

GEMEENTE LOCHEM

BESTEMMINGSPLAN

Harfsen, Reevertweg-West

Opdrachtnummer : 08.174
ID nr. : NL.IMRO.0262.haReevertwegWest-BP41
Datum : juni 2014
Versie : 7
Auteurs : mRO b.v.
Vastgesteld d.d. : 2 juni 2014 / Besluitnr. 2011-009859

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	5
1.3	DOEL	6
1.4	VIGEREND BESTEMMINGSPLAN.....	6
1.5	OPZET VAN DE TOELICHTING.....	7
2.	BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	REEVERWEG-WEST IN DE OMGEVING.....	9
2.2	LOCATIE REEVERWEG-WEST.....	13
3.	BELEIDSKADER.....	15
3.1	RIJKSBELEID.....	15
3.2	PROVINCIAAL BELEID	17
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	22
4.	PLANBESCHRIJVING.....	27
4.1	ALGEMEEN	27
4.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	27
5.	RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN	35
5.1	GELUID.....	35
5.2	BODEM	38
5.3	WATER	39
5.4	LUCHTKWALITEIT.....	43
5.5	EXTERNE VEILIGHEID	45
5.6	ECOLOGIE.....	51
5.7	ARCHEOLOGIE	54
5.8	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	56
6.	JURIDISCHE ASPECTEN	59
6.1	ALGEMEEN	59
6.2	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	60
6.3	ARTIKELGEWIJZE TOELICHTING.....	61
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	65
8.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	67
8.1	INSPRAAK	67
8.2	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	72
8.3	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN.....	74

Bijlagen bij toelichting:

1. Alcedo bv, Akoestisch onderzoek, Wegverkeerslawaaï en planologisch onderzoek, woningbouwlocatie Reeveerweg te West Harfsen, 22 augustus 2013;
2. Alcedo bv, Aanvullend onderzoek wijkontsluitingsweg, 20 maart 2014;
3. Geofox Lexmond bv, Waterhuishoudkundig onderzoek, Reeveerweg West te Harfsen, 8 februari 2012;
4. Regio Stedendriehoek, Projectbureau Externe Veiligheid, Notitie Beoordeling externe veiligheid planlocatie Reeveerweg Harfsen (2011-502335), 10 oktober 2011;
5. Faunaconsult, Flora- en faunaonderzoek op de locatie Reeveerweg-West te Harfsen, juli 2009;
6. Faunaconsult, Flora- en faunainspectie locatie Reeveerweg te Harfsen, 28 februari 2014;
7. Van der Poel Milieu B.V., Verkennend bodemonderzoek Reeveerweg Harfsen, maart 2014;
8. Van der Poel Milieu Advies B.V., Aanvullende resultaten herbemonstering peilbuizen 2 en 4 Reeveerweg te Harfsen, 24 april 2014;
9. ADC Archeoprojecten, Reeveerweg-West te Harfsen (gemeente Lochem), Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en oppervlaktekartering, 5 november 2009;
10. Reactienota bestemmingsplan Harfsen, Reeveerweg-West.

NB.

Bovengenoemde documenten zijn in analoge vorm separaat toegevoegd.

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

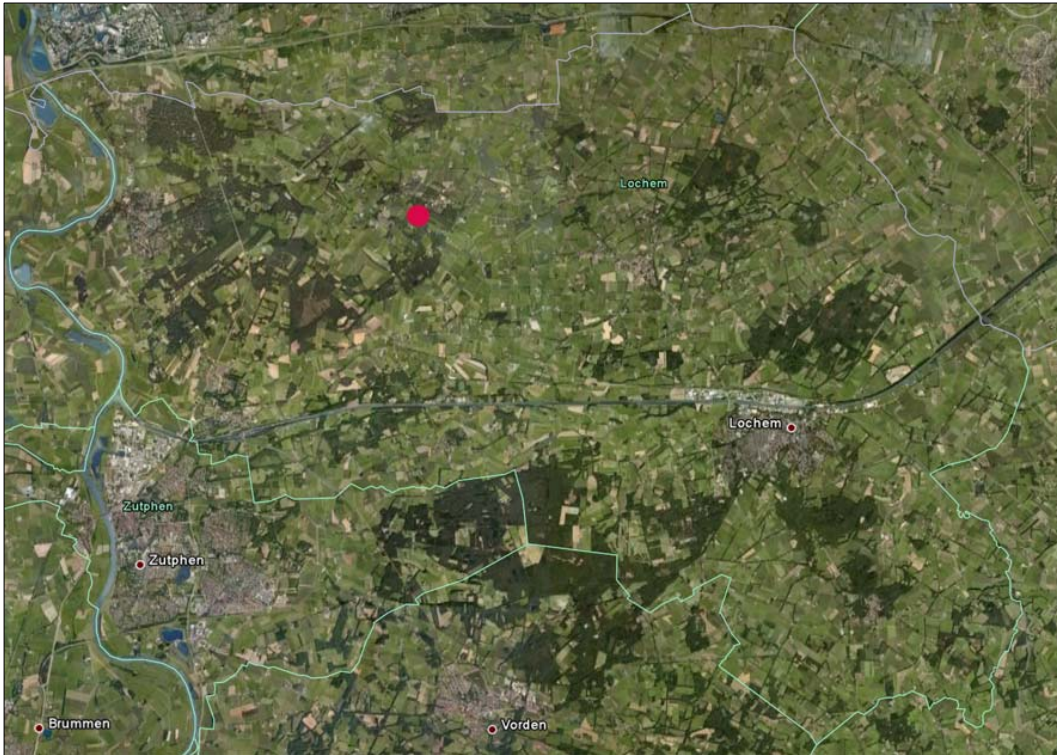
De gemeente Lochem is voornemens om in de kern Harfsen woningbouw mogelijk te maken. Aanleiding hiervoor vormde de door de gemeenteraad van Lochem vastgestelde Structuurvisie Wonen en werken 2007-2015, waarin de behoefte aan woningbouw in Harfsen is aangegeven en de locatie Reeveerweg-West is aangewezen als zoeklocatie voor woningbouw. Inmiddels is de Structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 vervangen door de Structuurvisie 2012-2020 en de Woonvisie 2012-2020.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuiden van de kern Harfsen. Aan de noordkant wordt het plangebied begrensd door de Wilhelminalaan en de daaraan grenzende bebouwing. Aan de oostkant is de Reeveerweg gelegen. Ten de oosten van de Reeveerweg is een bosperceel gelegen. Aan de zuidkant van het plangebied is agrarische grond gelegen, met aan de Reeveerweg enkele woningen. Zuidelijker gelegen ligt de Jufferdijk. Aan de westkant wordt het plangebied ook begrensd door agrarische gronden en bos. Op de onderstaande afbeelding is de ligging en begrenzing van het plangebied aangegeven.



Ligging plangebied (bron: Google Earth, eigen bewerking mRO)



Ligging plangebied in de gemeente Lochem (bron: Google Earth, eigen bewerking mRO)

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft tot doel om de beoogde ontwikkeling van de woninguitbreiding Reeveerweg planologisch-juridisch mogelijk te maken. Het plan legt daarmee de bouwmogelijkheden en gebruiksmogelijkheden op de locatie vast.

De beoogde woningbouwontwikkeling zal naar verwachting, de komende jaren vorm krijgen. Daarom is gekozen is voor een bestemmingsplan(methodiek) waarin de belangrijkste stedenbouwkundige uitgangspunten zijn vastgelegd. Hiermee wordt aan de omgeving voldoende rechtszekerheid geboden. Tegelijkertijd is binnen de bestemming nog sprake van enige flexibiliteit voor een definitieve invulling en inrichting van het gebied.

1.4 Vigerend bestemmingsplan

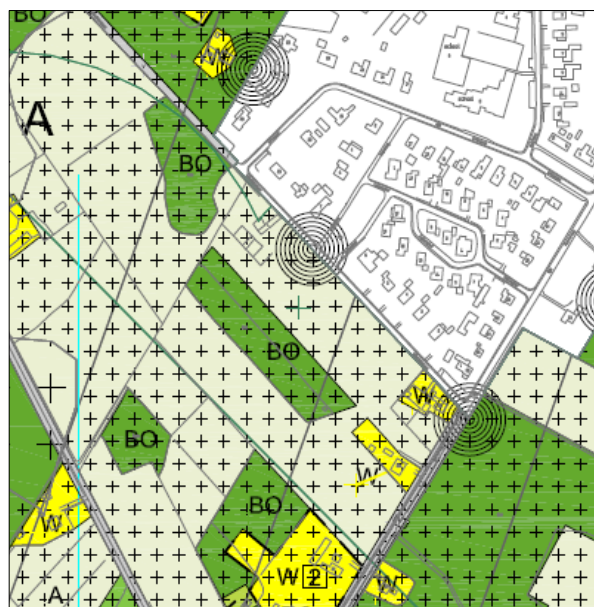
De locatie Reeveerweg-West valt geheel binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2010. Dit bestemmingsplan is op 7 december 2010 door de gemeenteraad vastgesteld.

De in het plangebied gelegen gronden hebben de bestemming 'Agrarisch' en 'Bos'. De bestaande woningen aan de Reeveerweg hebben de bestemming 'Wonen'. Deze vallen echter buiten het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan. Bijgaand is een uitsnede opgenomen van de verbeelding (plankaart) van het bestemmingsplan Buitengebied Lochem 2010 voor het plangebied.

Gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bestemd voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf. Omdat ter plaatse geen agrarisch bouwvlak aanwezig is, mogen er uitsluitend terreinafscheidingen worden gebouwd.

De gronden met de bestemming 'Bos' zijn onder meer bestemd voor de instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos/houtopstanden met daaraan eigen natuur- en landschapswaarden en extensief recreatief medegebruik. Hier mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd ten dienste van de bestemming.

Aangezien de ontwikkeling van woningbouw geen agrarische activiteit is en ook geen instandhouding en ontwikkeling van bos betreft, is de ontwikkeling van woningbouw in het plangebied in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien om woningbouw mogelijk te maken. Het voorliggende bestemmingsplan dient hiertoe.



Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan Buitengebied voor het plangebied

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. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 de toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 5 gaat in op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd, waarna in hoofdstuk 6 'Juridische aspecten', een toelichting op de verbeelding (plankaart en de planregels) volgt. Hoofdstuk 7 omvat de economische uitvoerbaarheid van het plan. Ten slotte zet hoofdstuk 8 de resultaten van de inspraak en het overleg van het plan uiteen.

2. BESCHRIJVING BESTAANDE SITUATIE

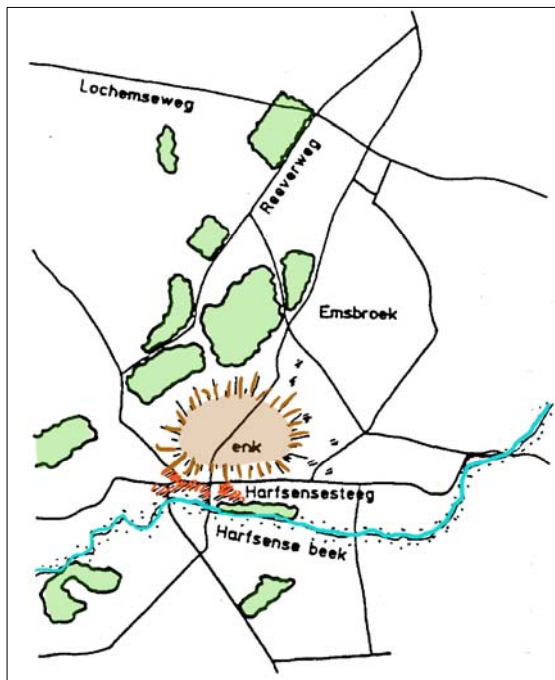
In dit hoofdstuk wordt een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Alvorens wordt ingezoomd op het plangebied is het van belang de bestaande structuur van het omliggende gebied te beschrijven en te analyseren. In het navolgende wordt daarom eerst een korte beschrijving van de ruimtelijke structuur rondom de locatie uiteengezet.

2.1 Reeveerweg-West in de omgeving

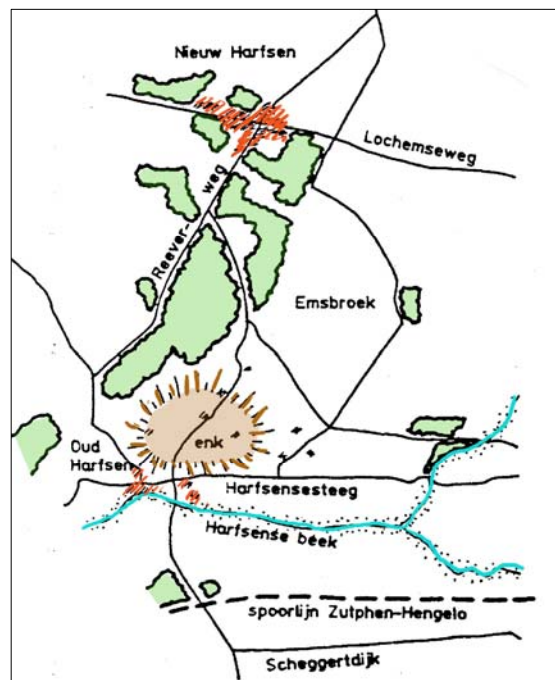
Cultuurhistorie

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 Lochem (Lochemseweg).

Van oorsprong is Harfsen ontstaan ten noorden van de Harfsense beek op de overgang van het beekdal naar de hogere gronden, aan de Harfsensesteeg. Door de ontginningen is de bebouwing echter in noordelijke richting verschoven en ontstond lintbebouwing langs de Lochemseweg, Reeveerweg en Bielderweg. Andere ontwikkelingen door de ontginning zijn het ontstaan van bospercelen en bebouwing op de enk die functioneel minder belangrijk werd.

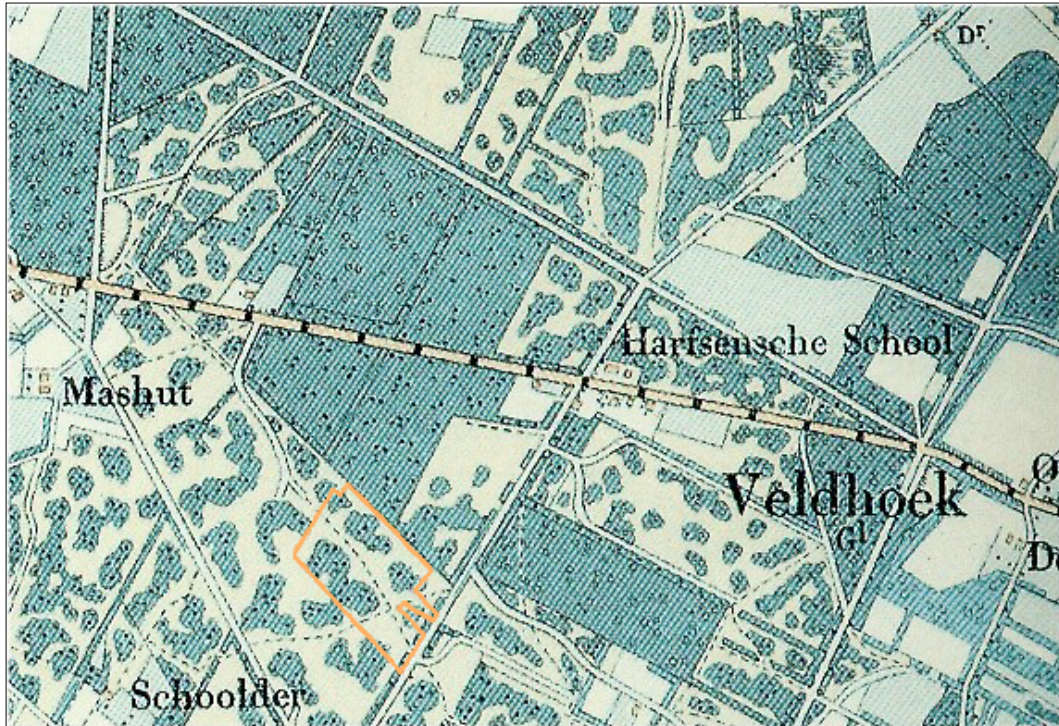


Situatie Harfsen rond 1850



Situatie Harfsen rond 1940

In 1945 is van het oorspronkelijke Oude Harfsen aan de Harfsensesteeg geen sprake meer en heeft de kern zich verder ontwikkeld op de kruising Reeveerweg/Lochemseweg.



Plangebied rond 1865

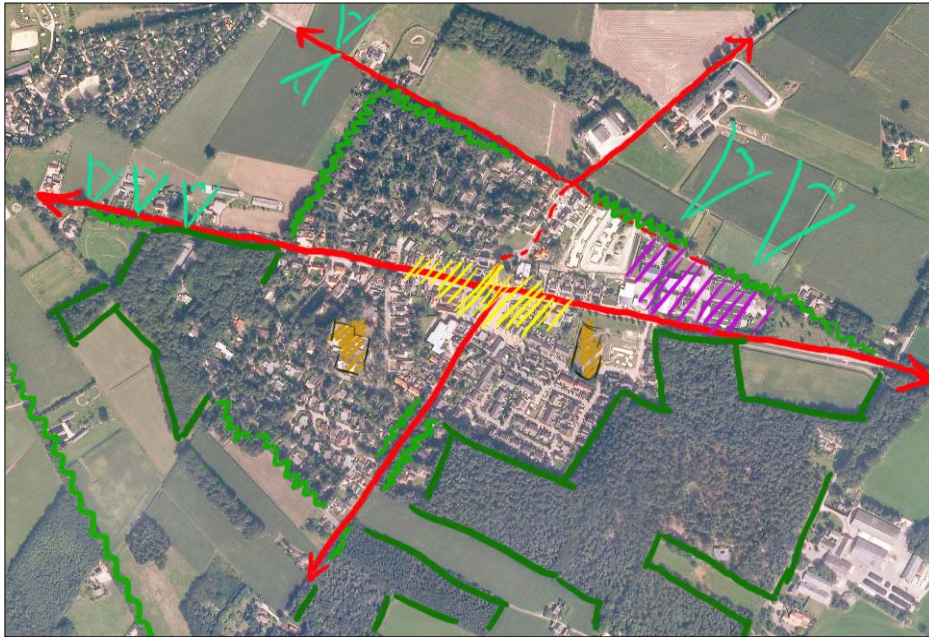
In de naoorlogse ontwikkeling vallen vooral de woonuitbreidingen op. De bebouwing concentreert zich in het nieuwe Harfsen. Door het toevoegen van compacte woonbuurten aan de westkant werd de lintbebouwing aan de Lochemseweg verzwaard. De eerste uitbreidingen concentreren zich ten zuiden van de Lochemseweg 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).

Ruimtelijke structuur

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.



Bestaande structuur Harfsen op hoofdlijnen

De belangrijkste functie in de kern Harfsen is 'wonen'. In de onderstaande figuur 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. Direct noordelijk van het plangebied is overwegend sprake van vrijstaande woningen in één bouwlaag met kap.



Wonen in de kern Harfsen

Landschappelijke structuur

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.

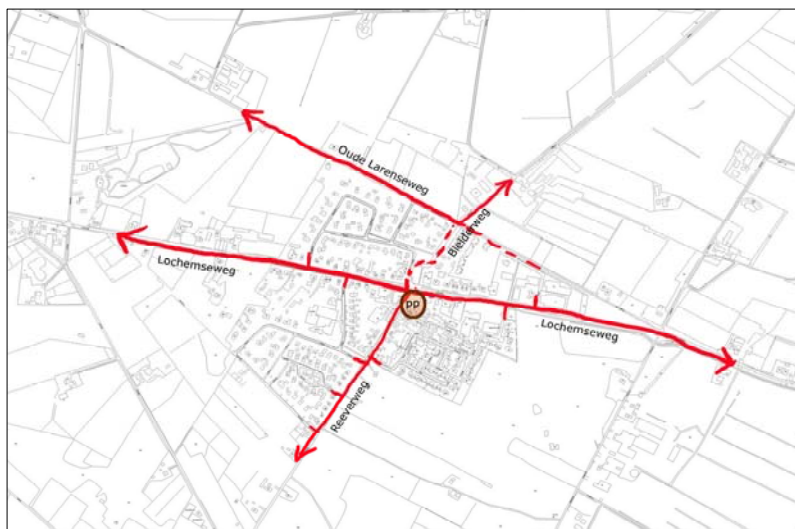
In het oosten wordt het dorp begrensd door het bosgebied in de oksel van de Lochemseweg en Emsbroekweg. Door het nagenoeg ontbreken van bebouwing van enige omvang zorgt dit gebied voor een fraaie landschappelijke begrenzing, dat ook in ecologisch opzicht (onderdeel van Ecologische Hoofdstructuur) van belang is. Ten westen van de Reeveerweg, ten zuidoosten van het dorp, zijn de open ruimten, 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.

Verkeerskundige structuur

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 in Harfsen

Functionele structuur

In het midden van het dorp, langs de doorgaande Lochemseweg, is sprake van een clustering van diverse centrumvoorzieningen. In het oosten van de kern Harfsen, tussen de Lochemseweg en de Oude Larenseweg, zijn verschillende bedrijven met bedrijfswoningen gevestigd. 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.



Functiekaart kern Harfsen

2.2 Locatie Reeveerweg-West

Het plangebied ligt aan de zuidwestkant van Harfsen en maakt momenteel nog onderdeel uit van het buitengebied. Het grootste deel van het gebied is in gebruik als landbouwgrond. Er is nu geen bebouwing aanwezig.

In het midden van het plangebied ligt een bosstrook met een breedte van 23 meter en een lengte van 160 meter. In de directe omgeving van het plangebied liggen eveneens een aantal bosgebieden. In de directe omgeving van het plangebied zijn vooral vrijstaande woningen te vinden.

Het gebied grenst aan de Wilhelminalaan en de Reeveerweg. De agrarische kavels binnen het plangebied worden ontsloten via de Reeveerweg. In het noordwestelijke deel van het plangebied is op kleine schaal nog sprake van

een volkstuintje. Het gebied wordt in de huidige situatie extensief gebruikt als agrarische kavel.

3. BELEIDSKADER

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

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

Het roer om

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

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

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

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;

- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

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

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

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogramming te worden voorkomen.

Relatie met het plangebied

Met de ontwikkelingen het plangebied, de realisatie van woningbouw, worden geen nationale belangen geraakt. Wel wordt recht gedaan aan belang 13: een zorgvuldige afweging. Voorliggend bestemmingsplan dient hiertoe. Bovendien is ten aanzien van dit belang evident dat de woningbouw past binnen het regionaal woningbouwprogramma voor de Stedendriehoek dat onderdeel uitmaakt van de Woonvisie Gelderland. Hiermee is sprake van vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking.

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 is opgenomen in hoofdstuk 5 van deze plandoelstelling.

Wettelijk kader

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

3.2 Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland

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

- Sterke stedelijke netwerken en regionale centra bevorderen;
- Versterken van de economische kracht en de concurrentiepositie van Gelderland;
- Bevorderen van een duurzame toeristisch-recreatieve sector in Gelderland met een bovengemiddelde groei;
- De vitaliteit van het landelijk gebied en de leefbaarheid van daarin aanwezige kernen versterken;
- De waardevolle landschappen verbeteren en de Ecologische Hoofdstructuur realiseren;
- De watersystemen veilig en duurzaam afstemmen op de veranderende wateraan- en afvoer en de benodigde waterkwaliteit
- Een gezonde en veilige milieu(basis)kwaliteit bewerkstelligen
- Met ruimtelijk beleid bijdragen aan de verbetering van de bereikbaarheid van en in de provincie;
- Bijdragen aan een evenwichtige regionaal gedifferentieerde ruimtelijke ontwikkeling, door de cultuurhistorische identiteiten en ruimtelijke kenmerken als inspiratiebron te hanteren in ruimtelijke planning.

Provinciale ruimtelijke hoofdstructuur

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

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

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

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

- Ontwikkeling door uitvoering van reconstructieplannen.
- Accommoderen van nieuwe economische dragers.
- Accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken
- Inspelen op regionale structuurkenmerken.
- Gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Verstedelijkingsbeleid

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het provinciaal ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Dit heeft onder meer tot doel om de economische en culturele functie van de steden te versterken, alsmede het draagvlak voor voorzieningen. In het beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand bebouwd gebied en stedelijke uitbreiding. In bestaand bebouwd gebied ligt het accent op vernieuwing, beheer en onderhoud van het gebied. Hierbij speelt intensivering en optimalisering van het ruimtegebruik een belangrijke rol.

Zoekzones stedelijke functies en landschapsversterking

Voor de uitbreiding van stedelijke functies zijn zoekzones vastgelegd in de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking', welke op 12 december 2006 door GS is vastgesteld. Met de zoekzones wil de provincie voorzien in voldoende ruimtelijke reservering voor de behoefte aan stedelijke functies zoals wonen en werken.

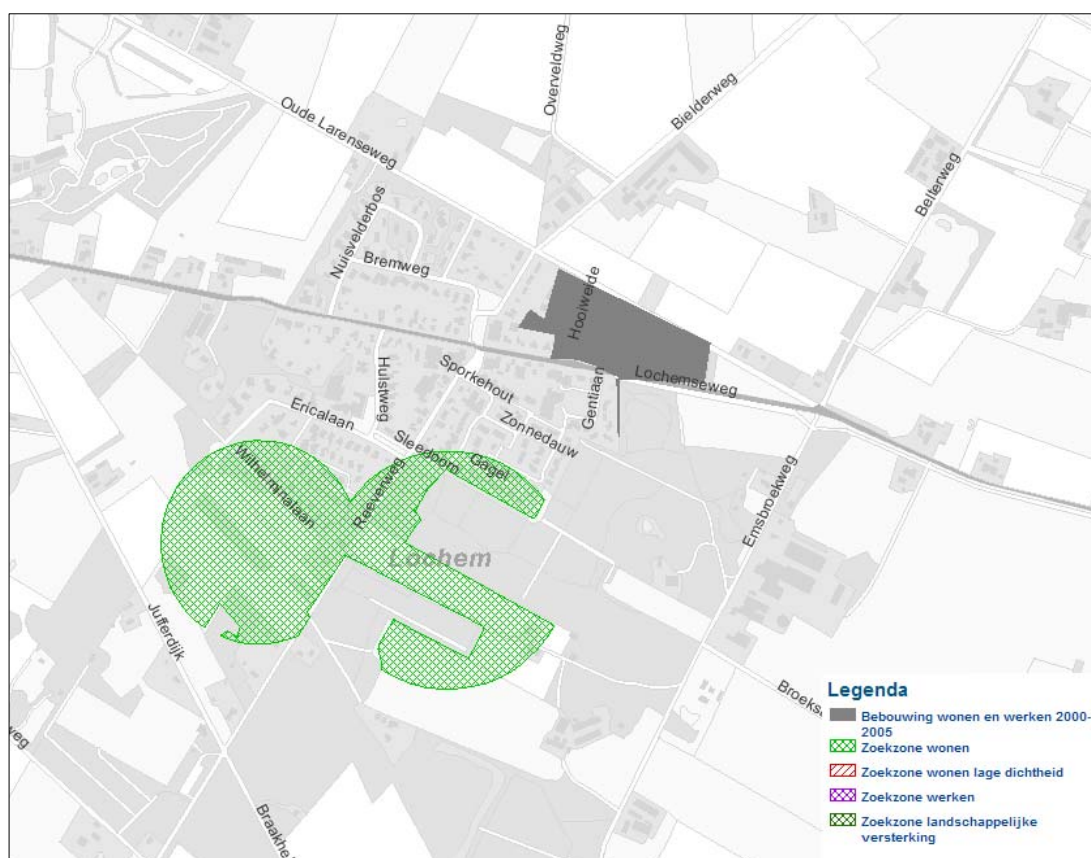
Zoekzones geven de gebieden aan die worden gereserveerd voor stedelijke functies: wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden e.d.). Daarnaast bevat de streekplanuitwerking zoekzones voor 'landschappelijke versterking'. Dat zijn gebieden waar het landschap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

In bijgaande figuur is een uitsnede opgenomen van de kaart behorend bij de streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'. Het spreekt voor zich dat de beoogde ontwikkeling van de locatie Reeveerweg de uitwerking c.q. verdere invulling is van deze zoekzone.



Uitsnede kaart streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking'

Landschapsbeleid

Afbreuk aan visueel-ruimtelijke kenmerken en landschapsstructuren die de basis vormen voor de regionale identiteit moet worden voorkomen. Daarom heeft de provincie in het streekplan doelen opgesteld om de rijkdom van de Gelderse landschappen te beschermen en te ontwikkelen:

- instandhouden van de variatie aan landschappen;
- behouden van de openheid van karakteristieke open landschapseenheden (waardevolle open gebieden);
- versterken van de samenhang in karakteristieke landschappen;
- verbeteren van kwaliteit en toegankelijkheid van het landschap.

De provincie streeft naar een ontwikkeling met kwaliteit, ruimtelijke ingrepen eisen een afstemming met de kenmerken van de omgeving.

Waardevolle landschappen

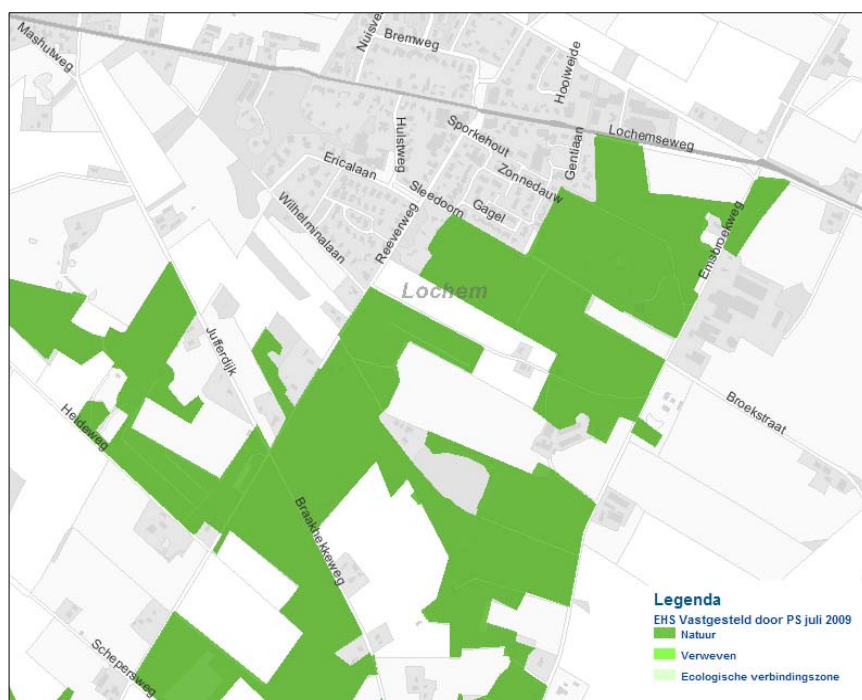
In het Streekplan heeft de provincie Waardevolle landschappen aangewezen. Waardevolle landschappen hebben unieke kenmerken, waarden en kwaliteiten. Het doel is deze te behouden en kernkwaliteiten te versterken - voor ingrepen geldt hier de 'ja -mits' regeling. In de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle Landschappen' zijn de kernkwaliteiten voor waardevolle landschappen vastgelegd. Het plangebied is niet gelegen in een Waardevol Landschap.

Natuurbeleid

De begrenzing en ruimtelijke bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is geregeld in het streekplan. Het hoofddoel voor het ruimtelijk beleid voor de EHS is het bijdragen aan een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen door bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere ruimtelijke waarden en kenmerken.

De EHS bestaat uit drie onderdelen: EHS – Natuur, EHS – Verweving en EHS – Verbindingszones. Binnen de EHS geldt de 'Nee- tenzij' benadering. Bestemmingswijziging is hier niet mogelijk als wezenlijke kenmerken/waarden in het gebied aangetast worden, tenzij er geen reële alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang.

De provincie heeft de EHS herbegrensd. Op 1 juli 2009 heeft Provinciale Staten de nieuwe grenzen vastgesteld. Uit de bijgaande figuur blijkt dat het plangebied niet is gelegen in de EHS. In de nabijheid van het plangebied is EHS – Natuur aanwezig.



De EHS in de omgeving van het plangebied (bron: streekplan provincie Gelderland)

Woonvisie Gelderland 'Keuzevrijheid & Identiteit'

In het woonbeleid dat is opgenomen in de driedelige Woonvisie Gelderland "Keuzevrijheid en identiteit" hanteert de provincie twee belangrijke uitgangspunten:

- Het woningaanbod moet aansluiten bij de voorkeur van bewoners;
- Goedkope woningen, huurwoningen en woningen geschikt voor senioren krijgen prioriteit.

In de woonvisie zijn de volgende zaken opgenomen: de uitgangspunten van het woonbeleid, analyses van regionale problematieken en afspraken met gemeentenen woningcorporaties.

Het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is onderdeel van de Woonvisie. Het KWP heeft als doel het woningbouwprogramma op regionaal niveau, zowel kwalitatief als kwantitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte aan woningen. Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio.

In het KWP3 zijn met gemeenten en woningcorporaties de volgende afspraken gemaakt in het regionaal woningbouwprogramma:

- Afspraken per regio over de nieuwbouw;
- Regionaal totaal aantal toe te voegen woningen;
- Verhouding huur/koop;
- Aandeel betaalbare woningen;
- Aandeel nultredenwoningen.

Het afsprakenkader regionaal woningbouwprogramma voor de Stedendriehoek omvat het Gelderse deel van de Stedendriehoek (Apeldoorn, Brummen, Epe, Lochem, Zutphen en Voorst, Deventer). De volgende afspraken zijn gemaakt:

- Een netto uitbreiding van de woningvoorraad (het aantal toe te voegen woningen minus het aantal te slopen woningen) van 8.500 woningen in de periode 2010 tot en met 2019.
- Een ambitie voor het aantal huurwoningen in de nieuwe te bouwen woningen van 44%.
- Een ambitie voor het aandeel betaalbare woningen in de nieuw te bouwen woningen van 42%.
- Een ambitie voor het aandeel nultredenwoningen in de nieuw te bouwen woningen van 66%.

Het aantal netto toe te voegen woningen van 8.500 woningen is over de regiogemeenten verdeeld op basis van de omvang van de woningvoorraad in 2010. Voor Lochem betekent dit een aantal van 825 te realiseren woningen in de periode 2010 tot en met 2019, waarbij gerekend wordt met een strategische reserve van 30% in verband met mogelijke uitval van plannen of het niet volledig realiseren van in bestemmingsplannen opgenomen plancapaciteit.

Plan Reeveerweg-West in relatie tot regionale afspraken

De woningbouwontwikkeling in het plangebied Reeveerweg-West past binnen het aantal van 825 woningen. De gemeente Lochem heeft op dit moment een harde plancapaciteit van circa 300 woningen. Daarnaast zijn in 2010 79 woningen, in 2011 8 woningen en in 2012 60 woningen toegevoegd. Daarnaast zijn een aantal grotere plannen in voorbereiding, zoals Etalage

naar de Toekomst (Lochem), Waterdijk-West (Epse) en Schoneveld (Laren). Deze plannen zullen aanzienlijk bijdragen aan de beschikbare harde plancapaciteit, maar zonder dat het aantal van 825 woningen wordt overschreden. Daarbij dient ook de kanttekening te worden geplaatst dat grotere uitbreidingslocaties in de dorpen en het plan Etalage naar de Toekomst voor een deel na 2019 worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor het plan Reeveerweg-West dat voor Harfsense begrippen een vrij forse omvang heeft. Het is dan ook niet reëel, zeker gezien de huidige situatie op de woningmarkt, om te verwachten dat alle woningen in één keer worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er nog een aantal redenen om gefaseerd te bouwen:

- Het streven is om primair voor de eigen bevolking te bouwen;
- Met de ontwikkeling van het plan komen, gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling, de grenzen van de uitbreiding van de woningvoorraad in Harfsen in beeld;
- Het is niet wenselijk om grote hoeveelheden woningen tegelijkertijd aan te bieden. Hiermee komt de verkoopbaarheid en de waarde van de bestaande woningen te zeer onder druk te staan.

In de huidige woningmarkt is het lastig om in te schatten hoe snel de realisatie van het plangebied precies zal verlopen. De verwachting is dat de realisatie in totaal 9 jaar in beslag neemt, daarbij uitgaande van 3 fasen van 3 jaar. Uitgaande van een start van de bouw in 2014 zullen de laatste woningen in 2022 worden opgeleverd. Dit betekent dat circa 30% van de woningen na 2019 wordt opgeleverd. Naar gelang de vraag naar woningen zal de realisatie sneller of langzamer verlopen.

3.3 Gemeentelijk Beleid

Structuurvisie Lochem 2012-2020

Met de ruimtelijke structuurvisie, vastgesteld op 8 juli 2013, geeft de gemeente Lochem op hoofdlijnen haar ruimtelijk beleid tot medio 2020 weer. De structuurvisie is conform artikel 2.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) een indicatief (beleids)document. De structuurvisie vormt de basis voor verdere beleidsuitwerkingen en uitvoering van concrete projecten. De Ruimtelijke Structuurvisie 2012 – 2020 vervangt de huidige Visie Wonen en Werken 2007- 2015 van de gemeente Lochem en is afgestemd op bestaand beleid zoals:

- Toekomstvisie 2030. Deze visie bevat een ruw toekomstbeeld van de Gemeente Lochem;
- De Regionale Structuurvisie De Voorlanden (2009) en de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek (2007) als ruimtelijk grondslag op bovengemeentelijk niveau;
- het Bestemmingsplan Buitengebied 2010, als recent beleidsstuk voor het buitengebied;
- de Nota Mobiliteit Lochem (september 2008). Deze nota geeft sturing aan doelstellingen ten aanzien van een bereikbare, leefbare en verkeersveilige gemeente.

Het ruimtelijk beleid is gericht op het ontwikkelen en versterken van levendige, economisch gezonde en aantrekkelijke kernen. Naast de kaders die voor alle kernen gelden, evenals de voornaamste keuzes die op gemeentelijk niveau gemaakt zijn ten aanzien van het wonen en werken, is voor elke kern een eigen visie opgesteld. Andere onderwerpen waar de structuurvisie op in

gaat zijn het ruimte geven aan economische dragers van het platteland en mobiliteit en infrastructuur.

Woningbouw

De gemeente Lochem streeft naar een gedifferentieerde woningbouw voor alle doelgroepen, waarbij bouwen voor starters en ouderen een centrale positie inneemt. Daarbij horen:

- levensloopbestendige nieuwbouwwoningen
- keuze voor appartementen of grondgebonden woningen afhankelijk van locatie;
- bouwen in het (middel)dure segment als voorwaarde voor de gewenste doorstroming in de woningmarkt;
- financiering van de goedkopere woningbouw.

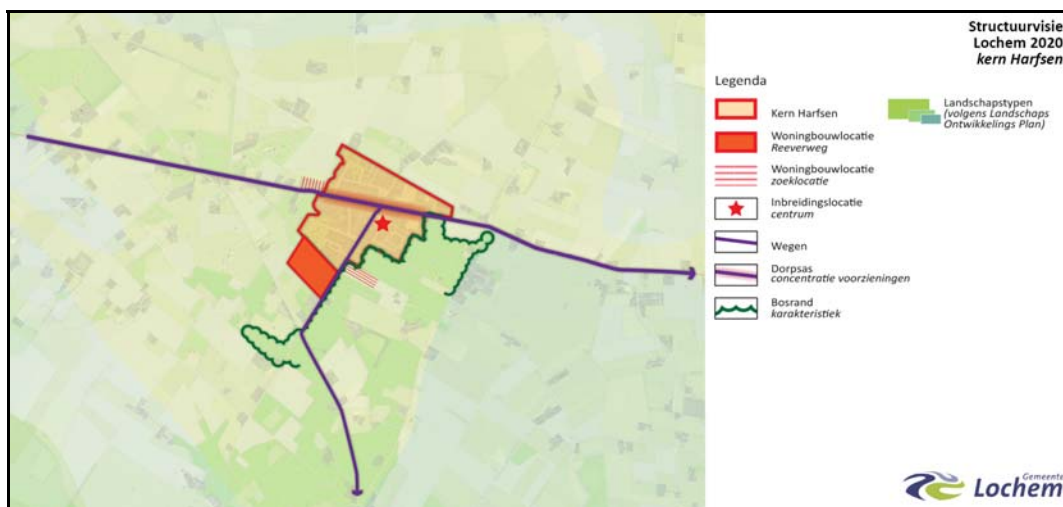
Structuurvisie Kern Harfsen

De kern Harfsen hoort in de structuurvisie bij de categorie 'levendige dorpen': deze dorpen hebben een lokaal verzorgende functie en vormen een knoop in stadsgewestelijke en toeristische netwerken en kennen actieve lokale ondernemers, maar lopen een verhoogd risico op ontgroening.

De Lochemseweg is de belangrijkste verkeersader van Harfsen en vormt eveneens het hart van het dorp. Naast woningen en winkels zijn er enkele bedrijven, horecagelegenheden en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Daarnaast heeft Harfsen enkele woonwijken met vrijstaande en rijenhuizen. Aan de oostkant van de kern is bedrijvigheid geconcentreerd.

Harfsenaren trekken niet graag weg uit hun dorp en willen zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving blijven wonen. De aanwezigheid van diverse voorzieningen wordt door de Harfsenaar als positief ervaren. Harfsen heeft een groot aantal zelfstandige ondernemers. Dit heeft een positief effect op de leefbaarheid van de kern. Hetzelfde geldt voor de ontwikkeling van een Kulturhus. Het verenigingsleven bloeit en het aantal jaarlijks terugkerende evenementen in Harfsen is aanzienlijk. Een minpunt is dat Harfsen te weinig starterswoningen, heeft waardoor jongeren zijn weggetrokken uit de kern. Met de woningbouw in het plangebied Reeveerweg- West wordt voorzien in een aanbod van nieuwe starterswoningen. Daarnaast kan tevens ruimte worden geboden aan (collectief) particulier opdrachtgeverschap, waarbij toekomstige eigenaren invloed krijgen op de uitvoering van hun woning.

De beoogde woningbouwontwikkeling die in dit bestemmingsplan planologisch mogelijk wordt gemaakt past naadloos in de structuurvisie van de gemeente Lochem.



Structuurkaart kern Harfsen

(bron: Structuurvisie 2012-2020, gemeente Lochem, 2013)

Woonvisie Lochem 2012-2020

Parallel aan de structuurvisie is de Woonvisie 2012 – 2020 vastgesteld. Waar de structuurvisie ingaat op kwantitatieve aspecten in het kader van woningbouw, vormt de woonvisie daarop een kwalitatieve aanvulling in de zin van programmering, woonmilieus, doelgroepen en woonkwaliteit. Beide documenten zijn op elkaar afgestemd.

Het plangebied Reeeverweg-West is opgenomen in der kerngerichte uitwerking van de woonvisie met een plancapaciteit van 71 woningen en een geplande uitvoering tussen 2014-2022. Zoals in de structuurvisie al genoemd benadrukt ook de woonvisie de behoefte aan woonruimte voor starters, zorgwoningen en doorstromers.

Groenvisie

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). Hierin wordt de bestaande en/of de gewenste kwaliteit en de waarde van het groen in de hele gemeente vastgelegd. 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.

De locatie aan de Reeeverweg wordt hoofdzakelijk een woongebied. Voor woongebieden geeft de groenvisie aan dat de beplanting hier als doel heeft de bewoners een veilige en prettige woonomgeving te bieden. De beplanting dient enige sierwaarde te hebben en sociaal veilig te zijn. Te denken valt aan sierheesters, zowel bodembedekkend als opgaand en gazons. In de woongebieden komen bomen alleen in hun natuurlijke groeiwijze voor, dus geen knot- of leibomen. Grote groenstroken in een woongebied kunnen in aanmerking komen voor ecologisch groenbeheer. Voorwaarde daarbij is wel dat de verstoring door verkeer of intensief gebruik minimaal is. Ook is aansluiting op ecologisch beheerde groenstroken in de omgeving hierbij van belang.

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 hebben de inwoners van Harfsen aangegeven wat belangrijk is voor het dorp. Deze zogenaamde dorpsstandpunten vormen de basis voor de (nog op te stellen) dorpsvisie.

Uitwerkpunten voor wonen in Harfsen zijn:

- Er moet een raming worden gemaakt voor de komende tien jaar van de woningbehoefte van Harfsenaren die in Harfsen willen blijven wonen: starters, senioren en andere Harfsense woningzoekenden;
- Er moet een woningbouwplan worden opgesteld waarmee de gewenste groei van het aantal inwoners kan worden gerealiseerd;
- De plaatsen in de kern van Harfsen waar woningbouw mogelijk en gewenst is, moeten in kaart worden gebracht.

Welstandsnota en beeldkwaliteitsplan

Bouwaanvragen kunnen uitsluitend aan welstandseisen worden getoetst, op grond van criteria zoals die zijn benoemd in de welstandsnota. Vanaf mei 2007 is integraal welstandsbeleid van kracht voor het gehele grondgebied van de gemeente Lochem en worden bouwplannen die ter advisering aan de welstandscommissie worden voorgelegd, beoordeeld aan deze welstandsnota.

Een belangrijk uitgangspunt van de nota is de 'gebiedsgerichte benaderingswijze': de karakteristieken van wijken en samenhangende gebieden in de hele gemeente Lochem vastgelegd en gewaardeerd. Hiermee moeten de ontwerpers van nieuwe bouwplannen rekening houden en het biedt de welstandscommissie handvatten voor het formuleren van een welstandsadvies.

De welstandsnota geeft aan dat de nota zelf niet het meest geëigende beleidsdocument is om de ruimtelijke kwaliteit van een stedenbouwkundig plan voor een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te realiseren, zoals voor het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Een beeldkwaliteitsplan is daartoe een beter instrument. Voor het plangebied is een beeldkwaliteitsplan opgesteld.

4. PLANBESCHRIJVING

In dit hoofdstuk wordt de toekomstige situatie van het plangebied uiteengezet.

4.1 Algemeen

Beoogd wordt om in het plangebied maximaal 71 grondgebonden woningen te realiseren. De beoogde ontwikkeling tot woningbouw zal met de uitgifte van individuele kavels en projectmatige bouw vorm krijgen. Het bestemmingsplan legt de belangrijkste ruimtelijke dragers, uitgangspunten, structuren, etc. vast. Binnen dat planologische kader kan de uitgifte van de kavels vorm krijgen. Daarnaast speelt het beeldkwaliteitsplan dat voor het plangebied is (wordt) opgesteld een rol van betekenis.

4.2 Toekomstige situatie

Van grote invloed op het opstellen van de uitgangspunten voor de woningbouwontwikkeling zijn de stedenbouwkundige en landschappelijke kenmerken van het dorp en de omgeving.

Stedenbouwkundige kenmerken

De hoofdontsluiting in het dorp wordt gevormd door de Harfsenseweg, de Reeveerweg en in het verlengde daarvan de Bielderweg. Met name aan de Lochemseweg ligt van oorsprong de lintbebouwing. Ten zuiden en ten noorden van deze lintbebouwing hebben de woningbouwuitbreidingen plaatsgevonden waarbij met name de woningbouw aan de westzijde van de van de Reeveerweg en de Bielderweg in het bos heeft plaatsgevonden. Aan de oostzijde hebben de woningbouwlocaties een minder groene setting en daar ligt ook een zone met bedrijven. Het gehele dorp wordt omringd door bosgebieden, het zogenaamde coulisselandschap.

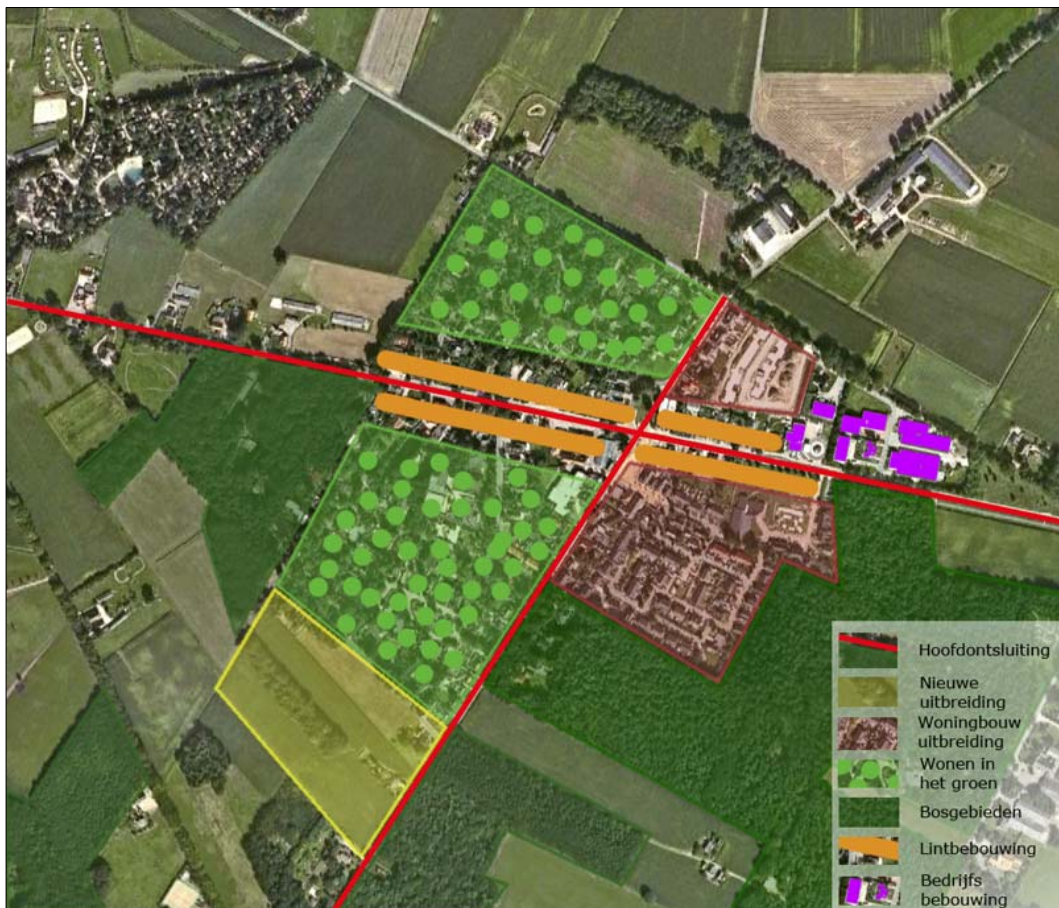


Zichtlijn vanuit de Wilhelminalaan op het buitengebied



Zicht vanuit het plangebied op de bestaande bebouwing aan de Wilhelminalaan

In de huidige situatie is sprake van een locatie aan de rand van het dorp, die de overgang vormt naar het buitengebied. Het plangebied is gelegen binnen het voornoemde coulisselandschap en sluit aan op, en grenst aan de zuidelijke uitbreiding in het dorp, die gerealiseerd is in een bosgebied. Direct aansluitend aan het plangebied liggen open landbouwgronden. Het gebied wordt gekenmerkt door zijn groene setting en het kleinschalige karakter van de bebouwing in de omgeving. In het gebied zelf is een forse groenstrook aanwezig.



Stedenbouwkundige kenmerken

Uitgangspunten

De directe omgeving van het plangebied speelt een belangrijke rol bij het formuleren van de uitgangspunten. De kwaliteit binnen het plangebied wordt

voor een belangrijk deel bepaald door het groene kader en het zicht op het buitengebied. Deze kwaliteit dient zoveel mogelijk gehandhaafd te blijven en daar waar mogelijk te worden versterkt. In het gebied bevindt zich een bosstrook met een breedte van 23 meter en een lengte van 160 meter. Deze zal worden gehandhaafd en kwalitatief worden verbeterd.

De aanwezige zichtlijnen vanuit het dorp op het buitengebied moeten worden gehandhaafd en zo mogelijk worden verbeterd. Tegelijkertijd zullen nieuwe zichtlijnen worden gerealiseerd, waardoor het buitengebied in het nieuwe plan voelbaar aanwezig blijft.



Uitgangspunten

In de omgeving van het plangebied is sprake van een kleinschalig dorps karakter met verschillende woningtypologieën. De uitstraling van de bebouwing is divers. Dit wordt bepaald door wisselende architectuur,

gothoogte, perceelsbreedte, verspringende rooilijnen etc. Kenmerkend aan de bestaande dorpsrand is de variëteit aan bebouwingstypen, bebouwingshoogten en verschil in bebouwingsmassa. De dorpsrand wordt tevens gekenmerkt door het groene en transparante karakter. Bij het ontwerpen van een nieuwe dorpsrand zullen deze karakteristieken als uitgangspunt worden meegenomen.

Op grond van het bovenstaande zijn de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de stedenbouwkundige invulling van het plangebied:

- Ontwikkelen van een gebied met maximaal 71 grondgebonden woningen;
- Het woningbouwprogramma bestaat in hoofdlijnen uit vrijstaande, twee-onder-één-kapwoningen en geschakelde woningen;
- Variëteit in bebouwingstypen, bebouwingshoogten en verschil in bebouwingsmassa is een belangrijk gegeven bij de verdere invulling van het programma;
- Het parkeren dient binnen het plangebied opgelost te worden. De parkeerplaatsen dienen gedeeltelijk op eigen erf te worden gerealiseerd;
- De geschakelde en twee-onder-een-kap woningen kunnen worden gerealiseerd in maximaal 3 bouwlagen. Hiermee ontstaat een woningtype met een nokhoogte van maximaal 10 meter. De vrijstaande woningen kunnen worden gerealiseerd in maximaal 1 bouwlaag met een kap. Dit betekent dat een woningtype met een gothoogte van maximaal 4 meter en een nokhoogte van maximaal 10 meter .
- Het realiseren van een nieuwe transparante dorpsrand;
- Het behoud van de bestaande groenstructuur;
- Het realiseren van accenten d.m.v. van vorm, functie en architectuur. Hierbij valt te denken aan bijvoorbeeld een speelgelegenheid en een zitgelegenheid met uitzicht op het buitengebied;
- Het behoud van de zichtlijnen op het buitengebied en de combinatie daarvan met nieuwe groenzones.



Zichtlijn op het buitengebied



Zichtlijn vanaf de Reeeverweg

Verkaveling

Hoofdropzet

Langs de randen van de verkaveling wordt getracht om zoveel mogelijk groen te realiseren en de bebouwing een zo transparant mogelijk karakter te geven. Het behoud van een transparante dorpsrand kan in combinatie met het behoud van de zichtlijnen en het inrichten van groene zones worden gerealiseerd.

In het midden van het plangebied wordt de groene bosstrook behouden en kwalitatief verbeterd. Dat wil zeggen dat de bosstrook daar waar deze kwalitatief niet meer voldoet wordt uitgedund. Op deze wijze kunnen zichtlijnen worden versterkt. Op sommige locaties zullen weer nieuwe bomen worden aangeplant. De groenstrook zal verder worden uitgebreid door middel van een speellocatie.

De vrijstaande woningen worden aan de randen van het plangebied gerealiseerd. Tegen de bestaande groenzone worden de twee aaneen geschakelde woningen in twee bouwlagen met een kap gebouwd. In het middengebied tussen de Wilhelminalaan en de bosstrook wordt gedacht aan de meer aaneen geschakelde woningen.

Van groot belang daarbij is om de voorkanten van de woningen op de bosstrook te oriënteren. Tussen de woningen en de bosstrook is de ontsluitingsweg geprojecteerd. Hiermee worden achterkantsituaties naar de bosstrook voorkomen.



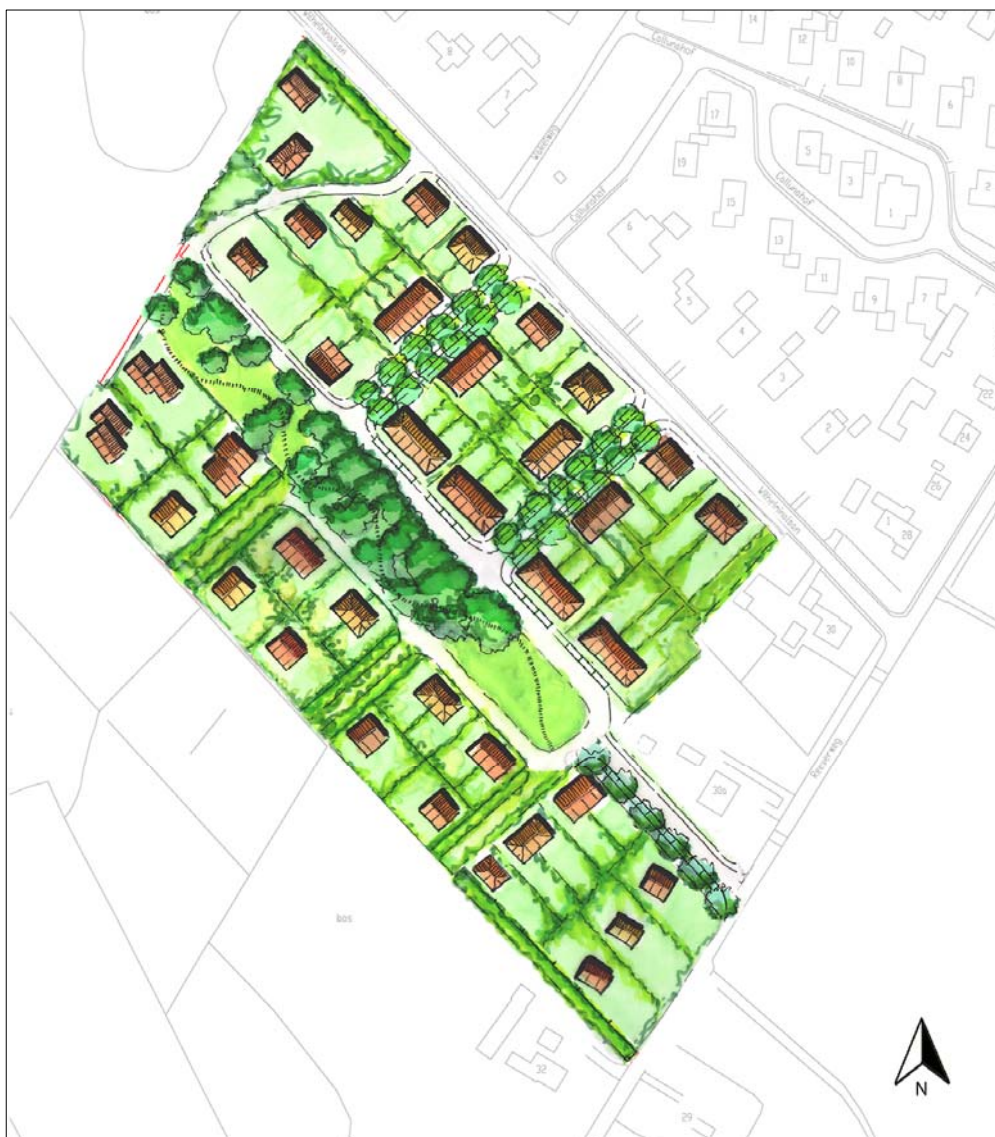
Zicht op het buitengebied

Woningbouw-volkshuisvesting

Op de locatie wordt een gedifferentieerd woningbouwprogramma gerealiseerd, passend binnen de ruimtelijke context van de locatie. De woningen dienen om tegemoet te komen aan de lokale woningbehoefte. De ontwikkeling van woningbouw in het plangebied past binnen de woningbouwtaakstelling, zowel kwantitatief als kwalitatief, die de gemeente Lochem in de Stedendriehoek heeft.

De maximaal 71 woningen worden in de verschillende categorieën volgens de Woonvisie Lochem 2012-2020 gebouwd. Dat betekent:

- 25-30% goedkope woningen;
- 35-40% middeldure woningen;
- 30-40% dure woningen.



Verkaveling van het plangebied Reeverweg-

Uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Verkeersstructuur

De verkeersstructuur in het plangebied wordt in het bestemmingsplan als zodanig bestemd. Binnen de verkeersbestemming kan de openbare ruimte worden ingericht met wegen, paden, parkeervoorzieningen en berm. Verschillende inrichtingsvormen zijn mogelijk. Binnen de bestemming de bestemming verkeer is dus enige flexibiliteit aanwezig. De hoofdstructuur zal echter wel duidelijk vastgelegd worden.

Groenstructuur

Het structurele groen dat bepalend wordt voor de uitstraling en ruimtelijke kwaliteit van het plangebied krijgt de bestemming groen. De groenstructuur wordt hoofdzakelijk gevormd door de centraal in het gebied gelegen bosstrook. Door de bestemming groen kan dit gebied behouden en versterkt worden. In het groengebied kunnen ook de wandelpaden worden aangelegd.

Tevens is hier ruimte voor waterberging, bijvoorbeeld in de vorm van wadi's. Verder wordt de groene uitstraling van de dorpsuitbreiding mede bepaald door het toekomstige privé groen in de voortuinen bij de woningen. Mede om deze groene uitstraling te realiseren krijgen de voortuinen de bestemming tuin.

Wonen

De woonfunctie wordt in het plangebied de hoofdfunctie van het gebied. De nieuw te bouwen woningen worden in het bestemmingsplan opgenomen, middels de bestemming 'Wonen'.

Om de plaats van de nieuwe woningen te bepalen, zijn bouwvlakken aangewezen. Woningen (hoofdgebouwen) mogen uitsluitend binnen deze bouwvlakken worden gebouwd. Buiten het bouwvlak is alleen bebouwing toegestaan in de vorm van erfbebouwing (bijgebouwen en overkappingen en andere bouwwerken). Uitgangspunt is dat er verschillende woningtypen - aaneengebouwd, twee-aan-een of vrijstaand – worden gerealiseerd, om een gedifferentieerd woongebied tot stand te brengen. Om dit te garanderen wordt de bouwwijze op de verbeelding (plankaart) aangeduid.

Afhankelijk van het te realiseren type woning en de ruimtelijke eisen van plek in het plangebied, is een bouwvlakdiepte/-grootte gekozen, die voldoende ruimte biedt om een comfortabele woning te realiseren die aan de hedendaagse eisen voldoet. Bij vrijstaande woningen moet een minimale afstand worden aangehouden tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen. Dit om het losstaande karakter van de bebouwing zeker te stellen en openheid tussen de bebouwing te realiseren. De maximale goot- en bouwhoogtes van de woningen zijn gebaseerd op de gewenste karakteristiek van de te bouwen woningen, één dan wel twee bouwlagen met een kap.

Erfbebouwing

Erfbebouwing bij de woningen wordt in het bestemmingsplan mogelijk gemaakt om het woongenot bij de woningen te kunnen vergroten. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen voor het oprichten van erfbebouwing bij de woningen in de vorm van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Dit betreft regels voor de situering, oppervlakte, hoogte en bouwvorm van erfbebouwing. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 75 m². Erfbebouwing mag uitsluitend opgericht worden op het zij- en achtererf. Verder zijn er beperkingen ten aanzien van hoogte (goothoogte maximaal 3 m en bouwhoogte maximaal 5 m), de afstand tot de voorgevel (minimaal 3 m) en de bouwvorm (dakhelling niet meer dan 60 graden). Het is niet toegestaan om vrijstaande bijgebouwen in gebruik te nemen voor bewoning.

Beroep- of bedrijf aan huis

Tot de woonfunctie behoren ook beroep- of bedrijf aan huis te worden gerekend. Uitgangspunt hierbij is dat de woning primair in stand dient te blijven. Daarom worden beroeps- en bedrijfsactiviteiten aan huis toegestaan, zolang dit in pandig gebeurt en op een beperkt oppervlak van de woning en de activiteiten worden uitgeoefend door de bewoner zelf. Om hinder voor de woonomgeving te voorkomen gelden er voorwaarden voor het medegebruik van de woning voor beroeps of bedrijfsactiviteiten aan huis, zoals dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een beroep- of bedrijf aan huis niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de

gebouwen. Bovendien mogen er uitsluitend activiteiten plaatsvinden die zijn opgenomen in een Staat van bedrijfsactiviteiten die bij het bestemmingsplan behoort, dient parkeren zoveel mogelijk op eigen terrein plaats te vinden en mag er geen buitenopslag plaatsvinden.

Tuinbestemming

Om te voorkomen dat de open ruimtes voor de voorgevelrooilijn van de woningen worden volgebouwd en daardoor het bebouwingsbeeld wordt geschaad en er geen groene voortuinen tot stand kunnen komen, worden de bij de woningen behorende (voor)tuinen als 'Tuin' bestemd. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden opgericht.

Fasering

Niet alle woningen in het plangebied zullen in één keer worden gerealiseerd. Er zal sprake zijn van een gefaseerde ontwikkeling van het plangebied. Eén van de redenen hiervoor is de huidige situatie op de woningmarkt. Daarnaast zijn er nog een aantal redenen om gefaseerd te bouwen:

- Het streven is om primair voor de eigen bevolking te bouwen;
- Met de ontwikkeling van het plan komen, gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling, de grenzen van de uitbreiding van de woningvoorraad in Harfsen in beeld;
- Het is niet wenselijk om grote hoeveelheden woningen tegelijkertijd aan te bieden. Hiermee komt de verkoopbaarheid en de waarde van de bestaande woningen te zeer onder druk te staan.

In de huidige woningmarkt is het lastig om in te schatten hoe snel de realisatie van het plangebied precies zal verlopen. De verwachting is dat de realisatie in totaal 9 jaar in beslag neemt, daarbij uitgaande van 3 fasen van 3 jaar. Uitgaande van een start van de bouw in 2015 zullen de laatste woningen in 2024 worden opgeleverd. Naar gelang de vraag naar woningen zal de realisatie sneller of langzamer verlopen.

5. RANDVOORWAARDEN – MILIEUASPECTEN

In dit hoofdstuk komen een aantal milieuaspecten aan de orde die van belang (kunnen) zijn voor de beoogde woningbouw in het plangebied.

5.1 Geluid

Algemeen

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

In het kader van dit bestemmingsplan is alleen het aspect wegverkeer van belang. Er liggen in het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde bedrijventerreinen of spoorwegen.

Wegverkeerslawaaï

Geluidzones

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft (art. 74 lid 1). Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/uur-zone of in een woonerf. De breedte van de geluidzones is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van een weg. Zie de onderstaande tabel.

Aantal rijstroken		Zonebreedte
Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied	
1 of 2	-	200 meter
3 of meer	-	350 meter
-	1 of 2	250 meter
-	3 of 4	400 meter
-	5 of meer	600 meter

Tabel 5.1 Breedte van geluidszones langs wegen

Grenswaarden

Geluidsgevoelige objecten die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde voor nieuwe situaties. Indien deze waarde wordt overschreden, kan het college van burgemeester en wethouders ontheffing verlenen voor een hogere waarde. De maximale ontheffingswaarde is afhankelijk van het soort geluidsgevoelig object en de geluidsbron. Bij de ontheffing dient het college te motiveren waarom bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn en waarom het plan gewenst is. Ook dient het in de Wgh vastgelegd binnenniveau gewaarborgd te worden. Geluidsniveaus bij nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen die hoger zijn dan de wettelijke maximale ontheffingswaarden zijn niet toegestaan.

Geluid in relatie met het plangebied

De wegen die gelegen zijn in de nabijheid van het plangebied zijn de Wilhelminalaan, de Jufferdijk en de Reeveerweg.

Alcedo bv heeft een akoestisch onderzoek uitgevoerd (Akoestisch onderzoek, wegverkeerslawaai en planologisch onderzoek woningbouwlocatie Reeveerweg-West Harfsen, 22 augustus 2013). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

Jufferdijk

De maximale snelheid op de Jufferdijk bedraagt 60 km/uur. Deze weg heeft op grond van de Wet geluidhinder dus een geluidszone. Uit het akoestisch onderzoek komt naar voren dat de geluidsbelasting van de Jufferdijk de voorkeursgrenswaarde van 48 dB in het plangebied niet overschrijdt. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Jufferdijk geeft derhalve geen akoestische belemmeringen voor de nieuwbouw van woningen in het plangebied.

Wilhelminalaan

De Wilhelminalaan betreft een 30 km/uur weg en heeft conform de Wet geluidhinder geen zone en behoeft dan ook formeel geen toetsing. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is toch gekeken naar de geluidsbelasting van deze weg op het plangebied. Hieruit blijkt dat de geluidsbelasting van de Wilhelminalaan de voorkeursgrenswaarde van 48dB in het plangebied niet overschrijdt. De geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Wilhelminalaan geeft derhalve geen akoestische belemmeringen voor de nieuwbouw van woningen in het plangebied.

Reeveerweg

De maximale snelheid op de Reeveerweg bedraagt ter hoogte van het plangebied nu nog 60 km/uur, omdat de weg nog buiten de bebouwde kom is gelegen. Het is de bedoeling dat de komgrens en daarmee de 30 km/uur zone verschuift naar de nieuw te ontwikkelen ontsluiting vanaf de Reeveerweg naar het plangebied. Hiertoe zal een verkeersbesluit worden genomen. Dit betekent echter niet dat de gehele Reeveerweg ter hoogte van het plangebied binnen de bebouwde kom komt te liggen en een 30 km/uur zone wordt. De drie woningen die met hun voorgevel zijn geörienteerd op de Reeveerweg, tussen de Reeveerweg 30a en 32, zijn gelegen op een plek waar de Reeveerweg nog een 60 km/uur weg betreft. Voor deze woningen is de geluidsbelasting berekend. Uit het onderzoek is gebleken dat ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Reeveerweg bij de drie woningen de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. Het hoogst opgetreden geluidsniveau bedraagt 52 dB bij de voorgevel van de woningen. De geluidsbelasting overschrijdt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet. Bij de overige woningen wordt ruimschoots voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In situaties waar nieuw te bouwen geluidsgevoelige bestemmingen een geluidsbelasting ondervinden boven de voorkeursgrenswaarde, dient allereerst onderzocht te worden of deze geluidsbelasting gereduceerd kan worden door het treffen van maatregelen aan de bron (bijvoorbeeld de aanleg van een geluidsreducerend wegdek) of in het overdrachtsgebied (bijvoorbeeld geluidsschermen). Als deze niet mogelijk blijken, moeten maatregelen bij de ontvanger getroffen worden.

Maatregelen aan de bron die overwogen kunnen worden zijn het beperken van de verkeersomvang of de snelheid van de verkeer. Het beperken van de verkeersomvang is niet mogelijk omdat het verkeer al overwegend uit bestemmingsverkeer bestaat en de weg geen functie voor doorgaand verkeer heeft. Het verlagen van de snelheid is verkeerskundig niet wenselijk: een verdere verschuiving van de komgrens en 30 km/uur zone is niet logisch omdat het gebied niet meer wordt gekenmerkt door een gesloten bebouwingsstructuur waardoor duidelijk het beeld bestaat dat men zich in de bebouwde kom bevindt.

Een andere bronmaatregel zou het toepassen van een meer geluidsreducerende wegdekverharding kunnen zijn. Vanuit financieel en verkeerskundig oogpunt stuit dit echter op bezwaren. De weg beschikt in de huidige situatie namelijk over een wegdekverharding die nog in goede staat verkeert en nog niet aan vervanging toe is. De kosten voor het aanbrengen van een stiller wegdek staan daardoor niet in verhouding tot het effect wat daarmee bereikt wordt.

Maatregelen in het overdrachtsgebied die overwogen kunnen worden zijn de toepassing van een geluidsscherm of het naar achteren verplaatsen van de woningen. Beide maatregelen stuiten op ruimtelijk-stedenbouwkundige bezwaren. Een geluidsscherm is ruimtelijk niet inpasbaar en daarom ongewenst. Het naar achteren van de woningen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst, omdat er dan niet goed wordt aangesloten op de bestaande rooilijnen in de omgeving en de woningen dan zover naar achteren op de kavels komen te staan dat de gebruikswaarde van de kavels teveel daalt (te kleine achtertuin).

Gezien het bovenstaande zal burgemeester en wethouders worden gevraagd een hogere grenswaarde vast te stellen voor de 3 woningen met beoordelingspunt 001, 002 en 003 (zie akoestisch onderzoek) van 52 dB (inclusief 5dB correctie conform artikel 110 Wet geluidhinder) ten gevolge van wegverkeerslawaai van de Reeveerweg.

Omdat de gevelbelasting hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient de initiatiefnemer bij de aanvraag van een vergunning voor de bouw van de woningen aan te tonen dat het binnenniveau in de woningen ten gevolge van het wegverkeerslawaai voldoet aan de gestelde wettelijke eisen.

Nieuwe wegen in het plangebied

Net als in de bestaande woongebieden in de kom van Harfsen, zullen de nieuwe wegen in het plangebied ook worden ingericht als 30 km/uur zone. 30 km/uur zones kennen op grond van de Wet geluidhinder geen geluidszone. Derhalve is een akoestische toets aan de voorkeursgrenswaarde voor deze wegen niet nodig.

Uit het akoestische onderzoek "Wegverkeerslawaai en planologisch onderzoek woningbouwlocatie Reeveerweg-West te Harfsen, Alcedo, 22 augustus 2013" is gebleken dat de geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaai van de Reeveerweg bij de 3 nieuw te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. Het hoogst optredende geluidsniveau bedraagt 52 dB. Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde is een besluit hogere grenswaarde genomen. Doordat over de nieuwe wegen in het plangebied uitsluitend bestemmingsverkeer zal rijden, zal de invloed van het geluid veroorzaakt door het verkeer op deze wegen op het woon- en

leefklimaat in de omgeving klein zijn. De nieuwe wegen zullen geen onevenredige toename van de geluidsbelasting op de woningen in de omgeving als gevolg hebben.

Naar aanleiding van een zienswijze is een aanvullend akoestisch onderzoek verricht (Alcedo, 20 maart 2014). Uit dit onderzoek, eveneens als bijlage in de plantoelichting opgenomen, komt naar voren dat de geluidbelasting op de gevel van de woning aan de Reeveerweg 30a maximaal 55 dB bedraagt. Dit is de geluidsbelasting ten gevolge van de Reeveerweg en overige in de omgeving liggende wegen. Als gevolg van de aan te leggen ontsluitingsweg neemt de geluidsbelasting op de voorgevel met 1 dB toe. De geluidsbelasting op de zijgevel neemt met 2 dB toe. Ten aanzien hiervan is overwogen dat dit geen onevenredige toename is. Op de achtergevel neemt de geluidsbelasting weliswaar toe met 7 tot 10 dB, maar de geluidsbelasting blijft onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Geconcludeerd wordt dan ook dat de gevolgen van de aanleg van de ontsluitingsweg niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening.

Vanuit de Wet geluidhinder hoeft er geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen van de ontsluitingsweg voor omliggende woningen. Reden hiervoor is dat op de ontsluitingsweg een maximale snelheid van 30 km/uur zal gelden en er dan ook geen sprake is van een zogenaamde "gezoneerde" weg als bedoeld in de Wet geluidhinder.

5.2 Bodem

Algemeen

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

Bodemkwaliteit in relatie tot het plangebied

Het plan voorziet in de bouw van nieuwe woningen, welke onder het begrip 'gevoelige functie' vallen. Met het oog op een goede ruimtelijke ordening dient te worden aangetoond dat de bodem geschikt is voor het beoogde functiegebruik.

In dit kader is door adviesbureau Van der Poel Milieu BV een bodemonderzoek uitgevoerd. De belangrijkste resultaten en conclusies zijn hieronder weergegeven. Het volledige rapport 'Verkennd bodemonderzoek Reeveerweg Harfsen' (maart 2014) genaamd, is als bijlage bij de plantoelichting van dit bestemmingsplan toegevoegd.

Resultaten verkennend bodemonderzoek

Bij het onderzoek, gebaseerd op richtlijnen uit de NEN-5740, is voor het plangebied de onderzoeksstrategie voor een grootschalig onverdachte locatie (ONV-GR) gehanteerd.

Het opgeboorde materiaal is in het veld zintuigelijk beoordeeld. Hierbij zijn geen bijzonderheden waargenomen die duiden op het voorkomen van mogelijke bodemverontreiniging. Er is zintuiglijk in de bodem en op het maaiveld ook geen asbest verdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten is gebleken dat zowel in de boven- als de ondergrond geen van de onderzochte componenten gemeten in een gehalte dat de desbetreffende achtergrondwaarde en/of rapportagegrens overschrijdt.

Verder blijkt dat in het grondwater uit peilbuis 2 cadmium in een concentratie boven de desbetreffende interventiewaarden is gemeten. Daarnaast is in het grondwater uit de peilbuizen 2 en 4 een zinkconcentratie gemeten die de desbetreffende tussenwaarde overschrijdt.

Ook zijn in alle peilbuizen één of meerdere zware metalen en naftaleen in een concentratie gemeten die de desbetreffende streefwaarde overschrijft. De gemeten waarden voor de pH en de EGV kunnen echter als normaal worden beschouwd.

Geconcludeerd wordt dat de gemeten interventiewaarde overschrijding van cadmium in peilbuis 2 en de gemeten tussenwaarde overschrijding van zink in de peilbuizen 2 en 4 dusdanig zijn dat aanvullende maatregelen en/of analyses worden geadviseerd.

Aanvullende resultaten herbemonstering peilbuizen 2 en 4

Op grond van bovenstaande conclusie heeft in eerste instantie een herbemonstering van de peilbuizen 2 en 4 plaatsgevonden om na te gaan of in hoeverre de tussen- en interventiewaarde overschrijdingen (cadmium en zink) eventueel een incidentele verhoging is geweest. Ook deze resultaten (Van der Poel Milieu Advies B.V., 24 april 2014) zijn volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Uit de herbemonstering is naar voren gekomen dat in peilbuis 2 nog altijd cadmium in een concentratie boven de desbetreffende interventiewaarde is gemeten. Tevens is in beide peilbuizen nog altijd zink gemeten in een concentratie die de desbetreffende tussenwaarde overschrijdt.

Geconcludeerd wordt echter dat zink en cadmium door geologische afzettingen in het verleden in de regio vaker in verhoogde gehalten worden gemeten. Uit het vooronderzoek is niet gebleken dat er zich op de locatie een niet natuurlijke bron voor genoemde verontreinigingen heeft bevonden. Er wordt uitgegaan van een verhoging met een natuurlijke oorsprong.

Aanvullende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit levert geen belemmering op voor voorliggend bestemmingsplan.

5.3 Water

Algemeen

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

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

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

Water in relatie met het plangebied

Geofox-Lexmond bv heeft een waterhuishoudkundig onderzoek (Reeverweg West te Harfsen, 8 februari 2012) uitgevoerd voor het plangebied. Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. De onderstaande informatie vormt een samenvatting van dit onderzoek.

Bodemopbouw

Op de locatie bestaat de bovenste meter uit matig fijn zand. Daaronder bevindt zich zeer fijn zand.

Grondwaterstand

Op basis van de grondwaterkaart van Nederland en de langdurige grondwaterstandsgegevens afkomstig van het TNO-meetnet wordt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ingeschat op circa 9,16 m +NAP, dat is circa 1,16 m –mv. De Gemiddelde Grondwaterstand (GG) en de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (GLG) bedragen naar verwachting respectievelijk circa 8,58 en 8,12 m +NAP.

Tijdens de veldwerkzaamheden bevond de grondwaterstand zich tussen 2,42 m-mv en 2,53 m-mv. Een GHG van 1,20 m –mv wordt representatief geacht.

Grondwaterstroming

De grondwaterstromingsrichting is globaal gezien noordwestelijk gericht.

Doorlatendheid

Uit doorlatendheidsmetingen is gebleken dat de gemiddelde doorlatendheid in het traject waarin gemeten is (0,25 – 1,2 m-mv) redelijk goed is (8,5 m/d).

Oppervlaktewater

In de nabijheid van de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig.

Riolering

Onder de Wilhelminalaan ligt een gemengd stelsel van rond 300 mm en onder de Reeverweg ligt een gemengd stelsel van rond 500 mm. Het afvalwater wordt doormiddel van een persleiding afgevoerd richting Gorssel.

Infiltratiemogelijkheden in het plangebied

Op basis van de resultaten van de doorlatendheid van de onverzadigde zone en van de grondwaterstandsgegevens is voor het plangebied een afweging gemaakt of deze geschikt is voor het infiltreren van hemelwater in de bodem. Deze afwegingen zijn als volgt:

- De GHG bevindt zich op een diepte van 1,2 m-mv. Dit vormt geen belemmering voor infiltratie van hemelwater in de bodem indien de infiltratievoorzieningen niet dieper dan 1,2 m-mv worden aangebracht.
- De berekende K-waarde van de onverzadigde zone is redelijk tot goed dit vormt geen belemmering voor zowel bovengrondse als ondergrondse infiltratie van hemelwater.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat zowel bovengrondse als ondergrondse infiltratie van hemelwater goed mogelijk is.

Watertoetstabel

Het waterschap Rijn en IJssel hanteert een watertoetstabel waarin de waterthema's zijn opgenomen die relevant kunnen zijn om rekening mee te houden bij de planontwikkeling. De thema's die relevant zijn dienen nader toegelicht te worden. Onderstaand is de watertoetstabel opgenomen, waarin aangegeven is welke thema's relevant zijn voor het plangebied.

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 WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Nee Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Ja Ja Nee
Grondwater-overlast	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? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Nee Nee Nee
Grondwaterkwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgesondheid	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
AANDACHTSTHEMA'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

Toelichting relevante thema's watertoetstabel

Riolering en Afvalwaterketen

1. Het afvalwater neemt toe door de ontwikkelingen in dit plan. Het afvalwater wordt afgevoerd naar het gescheiden stelsel van Harfsen. Regenwater wordt niet afgevoerd via het riool (zie thema wateroverlast). Het riolsysteem is hierop ontworpen. Aangezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand op de locatie 1,20 meter beneden maaiveld is, en daarmee lager dan 0,7 meter beneden maaiveld, is het mogelijk om infiltratievoorzieningen toe te passen. Gezien de bodemopbouw, de gemiddelde hoogste grondwaterstand en de doorlatendheid van de grond is zowel ondergronds als bovengronds infiltratie technisch goed mogelijk.

Wateroverlast

1. Door de ontwikkelingen in het plangebied neemt het verhard oppervlak toe met 14.000 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. Hemelwater dat op dak- en wegooppervlak valt, zal worden afgekoppeld en worden geïnfilteerd in de bodem. Gezien de relatief hoge GHG en de ruimte in het plangebied zal hiervoor een bovengrondse infiltratievoorziening worden gecreëerd in de vorm van wadi's en/of infiltratievelden. Deze zullen aangelegd worden in het openbaar groen. Uit berekeningen (zie het waterhuishoudkundig onderzoek) is gebleken dat een voorziening van circa 500 m³ (1000 m³ met een gemiddelde waterhoogte van 50 cm) volstaat om de minimale bergingshoeveelheid en normbui te kunnen bergen. In dat geval kan ook een landelijke normbui T=100+10% verwerkt worden zonder dat een overstort plaats vindt op het riool. De infiltratievoorziening dient bij een bui groter dan T=100+10% over te storten op de riolering (er is geen oppervlaktewater in de nabijheid). Bij de aanleg van de infiltratievoorziening zal deze ruimtelijk ingepast worden. In de besteksfase kan het bijvoorbeeld opgedeeld worden in kleinere infiltratievoorzieningen welke onderling verbonden zijn met overlagen. Hiermee kunnen ook maaiveldhoogteverschillen worden opgevangen. Er dient rekening gehouden te worden met een aanlegtalud van 1:6.
2. Het plangebied is momenteel landbouwgrond waar geen verharding aanwezig is.

Randvoorwaarden

Bij de realisatie van de bebouwing in het plangebied zal er op grond van het beleid van de gemeente Lochem en het waterschap Rijn en IJssel rekening moeten worden gehouden met de volgende randvoorwaarden:

- Een bui T = 100 + 10% moet in het plangebied geïnfilteerd / geborgen worden waarbij uit het plangebied maximaal de landelijke afvoernorm naar het oppervlaktewater mag worden afgevoerd. De berging mag hierbij maximaal tot aan maaiveld plaatsvinden en als gevolg van de berging mag geen waterschade ontstaan. Gezien de afvoercoëfficiënt van 0,8 l/s/ha ter plaatse van het plangebied dient uitgegaan te worden van een benodigde berging van 74 mm per hectare verhard oppervlak (740 m³/ha). Bij de dimensionering kan uitgegaan worden van een ledigingstijd van 48 uur. De inhoud van een voorziening moet minstens 10 mm bedragen van het verhard oppervlak, waarbij de infiltratievoorziening binnen 24 uur weer beschikbaar is voor een volgende regenbui. De hoeveelheid hemelwater

welke via infiltratievoorzieningen geïnfilteerd en/of geborgen wordt kan van de totale hoeveelheid worden afgetrokken.

- Het oppervlakkig zichtbaar afvoeren naar de infiltratievoorziening verdient de voorkeur boven ondergronds afvoeren.
- De toename van de vuilvracht van de riolering in het plangebied mag niet groter zijn dan het stelstel wat momenteel aanwezig is.
- Bij de behandeling van hemelwater dient rekening gehouden te worden met een zorgvuldige (bouw)materiaalkeuze (niet-uitloogbare bouwmaterialen). Daarnaast dient geen gebruik gemaakt te worden van milieubelastende stoffen bij het onderhoud van de verhardingen en groenvoorzieningen. Vervuilingen die ontstaan bij calamiteiten dienen verwijderd te worden.
- Om het dichtslibben van het hemelwatersysteem te minimaliseren dient voorkomen te worden dat blad en slib in het systeem komt. Hiertoe dienen in de aanvoerleidingen naar de voorzieningen bladscheiders geplaatst te worden.
- Hoogteverschil in plan zo veel mogelijk benutten t.b.v. regenwaterberging en/of – afvoer.

5.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is een nieuw wettelijk stelsel voor luchtkwaliteitseisen van kracht geworden. De hoofdlijnen van de nieuwe regelgeving zijn te vinden in hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer, ook wel de Wet luchtkwaliteit genoemd. De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen. In de Wet Luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen. Deze grenswaarden en richtwaarden zijn overal van kracht met uitzondering van bedrijventerreinen en boven het asfalt van wegen. De grenswaarden zijn harde milieukwaliteitseisen die in acht moeten worden genomen. In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof van belang, omdat deze in Nederland veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de overige stoffen worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

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.

Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Aantonen dat een project binnen getalsmatige grenzen van een categorie (woningbouwprojecten, kantoorprojecten en enkele inrichtingen) uit de 'Regeling NIBM' valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM;
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden is het project NIBM, en hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In de Regeling NIBM bijdragen is de bovengenoemde 3%-grens uitgewerkt in concrete getallen. Zo ligt voor woningbouwplannen de grens van 3% bij 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg.

Besluit gevoelige bestemmingen

Het besluit gevoelige bestemmingen is gericht op bescherming van mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijn stof en stikstofdioxide, met name kinderen, ouderen en zieken. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, in beide gevallen gemeten vanaf de rand van de weg. Als in een onderzoekszone de grenswaarden voor fijn stof of stikstofdioxide (dreigen te) worden overschreden, mag het totaal aantal mensen dat hoort bij een 'gevoelige bestemming' niet toenemen. Dit wordt bereikt door de vestiging van bijvoorbeeld een school niet toe te staan. Bij uitbreidingen van bestaande gevoelige bestemmingen is een eenmalige toename van maximaal 10% van het totale aantal blootgestelden toegestaan. De volgende gebouwen met de bijbehorende terreinen zijn aangemerkt als gevoelige bestemming: scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Het besluit ziet zowel op nieuwbouw als uitbreiding van gevoelige bestemmingen alsmede op de functiewijziging van bestaande gebouwen naar een gevoelige bestemming. Is (dreigende) normoverschrijding niet aan de orde, dan is er ook geen bouwverbod voor gevoelige bestemmingen binnen de onderzoekszone.

Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal 71 nieuwe woningen en er is minimaal 1 ontsluitingsweg aanwezig. Dit betekent dat er

sprake is van de realisatie van minder dan 1500 woningen aan minimaal 1 ontsluitingsweg, waarmee voldaan wordt aan de getalsmatige grens voor woningbouw uit de Regeling NIBM.

Het Besluit gevoelige bestemmingen is voor het bestemmingsplan niet van toepassing, omdat woningen in dit besluit niet worden aangemerkt als gevoelige bestemming. Concluderend kan worden gesteld dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

5.5 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. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen inrichtingen waar gevaarlijke stoffen worden bewaard en/of bewerkt, transportroutes waarlangs gevaarlijke stoffen worden vervoerd en buisleidingen.

Externe veiligheid moet altijd in preventieve zin deel uitmaken van de besluitvorming bij nieuwe situaties, en kan bij besluitvorming over bestaande situaties leiden tot aanvullende maatregelen. Voor externe veiligheid ten aanzien van inrichtingen, de zogenoemde stationaire bronnen, is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van kracht en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de zogenoemde mobiele bronnen, is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, alsmede de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (NVGS) bepalend. Deze nota is van toepassing op ruimtelijke ontwikkelingen en de toename van transporten van gevaarlijke stoffen. Conform de NVGS wordt er een Basisnet Weg vastgesteld. Dit omvat een netwerk van rijks- en hoofdwegen waarlangs het transport van gevaarlijke stoffen wettelijk wordt verankerd. De regelgeving voor ondergrondse buisleidingen valt per 1 januari 2011 onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Het Bevb gaat uit van de systematiek zoals die in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) wordt toegepast. Dit betekent dat het Bevb uitgaat van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

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

- Het PR richt zich als maat voor het risico vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen vooral op de te realiseren basisveiligheid voor personen in de omgeving van die activiteiten. Het wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. Een kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) wordt aanvaardbaar geacht. De $PR 10^{-6}$ is een harde grenswaarde welke niet mag worden overschreden. Het PR

wordt "vertaald" als een risicocontour rondom de risicovolle activiteit, waarbinnen geen kwetsbare objecten mogen liggen.

- Het GR is bedoeld voor het beperken van de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat tenminste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Rondom een risicobron wordt een invloedsgebied gedefinieerd, waarbinnen grenzen worden gesteld aan het aantal maximaal aanwezige personen, de z.g. oriënterende waarde (OW). Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht). De verantwoordingsplicht geldt voor elke toename van het GR, dus ook als de OW niet wordt overschreden.

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

Externe veiligheid in relatie met het plangebied

In het plangebied worden geen risicovolle functies gerealiseerd die invloed hebben op de externe veiligheid van de omgeving.

Er is een analyse gemaakt van de externe veiligheidssituatie rondom het plangebied, met behulp van de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Lochem' (2008) en de provinciale risicokaart. Bijgaand is een uitsnede van de risicokaart opgenomen.

Risicovolle inrichtingen:

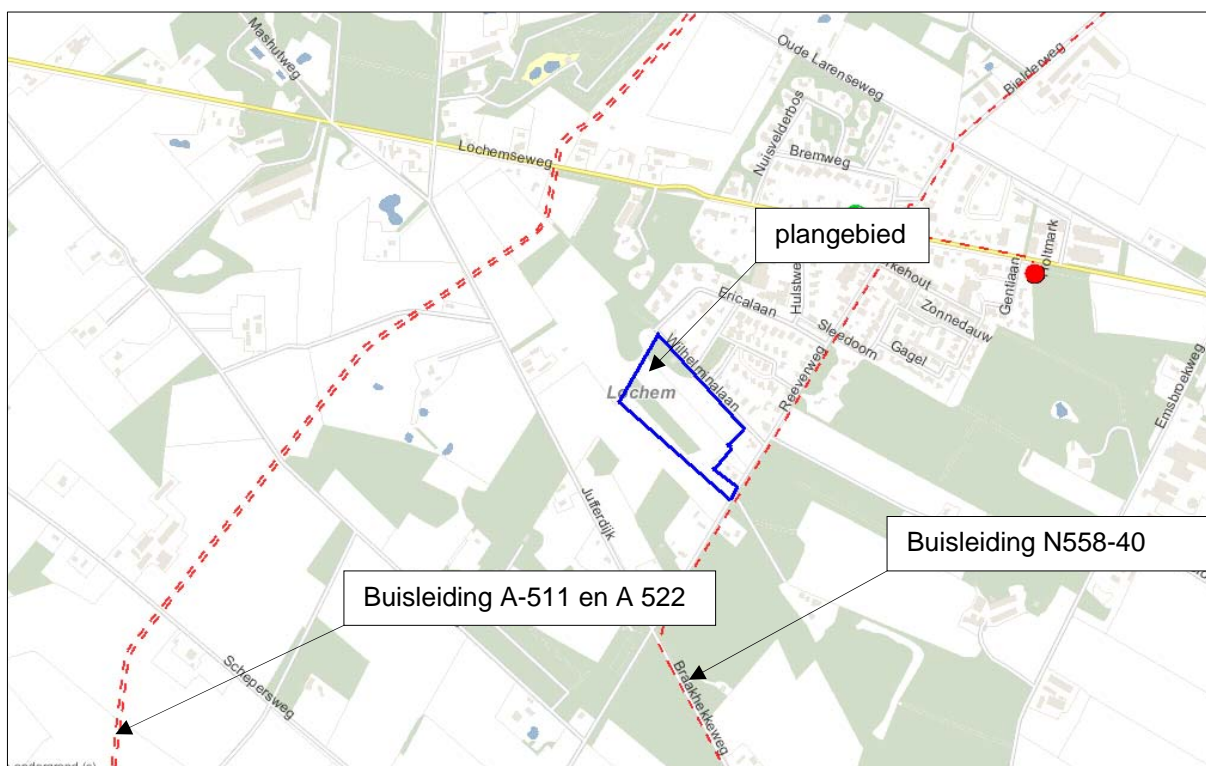
Er zijn in het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Ook buiten het plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig waarvan de risicocontouren het plangebied beïnvloeden.

Transport van gevaarlijke stoffen:

In of nabij het plangebied zijn geen routes gelegen waarover vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor of water plaatsvindt. De afstand tot de dichtstbijzijnde routes is zodanig groot dat het plangebied hier niet door wordt beïnvloed.

Hoogspanningslijnen:

In of nabij het plangebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig.



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

Buisleidingen:

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende hogedrukaard-gastransportleidingen (hierna: buisleiding) aanwezig. Het plangebied is direct naast buisleiding N558-40 gelegen en op een afstand van circa 290 meter van de meest nabijgelegen buisleiding in de buisleidingenstraat A-511/A-522. De planlocatie is gelegen binnen het invloedsgebied deze buisleidingen.

De genoemde A-buisleidingen behoren tot het hoofdtransportnet van de Gasunie. Het betreft hier leidingen met een diameter van 48 inch en een werkdruk van 66 bar. De afstand waarop nog dodelijke slachtoffers zijn te verwachten bij het meest slechte scenario bedraagt 540 meter.

De N-buisleiding is een regionale buisleiding met een diameter van 8 inch en een werkdruk van 40 bar. De afstand waarop nog dodelijke slachtoffers zijn te verwachten bij het meest slechte scenario bedraagt 90 meter.

Het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de genoemde gasleidingen. Door de Regio Stedendriehoek Projectbureau Externe Veiligheid is daarom een risicoberekening uitgevoerd naar de externe veiligheid van de gasleidingen (Notitie Beoordeling externe veiligheid planlocatie Reeverweg Harfsen (2011-502335), 10 oktober 2011). De Notitie is opgenomen in de bijlage. Hieruit komen de volgende resultaten naar voren.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicoberekening volgt dat het plaatsgebonden risico 10^{-6} per jaar van de buisleidingen is gelegen op de buisleiding. Het plaatsgebonden risico van de buisleidingen geeft derhalve geen belemmering voor de planontwikkeling. De nieuwe woningen worden bovendien gebouwd op meer dan 5 meter afstand van het hart van de leidingen. Daardoor wordt er niet gebouwd in de

belemmeringenstrook die ingevolge het Bevb vrij moet blijven van bebouwing.

Groepsrisico

Omdat het bouwplan is gelegen binnen het invloedsgebied van de gasleidingen is ook een groepsrisicoberekening nodig. In onderstaande tabel zijn de resultaten van de groepsrisicoberekeningen weergegeven. In deze tabel wordt het groepsrisico uitgedrukt in een maximale overschrijdingsfactor. Dit is een relatieve maat voor het groepsrisico ten opzichte van de oriëntatiewaarde. Een maximale overschrijdingsfactor van 1 betekent dat het groepsrisico gelijk is aan de oriëntatiewaarde.

Buisleiding	Groepsrisico uitgedrukt in maximale overschrijdingsfactor	
	Huidige situatie	Toekomstige situatie
A 511	0,035	0,035
A 522	0,016	0,016
N 558-40	0,012	0,012

Tabel 5.2 Maximale overschrijdingsfactor voor de verschillende buisleidingen.

Uit de tabel blijkt dat de ontwikkeling van de 71 woningen in Harfsen geen invloed heeft op het groepsrisico dat veroorzaakt wordt door de aanwezigheid van de buisleidingen. Dit houdt in dat in het kader van het ruimtelijk besluit geen nadere verantwoording van het groepsrisico noodzakelijk is met betrekking tot risicoreducerende maatregelen en alternatieve planvorming. Dit gegeven betekent overigens niet dat de toekomstige bewoners geen risico lopen om betrokken te worden bij een calamiteit met een buisleiding. Daarom is toch een verantwoording van het groepsrisico nodig. Omdat het groepsrisico kleiner is dan 0,1 maal de oriënterende waarde kan worden volstaan met een beperkte verantwoording.

Bij een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient inzicht te worden gegeven in:

1. De aanwezigheid van personen binnen het invloedsgebied en de hoogte van het groepsrisico per kilometer;
2. De mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van incidenten bij de buisleiding (bestrijdbaarheid);
3. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid.

Onderstaand wordt kort ingegaan op deze aspecten.

1. Bevolking binnen het invloedsgebied en het groepsrisico

De toekomstige bevolkingssituatie is gelijk aan de huidige bevolkingssituatie aangevuld met het bouwplan. In de Notitie Beoordeling Externe Veiligheid is beschreven van welke personendichtheid is uitgegaan bij de berekening van het groepsrisico.

In de bovenstaande tabel is het berekende groepsrisico uitgedrukt als maximale overschrijdingsfactor. Uit het berekende groepsrisico blijkt dat de oriënterende waarde niet wordt overschreden. Het groepsrisico neemt door de ontwikkelingen in het plangebied niet significant toe.

2. Mogelijkheden voor het voorkomen, beperken en bestrijden van incidenten

De mogelijke risico's van aardgastransport door buisleidingen zijn incidenten waarbij het gas als gevolg van beschadiging van de buisleiding vrijkomt en eventueel ontbrandt. Dit kan resulteren in de volgende effecten: brandbare gaswolk, explosie en een fakkelbrand. De gevolgen hiervan zijn

warmtestraling als gevolg van de fakkel en de wolkbrand en overdruk effecten als gevolg van de explosie.

Een groot deel van de buisleidingincidenten in Nederland wordt veroorzaakt door graaf-, drainage- en heiwerkzaamheden van derden. De schade aan een leiding kan worden onderverdeeld in:

- Pinhole crack, een klein gat dat vaak ontstaat door corrosie;
- Hole, een gat, met een grootte tot 20 mm, dat vaak ontstaat door het aanprikken van de leiding tijdens graafwerkzaamheden;
- Guillotinebreuk, een gat ter grootte van de diameter van de leiding, die kan ontstaan door een lasfout of door graafwerkzaamheden.

Om incidenten te voorkomen is het landelijk meldsysteem KLIC van belang. Dit systeem kent een preventieve werking. Via dit meldsysteem kan worden nagegaan of bij graafwerkzaamheden rekening gehouden moet worden met ondergronds gelegen aardgasleidingen.

Het maatgevend scenario voor aardgastransportleidingen is een gasbrand en/of explosie als gevolg van een breuk van de aardgasleiding. Door de zeer hoge druk die op de leiding staat, ontstaat er een verticale fakkel van soms wel honderden meters hoog, die een hoge warmtestraling geeft naar de omgeving. Voor deze effecten, in geval van een breuk van de leiding, gevolgd door een fakkelbrand, heeft de Gasunie afstanden (aan weerszijden van de leiding) aangegeven (100% letaliteitscontour gebaseerd op een warmtestraling van 10 kW/m²), waarbinnen een toename van (minder zelfredzame) bevolkingsgroepen zoveel mogelijk moet worden voorkomen. In dit geval bedraagt de afstand in het maatgevende scenario 55 meter tot de genoemde N-buisleiding en 290 meter tot de A-buisleidingen.

De afstand van de A-buisleidingen tot de bouwvlakken in het plangebied is groter dan 290 meter. De afstand van enkele bouwvlakken tot de N-buisleiding langs de Reeveerweg is kleiner dan 55 meter. Dit betekent dat bij deze bouwvlakken er een kans is dat bij een calamiteit meer schade en slachtoffers zijn te verwachten. Het draaien (om de impact bij een incident te verkleinen) of laten vervallen van deze bouwvlakken acht de gemeente Lochem echter niet mogelijk, omdat dat te zeer ingrijpt op de stedenbouwkundige opzet van het plan en de financiële haalbaarheid onder druk zet. Bovendien is er geen sprake van een overschrijding van wettelijke normen.

De hulpverleningsdiensten zullen bij een volledige breuk van de gasleiding zich richten op het redden van mensen, het ontruimen en afschermen van de omgeving met behulp van waterschermen en het blussen van secundaire branden. De mogelijkheden voor rampenbestrijding bij de gasleiding worden wel bemoeilijkt door de warmtestraling die vrijkomt bij een breuk van de gasleiding. Om een goede rampenbestrijding mogelijk te maken dient het plangebied en de omgeving goed bereikbaar te zijn, te zijn voorzien van voldoende blusmiddelen en opstelplaatsen.

Blusmiddelen

Aan de Reeveerweg zijn ondergrondse brandkranen rond 200 mm gesitueerd, ter hoogte van de hoek Wilhelminalaan, Reeveerweg en Reeveerweg nr. 32. Halverwege de Wilhelminalaan is een ondergrondse brandkraan rond 100 mm, gesitueerd. In het plangebied zullen ondergrondse brandkranen worden gerealiseerd voor de primaire waterwinning.

Er is binnen 2,5 km geen mogelijkheid voor een secundaire waterwinning (open water) aanwezig. Gezien de aard van de bebouwing (nieuwbouw woningen) in het plangebied, de aanwezigheid van ondergrondse brandkranen rond 200 mm langs de gehele Reeveerweg en de Lochemseweg (N339) is een secundaire waterwinning ook niet direct noodzakelijk. Indien er wijzigingen zullen worden aangebracht aan de bluswatervoorziening, dan zal dit in overleg met de brandweer cluster IJsselstreek gebeuren.

Bereikbaarheid en opstelplaatsen

Op basis van de ontsluitingen naar de Reeveerweg en de Wilhelminalaan is het aannemelijk dat er geen problemen zijn te verwachten met de opstelplaatsen van hulpverleningsvoertuigen en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

Volgens de gegevens van de brandweer cluster IJsselstreek duurt het circa 14 minuten voordat de eerste tankautospuit (brandweerkazerne Almen) ter plaatse is. Dit betekent dat bewoners in eerste instantie op zichzelf zijn aangewezen. Dit betekent dat de bewoners goed geïnformeerd moeten worden over wat te doen bij een calamiteit, met als doel de zelfredzaamheid van de bewoners te verhogen.

3. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid

In het plangebied worden maximaal 71 woningen gebouwd, waarvoor niet beoogd wordt om hier verminderd zelfredzame personen te huisvesten.

In het kader van de zelfredzaamheid zijn drie aspecten van belang: de waarschuwings- of alarmeringstijd, de mogelijkheden om te vluchten en risicocommunicatie.

Waarschuwings- of alarmeringstijd

De rijksoverheid heeft voor het waarschuwen van de bevolking bij calamiteiten een nagenoeg landelijk dekkend netwerk van sirenes neergezet. Dit Waarschuwing- en Alarmeringsstelsel (WAS) wordt maandelijks getest. Waarschuwen bij een dreigende ramp is op deze manier voldoende geborgd.

De dichtstbijzijnde WAS-paal (Ericalaan te Harfsen) staat op maximaal 500 meter van het plangebied. Het bereik van een WAS-paal is ongeveer 1 kilometer. Derhalve mag aangenomen worden dat het bereik van de WAS-paal meer dan voldoende is.

Mogelijkheden om te vluchten

De Reeveerweg vormt de hoofdontsluiting van het plangebied. Verder zijn er drie kleinere ontsluitingen naar de Wilhelminalaan. Het plangebied wordt derhalve via meerdere wegen ontsloten, zodat de locatie in geval van een ramp altijd ontvlucht kan worden. De ontsluitingen voldoen volgens de regionale brandweer in het kader van vluchten, schuilen en bereikbaarheid.

Risicocommunicatie

In het kader van de zelfredzaamheid is het belangrijk dat omwonenden van gasleidingen weten hoe zij bij een calamiteit moeten vluchten en waarnaar toe, zodat ze niet naar de risicobron toe vluchten. Het is daarom wenselijk de toekomstige bewoners van het plangebied, mede vanwege de aanrijdtijd van de hulpdiensten, te informeren over de aanwezigheid van de gasleidingen nabij het plangebied en de mogelijke gevolgen van een calamiteit met de leidingen. Dit vergroot de zelfredzaamheid. Hierbij is het belangrijk dat de bewoners weten dat zij bij een lek van een leiding nooit een aardgasgeur

zullen ruiken. De stof tetrahydrothiofeen, wat wordt toegevoegd aan het aardgas om een gaslek te kunnen waarnemen, wordt namelijk alleen toegevoegd in het distributienet van de netwerkbeheerder en niet in de hogedrukaardgasleidingen. Een indicatie van een lek is bijvoorbeeld een hoge fluittoon als gevolg van de uitstroom van gas onder hoge druk. Goede risicocommunicatie ondersteunt de zelfredzaamheid.

Advies brandweer

In het kader van het Bevb is de regionale brandweer wettelijk adviseur en dient zij in de gelegenheid te worden gesteld om voor de vaststelling van een besluit waarop de Bevb van toepassing is te adviseren. Op 28 november 2011 (kenmerk: 11-6755/11-014813) heeft de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, waarvan de regionale brandweer onderdeel uitmaakt, schriftelijk over het onderhavige plan geadviseerd. Het advies is zoveel als mogelijk verwerkt in de bovenstaande externe veiligheidsparagraaf.

5.6 Ecologie

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 soortenbescherming'.

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 (Vogel- en habitatrictlijngebieden);
- 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 Habitatrictlijn).

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

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

Gebiedsbescherming in relatie met het plangebied

Faunaconsult heeft een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Flora- en faunaonderzoek op de locatie Reeveerweg-West te Harfsen, juli 2009). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied niet behoort tot de EHS of een Natura-2000 gebied (Vogelrichtlijn- of Habitatrictlijngebied). Ook zijn er in het plangebied geen Beschermde natuurmonumenten gelegen. Daarnaast zijn er in de directe nabijheid van het plangebied geen Natura-2000 gebieden of Beschermde natuurmonumenten gelegen. Wel is in de nabijheid van het plangebied de EHS gelegen. Het bosperceel ten zuidoosten van het plangebied grenst aan de EHS. In het onderzoek van Faunaconsult wordt geconcludeerd dat door de voorgenomen plannen een deel van het foerageergebied van de in

de aangrenzende EHS voorkomende soorten wordt vernietigd, maar dat dit waarschijnlijk geen noemenswaardig negatief effect heeft op de EHS.

Concluderend kan worden gesteld dat het aspect gebiedsbescherming geen belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan.

Toets in het kader van soortenbescherming

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

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

Voor alle beschermde soorten geldt de zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet).

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

Soortenbescherming in relatie met het plangebied

Faunaconsult heeft een Flora- en faunaonderzoek uitgevoerd in het plangebied (Flora- en faunaonderzoek op de locatie Reeveerweg-West te Harfsen, juli 2009). Dit onderzoek is opgenomen in de bijlage. Uit het onderzoek komt het volgende naar voren.

In het plangebied komen geen beschermde planten voor. Het foerageergebied van enkele algemeen voorkomende beschermde vogels, zoogdieren en amfibieën zal tijdelijk (deels) verdwijnen. Holen en individuen van algemeen voorkomende zoogdieren zullen hierbij mogelijk worden verstoord of verdwijnen. De verwijdering van de beplanting dient buiten het broedseizoen (buiten de periode 15 maart – 15 juli) plaats te vinden, zodat er geen schade aan vogels, hun eieren, jongen of nesten wordt aangericht. Voor al deze soorten biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende andere foerageergebieden.

Doordat de bestaande bosjes blijven gehandhaafd, worden er eventueel aanwezige vaste vliegroutes van vleermuizen niet aangetast. Doordat de bestaande bebouwing blijft gehandhaafd, worden geen kolonieverblijven of

andere dagrustplaatsen van vleermuizen vernietigd. Er worden dus geen vaste rust of verblijfplaatsen van vleermuizen vernietigd.

Sporen van dassen of andere streng beschermde zoogdiersoorten zijn in het plangebied niet aangetroffen.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek blijkt dat op de locatie geen soorten aanwezig zijn die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling. Daar er geen vaste verblijfplaatsen van streng beschermde soorten (categorie 2 en 3) door de planontwikkeling vernietigd worden, is er geen ontheffing op grond van de Flora- en faunawet benodigd. Wel dient de verwijdering van beplanting buiten het broedseizoen te geschieden. Voorts dient de algemene zorgplicht uit de Flora- en faunawet bij de werkzaamheden in acht genomen te worden.

Flora- en faunainspectie locatie Reeveerweg te Harfsen

In aanvulling op het flora- en faunaonderzoek uit juli 2009 heeft ecologisch adviesbureau Faunaconsult een aanvullende flora- en fauna-inspectie uitgevoerd, waardoor het veldwerkdeel van het in 2009 verrichte onderzoek wordt geactualiseerd. Ook deze rapportage is volledigheidshalve als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd. De belangrijkste resultaten en conclusies worden hieronder weergegeven.

Zoogdieren

In het onderzoeksgebied bevinden zich twee enkelwandige houten hutjes met een eternieten dak. Deze hutjes zijn niet geschikt als vleermuisverblijf, omdat ze te open zijn. Bovendien werden in de hutjes tijdens het veldbezoek op 26 februari 2014 geen vleermuisuitwerpselen aangetroffen. De bomen en struiken in het plangebied bevatten geen holten of nesten, zodat hierin geen verblijven van vleermuizen, eekhoorns of andere strenger beschermde zoogdieren aanwezig zijn.

Uit het vleermuizenonderzoek in 2009 is gebleken dat sommige bosranden en houtsingels als vaste vliegrouete voor gewone dwergvleermuizen fungeren. Tijdens dit vleermuizenonderzoek werden alleen gewone dwergvleermuizen waargenomen (circa 10 dieren). Het is voor de hand liggend dat deze vaste vliegroutes ook nu nog aanwezig zijn.

Vogels

In en rond het plangebied zijn tijdens het veldbezoek de volgende vogelsoorten waargenomen: kramsvogel, grote bonte specht, gaai, roodborst, grote lijster, koolmees en merel. In het plangebied zijn geen bomen met holten aanwezig, zodat het voorkomen van nestlocaties van 'omgevingsscansoorten' (soorten waarvan Dienst Regelingen, 2009b, een omgevingsscan eist) niet is te verwachten. Jaarrond beschermde vogelnesten zijn eveneens afwezig. Het is wel te verwachten dat er in het broedseizoen algemene vogelsoorten als merel, winterkoning etc. in de houtsingels broeden. Daarnaast broeden er mogelijk akkervogels als patrijs, Kievit en veldleeuwerik in het plangebied.

Planten

In het plangebied werden alleen algemeen voorkomende, niet beschermde plantensoorten waargenomen. Aan de zuidzijde van de lange houtsingel midden in het plangebied groeiden in 2009 enkele salomonszegels. Deze soort is waarschijnlijk nog aanwezig, maar was op 26 februari 2014 wegens het

jaargetijde niet waar te nemen. De salomonszegel staat niet op de Nederlandse Rode Lijst, maar is toch een redelijk zeldzame plant van kalkrijke bosbodems.

Overige beschermde soorten

Reptielen en amfibieën werden tijdens het veldbezoek niet aangetroffen en wateren zijn afwezig. Het is echter wel mogelijk dat enkele amfibieënsoorten een deel van het plangebied als landhabitat gebruiken. In het plangebied zijn geen overige beschermde soorten waargenomen en de aanwezige biotoop is verder ongeschikt als habitat voor dergelijke soorten. Het is onwaarschijnlijk dat dergelijke soorten in het plangebied voorkomen.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de vaste vliegroutes niet worden aangetast omdat de bosjes gehandhaafd blijven. Schade aan de vaste vliegroutes kan worden voorkomen door eventueel in het plangebied te plaatsen buitenverlichting niet op de bosjes te richten, of door vleermuisvriendelijke verlichting toe te passen. Op deze manier is het aanvragen van een ontheffing op de Flora- en faunawet niet nodig.

Gedurende het broedseizoen kunnen er algemene vogels in de te kappen bomen en andere opgaande vegetaties broeden. Deze vegetaties dienen daarom buiten het broedseizoen van de meeste vogelsoorten (15 maart – 15 juli) te worden gekapt.

Voor het vernietigen van holen etc. en verstoren van beschermde zoogdieren en amfibieën van de categorie 'algemene soorten' voor ruimtelijke ingrepen, bestaat een vrijstelling op grond van 'AMvB artikel 75' van de Flora- en faunawet (Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit, 2005). Er hoeft daarom geen ontheffing te worden aangevraagd.

De in de Flora- en faunawet genoemde 'algemene zorgplicht' is ook op beschermde soorten uit de categorie 'algemene soorten' van toepassing. Beschermde diersoorten (ook die van de categorie 'algemene soorten') die tijdens het verwijderen van vegetatie en het vergraven van grond worden aangetroffen, moeten direct worden gevangen en in het aangrenzende gebied worden vrijgelaten. Ten aanzien van de redelijk bijzondere salomonszegel geldt dat deze, indien de groeiplaats wordt vernietigd, bij voorkeur dient te worden verplaatst naar een soortgelijke groeiplaats (bosbodem) in de directe omgeving. Omdat Salomonszegel niet beschermd is, kan dit worden uitgevoerd door een leek, en hoeft er ook geen ontheffing te worden aangevraagd.

5.7 Archeologie

Algemeen

Nederland heeft als lid van de Raad van Europa het Verdrag van Valletta (Malta, 1992) ondertekend. Dit verdrag heeft als doel het Europese archeologische erfgoed veilig te stellen. 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'.

In 2007 is als uitwerking van het Verdrag van Valetta de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Doel van deze wet is de bescherming van de aanwezige en de te verwachten archeologische waarden door het reguleren van bodemversturende activiteiten. De Wamz gaat uit van het zo vroeg mogelijk betrekken van de archeologische waarden in het ruimtelijke ordeningsproces. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan en bij de bestemming van de in het plan begrepen gronden moet dan ook rekening worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Bij de opstelling van een bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre in betreffende gronden archeologische waarden aanwezig kunnen zijn.

Archeologie in relatie met het plangebied

ADC ArcheoProjecten heeft voor het plangebied een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en oppervlaktekartering uitgevoerd (Reeverweg-West te Harfsen (gemeente Lochem), Een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek in de vorm van een verkennend booronderzoek en oppervlaktekartering, 5 november 2009). Het onderzoek is opgenomen in de bijlage. Het onderzoek kan als volgt worden samengevat.

Op basis van het bureauonderzoek werden archeologische resten uit de periode vanaf het Laat-Paleolithicum verwacht. De archeologische resten werden verwacht vanaf het maaiveld.

Teneinde deze verwachting te toetsen werd in het plangebied een oppervlaktekartering en een booronderzoek uitgevoerd.

Tijdens het veldonderzoek is vastgesteld dat in het plangebied onder een 20 tot 40 cm dikke bouwvoor een veldpodzolgrond aanwezig is. Het plangebied is in theorie kansrijk, vanwege ligging op een dakzandrug. Tijdens de oppervlaktekartering is echter zeer weinig vondstmateriaal aangetroffen. Er zijn geen aanwijzingen voor archeologische waarden gevonden. Het aangetroffen leisteenfragment is vermoedelijk op het land gebracht.

ADC ArcheoProjecten adviseert om het terrein vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Er zijn geen archeologische belemmeringen voor de uitvoering van het plan.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

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

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

Om mogelijke hinder van bedrijven voor bewoners te voorkomen wordt gebruik gemaakt van een milieuzonering op basis van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering', ook wel het 'groene boekje' genoemd. Dit betekent dat er binnen bepaalde afstanden in principe niet mag worden gebouwd, tenzij het bevoegde gezag dit goed kan motiveren. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden. In het groene boekje zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën en per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn.

Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk en buitengebied zijn in tabel 5.3 weergegeven.

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

Tabel 5.3 Richtafstanden per milieucategorie
Bron: Bedrijven en Milieuzonering, VNG

De milieucategorieën variëren van heel licht (categorie 1) tot heel zwaar (categorie 6). Uit de tabel blijkt heel duidelijk dat naarmate een bedrijf zwaarder is, er een grotere afstand moet worden aangehouden tot een rustige woonwijk. De categorisering betreft een indicatieve indeling die is onder meer

is gebaseerd op de emissies van bedrijven op het gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

De genoemde afstanden in de tabel zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype, zoals een rustig buitengebied. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt de volgende definitie gehanteerd: *"Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied."*

Naast het omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied wordt ook het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Bij een gemengd gebied kunnen kleinere afstanden tussen bedrijven en woningen worden aangehouden. Bij een gemengd gebied zijn dus kleinere milieuzones van toepassing. Bij een gemengd gebied kunnen de afstanden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd. Dit betekent dat de afstand van de eerstvolgende lagere categorie mag worden aangehouden. Een gemengd gebied is een gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden in principe de afstanden van het groene boekje aangehouden, tenzij hiervan gemotiveerd kan worden afgeweken.

Milieuzonering in relatie met plangebied

In het plangebied worden geen bedrijven mogelijk gemaakt. In de directe nabijheid van het plangebied zijn ook geen bedrijven gesitueerd. Wel ligt op enige afstand van het plangebied het sportcomplex 't Schoolder. Binnen de inrichtingsgrenzen zijn onder andere sportvelden en tennisbanen gelegen. Deze liggen ten zuidwesten van het plangebied aan de Jufferdijk. De afstand tussen de inrichting en het plangebied bedraagt minimaal 160 meter.

Het sportcomplex 't Schoolder betreft een veldsportcomplex (met verlichting) dat volgens de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' tot categorie 3.1 behoort, met een grootste afstand van 50 meter. Deze afstand wordt bepaald door het milieuaspect geluid. Gezien de afstand van circa 160 meter tussen de woningbouw en het sportcomplex zal het sportcomplex geen (akoestische) belemmeringen opleveren voor de woningbouw in het plangebied. Daarnaast zal de woningbouw het functioneren van het sportcomplex niet belemmeren.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

6.1 Algemeen

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

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

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

Digitaliseringsvereisten

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

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

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

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

6.2 Opbouw regels en verbeelding

Regels

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

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

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

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

Analoge verbeelding (plankaart)

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

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

6.3 Artikelgewijze toelichting

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij de SVBP2012 en de NIROV-uitgaven: "Op dezelfde (digitale) leest".

Artikel 3 Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en paden. Ook is hier waterberging toegestaan. Deze bestemming is toegekend aan de centrale groenzone die in het plangebied zal worden gerealiseerd. Hier kunnen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met een bouwhoogte van 3 meter. Voor speelvoorzieningen geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter. Gebruik van deze bestemming ten behoeve van parkeren is niet toegestaan.

Artikel 4 Tuin

Deze bestemming is gebruikt in combinatie met de woonfunctie. In de tuin zijn geen gebouwen toegestaan, uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 1 meter. Onder de voorwaarden die zijn opgenomen in het Besluit algemene bepalingen omgevingsrecht (Bor), is het in sommige gevallen nog wel mogelijk om vergunningsvrij gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op te richten.

Artikel 5 Verkeer

Deze bestemming kan worden ingericht voor wegen, straten, paden en parkeervoorzieningen, alsmede voor de bijbehorende bermen. In de bestemming verkeer zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van maximaal 3 meter. Straatverlichting en bewegwijzering (verkeersgeleiding, verkeersregeling, wegaanduiding) en afvalcontainers zijn vergunningsvrij. Een regeling hiervoor in de planregels is derhalve niet nodig. Het gebruik van de gronden voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen is niet toegestaan.

Artikel 6 Wonen

Binnen deze bestemming zijn woningen toegestaan en met een aanduiding is geregeld welk type woning (vrijstaand, twee-aaneen en/of aaneengebouwd) is toegestaan.

Bouwvlak

Op de verbeelding (plankaart) zijn bouwstroken opgenomen waarin de gebouwen een bouwhoogte van 10 meter mogen hebben. Het maximale aantal wooneenheden is per bouwvlak vastgelegd. Voor de vrijstaande woningen op de rand met het buitengebied geldt een maximale goothoogte van 4 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarbinnen kunnen woningen van 1 bouwlaag met een kap worden gerealiseerd. Voor de twee aaneen gebouwde woningen en de aaneen gebouwde woningen geldt een maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarbinnen wordt op beeldkwaliteit gestuurd en niet op goothoogte.

Bij vrijstaande woningen dient de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrenzen aan één zijde minimaal 3 meter te bedragen en aan de andere zijde minimaal 2 meter. De afstand van 3 meter dient om te waarborgen dat er parkeerruimte op eigen erf kan worden gerealiseerd. Ook twee onder één kappers dienen om deze reden aan één zijde op minimaal 3

meter van de perceelsgrens te worden gebouwd. Bij twee onder één kappers bedraagt de afstand tot de perceelsgrens aan de andere zijde uiteraard 0 meter, omdat een dergelijke woning aan de naastgelegen woning is vast gebouwd.

Erfbebouwingsregeling

Per woning is buiten het bouwvlak maximaal 75 m² aan gebouwen toegestaan. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen buiten het bouwvlak is beperkt tot 3 meter, respectievelijk 5 meter, tenzij deze bebouwing dichter dan 2 meter bij de erfgronden is gelegen. In dat geval mag de bouwhoogte niet meer dan 3 meter bedragen. Hiervan is wel onder voorwaarden een afwijking mogelijk. De erfbebouwing moet 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.

De hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, zoals erfafscheidingen, mag voor de voorgevel niet meer dan 1 meter bedragen, en achter de voorgevel niet meer dan 2 meter.

Beroep en bedrijf aan huis

De woning mag mede worden gebruikt voor een beroep of bedrijf aan huis. Om zeker te stellen dat de woonfunctie daardoor niet wordt verdrongen is voorgeschreven dat daartoe niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte, met een maximum van 100 m² voor een beroep aan huis en 50 m² voor een bedrijf aan huis, mag worden aangewend. Van belang is ook dat de beroeps- of bedrijfsactiviteiten door de gebruiker van de woning zelf moeten worden uitgeoefend. Verhuur van bedrijfsruimte aan een derde is dus niet mogelijk. Verder dient er zoveel mogelijk te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein, mag er geen buitenopslag plaatsvinden en zijn er uitsluitend bedrijfsactiviteiten toegestaan die zijn opgenomen in een bij dit bestemmingsplan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Deze Staat bevat een selectie aan bedrijven die gelet op het karakter van het plangebied en het voorkomen van hinder voor omwonenden toelaatbaar wordt geacht.

Artikel 7 *Anti-dubbeltelregel*

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

De anti-dubbeltelbepaling beoogt te voorkomen dat door het herhaaldelijk gebruik van dezelfde oppervlakte van gronden als berekeningsgrondslag voor de oppervlaktebepaling van met name gebouwen, er op het betreffende of het aangrenzende perceel een situatie ontstaat die in strijd is met het bestemmingsplan. Door het 'overhevelen' van gronden tussen percelen, via al of niet tijdelijke huurcontracten of eigendomsoverdrachten, zou op een van de percelen of op alle betrokken percelen uiteindelijk een bebouwde oppervlakte kunnen ontstaan, die groter is dan het bestemmingsplan blijkens de regels beoogt toe te staan.

Artikel 8 *Algemene bouwregels*

In dit artikel is onder meer een parkeernorm opgenomen waaraan bij de bouw van woningen in het plangebied moet worden voldaan. Deze parkeernorm kan zowel gerealiseerd worden door de aanleg van parkeerplaatsen in het openbaar gebied als op eigen terrein van de kavels (parkeren op eigen oprit). Een afwijking van deze regel door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning is mogelijk, indien er op een andere wijze wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

In de planregels zijn in dit artikel algemene gebruiksregels opgenomen, welke gelden in aanvulling op de algemene regel die in artikel 2.1 van de Wabo is opgenomen. Deze bepaling is van toepassing op het gebruik binnen alle in het plan voorkomende bestemmingen.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel zijn algemene afwijkingsregels opgenomen, welke van toepassing zijn op alle in het plan voorkomende bestemmingen. In de verschillende bestemmingen zijn daarnaast specifieke afwijkingsregels opgenomen. In de algemene afwijkingsregels is onder meer een mogelijkheid opgenomen om met maximaal 10% af te wijken van de voorgeschreven maatvoering.

Artikel 11 Overgangsrecht

Deze overgangsregels zijn overgenomen uit het 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 ontwerpbestemmingsplan. De wetgever heeft met die gelijkenschakeling beoogd eenduidigheid te scheppen.

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

Artikel 12 Slotregel

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

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening dient de gemeente voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het verhaal van de kosten voor de grondexploitatie op andere wijze is zeker gesteld. Dat kan bijvoorbeeld door het kostenverhaal via de gronduitgifte te regelen indien de gemeente zelf eigenaar is van de gronden of door een exploitatieovereenkomst af te sluiten met de initiatiefnemer indien de gronden in particuliere handen zijn.

De gemeente Lochem is thans eigenaar van alle gronden in het plangebied. Oorspronkelijk was een deel van de gronden eigendom van RVG Harfsen B.V., een ontwikkelaar. De gemeente is met RVG Harfsen BV een bouwclaimovereenkomst aangegaan. Dit houdt in dat er afspraken zijn gemaakt over de kosten en opbrengsten en over de teruglevering van een deel van de gronden aan RVG Harfsen B.V. na het bouwrijp maken van de gronden.

Doordat alle gronden in eigendom zijn bij de gemeente en er een overeenkomst is gesloten met RVG Harfsen BV is het kostenverhaal van de ontwikkeling verzekerd en afgedekt, waardoor het opstellen van een exploitatieplan bij voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk is.

Het bovenstaande betekent dat bij de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan door de gemeenteraad geen exploitatieplan wordt vastgesteld en de economische uitvoerbaarheid is verzekerd.

8. MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Harfsen, Reeveerweg-West heeft van 23 juni tot en met 3 augustus 2011 ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld een inspraakreactie kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders van Lochem. Binnen deze periode zijn 5 inspraakreacties ontvangen, te weten:

1. De heer E.A. de Jong, Wilhelminalaan 7 te Harfsen, d.d. 11 juli 2011, aangevuld op 16 september 2011;
2. De heer R.H. Klokgieters, Wilhelminalaan 2 te Harfsen, d.d. 27 juli 2011;
3. De heer H. Beltman, Wilhelminalaan 3 te Harfsen, d.d. 3 augustus 2011;
4. De heer H. Beltman, Lendenweg 7 te Laren, d.d. 3 augustus 2011;
5. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V., namens de heer Lobeek en mevrouw Stouten, Reeveerweg 32 te Harfsen, d.d. 2 augustus 2011.

Inhoud inspraakreacties en gemeentelijke reactie

De inspraakreacties zijn hieronder samengevat, en van een gemeentelijk reactie voorzien.

1. De heer E.A. de Jong, Wilhelminalaan 7 te Harfsen

- a. Gezien de landelijke ontwikkelingen aangaande nieuwbouw en nieuwbouwplannen is er geen noodzaak om het woningbestand in Harfsen te vergroten. Bovendien is er in de regio een grotere kans op krimp dan op groei. Een opvallend teken is de door de gemeente aangeleverde onderwijsprognose voor de Beatrixschool in Harfsen.

Gemeentelijke reactie:

Het is duidelijk dat de woningmarkt in Nederland een slechte periode doormaakt en de verkoop van woningen stagneert. Het is bovendien niet duidelijk hoe lang deze situatie blijft voortduren. Dit neemt niet weg dat de Nederlandse bevolking verder groeit en de gezinsverdunding doorzet. Hierdoor blijft er behoefte aan nieuwe woningen. Reclamant stelt dat er in de regio een grotere kans is op krimp dan op groei. Niet duidelijk is op welke regio reclamant doelt. De gemeente Lochem is gelegen in de regio Stedendriehoek, waarvoor de komende twee decennia nog groei wordt voorzien. Dit geldt ook voor Lochem. Demografische prognoses van Primos en Pearl ondersteunen dit. Het is niet mogelijk om de woningbehoefte af te leiden aan de leerlingenprognoses. Leerlingenprognoses worden juist afgeleid van de verwachte bevolkingsontwikkeling en de in de omgeving voorziene woningbouwproductie. Bij de leerlingenprognose voor de Beatrixschool in Harfsen is dan ook zelfs rekening gehouden met de woningbouw in het plan Reeveerweg-West.

- b. In de plannen wordt geen recht gedaan aan de toezegging van de wethouder op de voorlichtingsbijeenkomst om bestaand groen te sparen en aan te sluiten bij het bestaande groen.

Gemeentelijke reactie:

Tijdens de informatiebijeenkomst in mei 2011 is uitsluitend aangegeven dat de bestaande groenstrook in het midden van het plangebied behouden zal blijven. De groenstrook aan de Wilhelminalaan, in het noorden van het plangebied, zal plaatsmaken voor de aanleg van een ontsluitingsweg en een kavel. Wel blijft een strook groen met een breedte van 5 meter aan de Wilhelminalaan in het noordoosten van het plangebied behouden. Hiermee blijft voor een deel van de Wilhelminalaan het huidige beeld behouden en wordt er voorzien in een betere overgang naar het buitengebied.

2. De heer R.H. Klokgieters, Wilhelminalaan 2 te Harfsen

- c. Recente gegevens aangaande bevolkingsontwikkeling vragen om een herziening van het beleid voor de middellange termijn.

Gemeentelijke reactie:

Het is juist dat de laatste inzichten ten aanzien bevolkingsontwikkeling vragen om een herziening van het beleid. De gemeente Lochem heeft in juli 2013 een nieuwe ruimtelijke structuurvisie en woonvisie vastgesteld, waarin uitgegaan wordt van een fors lagere woningbouwproductie Binnen de regio Stedendriehoek zijn afspraken gemaakt over deze woningbouwproductie Er is nog altijd een behoefte aan nieuwe woningen, ook in de gemeente Lochem. Basis hiervoor vormen de in het provinciale Kwalitatief Woonprogramma 2010 - 2019 (KWP 3) gehanteerde uitgangspunten en gegevens.

- d. In het woonwensenonderzoek is niet de vraag gesteld of de inzender daadwerkelijk belangstelling heeft om te wonen in het projectgebied. Er is dan ook geen woonbehoefte vastgesteld.

Gemeentelijke reactie:

Het woonwensenonderzoek is primair uitgevoerd om een beeld te krijgen van de kwalitatieve woonwensen van de inwoners van Harfsen, Er is echter weldegelijk de vraag gesteld of er interesse is in het plan Reeveerweg-West. Van de 99 respondenten heeft 92% aangegeven interesse te hebben in het plan.

- e. Bij een voorgenomen groot aanbod van nieuwbouwhuizen zal de huizenprijs van bestaande woningen in Harfsen onder druk komen te staan. De gemeente heeft de sociale en financieel-economische plicht om dit te voorkomen, ook omdat met het project niet wordt voldaan aan de doelstelling om de economische kracht en vitaliteit van de gemeenschap te versterken.

Gemeentelijke reactie:

Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om alle woningen in het plangebied in één keer te ontwikkelen. Gezien de omvang van het plan is het van belang om woningen gefaseerd te ontwikkelen, waarbij gedacht wordt aan een ontwikkelingstermijn van circa 9 jaar. Daarnaast wordt uitgegaan van de ontwikkeling van maximaal 71 woningen. Indien de vraag naar woningen lager uitvalt, biedt het bestemmingsplan voldoende flexibiliteit om hier op in te spelen.

- f. Aangezien het hoofdmotief van de woningbouw is om te voldoen aan de lokale behoefte kan gesteld worden dat hiervan geen sprake is zolang de nieuwbouw niet ter vervanging is van bestaande wooneenheden of er een dwingende reden is om de kern met 24% te vergroten. Verzocht wordt om een totale herziening van dit project en daarbij gebruik te maken van de feitelijke ontwikkelingen op de middellange termijn.

Gemeentelijke reactie:

In de Structuurvisie Lochem 2012-2020 is verwoord dat de gemeente Lochem kiest voor een verdeling van de woningbouwopgave over de diverse kernen, waarbij het accent ligt op de kern Lochem. Daar waar voldoende, kwalitatief goede bouwmogelijkheden zijn in bestaand bebouwd gebied gaat inbreiding boven uitbreiding. In een aantal kernen zijn echter niet of nauwelijks mogelijkheden om woningen te realiseren in bestaand bebouwd gebied. Hier worden dan ook nieuwe uitbreidingslocaties ontwikkeld. Zo ook in Harfsen.

In de Woonvisie Lochem 2012-2020 is het uitgangspunt verwoord dat de gemeente Lochem inspeelt op de Lochemse woningbehoefte. Dat betekent niet dat uitsluitend wordt gebouwd voor de ontwikkeling van de huidige Lochemse bevolking. De Lochemse bevolking ontwikkelt zich al sinds halverwege de jaren 70 doordat mensen van elders zich in de gemeente vestigen. Dit geldt nadrukkelijk ook voor het relatief jonge dorp Harfsen dat zich met name na de oorlog heeft ontwikkeld. Daarnaast is er nog altijd sprake van een gezinsverdunding die bijdraagt aan de behoefte aan nieuwe woningen.

De gemeente Lochem kiest er dan ook voor om ook ruimte te bieden aan mensen die graag in de gemeente komen wonen. De gemeente Lochem kiest er ook voor om in alle kernen ruimte te bieden voor nieuwbouw. Op deze manier kan de bevolking van de dorpen in stand blijven en wellicht nog groeien, waarbij het opvangen van de eigen behoefte centraal staat. Het gaat daarbij om de behoefte van zowel mensen die nu al in de betreffende kern wonen, als om mensen die graag in de betreffende kern komen wonen. Door woningen in de verschillende kernen te blijven bouwen kan de bevolking en daarmee het voorzieningenniveau vooralsnog op peil worden gehouden. een negatieve natuurlijke groei. Dit wil zeggen dat het aantal sterften groter is dan het aantal geboorten.

- g. Met het gepresenteerde ontwerp wordt het karakter van de groene en rustige laan te niet gedaan. De privacy van de bestaande huizen worden door het verschil in bouwhoogte van de nieuwbouw en de verkeerstoename ernstig geschaad. Voorgesteld wordt om een brede groenstrook langs de Wilhelminalaan te ontwerpen, het aantal zijwegen tot één te beperken, het aantal huizen te verminderen en maximaal 1 bouwlaag toe te staan.

Gemeentelijke reactie:

Met de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt aansluitend op de bestaande kern is het onvermijdelijk dat het karakter van de Wilhelminalaan verandert en de privacy vermindert. Bewust zijn langs de Wilhelminalaan uitsluitend vrijstaande en twee-onder-één woningen toegestaan om voldoende openheid te bewaren. Ten aanzien van verkeer wordt opgemerkt dat de verkeerskundige structuur zodanig zal worden opgezet dat de centrale ontsluiting van de nieuwe wijk verloopt via de nieuwe weg die uitkomt op de Reeveerweg. Om voldoende

mogelijkheden te hebben om in te spelen op de vraag vanuit de markt is het niet wenselijk om uitsluitend woningen in één bouwlaag toe te staan. Bovendien is de afstand tussen de bestaande en nieuwe woningen zodanig groot dat niet wordt ingezien dat er sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van de privacy. Het toestaan van woningen in maximaal 1 bouwlaag met kap is niet wenselijk omdat hiermee het gemengde woningbouwprogramma en de verkoopbaarheid van de woningen in het geding komt.

3. De heer H. Beltman, Wilhelminalaan 3 te Harfsen

- h. Het plan leidt tot het verliezen van rust en uitzicht, bovendien wordt gevreesd voor waardevermindering van de woning.

Gemeentelijke reactie:

In Nederland geldt geen recht op blijvend uitzicht. Bovendien is het onvermijdelijk dat met de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt aansluitend op bestaande woningen de privacy vermindert en er meer (geluids)overlast wordt ervaren. De gemeente Lochem is van oordeel dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woongenot. Indien een planontwikkeling leidt tot waardevermindering kan, nadat het bestemmingsplan dat de planontwikkeling mogelijk maakt onherroepelijk is geworden, een verzoek om tegemoetkoming in planschade worden ingediend bij de gemeente.

4. De heer H. Beltman, Lendenweg 7 te Laren

- i. De heer Beltman vindt het jammer dat hij niet eerder is betrokken bij en geïnformeerd is over de plannen.

Gemeentelijke reactie:

Het is niet mogelijk om een ieder persoonlijk te berichten over de planontwikkeling. Wel hebben er in mei 2009 en in mei 2011 informatiebijeenkomsten plaats gevonden om belangstellenden te informeren over de voorgenomen planontwikkeling, en is er in de media gecommuniceerd over de planontwikkeling.

- j. Het plan is dusdanig vaag dat de consequenties voor zijn grond niet kunnen worden overzien. Gevreesd wordt voor overlast van mensen en (huis)dieren, en daarbij ook voor waardevermindering van de grond.

Gemeentelijke reactie:

In overleg met de eigenaar van de aangrenzende gronden zal bij de nadere planuitwerking worden bezien op welke wijze eventuele overlast door mensen en (huis)dieren kan worden voorkomen.

5. DAS Nederlandse Rechtsbijstand Verzekeringsmaatschappij N.V.

Namens: de heer Lobeek en mevrouw Stouten, Reeveerweg 32 te Harfsen

- k. Er heeft geen woonwensenonderzoek en geen brede discussie met de dorpsbewoners van Harfsen plaatsgevonden.

Gemeentelijke reactie:

Er is weldegelijk een woonwensenonderzoek gedaan, echter geen specifiek op Harfsen gericht woonbehoefte onderzoek. Een maatschappelijke discussie heeft plaatsgevonden in het kader van de

ontwikkeling van de structuurvisie Wonen en Werken 2007-2015 en later de Structuurvisie Lochem 2012-2020 waarin het plangebied is aangewezen als woningbouwlocatie, de besluitvorming over de startnotitie, en vindt momenteel plaats in het kader van de ontwikkeling van het bestemmingsplan.

- l. Het aantal geplande woningen is onvoldoende onderbouwd.

Gemeentelijke reactie:

In de toelichting van het bestemmingsplan is weldegelijk gemotiveerd dat er een behoefte is aan nieuwe woningen in de gemeente Lochem en waar deze motivatie op is gebaseerd. De provincie heeft in haar reactie op het voorontwerp bestemmingsplan gevraagd om helderheid te verschaffen over de fasering in het plan en hoe dit in verhouding staat met de lokale en regionale woningbouwprogrammering in relatie tot de afspraken die zijn gemaakt in het Kwalitatief Woonprogramma 3. Het antwoord op de reactie van de provincie is apart weergegeven in dit bestemmingsplan onder "vooroverleg".

- m. Er dient te worden uitgegaan van de ondergrens van de in de startnotitie aangegeven bebouwingsdichtheid van 15 tot 18 woningen per hectare.

Gemeentelijke reactie:

De gemeente Lochem is van mening dat er een kwalitatief goed plan ligt. Daarbij is niet bewust aangestuurd op de bovengrens in de bebouwingsdichtheid. Gezocht is naar een goede verhouding tussen diverse typen en prijsklassen woningen, met bijbehorende kavelgrootten, en openbare ruimte.

- n. Het past niet in het gezichtsbepalende beeld van de Reeveerweg om daar drie kavels te plannen tussen de bestaande woningen.

Gemeentelijke reactie:

Het streven is om ook aan de Reeveerweg een beeld van een woonwijk op te roepen. De gemeente Lochem is van mening dat dit het beste kan worden gedaan door de bebouwing aan de Reeveerweg te intensiveren. Daarbij is een middenweg gezocht tussen het bestaande bebouwingsbeeld aan de Reeveerweg buiten en binnen de bebouwde kom. Door drie vrijstaande woningen te plannen tussen de bestaande woningen wordt het beeld opgeroepen van een woonwijk zonder dat er sprake is van een onevenredige intensivering van de bebouwing aan de Reeveerweg.

- o. Er worden 10 woningen gepland rondom het perceel van de heer Lobeek en mevrouw Stouten. De planontwikkeling leidt tot meer (geluids)overlast en verkeer, en aantasting van de privacy.

Gemeentelijke reactie:

Het is onvermijdelijk dat met de ontwikkeling van een nieuwe woonbuurt aansluitend op bestaande woningen de privacy vermindert en er meer (geluids)overlast wordt ervaren. De gemeente Lochem is van oordeel dat er geen sprake zal zijn van een onevenredige aantasting van het woongenot.

- p. De heer Lobeek en mevrouw Stouten stellen voor een strook van circa 10 meter tussen hun woning en het plangebied als groenstrook te bestemmen.

Gemeentelijke reactie:

Bij de gemeente bestaat de bereidheid om een strook met een breedte van 5 meter tussen de woning en het plangebied als groen te bestemmen, waarbij de gemeente er voor open staat om in onderling overleg de inrichting van het groen te bepalen.

8.2 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

In het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, waaronder het waterschap Rijn en IJssel en de provincie Gelderland.

Van de volgende overlegpartners is een reactie ontvangen:

1. Provincie Gelderland, Postbus 9090, 6800 GX Arnhem;
2. Waterschap Rijn en IJssel, Postbus 148, 7000 AC Doetinchem;
3. N.V. Nederlandse Gasunie, Postbus 19, 9700 MA Groningen.

1. Provincie Gelderland

Het Kwalitatief Woonprogramma 2010 – 2019 (KWP 3) geeft de kwantitatieve en kwalitatieve woonbehoefte voor o.a. de regio Stedendriehoek aan. De provincie ziet er op toe dat door gemeenten in de regio niet teveel en zoveel mogelijk conform de woningbehoefte wordt geprogrammeerd. In het KWP 3 is afgesproken dat er in de Stedendriehoek 8500 woningen worden toegevoegd in de periode 2010 tot en met 2019. Een eerste vingeroefening in de regio Stedendriehoek aangaande de binnenregionale verdeling heeft voor Lochem 825 woningen (+ 30% reservecapaciteit) opgeleverd. Deze conceptverdeling geeft voor de provincie een indicatie waaraan zij de woningbouwplannen kan spiegelen.

De gemeente Lochem beschikt over een harde plancapaciteit voor circa 330 woningen. Het plan Reeveerweg-West gaat uit van een toevoeging van 71 woningen. De fasering hiervan wordt in het voorontwerpplan niet duidelijk. Tevens wordt niet verder ingegaan op de stelling dat de woningbouwontwikkeling past binnen de afgesproken verdeling van het aantal woningen voor de KWP3-periode. Daarnaast worden in paragraaf 3.3 van de toelichting andere aantallen genoemd, waarbij wordt verwezen naar de structuurvisie.

De provincie verzoekt om helderheid te verschaffen over de fasering van het plan en hoe dit in verhouding staat met de lokale en regionale woningbouwprogrammering in relatie tot de afspraken die gemaakt zijn in het KWP 3.

Gemeentelijke reactie:

Het aantal netto toe te voegen woningen van 8.500 woningen is over de regiogemeenten verdeeld op basis van de omvang van de woningvoorraad in 2010. Voor Lochem betekent dit een aantal van 825 te realiseren woningen in de periode 2010 tot en met 2019, waarbij gerekend wordt met een strategische reserve van 30% in verband met mogelijke uitval van plannen of

het niet volledig realiseren van in bestemmingsplannen opgenomen plancapaciteit.

De woningbouwontwikkeling in het plangebied Reeveerweg-West past binnen het aantal van 825 woningen. De gemeente Lochem heeft op dit moment een harde plancapaciteit van circa 300 woningen. Daarnaast zijn in 2010 79 woningen, in 2011 8 woningen en in 2012 60 woningen toegevoegd. Daarnaast zijn een aantal grotere plannen in voorbereiding, zoals Etalage naar de Toekomst (Lochem), Waterdijk-West (Epse) en Schoneveld (Laren). Deze plannen zullen aanzienlijk bijdragen aan de beschikbare harde plancapaciteit, maar zonder dat het aantal van 825 woningen wordt overschreden. Daarbij dient ook de kanttekening te worden geplaatst dat grotere uitbreidingslocaties in de dorpen en het plan Etalage naar de Toekomst voor een deel na 2019 worden gerealiseerd. Dit geldt ook voor het plan Reeveerweg-West dat voor Harfsense begrippen een vrij forse omvang heeft. Het is dan ook niet reëel, zeker gezien de huidige situatie op de woningmarkt, om te verwachten dat alle woningen in één keer worden gerealiseerd. Daarnaast zijn er nog een aantal redenen om gefaseerd te bouwen:

- Het streven is om primair voor de eigen bevolking te bouwen;
- Met de ontwikkeling van het plan komen, gezien de verwachte bevolkingsontwikkeling, de grenzen van de uitbreiding van de woningvoorraad in Harfsen in beeld;
- Het is niet wenselijk om grote hoeveelheden woningen tegelijkertijd aan te bieden. Hiermee komt de verkoopbaarheid en de waarde van de bestaande woningen te zeer onder druk te staan.

In de huidige woningmarkt is het lastig om in te schatten hoe snel de realisatie van het plangebied precies zal verlopen. De verwachting is dat de realisatie in totaal 9 jaar in beslag neemt, daarbij uitgaande van 3 fasen van 3 jaar. Uitgaande van een start van de bouw in 2014 zullen de laatste woningen in 2022 worden opgeleverd. Dit betekent dat circa 30% van de woningen na 2019 wordt opgeleverd. Naar gelang de vraag naar woningen zal de realisatie sneller of langzamer verlopen.

2. Waterschap Rijn en IJssel

Het waterschap Rijn en IJssel heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan. De watertoetstabel is volledig opgenomen en de relevante waterthema's zijn voldoende uitgewerkt.

Gemeentelijke reactie:

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

3. N.V. Nederlandse Gasunie

De Gasunie heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben bij het voorontwerpbestemmingsplan.

Gemeentelijke reactie:

Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan "Harfsen, Reeveerweg – West" heeft op grond van artikel 3.8, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 24 december 2013 tot en met 3 februari 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder een zienswijze naar voren brengen bij de raad. Er zijn in deze periode twee zienswijzen ingekomen.

In een separate notitie "Reactienota bestemmingsplan Harfsen, Reeveerweg-West" is een samenvatting van de zienswijzen opgenomen, alsmede een gemeentelijke reactie daarop. De reactienota is als bijlage 10 bij deze plantoelichting toegevoegd.

Naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen wordt de plantoelichting op onderdelen aangepast.

Ook worden er ambtshalve wijzigingen doorgevoerd die vooral betrekking hebben op het actualiseren van diverse milieuonderzoeken. Ook deze aanpassingen hebben uitsluitend betrekking op de plantoelichting van het bestemmingsplan.

Omdat de bovengenoemde wijzigingen geen consequenties hebben op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan (regels en verbeelding) wordt het bestemmingsplan verder ongewijzigd vastgesteld.