen het plangebied en de Heideweg bedraagt circa 250 m. De afstand tussen de nieuw te realiseren woningen en de omliggende functies is daarmee voldoende groot om geen hinder te verwachten.

In de omgeving van het plangebied is ook een veehouderij gelegen. Voor veehouderijen is het aspect geur van belang. Dit aspect wordt in de volgende paragraaf behandeld.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

3.2.5 Geur

Algemeen

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

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

Toetsing

In het plangebied worden vier nieuwe geurgevoelige objecten mogelijk gemaakt in de vorm van de omgezette voormalige bedrijfswoning en drie nieuw te bouwen burgerwoningen.

Voor geurgevoelige objecten die onderdeel zijn van een veehouderij, of een voormalige veehouderij die na 19 maart 2000 is beëindigd, gelden uitsluitend de minimaal aan te houden afstanden en niet de waarde voor de geurbelasting. Hetzelfde geldt voor een "ruimte-voor-ruimte woning/geurgevoelig object" als beschreven in artikel 14, tweede lid van de Wgv.

In dit geval is sprake van een voormalige bedrijfswoning en zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen. Hiervoor geldt een minimale afstand van 50 m tussen de nieuwe woning en veehouderijen. In dit plan liggen de dichtstbijzijnde veehouderijen op ruime afstand van de woningen en buiten de zone van 50 m.

Conclusie

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

3.2.6 Externe veiligheid

Algemeen

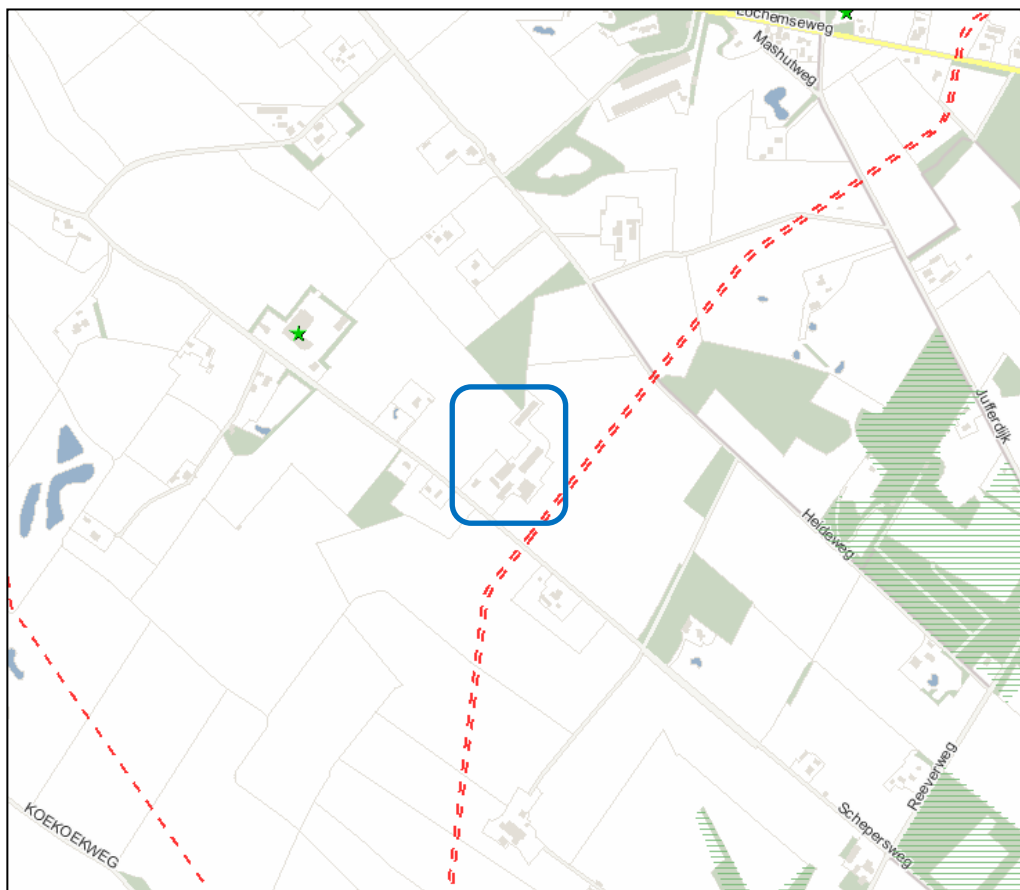
Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen en gasleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

In het plangebied worden nieuwe kwetsbaar objecten mogelijk gemaakt door de toevoeging van twee nieuwe woningen.



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

De risicokaart Nederland laat zien dat er geen inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied gelegen zijn die vallen onder het Besluit externe veiligheid. De globale ligging van het plangebied is aangeduid met een blauw kader.

De locatie ligt niet aan een route gevaarlijke stoffen. Er ligt geen hoogspanningsleiding in de omgeving van de locatie. Op korte afstand van het plangebied liggen ten zuid-oosten twee aardgastransportleidingen.

Door het Projectbureau Externe Veiligheid van de Regio Stedendriehoek is er in mei 2011 een beoordeling externe veiligheid uitgevoerd³. In deze beoordeling wordt het volgende geconcludeerd:

- de planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied van hogedruk aardgastransportleidingen;
- het plaatsgebonden risico van de hogedruk aardgastransportleidingen is gelegen op de buisleiding;
- de hogedruk aardgastransportleidingen leidt tot een groepsrisico van maximaal 0,01 maal de orientatiëwaarde. Deze overschrijding is ter plaatse van circa 1 kilometer afstand van de planlocatie;

³ Regio Stedendriehoek Projectbureau Externe Veiligheid, 26 mei 2011, beoordeling externe veiligheid planlocatie Schepersweg 2-2a Harfsen, dossiernr. 2011-501336.

- door de voorgenomen planontwikkeling treedt er geen wijziging op ten aanzien van de gemiddelde personendichtheid van 1 persoon per hectare binnen het invloedsgebied ter hoogte van de planlocatie. Het groepsrisico neemt daarom niet toe;
- verantwoording van het groepsrisico voor de ontwikkeling van de planlocatie is niet nodig.

Conclusie

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

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

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

3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

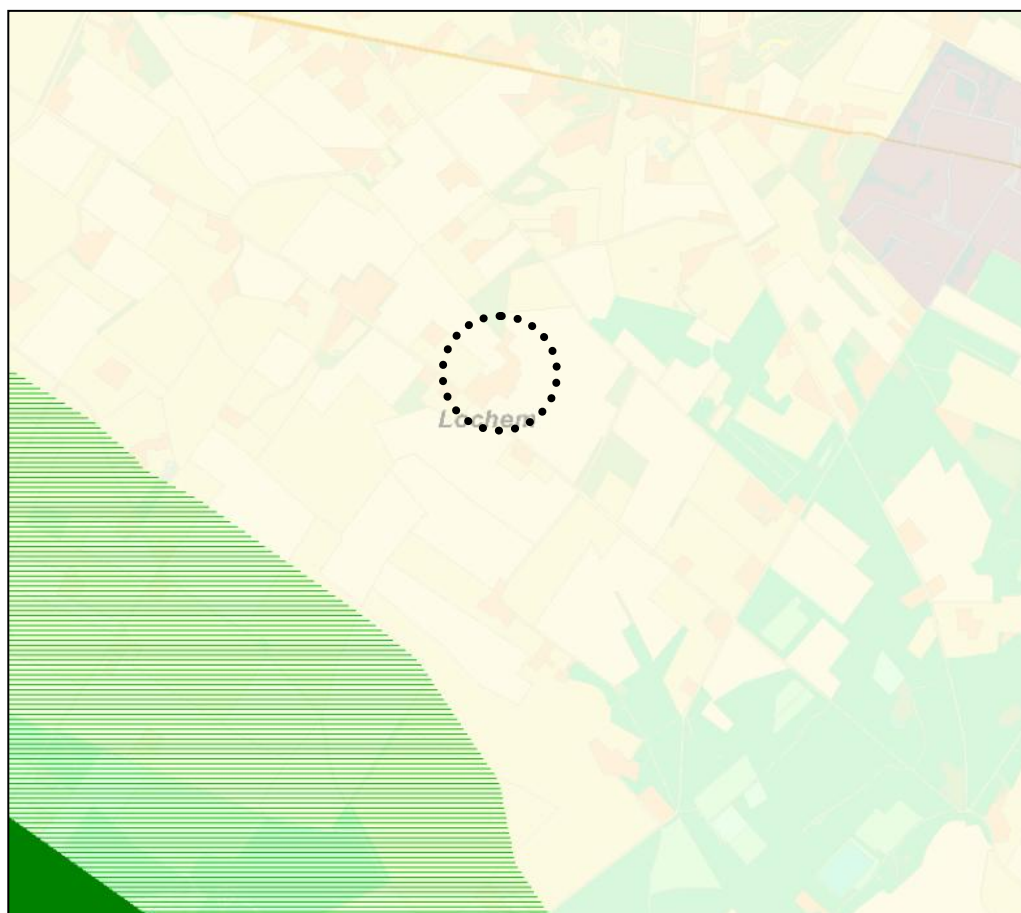
Het Waterplan bevat het waterbeleid van de provincie en is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 1 januari 2010 in werking getreden.

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

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

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;

- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);
- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

3.3.3 *Beleid Waterschap Rijn en IJssel*

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

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

3.3.4 Situatie plangebied

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

Thema	Toetsvraag	Relevant
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering?	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 het waterschap?	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?	Ja
	3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel?	Nee
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee
	4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	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
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het mengde 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
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee
	2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
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

AANDACHTTHEMA'S		
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee

Algemeen

Door de sloop van de bedrijfsbebouwing zal het bebouwd oppervlakte binnen het plangebied afnemen. De locatie ligt in een gebied met grondwatertrap VI. Dit houdt in dat er voldoende ruimte is voor infiltratie.

Wateroverlast

Hemelwater afkomstig van de nieuw te bouwen woning wordt niet op de riolering geloosd, maar afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem.

Conclusie

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

3.4 Archeologie en cultuurhistorie

3.4.1 Archeologie

Algemeen

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

Toetsing

De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is verwerkt in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem. Hieruit blijkt dat het plangebied een middelhoge archeologische verwachting (archeologische verwachtingswaarde 3) heeft. De bodemingrepen als gevolg van de ontwikkelingen zullen echter kleiner zijn dan 1000 m² waardoor een archeologisch onderzoek achterwege kan blijven. Er hoeft derhalve geen archeologisch onderzoek plaats te vinden.

Wel wordt het gemeentelijk archeologie beleid in een bijbehorende dubbelbestemming voor archeologie in het bestemmingsplan opgenomen. Op deze manier worden mogelijke archeologische waarden in de bodem beschermd tegen ontwikkelingen in de toekomst.

3.4.2 Cultuurhistorie

Algemeen

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Om de cultuurhistorische waarde van de eerste bedrijfswoning te bepalen is een cultuurhistorische inventarisatie uitgevoerd. Conclusie hieruit is dat de eerste bedrijfswoning (Schepersweg 9a) vanuit cultuurhistorisch perspectief niet waardevol is. Uit een bouwkundig rapport blijkt bovendien dat deze woning in matige staat verkeerd. Er is daarom voor gekozen om deze woning te slopen en te vervangen door een nieuw gebouw met vergelijkbare omvang.

Dit leidt niet tot een aantasting van de cultuurhistorische waarden. Het inpassingsplan laat zien dat het karakter van één erf wordt nagestreefd, waardoor wel bijgedragen wordt aan het behoud van karakteristieke waarden van en in de omgeving.

3.4.3 Conclusie

Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

3.5 Flora en fauna

3.5.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Daarom is door Eelerwoude Hamabest in april 2012 een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁴.

3.5.2 Onderzoek

Gebiedsbescherming

Er is geen sprake van beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet ter plaatse of in de nabijheid van het plangebied. Een toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van de EHS, maar de EHS ligt wel op korte afstand van het plangebied. Dit betreft circa 500 meter. Met de voorgenomen worden echter geen effecten verwacht op de EHS. De ontwikkeling heeft eerder een positief effect op aanwezige (doel)soorten in verband met de omvorming naar een groener gebied, met minder bebouwd oppervlak. Een toetsing aan de EHS is derhalve niet aan de orde.

⁴ Eelerwoude, 19 april 2012, Quickscan flora en fauna Scheperswerf, Harfsen, projectnr. 5007.

Soortenbescherming

Op basis van de quickscan wordt geconstateerd dat in het onderzoeksgebied een potentiële habitat biedt voor een aantal (algemene) beschermde soorten. Hoewel er geen gerichte veldinventarisatie heeft plaatsgevonden, is op basis van de beschikbare literatuurgegevens en een veldbezoek vastgesteld dat het terrein (mogelijk) van belang is voor enkele licht beschermde 'tabel 1'-soorten, zoals grondgebonden zoogdieren en amfibieën, en voor zwaarder beschermde soorten zoals (broed)vogels en vleermuizen.

Licht beschermde soorten

De ingreep zal naar verwachting leiden tot een beperkt verlies van leefgebied van enkele soorten van 'tabel 1' van de Flora- en faunawet. Dit heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat voldoende leefgebied aanwezig blijft en het relatief algemene soorten betreft. Voor deze soorten geldt dan ook een vrijstelling. Een ontheffing Flora- en faunawet is voor 'tabel 1'-soorten daarom niet noodzakelijk.

Rekening houden met vogels

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Flora- en faunawet een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

Vleermuizen, steenuil en kerkuil

Vleermuizen

Ondanks dat er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in de aanwezige bebouwing worden verwacht moeten wel aanvullende maatregelen genomen worden, omdat individuele vleermuizen nooit uit te sluiten zijn.

Steenuil en kerkuil

Door de voorgenomen ontwikkelingen worden verblijfplaatsen vernietigd van Steenuil en Kerkuil. Met het nemen van aanvullende maatregelen worden geen negatieve effecten verwacht.

Aanvullende maatregelen

Aanvullende maatregelen bestaan uit het vleermuisvriendelijk slopen en het aanbieden van steenuil- en kerkuilkasten. Daarnaast wordt geadviseerd alternatieve vleermuisverblijfplaatsen aan te bieden door het ophangen van vleermuis kasten, het inbouwen van vleermuis kasten en/of de spouw geschikt te maken voor vleermuizen. Het succesvol toepassen van aanvullende maatregelen vraagt om een nauwe samenwerking met een deskundige op het gebied van vleermuizen en uilen.

Indien aanvullende maatregelen voor zowel vleermuizen, steenuil als kerkuil worden uitgevoerd, kunnen de voorgenomen ontwikkelingen (sloop) doorgang vinden. Om ervoor te zorgen dat maatregelen juist worden uitgevoerd dient een deskundige de werkzaamheden te begeleiden.

3.5.3 Conclusie

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

3.6 Verkeer en parkeren

Verkeer

De realisatie van twee nieuwe woningen in het plangebied zal leiden tot een verkeers-aantrekkende werking. De beëindiging van het agrarische bedrijf zal zorgen voor een afname van het aantal verkeersbewegingen. Naar verwachting zal het totaal aantal verkeersbewegingen in en om het plangebied licht toenemen. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld op de Schepersweg.

De twee nieuw te realiseren woningen worden ontsloten via de bestaande erftoegangsweg.

Parkeren

Binnen het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om te voorzien in de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van de ontwikkeling.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

4.2.1 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

Bij de keuze van de bestemmingen is aansluiting gezocht bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2010'. De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen 'Agrarisch', 'Wonen', 'Wonen - Fab' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn de bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van de kernkwaliteiten van het kleinschalig kampenlandschap. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Binnen het bestemmingsvlak zijn twee woningen toegestaan. Het gaat hier om de bestaande voormalige tweede bedrijfswoning (Schepersweg 9) en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' de nieuw te bouwen woning. Deze laatste woning wordt gebouwd in de plaats van de voormalige eerste bedrijfswoning (Schepersweg 9a). De maatvoeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Naast een woning zijn ook bijgebouwen toegestaan. De maatvoeringseisen van deze bijgebouwen zijn tevens in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. Binnen deze bestemming zijn twee woningen toegestaan. Deze moeten gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand'. De maatvoeringseisen van de woningen zijn in de regels opgenomen. Naast de woningen mag er binnen de bestemming maximaal 1 vrijstaand bijgebouw worden gebouwd ten behoeve van beide woningen. Dit bijgebouw moet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. De maatvoeringseisen van dit bijgebouw zijn in de regels opgenomen.

Om te waarborgen dat landschappelijke inpassing plaatsvindt is er in de regels voor deze bestemming een bepaling opgenomen die bepaald dat de woningen niet langer dan gedurende 12 maanden worden bewoond, met dien verstande dat dit niet geldt voor zover landschappelijke inpassing van het perceel heeft plaatsgevonden.

Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van terreinen met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming(en).

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 7 juni tot 9 augustus 2012 ter inzage gelegen ter visie gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen naar voren gebracht.