

Bestemmingsplan

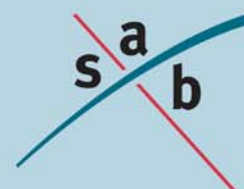
Harfsensesteeg 25-27 Harfsen

Gemeente Lochem

Datum: 12 september 2011

Projectnummer: 100740

ID: NL.IMRO.0262.buHarfsensestg25Ha-BP41



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	5
2	Het plan	6
3	Haalbaarheid van het plan	10
3.1	Overheidsbeleid	10
3.2	Milieuaspecten	14
3.3	Water	18
3.4	Archeologie	22
3.5	Flora en fauna	23
3.6	Verkeer en parkeren	25
3.7	Economische uitvoerbaarheid	25
4	Wijze van bestemmen	26
4.1	Algemeen	26
4.2	Dit bestemmingsplan	28
5	Procedure	30

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Harfsensesteeg 25 te Harfsen is een KI-station gelegen met een bedrijfsbestemming. De huidige bebouwing bestaat uit opstallen en twee bedrijfswoningen. De opstallen worden geamoveerd en daardoor komt er ruimte vrij voor een andere bestemming. In totaal wordt er 3.260 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Drie woningen met een totaal oppervlak van 960 m² zullen worden teruggebouwd. Naast de Harfsensesteeg 25 is de locatie Harfsensesteeg 27 gelegen. Omdat het bestemmingsvlak van deze locatie veranderd, wordt ook deze locatie beheermatig meegenomen in dit bestemmingsplan.

Op basis van het regionale beleidskader voor functieverandering van vrijkomende agrarische gebouwen “waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies” van de regio Stedendriehoek is door initiatiefnemers een functieverandering aangevraagd. Met deze functieverandering wordt de bedrijfsbestemming aan de Harfsensesteeg 25 omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van vijf woningen. In plaats van de gesloopte bedrijfsgebouwen worden drie nieuwe vrijstaande woningen teruggebouwd. De twee bestaande bedrijfswoningen blijven gehandhaafd. Verder blijft een bedrijfsgebouw ten behoeve van het houden van schapen behouden. Een herziening van het geldende bestemmingsplan is noodzakelijk om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Lochem aan de Harfsensesteeg. Het plangebied ligt circa 3 km ten zuiden van de kern Harfsen. Op onderstaande kaartfragmenten zijn de globale ligging van het plangebied en het plangebied met haar naaste omgeving aangegeven. Voor een exacte aanduiding van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



Globale ligging plangebied (bron: Google Earth)



Ligging plangebied in de nabije omgeving (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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

Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Bedrijf' (Harfsensesteeg 25) en 'Wonen' (Harfsensesteeg 27). Het geldende bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe woning naast de bestaande woning. Een herziening van het vigerende bestemmingsplan is dan ook noodzakelijk.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2010' van de gemeente Lochem voor de locatie Harfsensesteeg 25-27

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

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

2 Het plan

Het plan betreft de functieverandering van een KI-station aan de Harfsensesteeg 25 te Harfsen naar de bestemming Wonen ten behoeve van vijf woningen. Daarnaast maakt ook de naastgelegen locatie Harfsensesteeg 27 deel uit van dit plan. De initiatiefnemer draagt een strook grond over aan de bewoners van het perceel Harfsensesteeg 27 en deze grond zal als tuin gebruikt worden. Op navolgende afbeelding wordt de huidige situatie van het plangebied weergegeven. In het geel is hierbij de strook grond aangegeven die aan de Harfsensesteeg 27 wordt toegevoegd.



Huidige situatie plangebied met globale begrenzing plangebied

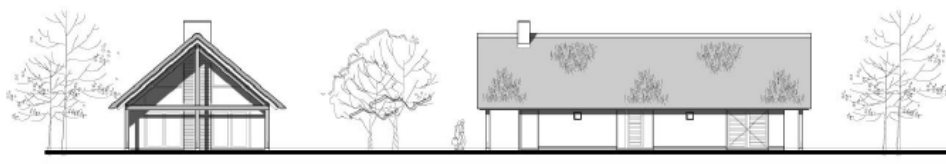
De huidige bebouwing aan de Harfsensesteeg 25 bestaat uit opstallen en twee bedrijfswoningen. De twee bedrijfswoningen zullen behouden blijven en de opstallen worden geamoveerd. In totaal wordt er 3.260 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt. Drie woningen met een totaal oppervlak van 960 m² zullen worden teruggebouwd.

Op onderstaande afbeelding staat het inrichtingsplan weergegeven. Op de plaats waar de te slopen bedrijfsgebouwen staan worden de nieuwe woningen gebouwd.



Inrichtingsplan erf en bebouwing Harfsensesteeg 25 (bron: LTO-Vastgoed)

Eén van de nieuw te bouwen woningen wordt gebouwd als hoofdgebouw en zal om die reden in massa, omvang en vorm afwijken van de twee overige nieuw te bouwen woningen. Het hoofdgebouw is geïnspireerd op de vormen van een molen, een hoekige tapse vorm met een rieten dak in de vorm van een molenkap. Dit is een verwijzing naar de korenmolen die vroeger op de locatie heeft gestaan. De overige twee gebouwen worden gekenmerkt door het uiterlijk van een eigentijdse landelijke schuur. Zo blijft het uiterlijk van een boerenerf deels herkenbaar.



Woning A (voorgevel en rechterzijgevel) (bron: LTO-Vastgoed)



Woning B (voorgevel en rechterzijgevel) (bron: LTO-Vastgoed)



Bebouwing hoofdgebouw (C) (voorgevel en rechter zijgevel) (bron: LTO-Vastgoed)

In het kader van het regionale beleid (“waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies”) is het slopen van bebouwing een nadrukkelijke voorwaarde voor de functiewijziging naar een woonbestemming. Er moet een reductie van bebouwing optreden van 50%.

Voor de realisering van dit plan zal 3.260 m² aan bedrijfsgebouwen worden gesloopt. In totaal wordt er circa 960 m² teruggebouwd. Dit voldoet ruim aan de eisen gesteld in het regionaal beleid.

In het plan wordt medewerking verleend aan een tweetal afwijkingen van het functieveranderingsbeleid.

De bouwhoogte van de inpandige berging van woningen A en B hebben een maximale bouwhoogte van 7 m terwijl 6 m is toegestaan. Doordat de inpandige berging dezelfde bouwhoogte heeft als de maximale hoogte van de woning is er sprake van een eenduidige dakvorm. De woning voldoet zo aan de gewenste ‘schuurtypologie’.

Het hoofdgebouw (woning C) heeft een maximale bouwhoogte van 11 m en een inhoud van 660 m³. In het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied 2010 is een bouwhoogte van 7 m toegestaan. Vanuit het regionaal beleid is een inhoud van 600 m³ toegestaan. Het hoofdgebouw is qua vorm geïnspireerd op een molen. Deze verwijzing naar de historie van de locatie verantwoordt deze afwijking van het gemeentelijke en regionale beleid.

Volgens het regionale beleidskader voor functieverandering dient functieverandering gepaard te gaan met (naast sloop) een vorm van verevening. Dit is gericht op een bijdrage aan de kwaliteit van de omgeving. Deze bijdrage dient zoveel mogelijk gericht te zijn op de erftransformatie. Onderdeel hiervan is het opnemen van een beplantingsplan om een goede landschappelijke inpassing te verkrijgen en aanwezige landschapskwaliteiten verder te versterken.

De initiatiefnemer heeft in zijn ruimtelijke onderbouwing een voorstel voor erftransformatie en een beplantingsplan opgenomen. Zowel langs de Harfsensesteeg als aan de noordzijde van het terrein worden de boomgaardjes met hoogstam vruchtbomen, in een plantverband van ca. 8 x 8 meter aangeplant. Te denken valt aan de aanplant van oude fruitrassen. De houtsingel aan de oostzijde heeft een lengte van ongeveer 230 meter en een breedte van ruim 5 meter. Aanplant wordt in een driehoekig plantverband met een maat van 1.25 x 1.25 tot 1.50 x 1.50 meter. Het voorgestelde assortiment voor deze (hak)houtsingel bestaat uit de volgende houtsoorten: veldesdoorn (*Acer campestre*), kornoelje (*Cornus sanguinea*), hazelaar (*Corylus avellana*), éénstijlige meidoorn (*Crataegus monogyna*), kardinaalsmuts (*Eunonymus europaeus*), zomereik (*Quercus robur*), hondсроos (*Rosa canina*) en gelderse roos (*Viburnum opulus*). Ook het vogelbosje wordt met dit assortiment ingeplant. Hierbij wordt echter bewust gekozen voor een aanplant met voornamelijk stuikvormende soorten. De hagen binnen het erf aan langs de Harfsensesteeg worden ingeplant met beuk (*Fagus sylvatica*). De haag aan de westzijde van de locatie, langs de toegang van de in het landschap gelegen erven met huisnummers 21 en 23 wordt ingeplant met een meidoornhaag (*Crataegus monogyna*).

De locatie van het KI-station is geen traditioneel erf zoals bij een agrarische boeren-erf. In het plan is men echter wel uitgegaan van de vorming van een geclusterd bebouwd erf. Dit geclusterde ervenensemble van gebouwen en beplanting moet zorgen voor een versterking van het karakter van het enkenlandschap. Het beplantingsplan moet er voor zorgen dat de samenhang van het erf, woningen en landschap wordt versterkt.

De welstandscommissie heeft het plan positief beoordeeld op 25 januari 2010.

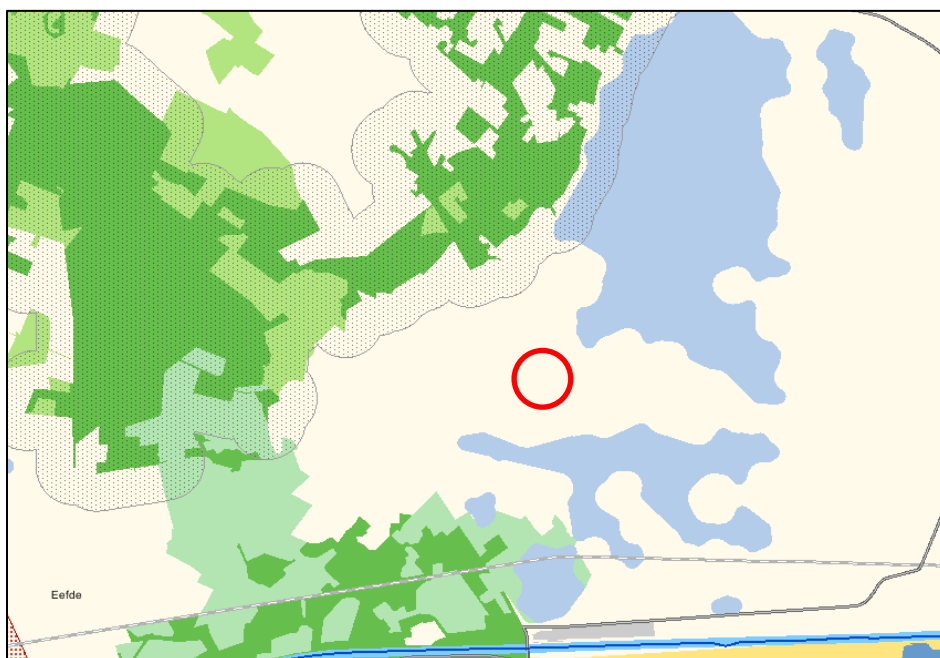
3 Haalbaarheid van het plan

3.1 Overheidsbeleid

3.1.1 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005/ structuurvisie

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



Fragment streekplankaart (multifunctioneel landschap) (bron: provincie Gelderland)

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

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

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

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

Het beleid ten aanzien van functieverandering moet zijn vertaling krijgen in een regionale beleidsinvulling voor functieverandering, welke goedgekeurd moet worden door Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland.

Het plan

Met de functieverandering die dit plan mogelijk maakt, wordt bijgedragen aan de omgevingskwaliteit in en om het plangebied. Door de sloop van 3.260 m² voormalige bedrijfsbebouwing wordt de hoeveelheid bebouwing in het landelijk gebied teruggebracht. Na de maatregelen ten behoeve van erftransformatie en uitvoering van het beplantingsplan zal het plangebied landschappelijk zijn ingepast. De uitvoering van dit bestemmingsplan past binnen de provinciale regelgeving.

Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

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

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

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

Het plan

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

3.1.2 Regionaal beleid

Waar de stallen verdwijnen: oude erven, nieuwe functies

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

Het plan

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

– Hergebruik/sloop bestaande bebouwing

Het totale bebouwingsoppervlak exclusief de twee voormalige bedrijfswoningen bedraagt 3.260 m². Uitgegaan wordt van een reductie van bebouwing van minimaal 50%. Dit betekent dat maximaal 1630 m² aan bebouwing mag worden hergebruikt danwel nieuw gebouwd.

– Inhoud en bouwhoogte woningen

In het plan zijn een tweetal tegenstrijdigheden opgenomen die in tegenspraak zijn met het functieveranderingbeleid en het gemeentelijk beleid.

De bouwhoogte van de inpandige berging van woningen A en B hebben een maximale bouwhoogte van 7 m terwijl 6 m is toegestaan. Doordat de inpandige berging dezelfde bouwhoogte heeft als de maximale hoogte van de woning is er sprake van een eenduidige dakvorm. De woning voldoet zo aan de gewenste 'schuurtypologie'.

Het hoofdgebouw (woning C) heeft een maximale bouwhoogte van 11 m en een inhoud van 660 m³. In het ontwerp Bestemmingsplan Buitengebied 2010 is een bouwhoogte van 7m toegestaan. Vanuit het regionaal beleid is een inhoud van 600 m³ toegestaan. Het hoofdgebouw is qua vorm geïnspireerd op een molen. Deze verwijzing naar de historie van de locatie verantwoordt deze afwijking van het gemeentelijke en regionale beleid.

– Milieu

Er is een milieutoets uitgevoerd, waaruit blijkt dat de realisatie van de extra woningen geen gevolgen heeft voor de bestaande (agrarische) bedrijven in de omgeving. In hoofdstuk 3.2 wordt nader ingegaan op alle milieuaspecten.

– Verevening

Het plan voldoet aan de voorwaarden voor verevening. Met de erftransformatie en het beplantingsplan zal de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied verbeteren.

– Welstandadvies

Om een onafhankelijk oordeel te krijgen is het inpassingsplan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft op 25 januari 2010 een positief advies gegeven.

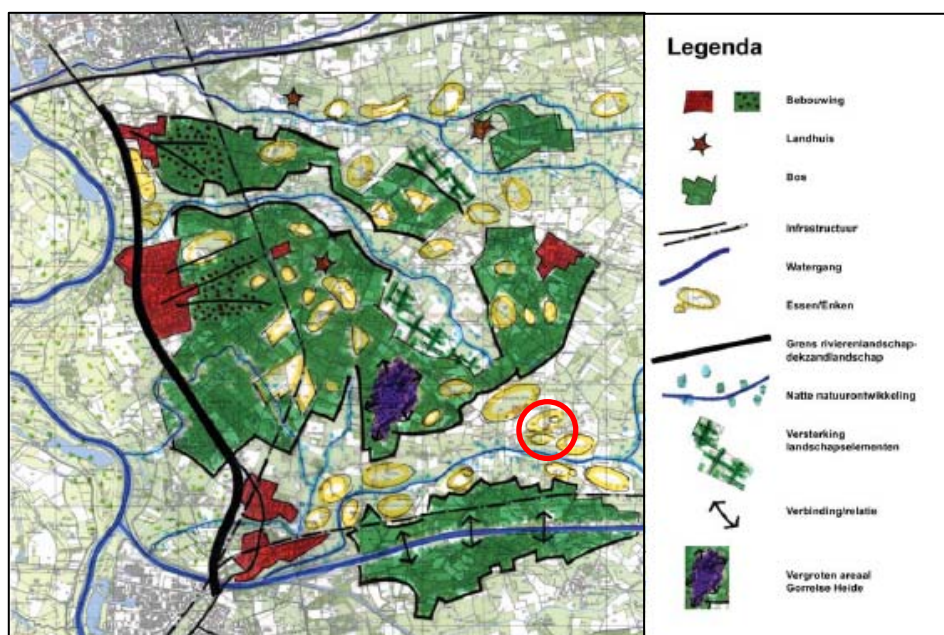
Aangezien het plan op deze locatie een bijzondere ontwikkeling betreft waarbij de geschiedenis van de locatie weer herkenbaar wordt gemaakt is de gemeente van mening dat hier sprake is van een maatwerkoplossing. Hierdoor is het verantwoord op de punten 'inhoud en bouwhoogte woning C' en 'bouwhoogte inpandige bijgebouwen woningen A en B' af te wijken van het reguliere beleid en op deze locatie de ontwikkeling in voorgestelde vorm toe te staan.

3.1.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsontwikkelingsplan Bronckhorst-Lochem-Zutphen

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

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



Deelkaart Boskamers (bron: LOV)

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

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

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

Het plan

Het plangebied wordt in de deelkaart getypeerd als Essen/Enken. Uit de visie komt naar voren dat met deze Enken/Essen zorgvuldig moet worden omgesprongen. De erftransformatie als voorgesteld in de ruimtelijke onderbouwing heeft als doel de versterking van het karakter van het enkenlandschap. Dit is in overeenkomst met de landschapsontwikkelingsvisie.

3.2 Milieuaspecten

3.2.1 Geluid

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

Voorliggend bestemmingsplan maakt vijf burgerwoningen in het buitengebied mogelijk. Uit onderzoek van Alcedo van 20 april 2010 kan worden geconcludeerd dat het geluid als gevolg van wegverkeerslawaaï geen bezwaren oplevert voor de realisatie van drie woningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen in twee burgerwoningen aan de Harfsensesteeg 25. De locatie Harfsensesteeg 27 wordt beheermatig in dit bestemmingsplan opgenomen en daarom hoeft voor deze locatie geen onderzoek plaats te vinden.

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

3.2.2 Luchtkwaliteit

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

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

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

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

De wijziging van het bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving. In de directe omgeving zijn geen bedrijven gelegen die een negatieve invloed hebben op de luchtkwaliteit. De luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is dusdanig dat geen overschrijding op het plangebied plaatsvindt.

3.2.3 Bodem

Voordat een bestemmingsplan kan worden vastgesteld, dient te worden aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt is voor het beoogde gebruik.

De locatie Harfsensesteeg 27 wordt beheermatig in dit bestemmingsplan opgenomen en daarom hoeft voor deze locatie geen onderzoek plaats te vinden.

Voor de locatie Harfsensesteeg 25 is in oktober 2010 door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd¹.

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

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

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

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monstername bedroeg de grondwaterstand 250 cm-mv. Tijdens de veldwerkzaamheden is getoet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Tank/pomp

Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen. Op basis van de analyseresultaten is geen van de onderzochte componenten in grond aangetoond in concentraties boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens. De hypothese "De deellocatie is verdacht verontreinigd te zijn met minerale olie" dient verworpen te worden.

¹ Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv, Verkennend bodemonderzoek Harfsensesteeg 25 te Harfsen, Rapportnummer: MT.20281, 11 oktober 2010

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er volgens Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein.

Overig terrein

Op zintuiglijke wijze is ter plaatse van een boring (van 90-200 cm-mv) een lichte puinbijmenging aangetroffen. Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- b het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

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

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

3.2.4 Bedrijvigheid

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

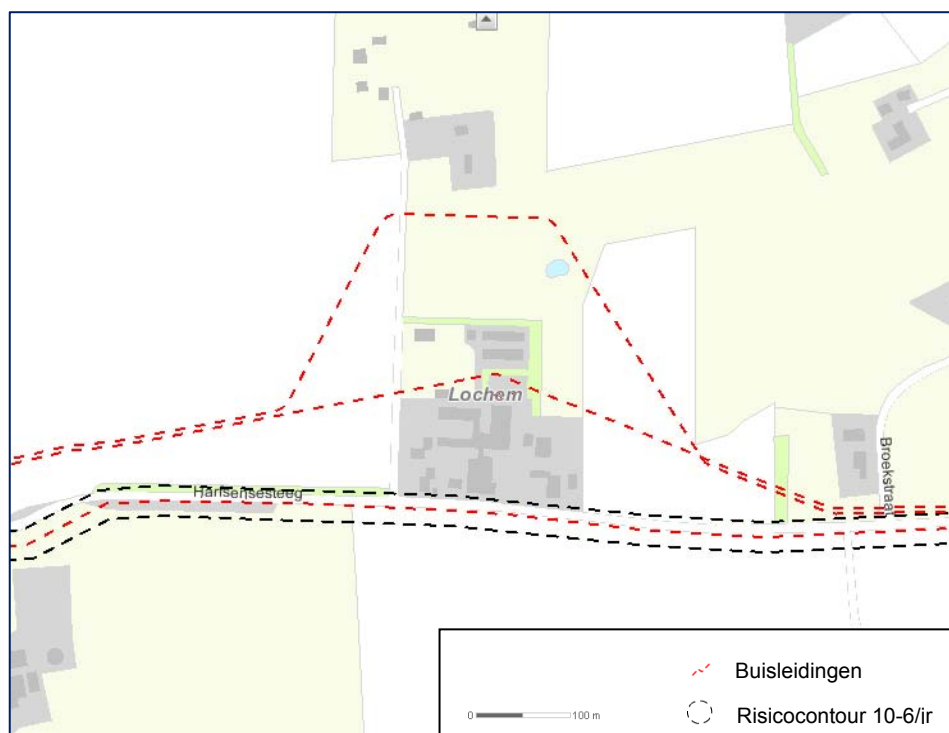
Bij het bouwen van drie nieuwe woningen en het omzetten van twee bedrijfswoningen naar twee burgerwoningen in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van een veehouderij dient op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand te worden aangehouden van 50 m tussen de nieuwe woningen en de omliggende veehouderijen.

In de omgeving van de locatie Harfsensesteeg 25 liggen een aantal veehouderij- en akkerbouwbedrijven. De afstand tot al deze bedrijven is voldoende groot om te voorkomen dat er geurhinder als gevolg van de aanwezigheid van deze bedrijven ontstaat. Omgekeerd is de aanwezigheid van de nieuw te bouwen woningen geen belemmering voor eventuele uitbreiding van de betreffende bedrijven.

De locatie Harfsensesteeg 27 wordt beheermatig in dit bestemmingsplan opgenomen en daarom hoeft voor deze locatie niet getoetst worden aan het aspect bedrijvigheid.

3.2.5 Externe veiligheid

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



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

Het perceel Harfsensesteeg 25 is niet gelegen aan een verkeersroute gevaarlijke stoffen. Evenmin zijn er bedrijven in de omgeving gevestigd waarop het Besluit externe veiligheid (BEVI) van toepassing is. Er ligt in de nabijheid van de locatie geen hoogspanningsleiding.

Ten noorden van de locatie ligt een ondergrondse gasleiding. Ten zuiden van de Harfsensesteeg ligt een buisleiding van defensie. Voor de beoordeling van het plaatsgebonden en het groepsrisico is een advies uitgebracht door het bureau Externe Veiligheid van de regio Stedendriehoek. Uit deze toetsing blijkt dat noch het groepsrisico noch het plaatsgebonden risico een belemmering vormt voor de ontwikkeling aan de Harfsensesteeg 25. Voor alle leidingen in de nabijheid van de planlocatie geldt dat ten minste een zakelijk rechtstrook van 5 m moet worden aangehouden vanaf het hart van de leiding.

De locatie aan de Harfsensesteeg 27 wordt beheersmatig in dit plan opgenomen. Een onderzoek naar het aspect externe veiligheid is daarom niet noodzakelijk.

3.3 Water

3.3.1 Rijksbeleid

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

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

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

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

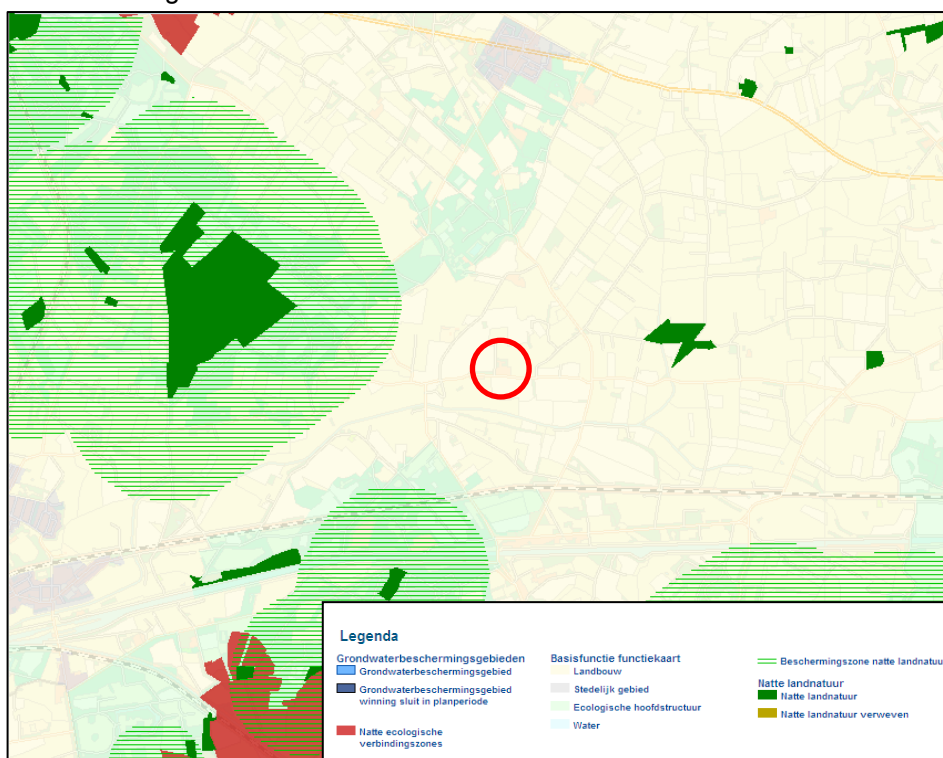
3.3.2 Waterplan Gelderland 2010-2015

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

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

- een ontwateringsdiepte met aanvaardbare risico's voor wateroverlast en vervolgens minimale vochttekorten;
- oppervlaktewaterpeilen die het meest voorkomende landbouwkundige grondgebruik accommoderen;
- beschikbaarheid van oppervlaktewater voor het op peil houden van de grondwaterstand en voor beregening;
- (zeer) lokale afstemming op verspreid liggende natuurelementen en waardevolle ecologie (vissen, waterplanten);

- een grondwaterpeil in de veenweidegebieden dat niet verlaagd wordt ten opzichte van het maaiveld (wel het volgen van maaiveldddaling). De maximale drooglegging in veenweidegebieden is 60 cm onder maaiveld.



Uitsnede Waterplankaart (bron: provincie Gelderland)

3.3.3 **Beleid waterschap Rijn en IJssel**

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

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

3.3.4 **Situatie plangebied**

In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een bestemmingsplan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling aan de Harfsensesteeg 25 per waterthema afgewogen. De relevante waterthema's worden door middel van de watertoetstabel geselecteerd en vervolgens beschreven.

De locatie Harfsensesteeg 27 wordt beheermatig in dit bestemmingsplan opgenomen en daarom hoeft voor deze locatie niet getoetst worden aan het aspect water.

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

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

Watertoetstabel

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Door de ontwikkelingen aan de Harfsensesteeg 25 neemt het verhard oppervlak af met circa 2.600 m² (3.600 m² aan te slopen bedrijfsbebouwing incl. overkappingen minus de nieuwe bebouwing van 960 m²). Om wateroverlast, kwantitatief en kwalitatief, nu en in de toekomst te voorkomen wordt het regenwater niet afgevoerd naar het rioolstelsel maar volgens de trits vasthouden - bergen - afvoeren behandeld. Door de ontwikkelingen is het mogelijk om verhard oppervlak af te koppelen van het rioolstelsel zodat de kans op wateroverlast door toekomstige regenbuien wordt verminderd. Het gaat hierbij om circa 960 m².

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

3.4 Archeologie

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

Uit het ontwerp bestemmingsplan buitengebied 2010 van de gemeente Lochem blijkt dat de locatie Harfsensesteeg 25 de dubbelbestemming "Waarde-Archeologie-2" kent. Deze dubbeltoestemming wordt toegekend ter bescherming aan gebieden met een hoge archeologische verwachtingwaarde. De locatie Harfsensesteeg 27 wordt beheermatig in dit bestemmingsplan opgenomen en daarom hoeft voor deze locatie geen onderzoek plaats te vinden.

Op 1 oktober 2010 heeft archeologisch onderzoeksbureau Archeodienst Gelderland BV een bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek verkennende fase uitgevoerd aan de Harfsensesteeg 25 in Harfsen². Op basis van het bureauonderzoek was door de aanwezigheid van een esdek een hoge trefkans op archeologie voor het plangebied opgesteld. Tijdens het booronderzoek werd duidelijk dat er in één van de negen boringen een esdek aanwezig was en drie boringen geheel verstoord waren. In vijf boringen is een gedeeltelijk intact podzolprofiel aangetroffen. Voor de locaties waar een intact podzolprofiel en/of een esdek is aangetroffen blijft de trefkans op archeologische waarden uit alle perioden hoog.

² Archeodienst Gelderland, Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, verkennende fase Harfsensesteeg 25 te Harfsen, CIS-code: 43101, 16 december 2010

De ligging op een dekzandrug in de nabijheid van een oude doorgaande weg en het beekdal van de Harfsense beek maakt eveneens dat de trefkans hoog blijft.

Archeodienst Gelderland BV acht het niet zinvol om alle niet-verstoorde delen van het terrein nader te onderzoeken aangezien slechts een klein deel van het terrein daadwerkelijk bebouwd gaat worden.

De locaties waar gegraven gaat worden zullen door een veldarcheoloog begeleid moeten worden, waarbij eventueel aanwezige archeologische waarden direct worden gedocumenteerd conform de vigerende richtlijnen. Ten behoeve van dit onderzoek zal er een Programma van Eisen moeten worden opgesteld, dat voorafgaand aan de werkzaamheden moet zijn goedgekeurd.

Dit advies is getoetst en akkoord bevonden. Er wordt een vrijstellingsgrens van 100 m² gehanteerd.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

3.5 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Nederlandse wetgeving maakt voor bescherming van natuur onderscheid in de bescherming van gebieden en van soorten.

Door Tauw is in november 2010 een flora en fauna onderzoek uitgevoerd aan de Harfsensesteeg 25³. De locatie Harfsensesteeg 27 wordt beheersmatig in dit bestemmingsplan opgenomen en daarom hoeft voor deze locatie niet te worden getoetst aan het aspect flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Uit het onderzoek blijkt dat het Natura 2000-gebied 'Uiterwaarden IJssel' op ruim 6 km van de onderzoekslocatie ligt. Gezien het karakter en omvang van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden niet verwacht. De EHS ligt vooral ten westen en oosten van de locatie. Enkele percelen hiervan ligt op tientallen meters van de locatie af. De wezenlijke waarden en kenmerken worden met de voorgenomen plannen niet aangetast. Toetsing aan de Natura 2000 en de EHS is niet nodig.

Soortenbescherming

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat toetsing van de beoogde ingreep aan door de Flora- en faunawet beschermde natuurwaarden laat zien dat er één soort (Huis-*mus*) en één soortgroep (Vleermuizen) zijn waarvoor een negatief effect verwacht kan worden. De Flora- en faunawet gaat uit van het voorzorgsbeginsel en stelt dat een overtreding van verbodsbepalingen *met zekerheid* moet kunnen worden uitgesloten. Uitsluitel is alleen mogelijk op basis van voldoende en actuele gegevens.

³ Tauw, Natuurtoets Harfsensesteeg 23 te Harfsen, kenmerk N001-4732520PMM-baw-V02-NL, 15 november 2010

Wanneer negatieve effecten op soorten mogelijk zijn, en wanneer op basis van het oriënterend veldbezoek of actuele verspreidingsgegevens niet met zekerheid vast te stellen is of een soort aanwezig is, is daarom nader onderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten noodzakelijk.

Nader onderzoek

In januari 2011 heeft Natuurbank Overijssel een vervolgonderzoek naar vleermuizen en huismussen uitgevoerd⁴.

Uit dit onderzoek komt naar voren dat er huismussen in het plangebied waargenomen. Deze vlogen rond in de uitlooprennen van de stallen, dat is buiten de gebouwen.

Er zijn geen nesten gevonden en er zijn geen aanwijzingen gevonden die duiden op de aanwezigheid van nesten. Niet 'eventueel geschikte broedplaatsen' in het plangebied zijn beschermd, maar de broedplaatsen zelf. Omdat er geen oude nesten van de Huismus zijn aangetroffen moeten wij concluderen dat de Huismus wel aanwezig is in het plangebied, maar dat de soort zeer waarschijnlijk in de directe omgeving broed (naastgelegen woningen of boerderijen).

Er zijn in-, op- of aan de gebouwen in het plangebied geen aanwijzingen gevonden dat er zich vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in de gebouwen bevinden. Gelet op de bouwconstructie (strikt afdichten van openingen en kieren i.v.m. gezondheidsrisico's voor de aanwezige varkens) en materiaalgebruik (veel gladde kunststoffen), in combinatie met de grondige visuele inspectie, sluiten wij de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied uit.

Voorgenomen ingreep leidt tot een niet kwantificeerbare vermindering van de kwaliteit van het leefgebied van vleermuizen door de verminderde beschikbaarheid van prooi. Het omringende agrarische cultuurlandschap is en blijft toegankelijk voor vleermuizen. De nieuw te bouwen woningen vormen geen belemmering voor foerageerroutes of winter-zoemermigratie van vleermuizen.

Los van nader onderzoek van het gebruik van het plangebied door vleermuizen, wordt gesteld dat het slopen van de stallen in het plangebied, niet tot een dusdanige aantasting van de kwaliteit van het leefgebied van vleermuizen leidt, dat deze strijdig is met Ff-wet. Het plangebied is niet uniek, er zijn geen soorten afhankelijk van het biotoop in het plangebied. De voorgenomen ingreep leidt hooguit tot een beperkte vermindering van de kwaliteit van het leefgebied, maar niet tot aantasting van de duurzame instandhouding van vleermuizen. Het uitvoeren van voorgenomen ingreep is niet in strijd met de Flora- en Faunawet.

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

⁴ Natuurbank Overijssel, Vervolgonderzoek vleermuizen & Huismussen Harfsensesteeg 25, Harfsen (gemeente Lochem), projectnummer 02, versie 2.0, 7 februari 2011

3.6 Verkeer en parkeren

Met de functieverandering van dit plan wordt de bedrijfsbestemming aan de Harfsensesteeg 25 omgezet naar een woonbestemming ten behoeve van vijf woningen. Door de beëindiging van het voormalige KI-station is de verwachting dat het aantal voertuigbewegingen in de omgeving van het plangebied zal afnemen.

Op het erf aan de Harfsensesteeg 25 is voldoende ruimte aanwezig om het parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.

De locatie Harfsensesteeg 27 wordt beheersmatig in dit bestemmingsplan opgenomen.

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.7 Economische uitvoerbaarheid

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

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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

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

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

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

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

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

4.2 Dit bestemmingsplan

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

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Lochem 2010'.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

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

Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Agrarisch, Bos, Wonen, Wonen - Fab, Leiding – Gas, Waarde – Archeologie 2.

Agrarisch

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor bos ter plaatse van de aanduiding. Tevens zijn deze gronden bestemd voor de instandhouding en de ontwikkeling van het essenlandschap met de daarbij behorende kernkwaliteiten.

Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomen bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Wonen

Deze gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep of kleinschalige bedrijvigheid aan huis. In de regels is bepaald dat binnen het bestemmingsvlak maximaal één woning mag worden gebouwd. De maatvoeringseisen van een woning zijn in de regels opgenomen. Naast een woning mogen er ook aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd. De maatvoeringseisen van al deze bouwwerken zijn ook in de regels opgenomen.

Wonen - Fab

De voor 'Wonen - Fab' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen na functiewijziging agrarische bebouwing. In dit bestemmingsplan komen in totaal om vijf woningen voor, twee woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand', één woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' en één woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2'.

Voor de twee woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaand' geldt dat de goot- en bouwhoogte van de woning niet meer mag bedragen dan bestaande goot- en/of bouwhoogte. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goot – en bouwhoogte.

Voor de twee woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 1' geldt dat de inhoud van de woning niet meer mogen bedragen dan 600 m³. De goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 3 m respectievelijk 7 m. De goothoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woning mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 6,5 m.

Voor de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 2' geldt dat de inhoud van de woning niet meer mag bedragen dan 660 m³. De goot- en bouwhoogte van de woning mag niet meer bedragen dan 8,5 m respectievelijk 11,5 m. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van de woning mag niet meer bedragen dan 7 m.

Voor alle woningen geldt dat de oppervlakte van de bij een woning behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tezamen niet meer dan 75 m² mag bedragen.

Leiding – Gas

De gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor de ter plaatse aanwezige gasleiding en bijbehorende beschermingszone. Het is in principe verboden te bouwen binnen deze bestemming. Dit is wel mogelijk met advies van de leidingbeheerder.

Waarde – Archeologie 2

Deze dubbelbestemming is toegekend aan de gronden waar een hoge archeologische verwachtingswaarde heerst. Hier kan niet zondermeer gebouwd worden. Er geldt een onderzoeksplicht waarbij aangetoond dient te worden dat voorgenomen bouwwerkzaamheden/ werkzaamheden geen schade geeft aan eventueel aanwezige archeologische waarden in de bodem.

4.2.2 Algemene regels

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

5 Procedure

Het ontwerp bestemmingsplan 'Harfsensesteeg 25 Harfsen' heeft in de periode van 24 maart 2011 tot en met 4 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking van de terinzagelegging is op 23 maart 2010 gepubliceerd in De Berkelbode en aangekondigd in de Staatscourant. Gedurende de termijn van terinzagelegging kon door een ieder een zienswijze kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad.

Zienswijzen en beantwoording

In bovengenoemde periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk. Bij brief van 19 juli 2011 heeft reclamant de zienswijzen ingetrokken. Dit betekent dat de zienswijze wordt beschouwd als niet naar voren gebracht en derhalve niet van een reactie wordt voorzien.

Ambtshalve aanpassingen

In het kader van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is gebleken dat aanpassing van het bestemmingsplan is gewenst. De volgende ambtshalve aanpassingen dienen te worden doorgevoerd in het bestemmingsplan:

Specifieke bouwaanduiding – 2

De aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - 2' dient over een afstand van 5 meter in noordelijke richting te worden verplaatst, in verband met de gewenste verplaatsing van een van de nieuw te bouwen woningen (molenvariant).

Bestemming 'Wonen'

De bestemming van een strook grond van 3 meter aan de zuidoostzijde van het perceel Harfsensesteeg 25 dient gewijzigd te worden in de toe te voegen bestemming 'Wonen'. Dit in verband met overdracht van de betreffende strook grond van de initiatiefnemer aan de bewoners van het perceel Harfsensesteeg 27 en het beoogde gebruik als tuin bij de woning Harfsensesteeg 27. In verband hiermee en vanwege de duidelijkheid dient de begrenzing van het plangebied zodanig te worden gewijzigd dat het perceel Harfsensesteeg 27 binnen het plangebied valt. Aan het perceel Harfsensesteeg 27 dient de bestemming 'Wonen' te worden toegekend, conform het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 (vastgesteld door de raad op 7 december 2010). Hoofdstuk 4 van de toelichting (Wijze van bestemmen) wordt aangevuld met betrekking tot de toegevoegde bestemming 'Wonen'.

Titel bestemmingsplan

De titel van het bestemmingsplan wordt gewijzigd in 'Harfsensesteeg 25-27 Harfsen'.

Bestemming 'Bos'

Op de verbeelding van het bestemmingsplan dient de bestemming 'Bos' te worden verkleind in verband met de gewijzigde wijze van verevening. De reden daarvoor is als volgt. Ten gevolge van de functieverandering Harfsensesteeg 25 in Harfsen dient een investering in de omgevingskwaliteit te worden verricht. De verevening zal plaatsvinden door de aanleg van een houtsingel (lengte circa 50 meter) en het behoud van een bestaande houtsingel (lengte circa 80 m). Daarnaast vindt – als uitkomst van overleg met de bewoners van het perceel Harfsensesteeg 21 en de initiatiefnemer – een aanpassing van de verevening plaats.

De aanleg van houtsingel (bestemming 'Bos') komt over een lengte van 85 meter te vervallen. Daarvoor in de plaats komt een geldelijke bijdrage van de initiatiefnemer aan het gemeentelijke Groenfonds. De afspraken hierover zijn vastgelegd in een overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente. Dit betekent dat de in het ontwerp-bestemmingsplan opgenomen bestemming 'Bos' over een lengte van 85 meter komt te vervallen.