

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN KERN HARFSEN 2009

Opdrachtnummer	: 08. 151
Datum	: april 2009
Versie	: 8
Auteurs	: <i>mRO</i> b.v.
Vastgesteld d.d.	: 8 juni 2009

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	ALGEMEEN	5
1.2	VOORGESCHIEDENIS	5
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	6
1.4	VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	7
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING	7
2	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	ONTSTAANSGESCHIEDENIS	9
2.2	BESTAANDE STRUCTUUR OP HOOFDLIJNEN	10
2.3	FUNCTIES	12
2.4	VERKEERSASPECTEN	14
3	BELEIDSKADER	15
3.1	RIJKSBELEID	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	18
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	23
4.1	ALGEMEEN	23
4.2	GELUID	23
4.3	LUCHTKWALITEIT	24
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	25
4.5	BODEM	27
4.6	WATER	27
4.7	ECOLOGIE	31
4.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	32
4.9	ARCHEOLOGIE	33
5	PLANBESCHRIJVING	37
5.1	UITGANGSPUNTEN	37
5.2	FUNCTIES EN BESTEMMING	37
5.3	ONTWIKKELING WONINGBOUW REEVERWEG	38
5.4	OVERIGE WONINGBOUWONTWIKKELING WONINGBOUW	38
6	JURIDISCHE ASPECTEN	39
6.1	ALGEMEEN	39
6.2	ANALOGIE VERBEELDING	39
6.3	PLANREGELS	40
6.4	LATEN VALLEN BEGRIPPEN BIJGEBOUWEN/AAN- EN UITBOUWEN	40
6.5	AFSTEMMING MET ANDERE REGELGEVING	42
6.6	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING	43
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
8	OVERLEG EN INSPRAAK	53
8.1	VOOROVERLEG OMWONENDEN EN ANDERE BELANGSTELLENDEN	53
8.2	VOOROVERLEG ANDERE BESTUURSORGANEN	53
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPPLAN	57

Bijlage: Reactie nota Bestemmingsplan Kern Harfsen 2009

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

De gemeente Lochem is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen uniform van aard zijn, zodat een woonbestemming in bijvoorbeeld Harfsen vergelijkbaar is met eenzelfde bestemming in Barchem.

De kernen Laren, Barchem en Harfsen zijn de eerste drie kernen die worden voorzien van een nieuw bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' omvat de gehele kern Harfsen en dient ertoe het gemeentebestuur van Lochem, op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening, een passend beleidsinstrument te geven voor de inrichting van de bestaande dorpskern.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijk en functionele (toekomstige) situatie in de kern Harfsen en de wijze waarop dit is verwerkt in de planregels en op de bestemmingsplankaart.

De reden tot herziening is de genoemde actualisering van bestemmingsplannen en het gegeven dat de oude plannen, en met name het bestemmingsplan 'Harfsen-Dorp' (1991), niet meer voldoet aan de eisen die nu worden gesteld aan een bestemmingsplan.

Voorliggend bestemmingsplan betreft voornamelijk een plan waarin het huidige gebruik van de gronden en bouwwerken wordt vastgelegd.

1.2 Voorgeschiedenis

In de loop der jaren heeft een aantal ontwikkelingen plaats gevonden, die verwerkt worden in dit bestemmingsplan.

Voor het bedrijventerrein Holtmark zijn een tweetal aparte bestemmingsplannen opgesteld, zodat de toenmalige uitbreiding van het dorp in oostelijke richting gestalte kon krijgen.

Ook voor het gebied Veldhoek is een bestemmingsplan gemaakt die voorziet in de ontwikkeling van een woongebied in oostelijke inrichting. Momenteel wordt de laatste hand gelegd aan deze aanbreiding aan de kant van de Lochemseweg. Ook is er op het voormalige terrein-Wullink woningbouwontwikkeling mogelijk gemaakt. Betreffend gebied is inmiddels grotendeels ingevuld met verschillende typen grondgebonden woningen. Het laatste ontwikkelingsplan dat recentelijk is opgesteld voorziet in de herstructurering van de bedrijfsgebouwen aan de Reeveerweg (voormalige bedrijf Gerjak Tenten), grenzend aan het terrein van de supermarkt aan de Lochemseweg. Aangezien hiervoor een vrijstellingsprocedure (artikel 19, lid 2) op basis van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd en afgerond is wordt de beoogde nieuwbouw in dit bestemmingsplan positief bestemd.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied omvat de gehele kern Harfsen, inclusief het bedrijventerrein De Holtmark in het oosten van de kern.

Grofweg wordt het plangebied begrensd door:

- de Oude Larenseweg in het noorden;
- de bedrijfsbebouwing aan de Holtmark en de woonbebouwing aan de Gentiaan en Zonnedaauw in het oosten;
- de woonbebouwing aan de Gagel, Reeveerweg en Wilhelminalaan in het zuiden;
- en aan de westzijde volgt de plangrens de bebouwing aan de Ericalaan en het Nuisvelderbos.

In bijgaande figuur is de ligging van het plangebied gevisualiseerd.



Ligging plangebied

1.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de gehele kern Harfsen en vervangt het oude bestemmingsplan 'Harfsen-Dorp' uit 1991. Naast dit plan vigeren nog een aantal andere deelplannen, die later van kracht zijn geworden, zoals het bestemmingsplan 'Harfsen-Dorp, uitwerking 1992-1', bestemmingsplan 'Veldhoek' en bestemmingsplan 'Harfsen Bedrijventerrein', 'Harfsen-Dorp, herziening bedrijventerrein De Holtmark' en 'Harfsen-Dorp, herziening terrein Wullink'. Daarnaast zijn er nog een aantal partiële herzieningen die middels voorliggend bestemmingsplan vervangen worden.

1.5 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.

Hoofdstuk 4 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 5 de toekomstige situatie beschreven, waarna in hoofdstuk 6 "Juridische aspecten" een toelichting op de planregels en verbeelding wordt gegeven.

In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2 BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Bepalend voor de ontstaansgeschiedenis van Harfsen zijn de verplaatsing van de kern in noordelijke richting, landschappelijke elementen als de Harfsense Enk, Emsbroek en de bossen ten noordwesten hiervan, en de weg van Deventer naar Groenlo (Lochemseweg).

Van oorsprong is Harfsen ontstaan ten noorden van de Harfsensche beek op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden. Door de ontginningen is de bebouwing in noordelijke richting verschoven en ontstond lintbebouwing langs de Lochemseweg, Reeferweg en Bielderweg. Andere ontwikkelingen door de ontginning zijn het ontstaan van bospercelen en bebouwing op de enk die functioneel minder belangrijk werd. Belangrijke ingrepen in de omgeving vormden de aanleg van de spoorlijn Zutphen-Hengelo en het Twenthekanaal.

In 1945 is het oude Harfsen verwoest en later gedeeltelijk herbouwd. Van een kern is dan al geen sprake meer.

In de naoorlogse ontwikkeling vallen vooral de woonuitbreidingen op. De bebouwing concentreert zich in het nieuwe Harfsen. Door het toevoegen van compacte woonbuurten aan de westkant werd de lintbebouwing aan de Lochemseweg verzaamd. De eerste uitbreidingen concentreren zich ten zuiden van de Lochemseweg en dringt het bosperceel ter plaatse in. Later gebeurde dit ook aan de noordzijde. Recent heeft aan de zuidoostzijde van het dorp nog een uitbreiding plaatsgehad (locatie Veldhoek).



Situatie Harfsen rond 1850



Situatie Harfsen rond 1940

2.2 Bestaande structuur op hoofdlijnen

Relatie met het buitengebied

Harfsen is een ontginningsdorp gelegen in een overwegend agrarisch gebied. De open ruimte tussen de Lochemseweg en de Oude Larenseweg ten westen van de kern Harfsen, is deels als grasland en deels als bouwland in gebruik, en is vanuit visueel-ruimtelijk oogpunt nog vrij gaaf aanwezig. Dit gebied is vanaf de Lochemseweg door de enkele openingen, c.q. open terreinen, tussen de bebouwing te zien. Tussen dit gebied en de (woon)bebouwing van Harfsen is een bosrand aanwezig.

Het gebied ten noorden van Harfsen, ten noorden van de Oude Larenseweg, is open tot zeer open van karakter, met vooral in noordoostelijke richting enkele fraaie vergezichten. In het gebied komen enkele verspreid liggende agrarische bedrijven en burgerwoningen, alsmede enkele bosjes voor.

De Oude Larenseweg wordt geflankeerd door opgaande beplanting en vormt daardoor een visueel ruimtelijke scheiding met dit gebied enerzijds en de kern Harfsen anderzijds.

In het oosten wordt het dorp begrensd door het bosgebied in de oksel van de Lochemseweg en Emsbroekweg. Door het nagenoeg ontbreken van bebouwing van enige omvang zorgt dit gebied voor een fraaie landschappelijke begrenzing, dat ook in ecologisch opzicht (onderdeel van Ecologische Hoofdstructuur) van belang is. Ten westen van de Reeveerweg, ten zuidoosten van het dorp, zijn de openruimten, in de vorm van graslanden tussen de aanwezige bossen, van landschappelijke waardevolle betekenis. In en rond dit gebied zijn enkele boerderijen en burgerwoningen gesitueerd.

De ruimte ten zuidwesten van Harfsen, aan de westzijde van de Reeveerweg, is vanwege de aanwezige grote en kleine bosjes visueel ruimtelijk zeer gevarieerd. De beukenbomen langs de Jufferdijk vormen een fraaie begrenzing van dit gebied.

Stedenbouwkundige structuur

De Lochemseweg is de belangrijkste verkeersas en heeft voor een groot deel bijgedragen aan de ontwikkeling van de kern Harfsen. Rondom de aansluiting van de Reeveerweg op de Lochemseweg is sprake van een gevarieerde bebouwing met uiteenlopend gebruik. Naast woningen en winkels komen er enkele bedrijven, horecagelegenheden en maatschappelijke voorzieningen voor. Dit gebied is het oudste deel van het huidige Harfsen en vormt het hart van het dorp.

Tussen de Lochemseweg, de Bielderweg en de Reeveerweg zijn in de loop van de tijd woonwijken aangelegd, in een stedenbouwkundige structuur die kenmerkend is voor de periode waarin de buurten zijn aangelegd.



Horecagelegenheden aan de Lochemseweg

Zo is het woongebied rond het Nuisvelderbos en de Callunahof vrij monotoon van karakter. De bebouwing bestaat uit vrijstaande woningen met een lage kap of plat dak. Door het ruim voorhanden zijnde groen en de schuin op de weg gesitueerde woningen hebben deze woonbuurten een vriendelijk, zij het introvert, karakter. Afwisselender van karakter is de woonbuurt Veldhoek in het zuidoosten van Harfsen. Zowel de aanwezige bebouwing als de inrichting van de openbare ruimte laat een grotere verscheidenheid zien. De bebouwing varieert van vrijstaand tot rijen, zowel in één bouwlaag met kap als twee bouwlagen met een kap. Het parkeren gebeurt zowel op eigen terrein als in speciaal aangelegde parkeerhavens.



Bebouwing Wilhelminalaan, vrijstaand met plat dak



Gevarieerde bebouwing in de Veldhoek, aan de Sporkehout en Zonnedaauw

In het oosten, aan de rand van het dorp, is rond de Holtmark een bedrijvenconcentratie aanwezig. Op dit terrein zijn verschillende bedrijven met bedrijfswoningen gevestigd. Deze bebouwing wordt omsloten door een groengebied met laanbeplanting die vooral aan de kant van de Oude Larenseweg goed waarneembaar is.



Bestaande bedrijfsbebouwing aan de Lochemseweg in het oosten van de kern Harfsen





Bestaande structuur Harfsen op hoofdlijnen

2.3 Functies

In het kader van dit bestemmingsplan zijn de bestaande functies geïnventariseerd, zie bijgaande figuur. Ten behoeve van de leesbaarheid is in de bijlage bij deze toelichting een grotere overzichtskaart opgenomen. Het merendeel van de kern Harfsen en daarmee de belangrijkste functie in het gebied is 'wonen'. In de inventarisatiekaart is onderscheid gemaakt in woningen met één bouwlaag zonder en met een kap en woningen met twee bouwlagen en een kap. In het algemeen bestaan de woningen aan de randen van de kern uit één bouwlaag met een kap, met uitzondering van de woningen in de Veldhoek (aan de weg Gagel) in het zuiden van de kern en de meer recentere bebouwing, zoals op het voormalige terrein-Wullink.

In het midden van het dorp, langs de doorgaande Lochemseweg, is sprake van een clustering van diverse centrumvoorzieningen, zoals een restaurant, een supermarkt, een cafetaria, een kapsalon. Detailhandel en horeca wisselen elkaar af en zijn kenmerkend en beeldbepalend in het gebied.

In het oosten van de kern Harfsen, tussen de Lochemseweg en de Oude Larenseweg, zijn verschillende bedrijven met bedrijfswoningen gevestigd. Op dit kleinschalige bedrijventerrein zijn onder andere een meubelfabriek, een garage, een bedrijf in tenten/zeilen en motorfietsen aanwezig.

Achter op het perceel van de woning aan de Lochemseweg 122 is een recreatiewoning aanwezig.

Tot slot wordt opgemerkt dat verspreid in de kern Harfsen verschillende, vooral maatschappelijke, functies voorkomen, zoals de basisschool op de hoek

Hulstweg en Ericalaan, en de kerk aan het Sporkehout en het woon-
zorgcomplex aan de Gentiaan.



Kerk aan het Sporkehout



Schoolgebouw aan de Hulstweg



Functiekaart kern Harfsen

2.4 Verkeersaspecten

Zoals genoemd is de Lochemseweg, een doorgaande weg tussen Deventer en Lochem, de belangrijkste verkeersas in Harfsen waarlangs relatief veel verkeer gaat. Deze weg is de levensader van het dorp en is recentelijk heringericht. Tezamen met de aansluiting met de Reeveerweg is het profiel aangepast, waar ter plaatse ook een parkeerplaats is gecreëerd. Het geheel geeft een goed verzorgde indruk.

Daarnaast zorgen de Reeveerweg, Oude Larenseweg en de Bielderweg voor een verbinding met het omliggende buitengebied. De overige wegen in het dorp hebben een meer verblijfsfunctie. De straatprofielen van deze wegen zijn over het algemeen ruim, maar traditioneel ingericht.

Bestaande verkeersstructuur Harfsen



3 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt in eerste instantie het actuele planologische beleid uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (3.1), provinciaal beleid (3.2) en gemeentelijk beleid (3.3).

3.1 Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het (Rijks)beleid aangegeven, waarbij de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS) een belangrijke rol speelt.

Een van de speerpunten van dat beleid is dat het Rijk zich, meer dan voorheen, richt op gebieden en netwerken die van nationaal belang zijn. Daar naast wordt meer ruimte gegeven aan lagere overheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. Het motto "Decentraal wat kan, centraal wat moet" is hierbij een belangrijk uitgangspunt.

De Nota bevat generieke regels ter waarborging van de algemene basiskwaliteit (de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen). Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingbeleid, locatiebeleid, een goede balans tussen rode en groen/blauwe functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. Daarnaast wordt er voor de RHS aangegeven welke kwaliteiten worden nagestreefd. In de regel betekent dit meer dan de basiskwaliteit.

De gemeente Lochem maakt geen onderdeel uit van de Ruimtelijke Hoofdstructuur.

Voor het plangebied, bestaand stedelijk gebied, geldt daarom de algemene basiskwaliteit. De criteria die hieraan ten grondslag liggen betreffen onder andere:

- optimaal gebruik van de ruimte die in het bestaande bebouwde gebied aanwezig is;
- bouwen voor eigen bevolkingsgroei;
- het groen in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkelen en aansluiten op het watersysteem;
- goede afstemming met het verkeer - en vervoerssysteem;
- zorgvuldig ruimtegebruik en fysieke voorwaarden voor een aantrekkelijke en veilige (woon)omgeving.

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.

De waterparagraaf omvat ten minste (in relatie tot de waterhuishouding): motivering van de locatiekeuze, globale beschrijving van het watersysteem, onderbouwd advies van de waterbeheerder ten aanzien van waterkwaliteit en waterberging.

Milieuwetgeving

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zal diverse milieuwetgeving van toepassing zijn. De wet luchtkwaliteitseisen, de flora- en faunawet, besluit externe veiligheid, etc. kunnen van invloed zijn op de toegestane ontwikkelingen.

Bij eventuele nieuwe ontwikkelingen zal een toets aan de van toepassing zijnde milieuwetgeving plaats vinden (zie ook hoofdstuk 4).

3.2 Provinciaal beleid

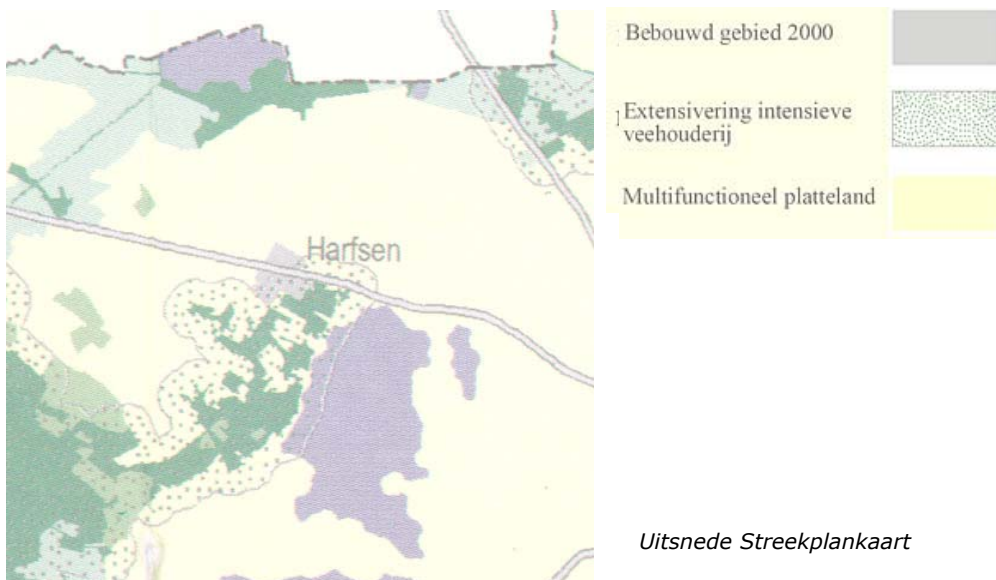
Streekplan Gelderland 2005

Het provinciaal beleid dat voor Harfsen 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 Wet ruimtelijke ordening 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), zoals de kern Harfsen, waarin intensivering en meervoudigheid van het ruimtegebruik een belangrijke rol spelen.

Hiertoe heeft de gemeente Lochem een zogenaamde samenhangende ruimtelijke visie (SRV) opgesteld, die later is opgegaan in de visie Wonen en Werken 2007-2015, waarin voor het hele grondgebied van de gemeente is aangegeven waar een uitbreiding van de functie wonen en werken wordt voorgestaan.



Zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld.

Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'.

Dat zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar slechts incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Voor deze gebieden moet nog een gebiedsplan worden gemaakt.

De zoekzones zijn ruim 2 keer zo groot als nodig is. In bestemmingsplannen moet nader worden uitgewerkt welke ruimte daadwerkelijk zal worden gebruikt. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015).

De regio Stedendriehoek heeft de zoekzones voorgesteld, waarbij rekening is gehouden met de programma's voor regionale woningbouw en bedrijventerreinen. Daarnaast hebben zij hierbij de doelstellingen betrokken om woningbouw te bundelen in stedelijke regio's. Bij het bepalen



Zoekzones rondom de kern Harfsen
Bron: provincie Gelderland

van de zoekzones is rekening gehouden met mogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied.

Voor Harfsen wordt uitgegaan van mogelijke toekomstige woningbouw in het zuiden van de kern, het gebied ten zuiden van de Wilhelminalaan en ten oosten van de Reeveerweg.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 (ontwerp)

Met de notitie 'Bouwen aan Lochem, structuurvisie wonen en werken 2007-2015' is op hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Lochem voor de komende acht jaar weergegeven. Op 24 september 2007 is de structuurvisie vastgesteld.

De ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden van de gemeente Lochem vinden gedeeltelijk hun oorsprong in de beleidskeuzes uit het verleden: de ontwikkelingsvisie Wonen en Werken van de voormalige gemeente Gorssel en de Samenhangende Ruimtelijke Visie (SRV) van de voormalige gemeente Lochem. Deze notities vormen de basis voor de structuurvisie wonen en werken 2007-2015.



Visiekaart kern Harfsen:

In 2003 is door de toenmalige gemeente Gorssel een ontwikkelingsvisie voor de kern Harfsen opgesteld. In deze visie werden vooral de bestaande kwaliteiten van de kern (relatie met het omliggende landelijk gebied, ruime opzet woonbuurten, groene omgeving) benadrukt. Het gebied ten het zuiden van de kern Harfsen werd in de visie reeds aangewezen voor toekomstige woningbouwontwikkeling.

Bron: Ontwikkelingsvisie wonen en werken 2003-2013, voormalige gemeente Gorssel

Daarnaast zijn in 2006 de resultaten bekend geworden van het meest recente woningmarktonderzoek. Hieruit, en uit de behoefte raming van het masterplan wonen, Welzijn en Zorg, blijkt dat de woningbehoefte zich in de gemeente Lochem met name concentreert op woningen voor starters en woningen voor ouderen, ook wel de zogenaamde aandachtsgroepen genoemd. De directe vraag naar middeldure en dure woningen is in mindere mate aanwezig.

Echter, zoals uit de structuurvisie blijkt kiest de gemeente Lochem er niet voor om louter woningen te bouwen die traditioneel aan de aandachtsgroepen worden toebedacht: rijenwoningen en appartementen. Het is immers wenselijk dat er gedifferentieerde woonmilieus worden ontworpen met een menging van woningtypen ter bevordering van de kwaliteit en leefbaarheid van de wijken en dorpen. Daarbij zijn in principe alle woningen geschikt te maken voor ouderen. Het is wenselijk dat nieuwbouwwoningen levensloop bestendig zijn of op termijn zijn te maken. Ook zal met name de locatie waar ontwikkelingen mogelijk zijn bepalend zijn voor de keuze voor appartementen of grondgebonden woningen.

Geconcludeerd wordt dat de gemeente Lochem streeft naar gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen wel een centrale positie in neemt.

Voor wat betreft de (nieuw)bouwlocaties kiest de gemeente Lochem voor een helder uitgangspunt. In en zo mogelijk aan de kern Lochem vindt de grootste opgave plaats voor nieuwbouw. Naast de kern Lochem kunnen de grootste kernen in de oude gemeente Gorssel – te weten Eefde en Gorssel – een grotere bouwopgave herbergen. De dorpen, waaronder Harfsen, kunnen groeien waarbij de groei voor het opvangen van de eigen behoefte centraal staat.

In de structuurvisie wordt voor de totale gemeente Lochem uitgegaan van de navolgende woningbouwproductie (zie tabel).

	Per jaar	2007-2009	Per jaar	2010-2015
Starters	100	300	50	250
Geschikt voor ouderen	137	411	137	685
Bouwopgave regio	60	180	15	75
Totaal		891		1010

Voor de kern Harfsen is in de structuurvisie het volgende opgenomen. Door de recent gerealiseerde inbreidingslocaties in het dorp, zoals het plan Wullink (1), Veldhoek/Gentiaan (2) en aan de Reeferweg (3), is het aantal woningen in Harfsen toegenomen. Aangezien er voorts geen vrijkomende locaties bekend zijn, bijvoorbeeld als gevolg van bedrijfsverplaatsingen, zijn verdere inbreidingsmogelijkheden zeer beperkt.

In de nota wordt aangegeven dat eventuele uitbreiding van Harfsen zowel aan de zuidzijde als aan de noordwestzijde van het dorp kan plaatsvinden. Aan de noordzijde (nabij de Oude Larenseweg) worden grotere uitbreidingen gehinderd door enkele agrarische bedrijven. Ten noorden van de Lochemseweg is een zoeklocatie voor kleinschalige woningbouw opgenomen welke buiten de hindercirkels is gelegen.

Omdat de beperkingen als gevolg van het grondwaterbeschermingsgebied zijn weggevallen, zijn vanaf 2007 de mogelijkheden van woningbouw in dit gebied sterk vergroot.



Zoekgebieden woningbouw in Harfsen

Bron: Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015

Daarnaast kan in het zoekgebied Reeferweg west nader onderzoek naar woningbouw plaatsvinden. De plancapaciteit is hier relatief groot en is niet strijdig met de nabij gelegen EHS. Het zoekgebied Reeferweg oost is geheel ingeklemd door de EHS en biedt minder capaciteit. Mogelijk kunnen hier enkele woningen als lintbebouwing worden gerealiseerd.

De groenvisie Lochem

De gemeente Lochem heeft haar groenbeleid voor de komende 10 jaren vastgelegd in een visie, 'Dé Groene visie, Groen Lochem, duidelijk en herkenbaar' (juni 2006) genaamd. Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. Er ontstaat een eenduidig groenbeleid voor de gehele nieuwe gemeente Lochem. Na de samenvoeging van de voormalige gemeenten Lochem en Gorssel was er behoefte aan harmonisatie van de groenaanleg en -beheer binnen de bebouwde kom. Eén van de redenen om een nieuwe groenvisie op te stellen is om eenheid in uiterlijk en beheer van beplanting te creëren. Deze groenvisie dient als kader voor het toekomstige groenbeheer, maar ook voor nieuwe stedenbouwkundige uitbreidingen, het afstootbeleid, uitbreiding van ecologisch beheer en het bomenbeleid. Met deze visie wordt een duidelijke richting gegeven aan de groene invulling. Ook zal het groen op meer plekken binnen de gemeente Lochem ecologisch beheerd gaan worden.

Welstandsnota Gemeente Lochem

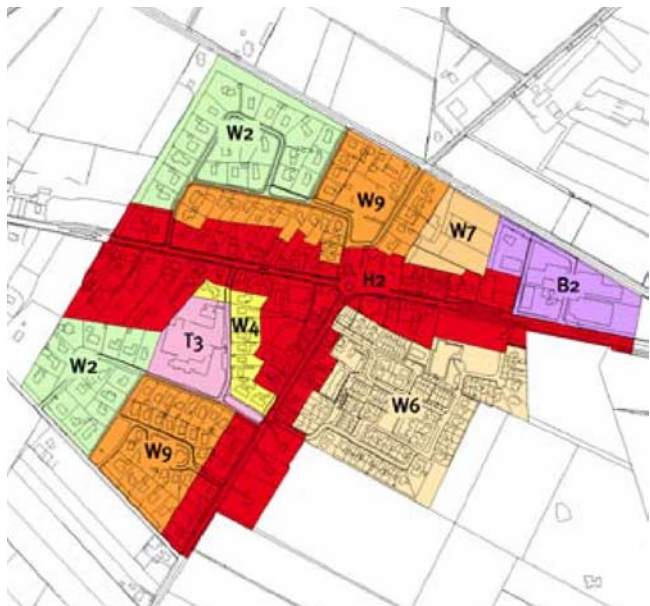
Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van de criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Hoewel

welstandseisen buiten de strekking van het bestemmingsplan vallen, wordt hiervan wel melding gemaakt. Recentelijk is door de gemeenteraad de welstandnota vastgesteld voor de gehele gemeente.

In de nieuwe 'Welstandsnota Lochem' zijn voor de gehele kern Harfsen welstandscriteria opgesteld.

De toetsingscriteria voor Harfsen zijn terug te vinden onder hoofdstuk 4 'Gebiedsgerichte criteria kernen' van de genoemde welstandnota. Deze criteria hebben betrekking op samenhangende stedenbouwkundige en architectonische eigenschappen. Het welstandsbeleid voor de kern Harfsen varieert van gebieden met een regulier welstandsniveau (niveau 2), het historisch bebouwingslint Harfsen (H2) tot gebieden met een beperkt welstandsniveau (niveau 3), de overige gebieden.

Voor een volledige beschrijving van de samenhangende deelgebieden en de daaraan gekoppelde welstandscriteria wordt verwezen naar de 'Welstandsnota Lochem'.



Samenhangende deelgebieden binnen de kern Harfsen waarop gebiedsgerichte welstandscriteria van toepassing zijn

Bron: Welstandsnota Lochem, 2007

Dorpsplan Harfsen

De vereniging Plaatselijk Belang Harfsen-Kring van Dorth (Hierna: PB) heeft in samenwerking met de Vereniging Kleine Kernen Gelderland (VKK) een plan voor Harfsen opgesteld, 'Dorpsplan Harfsen – Kring van Dorth, plan voor een groeiende gemeenschap' (januari 2008) genaamd.

In het plan is aangegeven wat de inwoners van Harfsen en het buitengebied belangrijk vinden aan hun woonomgeving, met als doel een totaalvisie over de ontwikkeling van het dorp in de (nabije) toekomst.

Aan de hand van verschillende thema's hebbend de inwoners van Harfsen aangegeven wat belangrijk is voor het dorp. Deze zogenaamde dorpsstandpunten vormen de basis voor de (nog op te stellen) dorpsvisie.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden een aantal milieuonderwerpen toegelicht. In eerste instantie wordt in navolgende paragraaf 4.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op de Wet Luchtkwaliteit, waarna paragraaf 4.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.6 is de zogenaamde watertoets opgenomen. In paragraaf 4.7 staat de flora- en faunawet centraal en in paragraaf 4.8 wordt de bedrijvigheid in relatie met de woonomgeving (milieuzonering) uiteengezet. Tot slot worden in paragraaf 4.9 nog de archeologische aspecten verwoord.

4.2 Geluid

Algemeen

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder in werking getreden. Naast veel overeenkomsten met de vorige wetgeving is op een aantal belangrijke onderdelen de wet gewijzigd. Belangrijk is onder meer de decentralisatie van de bevoegdheid tot het vaststellen van een hogere waarde door Burgemeester en Wethouders. In het verleden was deze bevoegdheid voorbehouden aan Gedeputeerde Staten, maar nu dus aan B&W. Als een gemeente, na onderzoek, een hogere waarde verleent bij het vaststellen van een bestemmingsplan, moet zij het ontwerpbesluit hiervoor tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage leggen. Andere belangrijk punt is de invoering van L_{den} als nieuwe Europees dosismaat voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De geluidsbelasting in L_{den} is het gemiddelde over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt uitgedrukt in dB. Ten opzichte van de vroegere dB(A)-norm komt de getalsmatige geluidbelasting in dB gemiddeld 2 dB lager uit. Om die reden zijn in de nieuwe Wet geluidhinder alle normen met 2 dB verlaagd. De voorkeursgrenswaarde die in de oude wet 50 dB(A) was, wordt nu dus 48 dB.

De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van alle wegen op een bepaalde afstand (binnen een zone) van de geluidsgevoelige functie(s).

De zones langs de wegen hebben de volgende breedte:

in stedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 200 meter;
- voor een weg bestaande uit 3 of meer rijstroken: 350 meter.

in het buitenstedelijk gebied:

- voor een weg bestaande uit 1 of 2 rijstroken: 250 meter;

- voor een weg bestaande uit 3 of 4 rijstroken: 400 meter;
- voor een weg bestaande uit 5 of meer rijstroken: 600 meter.

Deze zonering geldt niet:

- voor wegen die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- voor wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km per uur;
- voor wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidsbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook 48 dB of minder bedraagt. Deze geluidsniveaukaart mag overigens niet ouder dan 10 jaar zijn.

Geluid in relatie tot het plangebied

In het onderhavige bestemmingsplan is geen sprake van nieuwe geluidgevoelige situaties. Tevens moeten alle wegen, dus ook de Reeверweg en de Lochemseweg binnen de bebouwde kom worden aangemerkt als 30 km/uur gebied. De Wet geluidhinder is hierdoor formeel niet van toepassing. Vanuit de Wet geluidhinder bezien doen zich dan ook geen problemen voor.

4.3 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De regelgeving is uitgewerkt in de onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. Daarmee zijn het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005), de Regeling saldering luchtkwaliteit, het Meet- en rekenvoorschrift bevoegdheden luchtkwaliteit 2005 en de Meetregeling luchtkwaliteit vervallen.

De nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

In de 'Wet luchtkwaliteit' (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer) is aangegeven in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmeringen vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen:

1. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$, voor zowel van fijn stof -PM₁₀- en stikstofdioxide -NO₂-);
2. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
3. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
4. een project past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Als aan een project aan één van de bovengenoemde aspecten voldoet is geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het voorliggende bestemmingsplan omvat geen nieuwe ontwikkelingen die een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg heeft. Het betreft een consoliderend plan. Hiermee wordt voldaan aan één van de bovengenoemde aspecten uit de nieuwe Wet Luchtkwaliteit (artikel 5.16 van de Wet milieubeheer), zodat geen nader luchtkwaliteitsonderzoek nodig is.

4.4 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 plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onder het plaatsgebonden risico verstaat men de kans per jaar dat op een bepaalde locatie een individu die daar permanent verblijft, komt te overlijden. Onder groepsrisico verstaat men de kans dat in een keer een groep mensen komt te overlijden als gevolg van een ongeval bij een risicovolle activiteit.

Met het oog daarop heeft de rijksoverheid risiconormen vastgesteld waarmee bedrijven, wegbeheerders en vervoerders, maar ook gemeenten en provincies rekening dienen te houden (Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, Ministeries V&W en VROM 1996). Vervolgens is in dit kader ook een 'Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen' gepubliceerd (Handreiking externe veiligheid vervoer gevaarlijke stoffen, IPO/VNG 1998). De risicokans voor het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in contouren PR 10^{-5} of PR 10^{-6} . De PR 10^{-6} is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Deze norm geldt voor nieuwe stationaire installaties. Voor bestaande installaties geldt een PR-norm van 10^{-5} . Gestreefd wordt in 2010 ook in bestaande situaties zoveel mogelijk te voldoen aan de PR norm van 10^{-6} .

Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde 'oriënterende waarde'. Dit is een ijkpunt waar het bevoegd gezag gemotiveerd van mag afwijken.

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.

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), de zogenaamde mobiele bronnen, het risico voor de omgeving te berekenen.

Eenzelfde berekening kan worden gemaakt voor stationaire inrichtingen waar gevaarlijke stoffen aanwezig zijn (chemische installaties, vuurwerkfabrieken, LPG installaties, etc.). Hiervoor geldt het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (in combinatie met de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen) dat in oktober 2004 van kracht is geworden.

Externe veiligheid in relatie tot het plangebied

Voor het plangebied kan het volgende worden opgemerkt.

Aan de hand van de landelijke risicoatlas en de provinciale risicokaart kan worden geconcludeerd dat er geen transport-as gevaarlijke stoffen nabij het plangebied aanwezig is. Ook zijn er geen risicovolle bedrijven of activiteiten (stationaire inrichtingen) aanwezig waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied. Geconcludeerd wordt daarom dat er geen nader onderzoek (risicoanalyse) voor wat betreft het aspect externe veiligheid plaats hoeft te vinden.



*Uitsnede risicokaart ter plaatse van de kern Hartsen
Bron: Provincie Gelderland*

Transportleidingen

Op basis van gegevens van de Nederlandse Gasunie (Gebied Deventer) blijkt dat in het plangebied twee gastransportleidingen (diameter 2 inch, druk 40 bar) liggen, alsmede een gasontvangstation.

Het ministerie van VROM heeft veiligheidsafstanden vastgelegd die aangehouden moeten worden tussen een aardgastransportleiding en nieuwe bebouwing. Deze staan in de circulaire 'Zonering rondom hogedruk aardgastransportleidingen' (ministerie van VROM, 26 november 1984).

Uitgangspunt van de regeling is dat het streven erop gericht dient te zijn om bestemmingen die voorzien in een regelmatig verblijf van personen, buiten de zogeheten toetsingsafstand te houden. Voor de betreffende leidingen

bedraagt deze toetsingsafstand 20 meter. Daarnaast geldt er voor dergelijke leidingen een zogenaamde beschermingszone. Dit betekent dat er vanaf de leidingen aan weerszijden een minimale bebouwingsafstand geldt. Aan de hand van tabellen uit de circulaire moet voor leidingen in een woonwijk en bijzondere objecten categorie I (o.a. scholen en winkels) 4 meter in acht worden genomen.

De overweging om te bouwen binnen de toetsingsafstand van 20 meter is van planologische aard. In het plangebied is sprake van een stedelijk gebied, waarbij het niet wenselijk en mogelijk wordt geacht een afstand van 20 meter aan te houden. De bouw mogelijkheden zijn op in de verbeelding zodanig aangegeven dat de eerste bouw mogelijkheden zijn gelegen op een afstand van minimaal 4 meter vanaf de hartlijn van de leiding.

Aangezien de beschermingszones van de twee gastransportleidingen planologisch vastgelegd moeten worden, is in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding-gas' en opgenomen. Met deze dubbelbestemming wordt aangegeven dat de belangen van de gasleiding hier voorrang genieten. Grondbewerkingen zijn hier alleen mogelijk als de leidingbeheerder daaromtrent is gehoord en de belangen van de gasleiding daardoor niet worden geschaad.

Tot slot wordt opgemerkt dat de Gasunie, regio Deventer, te kennen heeft gegeven dat het Ministerie van VROM doende is het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire "zonering rondom hogedruk aardgastransportleidingen" uit 1984. De maximale afstandseisen zijn afhankelijk van diameter, wanddikte en diepteligging. Als er werkzaamheden nabij de leiding uitgevoerd worden moet een kwantitatieve risico analyse (QRA) berekend worden.

4.5 Bodem

Voor het plangebied is van belang dat wettelijk (via de bouwverordening) geregeld is dat eventuele nieuwbouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om deze reden dient bij iedere nieuwbouwactiviteit of bestemmingswijziging de bodemkwaliteit door middel van onderzoek in beeld te worden gebracht. Het onderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn.

Aangezien uitgegaan wordt van de bestaande situatie en geen nieuwe bouwactiviteiten mogelijk worden gemaakt, is een (vooraf) uit te voeren bodemonderzoek overbodig.

4.6 Water

Beleidskader en samenwerking met waterbeheerders

Rijksbeleid

In het rijksbeleid zijn uitgangspunten verwoord ten aanzien van een betere en noodzakelijke afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening. Water is daarmee één van de ordenende principes geworden in ruimtelijke ordening met de volgende uitgangspunten:

1. Ruimte voor water in verband met veiligheid, zoetwaterbeheer en voorkomen wateroverlast;
2. Water als ordenend principe in de functietoekenning;
3. Water ter vergroting van belevingswaarde en creëren functiecombinaties;
4. Water als randvoorwaarde bij inrichting en beheer.

De doelstelling voor het waterbeheer in Nederland wordt in de *vierde Nota Waterhuishouding* (afgekort NW4, vastgesteld door de Tweede Kamer) 'het hebben en houden van een veilig en bewoonbaar land en het instandhouden en versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd' genoemd. Twee punten die duidelijk naar voren komen zijn 'veerkracht van het watersysteem' en 'gebiedsgerichte aanpak (integratie van beleidsvelden en participatie van actoren)'. Naast de uitwerking voor stedelijk gebied, zijn doelstellingen geformuleerd voor de samenhang tussen landelijk en stedelijk gebied. Deze betreffen verbetering afstemming van de ont- en afwateringstaken (benutten kwaliteit stadswater en waterconservering).

Provinciaal beleid

Op provinciaal niveau zijn verschillende plannen opgesteld die betrekking hebben op het beleid ten aanzien van de waterhuishouding. Vooral van belang in dit verband is het derde Waterhuishoudingsplan Gelderland 2005-2009 dat in februari 2005 in werking is getreden.

In dit plan zijn aan het water in diverse functies (deelgebieden) toegekend. Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan maakt voor een groot deel uit van '*functie V – stedelijk gebied*'. De functie stedelijk gebied heeft betrekking op de bebouwde kom. De inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundig systeem zijn in stedelijk gebied gericht op:

- Het voorkomen of beperken van wateroverlast;
- De ontwikkeling en het behoud van de natuur in het stedelijk gebied;
- Het voorkomen van zettingen;
- Het herbenutten van ontwateringswater voor drink- en industriewatervoorziening of voor herstel van verdroogde natuur;
- Het weren van (diepe) drainage en het voorkomen van instroming van oppervlaktewater op de riolering.

Daarnaast is het overige gebied aangewezen als '*functie I – landbouw*'.

In deze gebieden is de inrichting en het beheer van het waterhuishoudkundige systeem onder andere gericht op:

- Een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast;
- Oppervlaktewaterpeilen die zijn afgestemd op het meest voorkomend landbouwkundige grondgebruik;
- Beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en beschikbaarheid voor beregening;
- De beschikbaarheid van grondwater voor beregening;
- Inrichting en beheer gericht op verspreid liggende natuurelementen en slootvegetaties.

Zoals uit het streekplan Gelderland blijkt is een deel van het plangebied aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied voor drinkwater. In het 3^e Waterhuishoudingsplan is echter aangegeven dat getracht wordt de overcapaciteit zo veel mogelijk in te nemen. Tevens wordt ernaar gestreefd om de winning in bepaalde verdrogingsgevoelige gebieden te verminderen. Alternatieven voor deze winningen zijn inmiddels gevonden in de koppeling van drinkwaterpompstations in de omgeving en in nieuwe onttrekkingen elders. Dit betekent dat een voorstel is ingediend om de grondwaterwinning ten westen van Harfsen te beëindigen. De beëindiging van de winning past ook binnen het beleid als neergelegd in het Reconstructieplan Achterhoek & Liemers.

Hierop heeft de provincie Gelderland een voorstel ingediend voor wijziging van de Provinciale milieuverordening Gelderland, vijfde tranche. Verwacht wordt dat het ingediende ontwerpbesluit voor het intrekken van onder andere het grondwaterbeschermingsgebied Harfsen medio 2007 door de Provinciale Staten van Gelderland wordt vastgesteld. Het betreffende gebied wordt dan ook uit de PmG verwijderd en de kaarten worden daarop aangepast.

Regionale plannen waterbeheerders

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.

Ook heeft het waterschap Rijn en IJssel een waterbeheerplan opgesteld (Waterbeheerplan 2007-2010, december 2006). Dit plan bevat het beleid op hoofdlijnen voor alle taakgebieden van het Waterschap en geeft aan welke doelen het waterschap nastreeft en welke maatregelen en projecten daarvoor in de planperiode worden ingezet. Hierbij wordt op een viertal aspecten nader ingegaan, te weten:

1. *Schoon water*: Werken aan het bereiken en in stand houden van een goede kwaliteit van het oppervlaktewater;
2. *Levend water*: Het bereiken en in stand houden van een goede ecologische kwaliteit van de watersystemen;

3. *Functioneel water*: Het bereiken en in stand houden van een watersysteem met een optimale afstemming tussen bestemming, functie, gebruik, inrichting en beheer;
4. *Uitvoering*: Het realiseren van een effectieve en efficiënte uitvoering van het beleid.

Kenmerken watersysteem

In dit bestemmingsplan wordt vooral het gebruik van de bestaande gronden en bouwwerken vastlegt. Wel heeft in het kader van de ontwikkeling aan de Reveerweg overleg plaatsgevonden met het waterschap over het waterbeheer ter plaatse. Volledigheidshalve worden de belangrijkste aspecten in dit bestemmingsplan opgesomd.

- De ligging van de vuilwaterriolering en het hemelwaterinfiltratiestelsel (IT-stelsel) moet in principe gekoppeld worden aan de bovengrondse infrastructuur (weg, trottoir en/of parkeerplaats);
- De riolering moet voldoen aan de betreffende NEN-normen;
- De capaciteit van de riolafvoerleidingen moet afgestemd worden op het gebruik van de wooneenheden c.q. de aanwezige ruimtes in de bebouwing;
- Het hemelwater afkomstig van de bebouwing dient via aparte ondergrondse infiltratievoorzieningen op de percelen geïnfiltreerd te worden;
- Hemelwaterafvoerleidingen van straatkolken moeten aangesloten worden op de bovenkant van het IT-riool;
- Er mag geen aansluiting van het infiltratierioolstelsel op de vuilwaterriolering plaatsvinden;
- Bij alle nieuwe bebouwing moet in de hemelwaterafvoer slib- en bladafscheiding plaatsvinden.

Daarnaast is in dit bestemmingsplan een overzicht opgenomen van de belangrijkste waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied:

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant?	Toelichting
Veiligheid	Nee	In het plangebied liggen geen gronden die behoren tot zomer- en/of winterbed van de grote rivieren. De beleidslijn 'Ruimte voor de Rivier' is niet aan de orde.
Wateroverlast	Nee	In het plangebied bevinden zich geen beekdalen en overstromingsvlaktes. Aan de hand van de wateratlas (kaart 'watersysteem-geologie-maaiveldhoogte') van de provincie Gelderland blijkt dat de gemiddelde maaiveldhoogte in de kern Harfsen overwegend tussen ca. 10,0- 11,0 m +NAP ligt. Uit de wateratlas (kaart 'watersysteem-geohydrologie-grondwatertrappen') blijkt verder dat er in het plangebied voornamelijk gronden met een grondwatertrap VII voorkomen. Een grondwatertrap VII houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dieper dan 0,8 m-mv ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) dieper dan 1,6 m-mv ligt. In het oosten van de kern, ter plaatse van het bedrijventerrein Holtmark, komt overwegend een grondwatertrap VI voor: GHG tussen de 0,4-0,8 m-mv en een GLG dieper dan 1,2 m-mv
Riolering	Ja	In de huidige situatie vindt de afvoer van het hemelwater op verhard oppervlak plaats via het bestaande gemengde rioolstelsel. Voorkomen dient echter te worden dat schoon hemelwater wordt afgevoerd via het riool (vasthouden-bergen-infiltreren-afvoeren). Een milieuvriendelijk verbeterd gescheiden systeem(grijs water versus regenwater) bij nieuwe

		ontwikkelingen is het uitgangspunt. Dit betekent dat het afgekoppelde hemelwater, afkomstig van verharding, geheel of gedeeltelijk op het oppervlaktewater wordt geloosd en er daarom eisen worden gesteld aan het materiaalgebruik voor daken, goten en regenpijpen (geen zink, koper of lood)
Bodemdaling	Nee	In het plangebied gaat het hoofdzakelijk om zandige ondergrond. Eventuele zettingen zijn niet relevant.
Overlast grondwater	Nee	In het gebied is geen sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond.
Oppervlaktewaterkwaliteit	Nee	In de het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied ligt niet (meer) in een grondwaterbeschermingsgebied. Door de provincie Gelderland is een voorstel ingediend om de grondwaterwinning ten westen van Harfsen te beëindigen (zie paragraaf 4.6.1).
Verdroging/Kwel	Ja	In de wateratlas van de provincie Gelderland is het hele plangebied voor infiltratie aangewezen. Door de relatief lage grondwaterstand is er mogelijk sprake van verdroging.
Natte natuur	Nee	Het plangebied betreft bestaand bebouwd gebied waaraan geen hoge ecologische natuurwaarden (HEN) of Specifiek Ecologische Doelstellingen (SED) zijn toegekend. Ook ligt het plangebied niet nabij HEN en/of SED wateren.
Inrichting en Beheer	Ja	Het beheer van eventuele infiltratiekoffers en infiltratieriool ligt bij de grondeigenaren, de gemeente (voor de openbare ruimte) en de particuliere woningbezitters. De rioleringswerken zijn in beheer bij de gemeente.

4.7 Ecologie

Algemeen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken 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' en de 'toets in het kader van soort bescherming'.

Toets in het kader van 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 kent drie typen gebieden:

- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde natuurmonumenten;
- Gebieden die de Minister van LNV aanwijst ter uitvoering van verdragen of andere internationale verplichtingen (met uitzondering van verplichtingen op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn).

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn. Externe werking betekent dat ook voor ontwikkelingen in de nabijheid van deze gebieden, moet worden bekeken wat de effecten daarvan op de natuurgebieden zijn.

Het plangebied is geen aangewezen beschermd gebied in de zin van de Natuurbeschermingswet. Ook maakt het gebied geen deel uit van de

Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Wel grenst het zuidoostelijk deel van het plangebied aan de EHS. Aangezien voorliggend bestemmingsplan uitgaat van de bestaande bebouwing in de kern Harfsen (met gebruikelijke bouwmogelijkheden), en derhalve geen nieuwe in- en/of uitbreidingslocaties mogelijk worden gemaakt, worden geen significante negatieve effecten op het de nabijgelegen EHS verwacht (externe werking).



*Ligging kern Harfsen nabij EHS
Bron: Ministerie van LNV*

Toets in het kader van soortbescherming

De toets in het kader van soortbescherming is met de wijziging van artikel 75 van de Flora- en faunawet (1 juli 2002) wettelijk vastgelegd.

Bij elk plan dat ingrijpt op standplaatsen van planten of verblijfplaatsen van dieren, dient getoetst te worden wat het effect is op beschermde soorten, die met name genoemd zijn in de Flora- en faunawet.

De Flora- en faunawet hoeft slechts in een bestemmingsplan te worden geïmplementeerd met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan. Op basis van een globale beschrijving en beoordeling van de aanwezige waarden kan de waarschijnlijkheid van het verkrijgen van een ontheffing worden beoordeeld. Bestaand bebouwd gebied (vigerende bestemmingen met woondoeleinden, bedrijfsdoeleinden e.d.) kan buiten beschouwing worden gelaten, bijvoorbeeld bij actualisering van bestemmingsplannen. Dit laatste geldt ook voor onderhavig bestemmingsplan, aangezien het plangebied in z'n geheel bestaand bebouwd gebied is en de functies, c.q. bouwmogelijkheden, van dit gebied niet drastisch verandert.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2007) moet worden beoordeeld of de in het plangebied te realiseren functies een belemmering vormen of van invloed zijn op wonen in de directe omgeving van het plangebied. In deze publicatie is een lijst van bedrijfsactiviteiten opgesteld die vervolgens is omgezet naar een 'Staat van inrichtingen en bedrijven'. Meer dan 600 verschillende bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde 'richtafstandenlijst voor milieubelastende activiteiten', ook wel afstandentabel genoemd). Per bedrijf wordt een waardering gegeven op de aspecten geur, stof, geluid en gevaar en wordt aangegeven wat de gewenste minimale afstand tot een gevoelige bestemming is. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief.

Op grond van deze lijst kan een selectie worden gemaakt van de toe te laten bedrijfsactiviteiten op een terrein. De bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn op basis van de SBI-code in deze Staat van Inrichtingen en bedrijven opgenomen en wordt als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

*Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG*

Relatie met plangebied

In het plangebied worden geen activiteiten toegestaan die een belemmering kunnen vormen voor gevoelige objecten (o.a. woningbouw) in de omgeving. De bestaande bedrijfsactiviteiten op het bedrijventerrein Holtmark staan immers centraal en worden overeenkomstig de huidige situatie bestemd door een bestemming 'Bedrijventerrein' op te nemen. Door een relatie te leggen met de bij de regels behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' wordt er voldoende afstand gehouden in relatie met de omliggende woningen. Zo is er op korte afstand (maximaal 30 meter) van de woningen uitsluitend lichte bedrijvigheid toegestaan (categorie 1 en 2). Op grotere afstand zijn bedrijven toegestaan tot maximaal categorie 3.1 en 3.2, met een grootste afstand van respectievelijk 50 en 100 meter.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat in het kader van de milieuvergunningen van de betreffende bedrijven nadere eisen gesteld kunnen worden.

4.9 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 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 orderingsproces. 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"*.

Archeologie in plangebied

In de plantoelichting van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarden kunnen zijn. Globaal bureau onderzoek moet uitwijzen of het gebied mogelijk archeologische waarden kan bevatten.

De provincie Gelderland heeft samen met de Rijksdienst Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) de archeologische vindplaatsen en de gebieden met archeologische verwachtingen in kaart gebracht.

Aan de hand van deze 'Archeologische Monumenten Kaart van Gelderland' kan worden geconcludeerd dat er in het plangebied geen archeologische monumenten bekend zijn.



*Hoge archeologische verwachtingswaarde
Bron: Streekplan Gelderland 2005*

Wel is er op de provinciale 'Archeologische verwachtingskaart', aan de zuidzijde binnen het plangebied, sprake van een relatief klein gebied waar de archeologische verwachtingswaarde hoog is. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze gebieden in de verbeelding echter niet belegd met de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

Reden is dat sprake is van bestaande woningen met bijbehorende tuinen. Het leggen van een dubbelbestemming zou betekenen dat graafwerkzaamheden, dieper dan 30 cm, aanlegvergunningplichtig zouden worden. Gemeente denkt dat deze kleine strook en de tuinwerkzaamheden die passen bij een normaal tuinonderhoud, geen schade aan de archeologische indicatieve waarden tot gevolg heeft.

Het recentelijk uitgevoerde inventariserend archeologisch veldonderzoek in het kader van de ontwikkeling aan de Reeveerweg bevestigt dit beeld. Aan de hand van de verrichte grondboringen werd destijds (december 2005) door SOB Research geconcludeerd dat er geen nader archeologisch onderzoek verricht hoeft te worden.

5 PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan Kern Harfsen 2009 is in hoofdzaak een consoliderend bestemmingsplan waarin, met uitzondering van gebruikelijke bouwmogelijkheden binnen de bestemmingen, geen nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien. Aangezien voor de ontwikkeling aan de Reevertweg reeds een vrijstellingsprocedure (artikel 19, lid 2) op basis van de (oude) Wet op de Ruimtelijke Ordening gevolgd en afgerond is wordt de beoogde nieuwbouw in dit bestemmingsplan positief bestemd.

De gronden zijn bestemd volgens de landelijke "Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008" (SVBP 2008).

5.2 Functies en bestemming

Zoals gezegd is de bestaande situatie bestemd. De concentratie van voorzieningen langs (een deel van) de Lochemseweg heeft de bestemming Centrum gekregen. Daarbinnen is wonen, detailhandel, dienstverlening en lichte horeca toegestaan. Met deze bestemming is beoogd om deze voorzieningen ook in het centrum van het dorp te concentreren.

Middelzware horeca, zoals zalenverhuur bij Café/Restaurant Buitenlust, is middels de aanduiding 'horeca ten hoogste tot en met horecacategorie 2' ($h \leq 2$) op de kaart aangeduid.

Om te voorkomen dat de voorzieningen binnen de centrumbestemming worden verdrongen door appartementengebouwen is wonen in beginsel alleen op de verdieping toegestaan. Wel hebben de bestaande woningen in het centrum een positieve bestemming gekregen. Deze zijn met een aanduiding 'wonen' (w) in de verbeelding weergegeven.

Buiten het centrum van het dorp hebben de bestaande grondgebonden woningen allemaal een woonbestemming gekregen. Voor de concentratie (zorg) appartementen is een afzonderlijke bestemming Wonen-Gestapeld gekozen omdat appartementengebouwen (met gestapelde zelfstandige wooneenheden) een "zwaarder" ruimtelijk effect hebben dan grondgebonden woningen. Zo zijn de gebouwen in de regel hoger en is het gebruik van de gronden intensiever.

De bestaande winkel/woning en maatschappelijke voorzieningen buiten het centrum hebben respectievelijk de bestemming 'Gemengd' en 'Maatschappelijk' gekregen. De bestaande nutsvoorzieningen zijn, conform de landelijke 'SVBP2008 standaard' op perceelniveau bestemd voor bedrijf. Wel is een specifieke aanduiding 'nutsbedrijf (nb)' opgenomen.

Voor het gebied tussen de Lochemseweg en Oude Larenseweg, ter plaatse van de Holtmark, is het beleid gericht om de bestaande bedrijven conform de huidige bestemmingsregeling ontwikkelingsmogelijkheden te bieden. Het gebied heeft daartoe de gebiedsgerichte (en wat meer ontwikkelingsgerichte) bestemming "Bedrijventerrein" gekregen. Binnen het bouwvlak kan, met

inachtneming van de bouwregels, het bedrijf worden uitgebreid.

Tot slot heeft de recreatiewoning achter op het perceel van de woning aan de Lochemseweg 122 een specifieke bestemming 'Recreatie' gekregen. Dit betekent dat in het betreffende zomerhuisje niet permanent gewoond mag worden. De bestaande rechten uit het vigerende bestemmingsplan zijn gerespecteerd.

5.3 Ontwikkeling woningbouw Reeveerweg

Zoals reeds genoemd maakt dit bestemmingsplan een nieuwe ontwikkeling mogelijk op het voormalige terrein van het bedrijf Gerjak Tenten. Hiervoor is reeds een vrijstellingsprocedure (artikel 19, lid 2) gevolgd en afgerond.

Het terrein, gelegen aan de Reeveerweg, bevindt zich nabij de dorpskern van Harfsen en door de verplaatsing van het bedrijf is ter plaatse een inbreidingslocatie ontstaan. Hiervoor is door Harmonische Architectuur Voorstonden een inrichtingsplan gemaakt die planologisch verankerd wordt in voorliggend bestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009'.

Het plan gaat uit van acht twee-onder-één-kapwoningen die rondom een hofje gesitueerd worden en via een enkele verbinding op de Reeveerweg ontsloten worden. Elke woning heeft een parkeermogelijkheid op eigen erf en een ruime tuin, waardoor een groen beeld ontstaat. Daarbij wordt aangesloten bij de maat, schaal, dichtheid en onderlinge afstand van de bebouwing in de omgeving. In het hofje is ruimte voor openbaar groen met bomen en enkele parkeerplaatsen.



*Impressie nieuw op te richten woningen aan de Reeveerweg
Bron: Harmonische Architectuur Voorstonden*

5.4 Overige woningbouwontwikkeling woningbouw

In hoofdstuk 3 is ingegaan op de door de provincie en regio Stedendriehoek vastgestelde zoekzones, waar op termijn sprake zou kunnen zijn van nieuwe woonontwikkelingen. In de structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 wordt aangegeven dat voor de kern Harfsen op korte termijn nieuwe woningbouwontwikkeling niet aan de orde is. Momenteel worden hierover echter al wel oriënterende gesprekken aangegaan. Van concrete plannen is nog geen sprake.

Om die reden is in voorliggend bestemmingsplan de geschetste mogelijke woningbouw zoals genoemd uit de structuurvisie *niet* meegenomen.



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 verbeelding en de regels 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 SVBP 2006, en zal in z'n geheel (ook digitale uitwisseling) op 1 juli 2009 verplicht worden. De basis wordt gelegd in de 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 zullen wettelijk worden verankerd door middel van een Ministeriële regeling als Uitvoeringsregeling van het Besluit ruimtelijke ordening.

Om de digitale plannen op een goede manier te implementeren, is besloten tot een overgangstermijn: een periode waarin digitale en analoge plannen beide gemaakt, vastgesteld en gebruikt mogen worden.

De overgangsperiode voor de digitale verplichtingen betekent niet dat er tot 1 juli 2009 geen plannen digitaal gemaakt en/of beschikbaar gesteld kunnen worden. Besloten is om het bestemmingsplan "Kern Harfsen 2009" zoveel mogelijk conform de landelijk standaarden (2008) op te stellen en daarmee het plan 'klaar te maken' voor de digitale verplichting vanaf 1 juli 2009.

Samengevat zijn de volgende data van belang:

- 1 juli 2008 is de nieuwe Wro (exclusief digitale verplichting) van kracht;
- 1 juli 2009 standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP2008) van kracht;
- 1 juli 2009 worden de digitale verplichtingen van kracht.

6.2 Analoge verbeelding

Voor de ondergrond is in de verbeelding gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN), waar nodig aangevuld met de kadastrale kaart en aan de hand van luchtfoto's. Straatnamen en huisnummers zijn eveneens in de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven.

De verbeelding is in een schaal van 1:1000 geplot.

In de legenda van de verbeelding is de versie van het bestemmingsplan vermeld (artikel 10/ontwerp/vastgesteld) en de maand van ter inzage legging. Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

Het bestemmingsplan "Kern Harfsen 2009" is een consoliderend beheersplan, met vooral gedetailleerde eindbestemmingen en nauw begrensde bouwvlakken.

Alleen voor het bedrijventerreint Holtmark met (kleinschalige) bedrijven en bedrijfswoningen, is een wat globalere bestemmingsregeling gebruikt, met ruime bouwvlakken waarbinnen meer bouwpercelen zijn gesitueerd.

In de verbeelding zijn bouwvlakken aangewezen waarbinnen gebouwen en bouwwerken zijn toegelaten. Alleen als dat in de regels is bepaald, is ook buiten het bouwvlak bebouwing toelaatbaar (bijgebouwen/aan- en uitbouwen).

Verder kunnen ook de maximale goot- en bouwhoogtes van de verbeelding worden afgelezen.

De codes voor de bestemmingen (bijv. 'W' voor wonen) en aanduidingen (bijv. '(h≤2)' voor horeca tot en met horecacategorie 2) staan in het bestemmingsvlak, maar gelden uiteraard ook voor het binnen dit bestemmingsvlak (of gedeelte daarvan) gelegen bouwvlak. Met een zogenaamde 'zaaglijn' is aangegeven voor welk vlak de aanduiding geldt. De aanduiding die de maximale goothoogte van bouwwerken aangeeft staat in het bouwvlak.

6.3 Planregels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 gebruikt. Het SVBP2008 zal in 2009 verplicht worden voorgeschreven via het Besluit ruimtelijke ordening en de Ministeriële regeling. In dit bestemmingsplan is daarop vooruitgelopen. De analoge verbeelding en planregels zijn ingericht volgens het SVBP2008.

In de planregels 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 bestemmingregels (artikelen) kennen een standaardopbouw met in het eerste lid de bestemmingsomschrijving, in het tweede lid de bouwregels (met eventuele ontheffingen) en in het derde lid de gebruiksregels (met eventuele ontheffingen).

6.4 Laten vallen begrippen bijgebouwen/aan- en uitbouwen

Zo is in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening een nieuwe definitie van hoofdgebouw opgenomen, die afwijkt van de huidige definitie van hoofdgebouwen (artikel 1.1.1. van het nieuwe Besluit op de ruimtelijke ordening). Een definitie voor bijgebouw is in het nieuwe Besluit niet opgenomen en ook in de nieuwe kruimelontheffingen (vroegere 19, lid 3 Wro en 20 Bro) komt het begrip bijgebouw niet langer voor.

Dat is aanleiding geweest om de huidige systematiek van de bouwregels niet langer op te hangen aan de definiëring als hoofdgebouw of als bijgebouw/aan- en uitbouw, maar te koppelen aan het aangewezen bouwvlak of het gebied buiten het bouwvlak

In deze planregels worden de bouwmogelijkheden voor gebouwen dan ook zoveel mogelijk gekoppeld aan de zichtbare vlakken: "binnen het bouwvlak" of "buiten het bouwvlak".

Voor een goede ruimtelijke ordening is namelijk vooral de toelaatbare functie(s) en de toelaatbare bouwmassa van belang. De toelaatbare functies worden geregeld door een bestemming aan te wijzen en daarvoor in de planregels een bestemmingsomschrijving op te nemen (bijvoorbeeld Wonen). De toelaatbare bouwmassa wordt geregeld door voor de hoofdmassa een bouwvlak aan te wijzen en buiten dat bouwvlak slechts een beperkte bouwmassa (in hoogte en oppervlakte) toe te staan.

Die nieuwe regeling ziet er in grote lijnen als volgt uit.

Zoals gezegd zijn bestemmingsvlakken aangewezen, met daarbinnen één of meer bouwvlakken. Voor de gedeelten van het bestemmingsvlak die niet worden bestreken door een bouwvlak is de term "buiten het bouwvlak" gebruikt.

Voor de hoofdmassa op het perceel is het bouwvlak aangewezen. In de bouwregels is vervolgens geregeld dat het bouwvlak volledig mag worden bebouwd (met gebouwen) tot maximaal de in de verbeelding aangeduide goot- en bouwhoogte. In de regel is binnen het bouwvlak hogere bebouwing toelaatbaar dan daarbuiten.

Buiten het bouwvlak is slechts een beperkte bouwmassa toegestaan. Zo is bij woningen per bouwperceel maximaal 75 m² gebouwen buiten het bouwvlak toelaatbaar. De goothoogte daarvan mag maximaal 3 meter bedragen en de bouwhoogte van een kap maximaal 5 meter.

Om te voorkomen dat er op de perceelsgrens met de burens tot 5 meter hoog wordt gebouwd is voorgeschreven dat op minder dan 2 meter van de zijdelingse perceelsgrenzen alleen met vrijstelling een kap mag worden gebouwd, onder de voorwaarde dat het dak vanaf de perceelsgrens schuin omhoog loopt en de nokhoogte van 5 meter tenminste 2 meter uit die perceelsgrens is gesitueerd.

Voor de andere bestemmingen is geregeld dat per bouwperceel maximaal 30% van deze gronden buiten het bouwvlak, mag worden bebouwd. De bouwhoogte van deze gebouwen buiten het bouwvlak mag maximaal 3 meter bedragen.

Gebruik gebouwen buiten het bouwvlak:

Buiten het bouwvlak mogen de gebouwen niet worden gebruikt voor een zelfstandige wooneenheid of een zelfstandige bestemmingsfunctie. Deze gebouwen mogen wel worden gebruikt voor het meerdere woongenot of het meerdere genot van de in het bouwvlak gevestigde functie, en voor berging en stalling.

Tuin en gevellijn:

Om te voorkomen dat de bestaande open ruimtes tussen de openbare weg en de gebouwen worden volgebouwd en waardevolle parkeerruimte en/of groene

voortuinen verloren gaan, is een tuinbestemming dan wel een gevellijn gebruikt. De tuinbestemming is alleen gehanteerd in combinatie met de woonbestemming. Voor de overige bestemmingen is een gevellijn aangeduid. In de tuin en voor de gevellijn zijn geen gebouwen toegestaan.

Kapvormen en dakhellingen:

In het bestemmingsplan is een eenvoudige regeling voor de dakhelling van een kap voorgeschreven. Die dakhelling mag in beginsel niet meer dan 60 graden bedragen. Deze regeling is gebaseerd op een eenvoudig zadeldak. Daarmee is uitsluitend beoogd om de bouwmassa te beperken en niet om een dakvorm voor te schrijven. Het ongewenste effect van deze eenvoudige regeling is echter dat een aantal bijzondere dakvormen, zoals bijvoorbeeld een mansardekap, daardoor wordt uitgesloten. Om dat te ondervangen is bepaald dat voor de realisering van bijzondere kapvormen de dakhelling van 60 graden mag worden overschreden. Voorwaarde is wel dat maximaal 60% van het dakvlak met een steilere dakhelling mag worden gerealiseerd en dat de dakhelling nooit meer dan 80 graden mag bedragen (zie artt. 5, 6 en 13).

Bouwhoogtes en burens:

In de bestemmingen centrum, detailhandel en wonen (respectievelijk art. 5, 6 en 13) is een regeling opgenomen die moet voorkomen dat burens onevenredig veel (zon)licht bij elkaar wegnemen door op de perceelsgrens hoge gebouwen neer te zetten. Daartoe is voorgeschreven dat buiten het bouwvlak in beginsel gebouwen zijn toegestaan met een goothoogte van 3 meter en een bouwhoogte van 5 meter (1 bouwlaag met kap). Maar op minder dan 2 meter van de zijdelingse- en achterperceelsgrenzen, geldt een andere regeling. Daar mag de bouwhoogte in beginsel niet meer dan 3 meter bedragen (1 bouwlaag plat afgedekt). Alleen met vrijstelling is het mogelijk om ook hier één bouwlaag met kap te realiseren. Vrijstelling is mogelijk als is aangetoond dat de nokrichting van de kap evenwijdig loopt aan de desbetreffende perceelsgrens en de nok daardoor op tenminste 2 meter van die perceelsgrens is gesitueerd. Daarbij mag de dakhelling van maximaal 60 graden niet worden overschreden.

6.5 Afstemming met andere regelgeving

Welstandsnota:

Bouwplannen worden niet alleen getoetst aan de regels in dit bestemmingsplan ten aanzien van:

- omvang en situering van gebouwen;
- omvang en situering van bijgebouwen/aan- en uitbouwen;
- omvang en situering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

maar worden daarnaast getoetst aan het gemeentelijke welstandsbeleid ten aanzien van:

- aan- en/of uitbouwen;
- bijgebouwen en overkappingen;
- dakkapellen;
- gevelwijzigingen;
- erfafscheidingen;
- reclame.

6.6 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2:

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP2008 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Bedrijf:

Deze bestemming is gebruikt voor een gebouwtje met een nutsvoorziening. Volgens het SVBP2008 valt deze onder de hoofdgroep bedrijf. De nutsvoorziening heeft een maatbestemming gekregen door de aanduiding (nv), nutsvoorziening. In een rustige woonomgeving kan een nutsvoorziening niet zomaar worden vervangen door een ander bedrijf met werknemers, bevoorrading en bezoekers. Daarom is de vestiging van een ander bedrijf op de locatie van een nutsvoorziening uitgesloten.

Artikel 4 Bedrijventerrein:

Vanwege de nabijheid van de woningen aan de Lochemseweg is op dit bedrijventerrein een zonering aangebracht en is ter plaatse van de aanduiding (bw), geen bedrijvigheid toegestaan maar alleen een bedrijfswoning.

Op het bedrijventerrein zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 en 2 uit de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten-bedrijventerrein' toelaatbaar. Ter plaatse van de aanduiding (b≤3.1) zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.1, met als grootste afstand 50 meter toegestaan. En ter plaatse van de aanduiding (b≤3.2) zijn uitsluitend bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.2, met als grootste afstand 100 meter toegestaan.

Omdat er binnen de bouwvlakken meer bedrijven zijn gevestigd, is het in de verbeelding aangeduide bebouwingspercentage gerelateerd aan het bouwperceel (van een individueel bedrijf) en niet aan het bouwvlak. Elk bedrijf mag dus maximaal het in de verbeelding aangegeven percentage van zijn bouwperceel bebouwen. De bebouwing moet binnen het bouwvlak worden opgericht.

Artikel 5 Centrum:

Deze bestemming is gebruikt om de bestaande concentratie van voorzieningen in het centrum van Harfsen te behouden en waar mogelijk nog wat uit te breiden (detailhandel, dienstverlening en lichte horeca). Ook de bestaande woningen zijn in deze bestemming positief bestemd. Wonen is binnen de centrumbestemming echter niet vrij gelaten omdat de grote bouwvlakken in dat geval zouden kunnen worden omgezet in forse appartementengebouwen. Om dat te voorkomen zijn de locaties met een bestaande woning in de verbeelding aangeduid met een (w). Ter plaatse van deze aanduidingen is op de begane grond ook een woning toegestaan. De verschillende functies zijn hier uitwisselbaar. Dus waar nu een winkel zit kan straks een koffielunchroom (lichte horeca) komen of een reisbureau (en vice versa) of een woning.

Winkelwoningen (woning die bij de winkel hoort) kunnen wel overal, ook binnen de grote bouwvlakken, worden toegestaan. Vandaar dat

bedrijfswoningen vrij zijn gelaten (maximaal 1 per bedrijf/bouwperceel). Wel is de omvang beperkt tot maximaal 600 m³.

Om te voorkomen dat de bestaande voorzieningen en grondgebonden woningen worden opgesplitst in kleine appartementjes is voorgeschreven dat de woningen ten minste 300 m³ groot moeten zijn.

Verder zijn specifieke regels opgenomen voor de voorzieningen aan de Lochemseweg 130a, 132 en 134. Vanwege de grote bouwvlakken lenen deze locaties zich goed voor nieuwe ontwikkelingen. Vanwege de centrale locatie in het dorp en om het vollopen met appartementengebouwen te voorkomen, zijn hier op de begane grond alleen centrumfuncties toegelaten, met uitsluiting van wonen, en mag er op de verdiepingen worden gewoond. Maar vanwege de privacy van de nabijgelegen woningen zijn in de kap en/of boven de eerste verdieping geen appartementen (zelfstandige wooneenheden) toegestaan. Wel toegestaan zijn slaapkamers, badkamers en andere verblijfsruimten in de kap en/of boven de eerste verdieping, die horen bij een op de eerste verdieping gevestigde woning.

De gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd. Maar bijgebouwen/aan- en uitbouwen zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan. Buiten het bouwvlak mag 30% van de gronden worden bebouwd. Omdat ruime bouwvlakken zijn gehanteerd (met meer hoofdmassa's) is dat percentage gekoppeld aan individuele bouwpercelen: "van de gronden buiten het bouwvlak mag per bouwperceel maximaal 30% worden bebouwd, ...". Daarmee is beoogd te voorkomen dat één gebruiker zijn gehele "erf" volbouwt met als argument dat het totale gebied buiten het bouwvlak nog niet voor 30% is volgebouwd.

Artikel 6 Gemengd:

Net als in de bestemming centrum is de uitwisselbaarheid van functies hier vrij gelaten. Dit betekent dat de bestaande detailhandelsfunctie kan worden vervangen door een woning of een dienstverlenende functie.

Artikel 7 Groen:

Deze bestemming betreft gronden die in principe een openbaar karakter dragen. De gronden zijn in eerste instantie bestemd voor functioneel openbaar groen. Binnen deze bestemming zijn ook speelvoorzieningen, paden en verhardingen toegestaan. De gronden mogen echter niet voor parkeren worden gebruikt.

Ten aanzien van de situering van speeltoestellen kunnen burgemeester en wethouders uit een oogpunt van onder meer de verkeersveiligheid nadere eisen stellen.

Artikel 8 Maatschappelijk:

Ook dit is een ruime bestemming waarbinnen veel soorten maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Uitgesloten zijn militaire/defensie zaken en gevangeniswezen, omdat deze functies in de regel specifieke eisen aan hun omgeving stellen. Daarvoor worden eigen bestemmingen gehanteerd. Verder zijn de functies gekoppeld aan een Staat (lijst) van maatschappelijke instellingen. Dit om conflicterende milieusituaties te voorkomen. Zo zijn een brandweerkazerne, een ambulancepost of een afvalscheidingsstation niet zonder meer toelaatbaar in een rustige woonkern. Toelaatbaar zijn enkel

categorie 1 en 2 bedrijfstypen. Zwaardere bedrijfstypen zijn alleen met vrijstelling toelaatbaar als ze naar aard en omvang vergelijkbaar zijn met een lichter bedrijfstype.

De hoofdmassa moet in beginsel binnen de bouwvlakken worden opgericht. Omdat er in een aantal situaties echter al bijgebouwen voorkomen buiten het bouwvlak is er voor gekozen om ook buiten het bouwvlak enige bouw mogelijkheden te bieden. Maximaal 30% van deze gronden mag worden bebouwd.

Artikel 9 Recreatie:

Het bestaande zomerhuisje op het perceel aan de Lochemseweg 122a heeft de bestemming Recreatie gekregen bestemd voor maximaal 1 recreatiewoning. In de planregels is nadrukkelijk bepaald dat permanente bewoning niet is toegestaan en dat de gebruikers hun hoofdverblijf elders moeten hebben. Overtreding van deze regel is strafbaar.

Artikel 10 Tuin:

Deze bestemming is uitsluitend gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan. Wel toegestaan zijn andere bouwwerken zoals schuttingen, speeltoestellen en tuinmeubilair.

Artikel 11 Verkeer:

Deze bestemming is gebruikt voor de doorgaande verkeerswegen.

Artikel 12 Verkeer- Verblijfsgebied:

Deze bestemming is gebruikt voor de ontsluitingswegen zonder doorgaande verkeersfunctie.

Artikel 13 Wonen:

In de verbeelding is de hoofdmassa van de woning in het bouwvlak opgenomen. Buiten het bouwvlak is maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De hoogte daarvan is beperkt tot 1 bouwlaag met een kap. Om te voorkomen dat er op de erfscheiding met de burens een kopse gevel tot 5 meter hoog wordt gebouwd is voorgeschreven dat binnen 2 meter van de erfgrans geen kap is toegestaan. In beginsel moeten de gebouwen hier plat worden afgedekt met een goothoogte van maximaal 3 meter. Alleen met vrijstelling is een kap mogelijk. Daarbij mogen er dus geen kopse gevels tot maximaal 5 meter op de perceelsgrens worden gebouwd. De kap moet vanaf de perceelsgrenzen schuin oplopen en de nok moet op tenminste 2 meter van de gevel liggen (met de nokrichting evenwijdig aan de perceelsgrens). Op die wijze wordt de lichttoetreding op het naburige erf niet teveel belemmerd. In de voortuin zijn geen gebouwen toegestaan, maar alleen lage bouwwerken geen gebouwen zijnde (bijvoorbeeld een tuinhekje) (zie ook onder tuin).

Om te voorkomen dat de straatwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen helemaal dicht slibt door gebouwen naast de woning, is in de regels bepaald dat de gebouwen buiten het bouwvlak tenminste 3 meter achter de voorgevel moeten worden gebouwd. Die afstand moet worden aangehouden tot de in de verbeelding aangegeven gevellijn. Wel toegestaan is een carport die gelijk achter de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd, maximaal 20 m² beslaat en niet hoger is dan 3 meter.

Deze regeling sluit niet naadloos aan op de mogelijkheden om naast de woning het één en ander vergunningvrij te kunnen bouwen. Zonder vergunning kan er naast de woning immers al op 1 meter achter de voorgevel worden gebouwd. Die vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn echter beperkt. Zo kan bijvoorbeeld een garage/berging naast de woning (3,5x6 meter), niet vergunningsvrij worden gebouwd.

Met dit bestemmingsplan is beoogd om een dergelijke garage/berging naast de woning mogelijk te maken, maar dan wel op 3 meter achter de voorgevel. Het is niet de bedoeling om met deze regeling de vergunningsvrije aan- en uitbouwen naast de woning en op 1 meter achter de voorgevel, onmogelijk te maken (dat kan ook niet). Wel is nadrukkelijk aangegeven dat het uit ruimtelijke overwegingen gewenst is om een gesloten gevelwand bij vrijstaande en halfvrijstaande woningen te voorkomen. De vergunningsvrije mogelijkheden naast de woning zijn zo beperkt dat deze hier niet gauw leiden tot het dichtslippen van de gevelwand. Hetzelfde geldt voor de carports, deze mogen aan de voorzijde/straatzijde namelijk niet worden dichtgebouwd. Het is wel toegestaan om deze in te klemmen tussen de zijgevel van het hoofdgebouw en de voorgevel van de garage.

Vanwege de relatief ruime woonkavels in Harfsen is het beleid er op gericht om bij de woonfunctie op de begane grond beperkte mogelijkheden te bieden voor de beroepsuitoefening of bedrijfsactiviteiten aan huis. Tegelijkertijd geniet het rustige woon- en leefklimaat echter bescherming. Vandaar dat de beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis, aan strenge regels zijn gebonden.

Binnen de bestemming 'Wonen' is daartoe een regeling opgenomen voor de uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis. De regeling is bedoeld voor bijvoorbeeld de huisarts, tandarts, therapeut met een praktijk aan huis, maar ook voor de pedicure, kapper en schoonheidsspecialist aan huis en voor het kantoor aan huis.

Daartoe is in de begripsomschrijvingen opgenomen dat onder dienstverlening wordt verstaan het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden. (Tand)artsenpraktijken, therapeuten, architecten, makelaars, hypotheekadviseurs, kappers en schoonheidsspecialisten worden daar wel onder begrepen, maar garagebedrijven, timmerwerkplaatsen en aannemers met werkplaatsen worden daar niet onder begrepen. Andere dienstverlenende beroepen zijn ook toelaatbaar als ze naar hun aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde beroepen.

De omvang van deze nevenfunctie is beperkt tot maximaal 100 m² voor een beroep aan huis en maximaal 50 m² voor bedrijvigheid aan huis (per bouwperceel). Bovendien mag niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning daarvoor worden aangewend. Bij kleine woningen zal de 1/3 vloeroppervlakte-grens in de meeste gevallen bepalend zijn en kan de 100/50 m² -grens vanwege de kleine omvang nooit worden gerealiseerd. Bij grote woningen zal de 1/3 grens (die in dat geval veel te ruime mogelijkheden biedt) nooit worden bereikt omdat de 100/50 m²-grens al eerder wordt bereikt.

In het verleden werd voor de regeling van een beroep aan huis nog wel eens voorgeschreven dat aan huis geen activiteiten waren toegestaan waarvoor een milieuvergunning nodig is of die gemeld moeten worden volgens de Wet

milieubeheer. In de praktijk bleek de Wet milieubeheer echter al snel van toepassing en zouden een kapper of tandarts vanwege de toepassing en opslag van bepaalde stoffen niet toelaatbaar zijn. Om dat te voorkomen is deze voorwaarde niet in dit bestemmingsplan opgenomen. Dat doet natuurlijk niets af aan een eventuele melding of vergunningplicht op grond van de Wet milieubeheer.

In dit bestemmingsplan worden de beroepsactiviteiten aan huis gereguleerd door met name de omvang in vierkante meters te beperken en uitsluitend dienstverlenende beroepen toe te staan die passen in een woonomgeving. Bedrijvigheid zoals een timmerwerkplaats of een aannemer met een werkplaats zijn onder de noemer van een beroep aan huis niet toelaatbaar.

Verder levert het parkeren door patiënten, klanten en bezoekers nog al eens problemen op bij de uitoefening van een beroep aan huis. Om dat in de hand te houden en eventuele overlast voor de buurt te voorkomen, is in de regels bepaald dat het parkeren op eigen terrein moet worden opgelost. Als dat niet mogelijk is moet aan de hand van de geldende parkeercijfers aantoonbaar zijn, dat op loopafstand van de desbetreffende woning tenminste 3 parkeerplaatsen beschikbaar zijn.

Voor de geldende parkeercijfers kan worden gekeken naar de parkeercijfers van het CROW (kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte). Op basis van deze parkeercijfers zijn voor een gemiddelde huisartsenpraktijk ten minste 3 parkeerplaatsen nodig. Voor de andere dienstverlenende beroepen aan huis is hierbij aangesloten.

Niet toegestaan is de tijdelijke of permanente huisvesting van meer dan één huishouden in een woning. De ruimtelijke situatie is immers niet afgestemd op een aanmerkelijke intensivering van het gebruik van de woning als deze wordt onderverhuurd (of daarin pension wordt verleend) aan een groot aantal huishoudens. Dat zou bijvoorbeeld kunnen leiden tot ongewenste parkeerproblemen in de openbare ruimte.

Artikel 14 Wonen – Gestapeld:

Voor een afzonderlijke bestemming Wonen gestapeld is gekozen omdat appartementengebouwen (met gestapelde zelfstandige wooneenheden) een "zwaarder" ruimtelijk effect hebben dan grondgebonden woningen. Zo zijn de gebouwen in de regel hoger en is het gebruik van de gronden intensiever. Dat vereist andere bouw- en gebruiksregels. Door de appartementen in een afzonderlijke bestemming op te nemen wordt de leesbaarheid van de planregels vergroot en zijn de appartementengebouwen in de verbeelding duidelijk zichtbaar.

De appartementengebouwen zijn omschreven als een gebouw met gestapelde zelfstandige wooneenheden. Daaronder vallen dus alle gebouwen waarin woningen zijn gestapeld, zoals de "beneden en bovenwoningen" of de vroegere "duplexwoningen" en ook een flatgebouw (maar daar hoort dan wel een corresponderende maximum goot- en bouwhoogte bij).

Op de plankaart zijn bouwvlak, maximale goot- en bouwhoogte en het maximum aantal wooneenheden aangeduid.

Bijzonder aan deze bestemming is dat het om gestapelde, zelfstandige wooneenheden gaat en er dus ook zelfstandige wooneenheden in de kap kunnen worden gerealiseerd. Bij de grondgebonden woningen is dat niet

mogelijk omdat er dan niet langer meer sprake is van grondgebonden woningen.

Bijzonder is ook dat de bijgebouwen inpandig en dus binnen het bouwvlak moeten worden gerealiseerd.

Artikel 15 Leiding-Gas:

Dit is een dubbelbestemming waarmee wordt aangegeven dat de belangen van de gasleiding hier voorrang genieten. Grondbewerkingen zijn hier alleen mogelijk als de leidingbeheerder daaromtrent is gehoord en de belangen van de gasleiding daardoor niet worden geschaad.

Artikel 16 Anti-dubbeltelregel:

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

Artikel 17 Algemene bouwregels

In dit bestemmingsplan zijn deels gestandaardiseerde bouwregels opgenomen waar het merendeel van de bebouwing aan voldoet. Er komen echter overschrijdingen voor, waarvoor in het verleden bouwvergunningen zijn verleend. Deze vergunde overschrijdingen zijn hier positief bestemd. Ook zijn regels voor bijzondere kapvormen opgenomen.

Naar aanleiding van een reactie van de VROM-Inspectie is in deze bepaling een regeling voor de Laagvliegroutes 10 en 10A ingevolge de PKB 'Structuurschema Militaire Terreinen II' opgenomen. Vanwege deze laagvliegroutes mag er in het plangebied niet hoger dan 40 meter worden gebouwd.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

In artikel 18 van de planregels is een algemene gebruiksregel opgenomen. Deze regel is van toepassing op het gebruik in alle in het plan voorkomende bestemmingen. Daarnaast zijn er bij een aantal afzonderlijke bestemmingen specifieke gebruiksregels opgenomen.

In de algemene gebruiksregels is een verbod op de vestiging van seksinrichtingen en prostitutie opgenomen. De gemeente Lochem sluit zich wat betreft het bordeelbeleid aan bij de politieregio Noord- en Oost Gelderland. Binnen deze regio zijn niet meer dan 25 bordeellocaties toegestaan. In de gemeente Lochem is maximaal 1 vestiging toegestaan. Maar de kernen zelf, zoals Harfsen, zijn daarvoor uit ruimtelijk oogpunt minder geschikt. Andere locaties in de gemeente Lochem zijn daarvoor beter geschikt.

Artikel 19 Algemene ontheffingsregels

Ook voor de ontheffingsregels geldt dat in artikel 19 van de planregels een algemene ontheffingsregel is opgenomen en dat bij een aantal van de afzonderlijke bestemmingen specifieke ontheffingsregels (van de bouwregels en van de gebruiksregels) zijn opgenomen.

In de algemene vrijstellingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 20 Algemene procedureregels

In artikel 20 is aangegeven welke procedure in acht genomen moet worden als gebruik wordt gemaakt van binnenplanse ontheffingen. Omdat het bij een ontheffing om kleine afwijkingen gaat is een snelle procedure voorgeschreven. De inzage termijn bedraagt twee weken.

Artikel 21 Overgangsrecht:

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening. De grootste verandering ten opzichte van de tot voor kort 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 ontwerp bestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling 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.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Zoals in de toelichting is aangegeven, is het hoofddoel van het bestemmingsplan "Kern Harfsen 2009" de bestaande situatie juridisch vast te leggen. Naast een aantal kleinere aanpassingen is het voorliggende bestemmingsplan overwegend conserverend van aard. In het plan worden geen nieuwe (bouw)mogelijkheden mogelijk gemaakt waarvoor de economische uitvoerbaarheid hoeft worden aangetoond.

Wel is in hoofdstuk 5 'Planbeschrijving' een aantal (woningbouw) ontwikkelingen opgesomd die wellicht in de toekomst binnen of nabij het plangebied plaats zullen vinden. De planvorming van deze ontwikkelingen is echter nog niet zover uitgewerkt, dat deze nu reeds in dit bestemmingsplan kan worden vastgelegd.

Zodra de planvorming van deze gebieden tot verdere ontwikkeling komt zal een afzonderlijke planologische procedure per gebied dienen te worden gevolgd. Bij deze procedure zal de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van de projecten binnen die gebieden worden aangegeven.

8 OVERLEG EN INSpraak

8.1 Vooroverleg omwonenden en andere belangstellenden

Formeel hoeft volgens de inspraakverordening van de gemeente bij het opstellen van een nieuw 'voorontwerp' bestemmingsplan niet een inspraakronde te worden doorlopen. Aangezien het bestemmingsplan het gehele dorp omvat is besloten om toch de burgers te betrekken bij het planproces.

Hierop heeft het voorontwerp bestemmingsplan 'Kern Harfsen' gedurende zes weken vanaf 6 december 2007 (tot 17 januari 2008) ter inzage gelegen. Op 12 en 13 december zijn 'inloopdagen' gehouden waar op verzoek een toelichting op het plan is gegeven.

In deze periode is één schriftelijke inspraakreactie ingediend die in onderstaande is samengevat en is voorzien van een gemeentelijke reactie.

- A.G. Sletterink, Lochemseweg 122 te Harfsen

Reactie

Aangegeven wordt dat het zomerhuisje, gesitueerd achter op het perceel van de woning aan de Lochemseweg 122, niet in het plan is verwerkt. Verzocht wordt om duidelijkheid te scheppen omtrent de bouwmogelijkheden van deze woning en deze als zodanig op te nemen in het plan.

Antwoord gemeente

De opmerking dat het zomerhuisje niet in het plan is verwerkt is correct. De omissie wordt hersteld omdat het zomerhuisje ook reeds in het vigerende bestemmingsplan Harfsen-Dorp' uit 1991 is aangeduid. De bestaande (bouw)rechten uit dit plan worden gerespecteerd, door ter plaatse een bestemming 'Recreatie' op te nemen. De planregels en verbeelding worden hierop aangepast.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het een recreatiewoning betreft en derhalve alleen voor recreatieve doeleinden gebruikt mag worden. Dit betekent dat in het zomerhuisje niet permanent gewoond mag worden.

De gebruiker/eigenaar dient dus altijd het hoofdverblijf elders te hebben. Om deze reden wordt het betreffende zomerhuisje specifiek voor 'Recreatie' bestemd en niet voor 'Wonen'.

8.2 Vooroverleg andere bestuursorganen

Het bestemmingsplan is ook voorgelegd aan andere betrokken overheidsdiensten en -instanties. Dit zogenaamde vooroverleg is vastgelegd in het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (ex artikel 3.1.1). In totaal hebben 7 overlegpartners gereageerd. De samengevatte reacties en de beantwoording van de gemeente daarop zijn in navolgende weergegeven.

1. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem

Reactie

Aangegeven wordt dat het bestemmingsplan een plan van lokale aard is zodat het plan geen advies behoeft van de provinciale diensten.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits ook de VROM-inspectie zulks heeft geadviseerd.

Antwoord gemeente

De opmerking dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wordt voor kennisgeving aangenomen.

De opmerking dat het plan een basis kan vormen voor het verlenen van vrijstelling op grond van artikel 19, lid 2, wordt voor kennisgeving aangenomen, waarbij wordt opgemerkt dat door de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) het betreffende artikel is komen te vervallen. Een soort gelijke vrijstelling in de vorm van een ontheffing is in de nieuwe Wro niet opgenomen.

2. VROM-Inspectie, Regio Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

Reactie

Overlegpartner heeft geen opmerkingen.

Volledigheidshalve wordt aangegeven dat het bestemmingsplan wordt aangemerkt als categorie van gevallen zoals bedoeld in artikel 19, lid 2, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, mits Gedeputeerde Staten ook een positief advies hebben gegeven.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

3. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem

Reactie

Overlegpartner heeft geen opmerkingen. De watertoetstabel en relevante waterthema's zijn in de waterparagraaf voldoende uitgewerkt.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

4. Gasunie, Postbus 162, 7400 AD Deventer

Reactie

Overlegpartner geeft aan dat in het plangebied, twee gastransportleidingen liggen, alsmede een gasontvangststation, zoals reed in de verbeelding is aangeduid.

Tot februari 2005 was hierop is de circulaire "zonering rondom hogedruk aardgastransportleidingen" (1984) van het ministerie van VROM van toepassing. Het Ministerie van VROM is doende om het externe veiligheidsbeleid rondom aardgasleidingen te vernieuwen. Hier kunnen veiligheidsafstanden uit voortkomen die afwijken van de circulaire uit 1984. Verzocht wordt om binnen de paragraaf 'Externe veiligheid' van de toelichting de aanwezigheid van de aardgastransportleidingen te vermelden en aandacht te besteden aan de regeling.

Antwoord gemeente

De toelichting is op dit aspect aangevuld.

5. Kamer van Koophandel Oost Nederland, Postbus 10282, 7301 GG Apeldoorn

Reactie

KvK heeft een aantal algemene opmerkingen op de plannen voor de kernen Laren, Barchem en Harfsen.

Uit contact met de individuele ondernemers en ondernemersverenigingen is het volgende naar voren gekomen:

- Planologische vertaling van de wensen van ondernemers – tenslotte leveren deze zij een bijdrage aan de lokale economie en leefbaarheid van het dorp;
- Versimpeling van de plankaart systematiek – dit ivm de vele fouten en onduidelijkheden op de plankaart, met name van de kern Laren.

Plangebied

De afbakening van het plangebied is niet altijd functioneel, met name voor de Kern Harfsen en Laren. Voorstel is om het plangebied voor de drie plannen zorgvuldig te heroverwegen.

Detailhandel

In de drie plannen is voor wat betreft de detailhandel uitgegaan van conservering. Voorgesteld wordt om voor de drie kernen te onderzoeken welke ontwikkelingen er gaan spelen en wat welke gevolgen deze hebben voor de verschillende voorzieningen.

Bedrijventerrein

Met name voor de Kern Laren wordt verzocht wordt de gestelde maximale goothoogte en de bebouwingspercentages te verhogen zodat deze voldoen aan de eisen van een pand met bedrijfsbestemming.

Op gemerkt wordt dat ook hier planologisch nauwelijks voorzien wordt in mogelijkheden van groei. Voorgesteld wordt het bouwvlak per geval te toetsen op mogelijkheden van werkelijke groei.

Antwoord gemeente

De gemeente kan de algemene opmerking niet onderschrijven en ziet geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen in de plansystematiek. Integendeel, de plansystematiek is juist gekozen teneinde eenduidige bestemmingsregelingen en plankarten te krijgen. De systematiek en planregels zijn afgestemd op de landelijke standaard die

verwoord is in de SVBP 2008 (standaard vergelijkbare bestemmingsplannen 2008).

Het gehele centrumgebied is in de overeenkomstige bestemming opgenomen. Alle bedrijven in de centrubestemming hebben een uitbreidingsmogelijkheid. Het parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden. De centrubestemming laat parkeren toe. Het bestemmingsplan is zodanig opgezet dat de ondernemers op hun eigen terrein de afweging voor wel of geen parkeren kunnen maken.

De begrenzing van zowel het gehele plangebied en de centrubestemming is zorgvuldig tot stand gebracht en wordt afgestemd op de aangrenzende bestemmingsplannen.

6. Vitens, Postbus 2137, 6802 CC Arnhem

Reactie

Overlegpartner heeft geen op- of aanmerkingen op het plan. Wel wordt aandacht gevraagd voor drinkwaterleidingen in het gebied. Verzocht wordt om stroken openbare grond waarin de leidingen zijn gelegen, ofwel waarin deze dienen te worden aangelegd, hiervoor te reserveren. Indien leidingen worden verlegd, of anders aangelegd dienen te worden, wordt verzocht om hierover contact op te nemen met de afdeling Infra-projectbureau.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

7. Koninklijke KPN N.V., Postbus 10013, 8000 GA Zwolle

Reactie

Overlegpartner heeft geen op- of aanmerkingen op het plan. Wel wordt bij een nadere uitwerking van het plan gevraagd om in overleg te treden waarbij het volgende aan de orden kan komen.

- het creëren van tracés aan beide zijden van straten in openbare grond, in bermen en open verhardingen;
- het handhaven van bestaande tracés;
- het vrijhouden van de toegewezen tracés van bomen en beplanting;
- het in overleg beschikbaar stellen van ruimten voor het plaatsen van mogelijke kabelverdeelkasten;
- het vrijhouden van straalverbindingspaden van hoge objecten.

Om te controleren of er voor dit gebied beperkingen gelden in verband met de straalverbindingspaden wordt verzocht om contact op te nemen met KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen in Apeldoorn.

Antwoord gemeente

De opmerking wordt voor kennisgeving aangenomen.

Telefonisch contact met KPN Operator Vaste Net Straalverbindingen (d.d. 16 oktober 2007) heeft uitgewezen dat er geen beperkingen in verband met de straalverbindingspaden gelden voor het plangebied.

8.3 Zienswijzen Ontwerpplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kern Harfsen 2009' heeft op grond van artikel 3..8, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 12 februari 2009 gedurende zes weken (t/m 25 maart 2009) ter visie gelegen.

Deze zienswijzen zijn in de separate notitie 'Reactienota Bestemmingsplan Kern Harfsen 2009' samengevat en voorzien van een gemeentelijke reactie. Voor de beantwoording wordt verwezen naar bovengenoemde notitie die als bijlage deel uit maakt van dit bestemmingsplan.

BIJLAGE : REACTIE NOTA BESTEMMINGSPLAN KERN HARFSEN 2009

REACTIENOTA BESTEMMINGSPLAN KERN HARFSEN 2009

Ter inzage legging en ontvankelijkheid

Het ontwerp bestemmingsplan Kern Harfsen 2009 heeft op grond van artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 12 februari 2009 gedurende zes weken (t/m 25 maart 2009) ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen aan de raad. De volgende zienswijzen zijn ingekomen:

1. H.W. Schoneveld namens erven Schoneveld, Emmerik 50, 6931 HA Westervoort, ontvangen op 24 februari 2009;
2. H.J.A. Klein Lebbink, Ericalaan 28, 7217 SX Harfsen, mondeling ingebracht op 4 maart 2009;
3. H. Wullink en R.A. Wullink, p/a Bielderweg 1, 7217 PJ Harfsen, ontvangen op 13 maart 2009;
4. VROM-Inspectie regioafdeling Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem, ontvangen op 25 maart 2009;
5. Architectenbureau Veen bv, Postbus 431, 3850 AK Ermelo, ontvangen op 30 maart 2009.

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 25 maart 2009 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De zienswijze van architectenbureau Veen bv is op 30 maart 2009 ingekomen. De enveloppe is afgestempeld op 26 maart 2009. De zienswijze wordt dan ook niet ontvankelijk geacht.

De overige zienswijzen zijn uiterlijk 25 maart 2009 ingekomen en zijn daarmee ontvankelijk.

Samenvatting en beantwoording zienswijzen

1. H.W. Schoneveld namens erven Schoneveld, Emmerik 50, 6931 HA Westervoort

Zienswijze:

- a. Verzocht wordt om de goot- en bouwhoogte te brengen op respectievelijk 8 en 12 m omdat de woning gedateerd is en toekomstige bewoners wellicht aanpassingen en uitbreidingen willen uitvoeren.
- b. Gelet op het bovenstaande ook het te bebouwen oppervlak vergroten.

Antwoord:

a. De gemeente Lochem is voornemens om haar hele grondgebied te voorzien van actuele bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen zullen uniform van aard zijn, zodat een woonbestemming in bijvoorbeeld Harfsen vergelijkbaar is met eenzelfde bestemming in Barchem. De bestemmingsplannen hebben een in hoofdzaak conserverend karakter, waarbij de bestaande situatie is vastgelegd.

De goot- en bouwhoogte bij vrijstaande woningen met één bouwlaag met een kap, zijn vastgelegd op respectievelijk 4 en 8 meter. Voor de woningen, veelal twee onder één kap en rijtjeswoningen, in twee bouwlagen met kap, is een goot- en bouwhoogte opgenomen van 8 en 12 meter. Overigens is dit overeenkomstig de systematiek van het vigerende bestemmingsplan Harfsen-dorp.

De opgenomen goot- en bouwhoogte voor een vrijstaande woning wordt als passend gezien voor dergelijke woningen.

b. Het opgenomen bouwvlak kent een oppervlakte van 120 m². Met de aangegeven goot- en bouwhoogte kan een woning met een inhoud van 720 m³ worden gerealiseerd, nog afgezien van de uitbreidingsmogelijkheden buiten het bouwvlak. Dit kan als een ruime en in de omgeving passende woning worden gezien.

De zienswijze is ongegrond.

2. H.J.A. Klein Lebbink, Ericalaan 28, 7217 SX Harfsen

a. Bestemming "Tuin" aan zijde voormalige Wilhelminalaan vervangen in bestemming "Wonen", waardoor de bestaande woning op logische wijze uitgebreid kan worden.

Antwoord

De Wilhelminalaan is ter hoogte van de Ericalaan geen doorgaande weg meer. Het perceel Ericalaan 28 sluit derhalve niet meer direkt aan op de Wilhelminalaan. Aansluitend aan het perceel, aan deze zijde, is een bosgebiedje. Tot aan dit bosgebied heeft het eigen perceel een bestemming "Tuin". Op dit gedeelte zijn geen bomen aanwezig en vormt het derhalve geen eenheid met het bos. De meest logische zijde om de woning uit te breiden is aan de zijde van de Wilhelminalaan. Omdat de bestemming "Tuin" hier een strook van 12 m bedraagt, is er geen bezwaar tegen deze bestemming te halveren en een strook van 6 m onder de bestemming "Wonen" te brengen. De mogelijkheid ontstaat dan om de woning aan deze zijde uit te breiden.

De zienswijze is gegrond.

3. H. Wullink en R.A. Wullink, p/a Bielderweg 1, 7217 PJ Harfsen

a. Bouwvlak vergroten in verband met concrete bouwplannen.

Antwoord

Het betreft hier een (erg) klein huisje. Hierdoor is ook het bouwvlak aan de 'kleine kant', namelijk 7 m breed en 12 m diep. Gelet op de geringe breedte kan aan één zijde het bouwvlak worden verbreed met 3 m. Tot de zijgrens blijft daarna nog een ruimte van 5 m over.

De zienswijze is gegrond.

4. VROM-Inspectie, regioafdeling Oost, Postbus 136, 6800 AC Arnhem

a. Geen rekening is gehouden met de mogelijk weer in gebruik te nemen laagvliegroute 10A, welke is opgenomen in de Planologische Kernbeslissing "Structuurschema Militaire Terreinen II".

Antwoord

Op grond van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening is een voorontwerp bestemmingsplan Harfsen aan de VROM-Inspectie regio Oost gezonden. Geen van de rijksdiensten hebben via de VROM-Inspectie gereageerd op het voorontwerp.

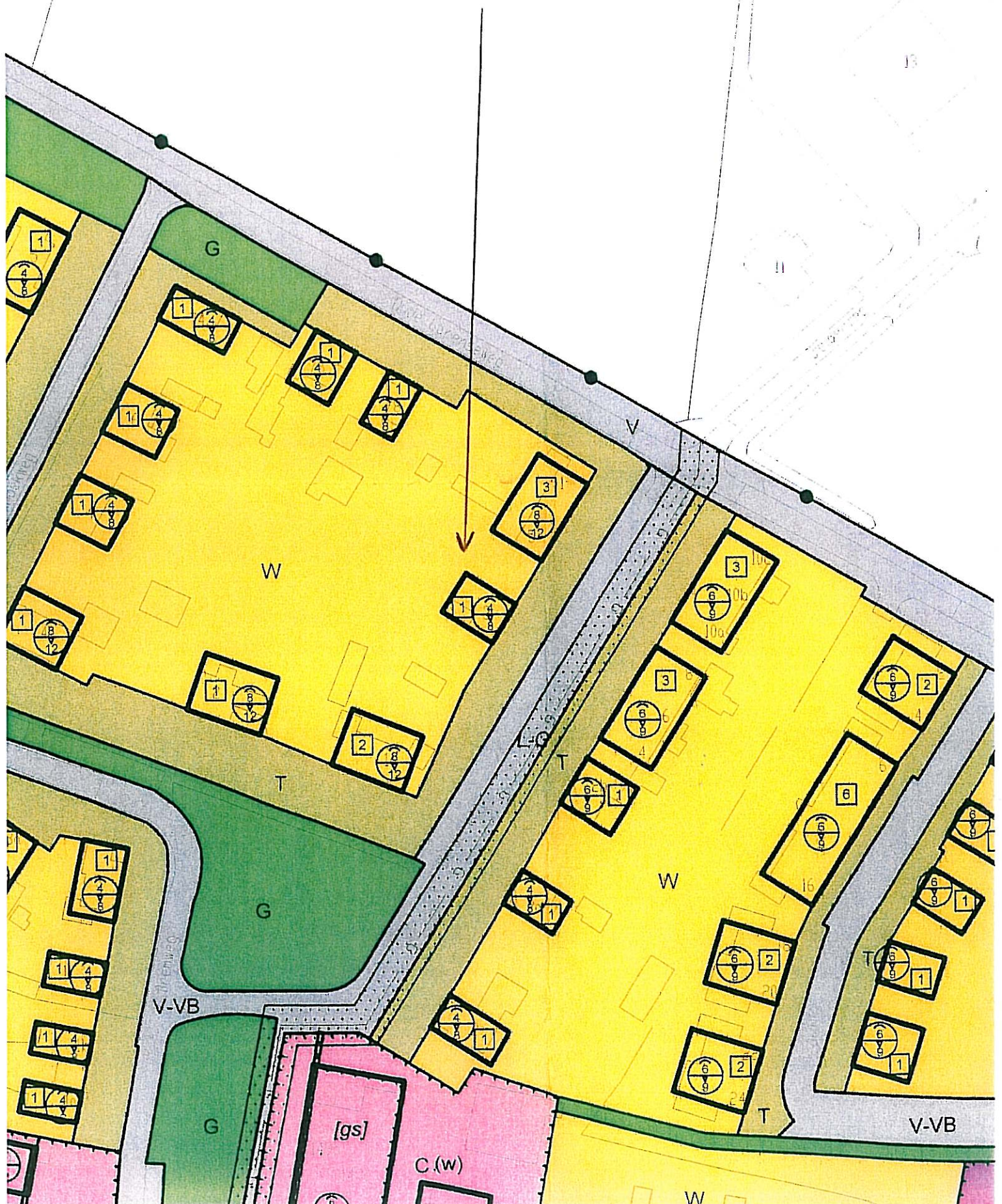
Indien de laagvliegroute weer in gebruik genomen wordt, moet de route vrij zijn van hoogbouw en obstakels hoger dan 40 meter. Hoewel een dergelijke bouwhoogte niet is opgenomen in het bestemmingsplan zal de bepaling worden vertaald in de voorschriften en op de plankaart,

De zienswijze is gegrond.

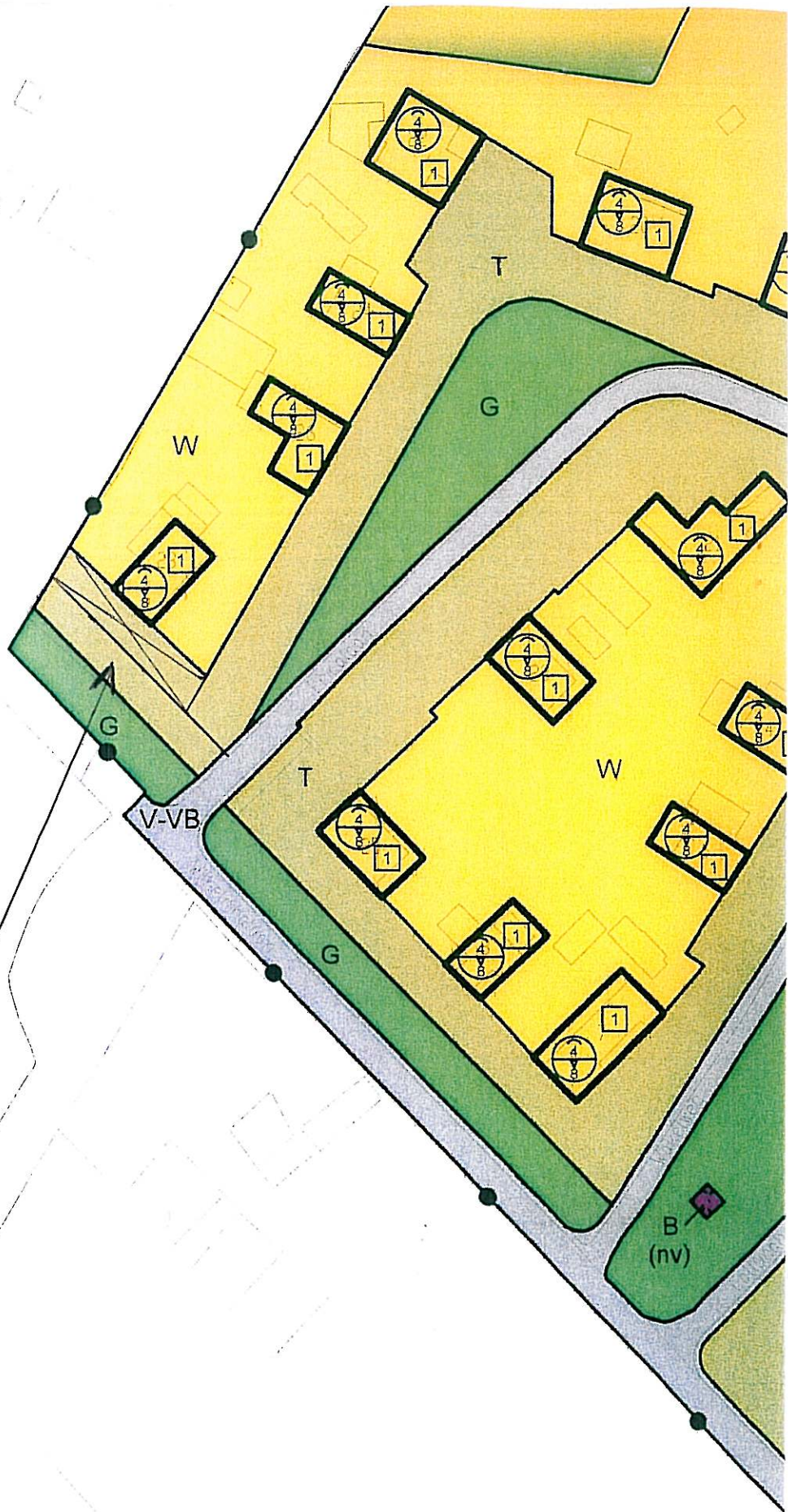
5. Architectenbureau Veen bv, Postbus 431, 3850 AK Ermelo

Een zienswijze is ontvankelijk als deze uiterlijk 25 maart 2009 is ingekomen, dan wel per post is verzonden, waarbij de datum van de poststempel bepalend is. De zienswijze van architectenbureau Veen bv is op 30 maart 2009 ingekomen. De enveloppe is afgestempeld op 26 maart 2009. De zienswijze wordt dan ook niet ontvankelijk geacht.

1.



2.



1

3.

