

# Bestemmingsplan Buitengebied West, herziening Kerkdijk 5

*ontwerp*

Opsteller: V.H. van 't Erve



Januari 2021

## Inhoudsopgave

|          |                                                          |           |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>HOOFDSTUK 1 INLEIDEND HOOFDSTUK .....</b>             | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding .....                                         | 3         |
| 1.2      | De bij het plan behorende stukken .....                  | 3         |
| 1.3      | Planologisch kader .....                                 | 3         |
| 1.4      | Verantwoording .....                                     | 4         |
| 1.5      | Leeswijzer.....                                          | 4         |
| <b>2</b> | <b>HOOFDSTUK 2 GEBIEDSBESCHRIJVING EN HISTORIE .....</b> | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ligging en historie .....                                | 5         |
| 2.2      | Het perceel in zijn omgeving .....                       | 7         |
| 2.3      | Het gewenste plan.....                                   | 8         |
| <b>3</b> | <b>HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER .....</b>                    | <b>10</b> |
| 3.1      | Rijksbeleid .....                                        | 10        |
| 3.1.1    | <i>Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....</i>      | <i>10</i> |
| 3.1.2    | <i>Ladder voor duurzame verstedelijking .....</i>        | <i>10</i> |
| 3.2      | Provinciaal beleid .....                                 | 11        |
| 3.2.1    | <i>Omgevingsvisie Gelderland .....</i>                   | <i>11</i> |
| 3.2.2    | <i>Omgevingsverordening Gelderland .....</i>             | <i>12</i> |
| 3.2.3    | <i>Conclusie provinciaal beleid.....</i>                 | <i>14</i> |
| 3.3      | Gemeentelijk beleid .....                                | 14        |
| 3.3.1    | <i>Structuurvisie gemeente Heerde 2025 .....</i>         | <i>14</i> |
| 3.3.2    | <i>Woonvisie Heerde.....</i>                             | <i>15</i> |
| 3.3.3    | <i>Welstandsnota.....</i>                                | <i>16</i> |
| 3.3.4    | <i>Conclusie gemeentelijk beleid.....</i>                | <i>16</i> |
| <b>4</b> | <b>HOOFDSTUK 4 OMGEVINGSFACTOREN .....</b>               | <b>17</b> |
| 4.1      | Archeologie.....                                         | 17        |
| 4.1.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>17</i> |
| 4.1.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>17</i> |
| 4.2      | Besluit externe veiligheid inrichtingen .....            | 18        |
| 4.2.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>18</i> |
| 4.2.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>18</i> |
| 4.3      | Bodem .....                                              | 19        |
| 4.3.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>19</i> |
| 4.3.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>20</i> |
| 4.4      | Ecologie .....                                           | 20        |
| 4.4.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>20</i> |
| 4.4.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>21</i> |
| 4.5      | Geluid .....                                             | 23        |
| 4.5.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>23</i> |
| 4.5.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>24</i> |
| 4.6      | Luchtkwaliteit .....                                     | 24        |
| 4.6.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>24</i> |
| 4.6.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>25</i> |
| 4.7      | M.E.R.-beoordeling.....                                  | 25        |
| 4.7.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>25</i> |
| 4.7.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>26</i> |
| 4.8      | Milieuhinder .....                                       | 26        |
| 4.8.1    | <i>Aanleiding en doel.....</i>                           | <i>26</i> |
| 4.8.2    | <i>Doorwerking naar het plan .....</i>                   | <i>27</i> |

|          |                                                       |           |
|----------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5</b> | <b>WATERASPECTEN .....</b>                            | <b>29</b> |
| 5.1      | Geldend beleid water.....                             | 29        |
| 5.1.1    | <i>Rijksbeleid</i> .....                              | 29        |
| 5.1.2    | <i>Provinciaal beleid</i> .....                       | 29        |
| 5.1.3    | <i>Waterschapsbeleid</i> .....                        | 29        |
| 5.2      | Waterparagraaf.....                                   | 30        |
| 5.2.1    | <i>Watertoets</i> .....                               | 30        |
| <b>6</b> | <b>HOOFDSTUK 6 TOELICHTING OP DE PLANREGELS .....</b> | <b>32</b> |
| 6.1      | Inleiding .....                                       | 32        |
| 6.2      | Bestemmingsregels .....                               | 33        |
| <b>7</b> | <b>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID.....</b>               | <b>34</b> |
| 7.1      | Economische uitvoerbaarheid .....                     | 34        |
| 7.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                | 34        |
|          | <b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....</b>               | <b>35</b> |
|          | Watertoets.....                                       | 35        |
|          | Berekening stikstofeffecten.....                      | 36        |
|          | Ecologisch onderzoek.....                             | 37        |
|          | Bodemonderzoek.....                                   | 38        |

# **1 Hoofdstuk 1 Inleidend hoofdstuk**

## **1.1 Aanleiding**

Aan de Kerkdijk 5 bevindt zich een voormalig glastuinbouwbedrijf met een bedrijfswoning. De bedrijfswoning is in 2014 geheel door brand verwoest. De wens is nu om de woning opnieuw op te richten. Hierbij wordt het geen bedrijfswoning meer, maar krijgt het deel waar de woning stond, een woonbestemming.

De achterliggende gronden behouden de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Hier wordt dan een bedrijfswoning uitgesloten, waardoor het aantal woningen gelijk blijft. Tevens wordt van de gelegenheid gebruik gemaakt om de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' te verkleinen, waarbij het maximum oppervlakte aan kassen gelijk blijft.

Dit bestemmingsplan is bedoeld om deze wijziging, voor zover deze niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, planologisch en juridisch mogelijk te maken.

## **1.2 De bij het plan behorende stukken**

Dit bestemmingsplan bestaat uit de volgende stukken:

- toelichting;
- verbeelding, schaal 1:1.000 (met identificatienummer NL.IMRO.0246.BPKerkdijk5-ON01)
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangegeven. In deze toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende beleid, gedachten, de uitkomsten van het onderzoek en de beschrijving van de planopzet vermeld.

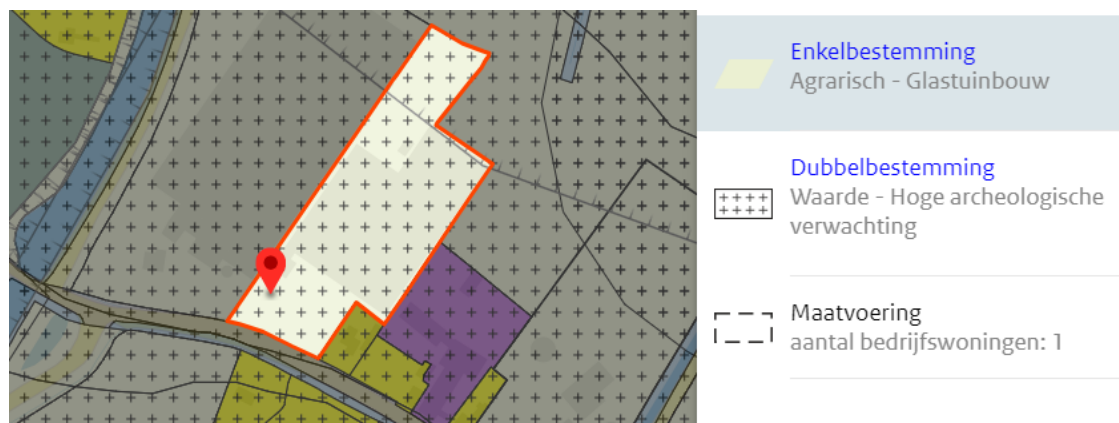
## **1.3 Planologisch kader**

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied West" (vastgesteld op 16 april 2012) en de bijbehorende "Correctieve herziening Buitengebied West". Dit herziene bestemmingsplan is op 15 december 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde.

Op basis van deze bestemmingsplannen heeft het perceel aan de Kerkdijk 5 de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', de dubbelbestemming 'Waarde – hoge archeologische verwachting' en de gebiedsaanduiding 'dekzandruggen en oude bouwlanden' en deel de gebiedsaanduiding 'hooilanden'.

Er geldt de maatvoeringsaanduiding 'aantal bedrijfswoningen – 1'.

In afbeelding 1 is een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingsplan opgenomen met daarin een globale weergave van het plangebied. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan.



Afbeelding 1 Vigerende bestemming plangebied

De gemeente wenst medewerking te verlenen aan het herzien van de bestemming voor het wijzigen van een deel van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' naar woonbestemming, zodat het oprichten van de woning weer mogelijk wordt. Daarnaast wordt de oppervlakte met bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' verder verkleind, het meest noordelijk gelegen deel van het plangebied, krijgt de bestemming 'Agrarisch'.

Een dergelijke herziening kan alleen worden toegepast, als aan de voorwaarden wordt voldaan en dat wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening, waartoe voorliggende toelichting is opgesteld.

## 1.4 Verantwoording

Bij het opstellen van voorliggende toelichting is gebruik gemaakt van diverse (beleids)documenten en informatie van websites. Sommige (beleids)documenten en beeldbeschrijvende documenten zijn in voorkomende gevallen integraal overgenomen om de inhoud zoveel mogelijk te waarborgen. Daar waar bronnen zijn gebruikt is dat in de tekst weergegeven.

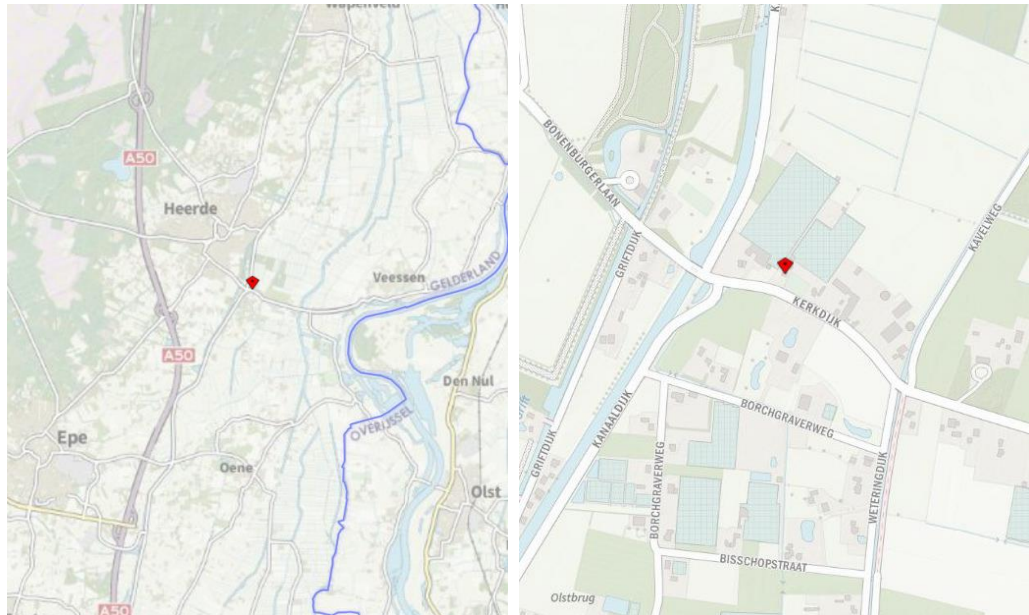
## 1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een uitgebreidere weergave gegeven van het plan mede in relatie tot het vigerende ruimtelijk beleid. In Hoofdstuk 3 komen de verschillende relevante beleidsstukken voorbij die van toepassing zijn op het plan en zijn hierbij uitgewerkt van provinciaal niveau tot gemeentelijk niveau. Hoofdstuk 4 geeft de invloed weer van het plan tot de verschillende omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staan de wateraspecten, in hoofdstuk 6 is de toelichting op de planregels weergegeven en in hoofdstuk 7 staat de uitvoerbaarheid van het plan centraal.

## 2 Hoofdstuk 2 Gebiedsbeschrijving en historie

### 2.1 Ligging en historie

Het perceel Kerkdijk 5 te Heerde bevindt zich in net buiten de kern van Heerde, ten oosten er van. Hieronder de ligging van de locatie vanuit een hoger gebiedsperspectief.

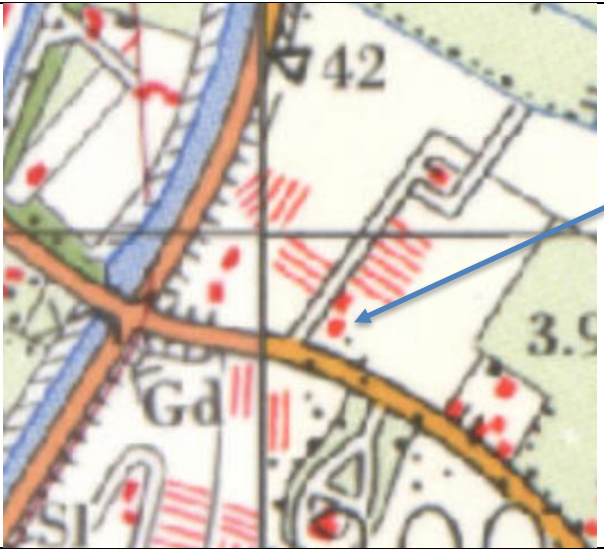


Afbeelding 2 Heerde, de blauwe gemeentegrenzen en de ligging van het plangebied (rode marker)

De woning aan de Kerkdijk 5 is oorspronkelijk opgericht in 1960. Deze is in 2014 geheel door brand verwoest en daarna nog niet opnieuw opgericht.

De bijbehorende kassen zijn gebouwd in 1959 (dat deel is in 1970 gerenoveerd) en daarna 1964, 1970, 1972 verder uitgebreid naar een totaal van bijna 8000 m<sup>2</sup>. In 1999 is de initiatiefnemer, wonende aan de Kerkdijk 5a, zelf gestopt met het glastuinbouwbedrijf. Daarna is het nog verhuurd geweest tot aan de winter van 2019. De kassen zijn medio 2020 geheel gesloopt.

Ontwikkeling omgeving Kerkdijk 5 te Heerde in kaarten

|                                                                                     |  |           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--|-----------|
|    |  | Anno 1925 |
|   |  | Anno 1970 |
|  |  | Anno 2019 |

Afbeelding 3 De locatie door de jaren heen

## 2.2 Het perceel in zijn omgeving

Het plangebied bevindt zich aan de Kerkdijk 5 te Heerde. Hieronder een weergave van het plangebied in zijn directe omgeving en een beschrijving van de omringende woningen en (agrarische) bedrijven.



*Afbeelding 4 Het perceel en omliggende objecten*

Ten westen bevindt zich de locatie Kerkdijk 1 en 3, deze ligt heeft de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Aan de andere zijde (oostzijde) bevinden zich de Kerkdijk 5a en 7, deze hebben beide een woonbestemming. De locatie aan de Kerkdijk 7a en 9 heeft een bedrijvenbestemming en daarnaast ligt Kerkdijk 11, die ook weer een woonbestemming heeft.

Aan de overzijde van het plangebied bevinden zich Borchgraverweg 4, Borchgraverweg 2a en Kerkdijk 2. Deze hebben allen een woonbestemming.

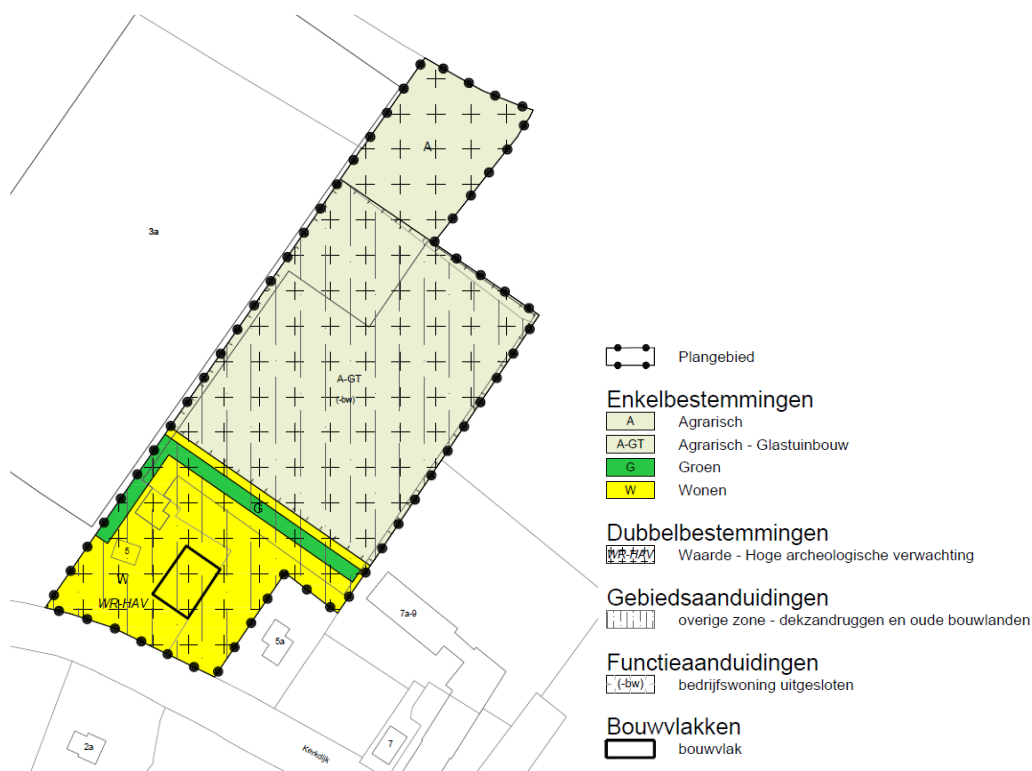
## 2.3 Het gewenste plan

Aan de Kerkdijk 5 te Heerde is de initiatiefnemer voornemens de afgebrande woning te herbouwen en af te scheiden van het voormalige glastuinbouwbedrijf. De woning wordt dan op een iets andere locatie herbouwd.

De nieuwe woning komt op voldoende afstand van de omliggende bedrijven.

De kassen van het voormalige glastuinbouwbedrijf waren sterk verouderd en deze zijn inmiddels gesloopt. Het grootste deel van de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw', blijft behouden, maar de oppervlakte van deze bestemming wordt verkleind, waarbij de planologische rechten gerespecteerd worden: er mag maximaal 8.388 m<sup>2</sup> aan kassen bebouwd worden. Hierbij wordt een bedrijfswoning uitgesloten, zodat er nooit een extra woning komt. De mogelijkheid bestaat dan nog wel om een kassencomplex van 8.388 m<sup>2</sup> op te richten, zonder bedrijfswoning. De oppervlakte aan kassen blijft dus gelijk, maar wordt binnen een strakker kader mogelijk. Voor de (her)oprichting van de kassen is inmiddels een vergunning Wet natuurbescherming aangevraagd bij de provincie.

Het meest noordelijk gelegen deel van het plangebied, wat voorheen ook de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' had, krijgt nu de bestemming 'Agrarisch'.



De gewenste situatie heeft een duidelijke meerwaarde, op meerdere onderdelen:

### 1. Ruimtelijke meerwaarde

Het verplaatsen van de woning naar de beoogde locatie geeft een evenwichtig beeld. Verder heeft het vergroten van de afstand tot het naastgelegen bedrijf voor toekomstige bewoners een positieve belevingsinvloed. Nieuwbouw verfraait de Kerkdijk mede door de tegen de achtergrens gesitueerde groenstrook.

## 2. Economische meerwaarde

Financiers zijn over het algemeen terughoudend in het verstrekken van een hypothecaire lening op een bedrijfswoning, voor de financierbaarheid van de woning is een bestemming als burgerwoning noodzakelijk.

## 3. Duurzame meerwaarde

De woning zal als extra investering (mede mogelijk door een beter uitgangspunt voor de financiering) klimaatneutraal worden uitgevoerd als een “gasloze woning” met zonnepanelen. De verwarming wordt onder andere uitgevoerd met een warmtepomp.

## 4. Leefbaarheid

Doordat het een woning is waar in gewoond kan worden, zonder een binding te hebben met het bedrijf wordt de leefbaarheid aan de Kerkdijk vergroot. In geval van een bedrijfswoning mag er alleen maar iemand wonen die een binding heeft met het bedrijf. Die noodzaak (dat er een bedrijfswoning is) is er niet meer. Door de bestemming wonen kan “iedereen” er wonen en zorgt dat voor toekomstgarantie wat leefbaarheid betreft.

## 3

## Hoofdstuk 3 Beleidskader

Getoetst wordt of het plan past binnen het vigerende planologisch kader en binnen het ruimtelijk beleid van de verschillende overheidslagen. In dit hoofdstuk staat een overzicht van het van toepassing zijnde beleid in relatie tot de gewenste ontwikkelingen van de initiatiefnemer.

### 3.1

### Rijksbeleid

#### 3.1.1

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Het beleid van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit van Nederland tot 2040 is neergelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen acht het Rijk zich verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt het juridisch kader om het rijksbeleid te borgen. Het rijk kiest drie doelen 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;
- 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.

De 13 nationale belangen waarvoor het rijk zich verantwoordelijk acht, vloeien voort uit de hier voor genoemde 3 doelen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In het SVIR is een eerste integrale afweging van deze belangen gemaakt.

De benoemde rijksbelangen hebben echter geen betrekking op de ontwikkelingen die binnen het onderhavige plangebied zijn voorgenomen.

#### 3.1.2

#### *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De Minister van Infrastructuur en Milieu heeft een handreiking beschikbaar gesteld als hulpmiddel bij de toepassing van de ladder. Op 1 juli 2017 is de herziene Ladder duurzame verstedelijking in werking getreden. De nieuwe Ladder is samen met betrokken overheids- en marktpartijen opgesteld om de Ladder beter te laten aansluiten op de praktijk en moet tot minder onderzoekslasten en bezwaarprocedures leiden. De bedoeling is om in een kortere periode toch het gewenste effect te behalen. De behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet immers nog steeds zowel voor het binnen- als buiten stedelijke gebied worden aangetoond.

#### **Doel**

De ladder voor duurzame verstedelijking is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

In het Bro is de Ladder ingekaderd in die zin dat niet voor ieder ruimtelijk besluit de Ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen hoeft te worden. De Ladder moet doorlopen worden voor plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als:

*“een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”*

Onderstaand wordt nader ingegaan op de Ladder voor duurzame verstedelijking in relatie tot voorliggend bouwplan.

### **Toets aan de Ladder**

In de Bro is in artikel 1.1.1 de definitie opgenomen voor stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen’. Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen is onder meer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien, planologisch gezien, het aantal woningen gelijk blijft. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De actualisatie van de Omgevingsvisie en –verordening is op 19 december 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een plan dat richting geeft en ruimte biedt.

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen.

### Glastuinbouw

De glastuinbouw is een sector met een hoge dynamiek en een relatief grote economische betekenis per oppervlakte-eenheid. Voor een duurzame ontwikkeling is concentratie van de glastuinbouw noodzakelijk. Ook vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening zijn solitaire glastuinbouwbedrijven minder gewenst, omdat kassen een grote landschappelijke en ruimtelijke impact hebben. In de omgevingsverordening is het beleid voor glastuinbouw verder uitgewerkt.

### Wonen

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose. De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen.

Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik van woningen door verschillende doelgroepen.

De provincie streeft naar een vitaal buitengebied met behoud van levendigheid, een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding en rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

In voorliggend plan krijgt een voormalige bedrijfswoning een woonbestemming. Hiermee wordt de aanwezigheid van de woning in het buitengebied gehandhaafd. De achterliggende gronden behouden de agrarische functie. Dit past, zowel kwalitatief als kwantitatief, binnen de uitgangspunten genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland, omdat met de functiewijziging naar 'wonen' een duurzame vervolgfunctie wordt gegeven aan het perceel. Op deze manier wordt met de ontwikkeling voorkomen dat het landelijk gebied verrommeld en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit gaat.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

## **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

De provincie beschikt over een palet aan instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. Het gaat er daarbij om steeds de optimale mix van instrumenten toe te passen, zodat effectief en efficiënt resultaat wordt geboekt voor alle ambities en doelstellingen van de Omgevingsvisie. De keuze voor inzet van deze instrumenten is bepaald aan de hand van een aantal criteria.

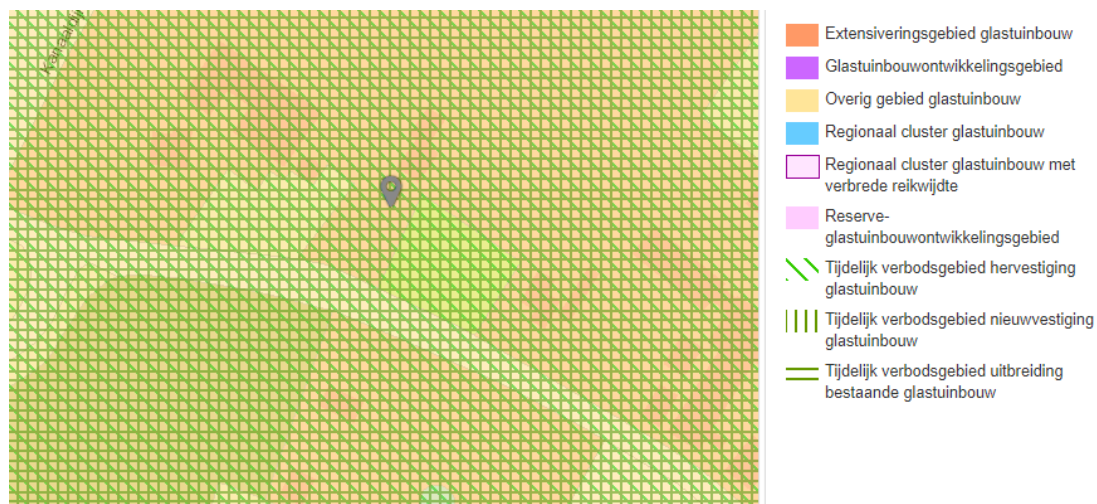
In de Omgevingsvisie is bij elke beleidsambitie een realisatieschema opgenomen waarin is aangegeven welke instrumenten de provincie zal inzetten om de verschillende onderwerpen van provinciaal belang te realiseren.

Eén van de instrumenten om het beleid uit de Omgevingsvisie te laten doorwerken is de Omgevingsverordening Gelderland. Op 22 september 2020 is Ontwerp-actualisatieplan 7 gepubliceerd. De Omgevingsverordening is het provinciaal juridisch instrument dat wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch geborgd is.

### 3.2.2.1 *Glastuinbouw*

Met het oog op de gewenste concentratie van de glastuinbouwbedrijven worden regels gesteld aan de nieuw-, hervestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor glastuinbouwbedrijven in de provincie Gelderland. Daarbij onderscheidt de provincie Glastuinbouwontwikkelingsgebieden, Reserve-glastuinbouwontwikkelingsgebieden, Regionale clusters glastuinbouw, Extensiveringsgebieden glastuinbouw en Overige gebieden glastuinbouw.

Ook bevat deze afdeling regels voor bedrijven waarin glastuinbouw als neventak of in een gemengd bedrijf voorkomt. Afdeling 2.3 is niet van toepassing op glasopstanden kleiner dan 2.500 vierkante meter, omdat zij een kleinere impact hebben op de omgeving.



Afbeelding 6 Ligging planlocatie (grijze marker) in provinciaal beleid glastuinbouw

De locatie ligt in overige gebied, waarbij nieuwvestiging, hervestiging en tijdelijke uitbreiding is verboden.

In onderhavig geval is ook geen sprake van nieuwvestiging, hervestiging en/of uitbreiding van een glastuinbouwbedrijf. Het bestaande oppervlakte met bestemming 'glastuinbouw' wordt verkleind. Hierdoor past deze ontwikkeling, voor wat betreft glastuinbouw, in het provinciale beleid.

### 3.2.2.2 *Natuur en landschap*

Het Natuurnetwerk Nederland is een landelijk netwerk van natuur- en agrarische gebieden met een speciale natuurkwaliteit. Het netwerk bestaat zowel uit afzonderlijke natuurgebieden als uit verbindingzones die deze natuurgebieden met elkaar verbinden. Gelderland wil een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden bereiken. Hiermee worden de verscheidenheid (biodiversiteit) en kwaliteit van de Gelderse natuur beschermd, wat bijdraagt aan een prettige leef- en werkomgeving. De bestaande natuur in het Gelders natuurnetwerk wordt beschermd en moet de samenhang versterken door natuurgebieden in het Gelders natuurnetwerk uit te breiden en verbindingzones aan te leggen in de Groene ontwikkelingszone.

Het beleid richt zich op het versterken van de ecologische samenhang door de aanleg van verbindingzones, waaronder landgrensoverschrijdende klimaatcorridors.

In de Groene ontwikkelingszone worden natuur- en landschapselementen aangelegd ter verbetering van de migratiemogelijkheden voor planten en dieren.



Afbeelding 7 Ligging planlocatie (grijze marker) in provinciaal beleid Natuur en landschap

De locatie is gelegen buiten de Groene ontwikkelingszone (zie figuur 7), het ligt in de zone die is aangeduid als “Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone en Nieuw Hollandse Waterlinie”.

Bij onderhavige ontwikkeling wordt het bestaande landschap niet aangetast. De planologisch aanwezige woning wordt heropgericht en de oppervlakte aan glastuinbouw wordt verkleind.

### 3.2.3 **Conclusie provinciaal beleid**

Geconcludeerd kan worden dat de in dit voorliggende plan besloten ruimtelijke ontwikkeling, in overeenstemming is met het, in de Omgevingsvisie Gelderland verwoorde en het in de Omgevingsverordening Gelderland verankerde, provinciaal ruimtelijk beleid.

## 3.3 **Gemeentelijk beleid**

### 3.3.1 **Structuurvisie gemeente Heerde 2025**

In de op 5 februari 2013 vastgestelde Structuurvisie gemeente Heerde 2025 legt de gemeente het ruimtelijke beleid voor de periode tot 2025 vast.

Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst.

De Structuurvisie Heerde 2025 is een nadere uitwerking van de toekomstvisie die door de gemeenteraad van Heerde is vastgesteld in 2009.

De Visie gemeente Heerde 2025 (Toekomstvisie) onderscheidt drie zones in de gemeente:

- Natuurlijkheid
- Nieuwe zakelijkheid en gezondheid
- Cultuur, natuur en voedselproductie

Deze 3 zones hebben elk hun eigen kenmerken, maar zijn onderling met elkaar verbonden door structuren en knooppunten.

In de structuurvisie worden de onderwerpen die in de Visie gemeente Heerde 2025 (Toekomstvisie) zijn weergegeven verder verdiept en uitgewerkt. Dit betekent onder andere dat de aanbevelingen die gedaan zijn aan het gemeentebestuur van Heerde in de Visie gemeente Heerde 2025 (Toekomstvisie) op ruimtelijk niveau nadere invulling krijgen.

Door deze ontwikkeling wordt bijgedragen aan het economisch vitaal houden van het landelijk gebied en het voorkomen van verpaupering van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing. Het voornemen brengt geen belemmering met zich mee voor de bedrijfsvoering van de omliggende (agrarische) functies. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar hoofdstuk 4 waar nader wordt ingegaan op diverse milieu- en omgevingsaspecten.

Het initiatief is in overeenstemming met de Structuurvisie gemeente Heerde 2025.

### **3.3.2 Woonvisie Heerde**

Het uitgangspunt van de woonvisie is het maken en behouden van kwaliteit. Dit kan alleen door niet vooraf strikte en knellende regels op te stellen, maar door te werken met bestaande kwaliteiten, partijen en passende oplossingen. Dit leidt tot maatwerk per situatie met inachtneming van de algemene vastgestelde principes. Het creëren van maatschappelijke meerwaarde is bij ieder initiatief het uitgangspunt en het afwegingskader van het gemeentebestuur.

De tijden van het bouwen van grote aantallen nieuwe woningen is voorbij. In dat kader stelt de Structuurvisie Heerde 2025 dat geen nieuwe grootschalige uitleglocaties meer nodig zijn en dat door het realiseren van de bestaande uitleglocaties, inbreiding in stedelijk gebied, transformatie en door functieverandering in de behoefte aan woningen kan worden voorzien. Dat geldt voor alle kernen in de gemeente. Nieuwe woningen worden gebouwd wanneer de bestaande voorraad niet in de vraag kan voorzien.

Het grootste deel van de benodigde woningen voor de toekomst staat er al. Uitgerekend is dat er in Heerde in verband met de groei van het aantal huishoudens in de periode 2013 tot 2020 circa 420 – 460 extra woningen nodig zijn. Gemiddeld is dat een toevoeging van 60 – 65 woningen per jaar. Ten opzichte van de bestaande woningvoorraad is dat een toename van ongeveer 6%. Gelet op de geschetste trends en het streven dat een ieder op termijn kan beschikken over een bij zijn situatie passende woning, is duidelijk dat het grootste deel van de opgave bereikt moet worden door aanpassing en vervanging van de bestaande woningvoorraad.

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. Er wordt overgestapt van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk.

Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Voorliggend plan voorziet in een bestemmingswijziging, waarbij geen nieuwe woning wordt gerealiseerd. Het plan voorziet in de marktvraag en het voegt voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toe.

De gemeentelijke woonvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

### **3.3.3 Welstandsnota**

De 'Welstandsnota gemeente Heerde 2004' is voor het laatst geüpdatet in december 2017. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente Heerde beschreven. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd.

De welstandsnota kent zeven verschillende deelgebieden. Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveaus, te weten:

1. Zware toetsing;
2. Reguliere toetsing;
3. Soepele toetsing;
4. Welstandsvrij.

Het perceel Kerkdijk 5 te Heerde is niet gelegen binnen een deelgebied en valt hiermee onder welstandsniveau 4, wat inhoudt dat de locatie welstandsvrij is. In deze gebieden is een preventieve welstandsbeoordeling overbodig.

### **3.3.4 Conclusie gemeentelijk beleid**

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de uitgangspunten uit het gemeentelijk beleid zoals hiervoor is toegelicht.

## **4 Hoofdstuk 4 Omgevingsfactoren**

Ruimtelijke plannen kunnen van invloed zijn op de omgeving. Anderzijds kan ook de zichtbare en soms niet zichtbare omgeving van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van de voorgenomen plannen. In dit hoofdstuk worden de omgevingsfactoren beschreven. Dit zijn archeologie, externe veiligheid, bodem, ecologie, geluid, luchtkwaliteit en milieuzonering. Daarnaast wordt per omgevingsfactor beoordeeld wat de invloed op het plan kan zijn.

### **4.1 Archeologie**

#### **4.1.1 Aanleiding en doel**

De toenemende bedreiging van het archeologische erfgoed in heel Europa, niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening, gaf aanleiding voor het in 1992 door de Europese lidstaten ondertekende Verdrag van Valletta. Dit verdrag wordt ook wel het Verdrag van Malta genoemd.

Doel van het archeologisch (voor)onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologisch (voor)onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

#### **4.1.2 Doorwerking naar het plan**

De gemeente Heerde beschikt over een archeologische verwachtingskaart, die is verwerkt in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied West”. Op basis van deze kaart kan de archeologische verwachting op de locaties worden bepaald.

Volgens het bestemmingsplan Buitengebied West (2012-04-16) van de gemeente Heerde geldt voor het plangebied de dubbelbestemming Waarde – Hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij bodemingrepen groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Aangezien deze ondergrenzen met de bouw van de woning en bijgebouw zullen worden overschreden zou archeologisch onderzoek in de basis noodzakelijk zijn. Voor de sloop van het kassencomplex zijn geen (diepe) bodemingrepen nodig en hoeft dan ook geen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Met de regio archeoloog is overleg geweest over de situatie. Hij geeft aan dat er geen ongeroerde grond aangetroffen zullen worden. Er heeft binnen het plangebied al bebouwing gestaan. In 1915 wordt de eerste bebouwing aangegeven. Dat wordt gesloopt en rond 1960 wordt er een nieuw huis gebouwd. Dat inmiddels ook weer gesloopt is. Hij adviseert om geen nader onderzoek te doen.

## **4.2 Besluit externe veiligheid inrichtingen**

### **4.2.1 Aanleiding en doel**

Bij het transport, de opslag en bij het be- en verwerken in bedrijven van gevaarlijke stoffen, maar ook nabij luchthavens bestaat de kans op ongevallen waarbij slachtoffers vallen die niet bij de activiteit betrokken zijn. Personen die in bedrijven werken worden door de wetgeving rond arbeidsomstandigheden beschermd. Personen die zich buiten (extern) de bedrijfsgrens bevinden worden beschermd door wet- en regelgeving voor externe veiligheid. De vuurwerkramp in Enschede van mei 2000 heeft geresulteerd in een formalisering en deels aanscherping van wet- en regelgeving om het risico van dergelijke ongevallen te beperken.

Het doel van de toets op externe veiligheidsaspecten rond ruimtelijke plannen is na te gaan welke risico's de voorgenomen ontwikkelingen met zich brengen. Dit om de mogelijkheid te bieden een externe veiligheidssituatie te creëren die voldoet aan de behoeften. Daartoe kan het ruimtelijk initiatief of specifieke wijze worden ingevuld en kunnen eventuele aanvullende maatregelen worden getroffen.

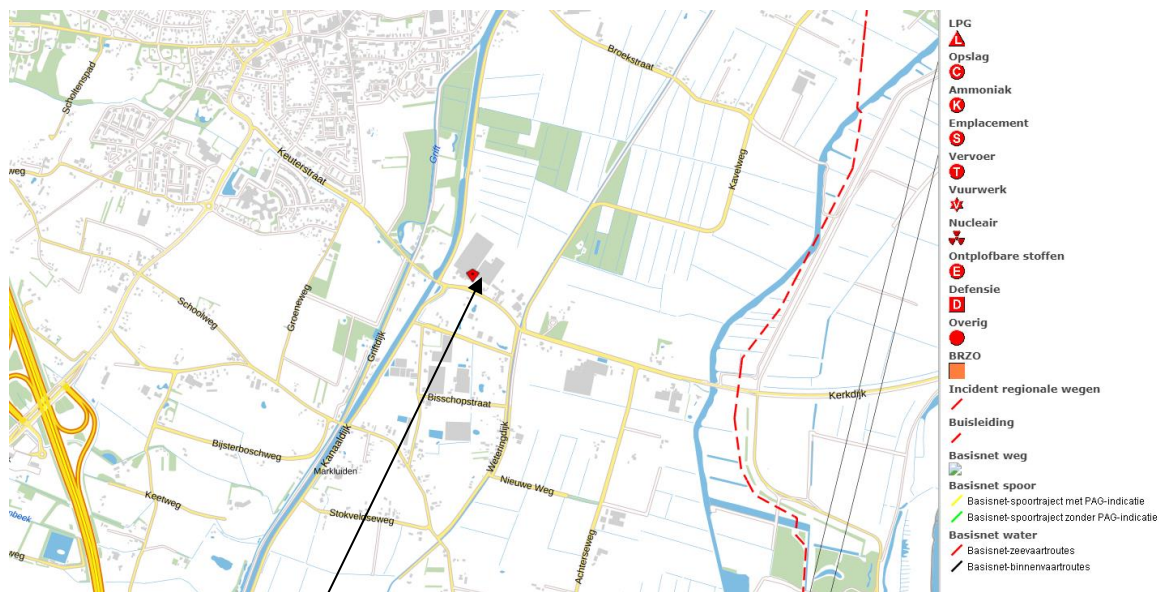
Het externe veiligheidsonderzoek richt zich eerst op het plaatsgebonden risico. Dit geeft een beeld van de ruimtelijke verdeling van de hoogte van de risico's rond een bron. Vervolgens wordt nagegaan wat de hoogte van het groepsrisico is. Dit geeft inzicht in de aantallen personen die bij een ongeval kunnen worden betrokken. Als er sprake is van groepsrisico, als een ongeval tot meer dan 10 dodelijke slachtoffers kan leiden, moeten risicogegevens worden verzameld, moet een advies over het voorgenomen initiatief aan de regionale brandweer worden gevraagd en is de initiatiefnemer verplicht de veranderingen in het groepsrisico door de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling te verantwoorden.

### **4.2.2 Doorwerking naar het plan**

Het Besluit richt zich primair op inrichtingen zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. In artikel 2, lid 1 van het BEVI staan de inrichtingen genoemd waarop het besluit van toepassing is. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving aanwezige risicogevoelige objecten.

De in het plan opgenomen nieuwe woning betreft een kwetsbaar object, waarvoor op basis van het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) en het Besluit Externe veiligheid transportroutes (BEVT) aan te houden afstanden in acht dienen te worden gehouden voor het plaatsgebonden risico (PR 10-6). Tevens gelden op basis van deze Besluiten aandachtsgebieden waarbinnen een beoordeling van het groepsrisico (GR) dient te worden uitgevoerd

Op de risicokaart is te zien dat er ten oosten een gasbuisleiding ligt, op circa 1,2 kilometer afstand. Er zijn geen risicovolle inrichtingen in de nabije omgeving.



Afbeelding 8 Risicokaart met planlocatie

De A50 is aangeduid als een rijksweg waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd, deze bevindt zich op 1,8 kilometer van de planlocatie.

De planlocatie is niet gelegen binnen de in acht te houden risicoafstanden voor het plaatsgebonden risico (PR10-6) of aandachtsgebied voor het groepsrisico. Het betreft een locatie met een (planologisch gezien) bestaande woning. De woning wordt iets verplaatst. Dit heeft gezien de afstanden, geen invloed.

Conclusie: externe veiligheid vormt geen belemmering voor planrealisatie.

## 4.3 Bodem

### 4.3.1 Aanleiding en doel

De mens gebruikt de bodem op vele manier, voor bijvoorbeeld woningbouw, landbouw, aanleg van wegen en winning van grondstoffen. Om te zorgen dat dit ook in de toekomst mogelijk blijft, is een duurzaam beheer van de bodem belangrijk. Doordat de mens al vele eeuwen gebruik maakt van de bodem heeft hij overal sporen achtergelaten. Deze sporen zijn terug te zien in het landschap en te vinden op en in de bodem. Door bodemsanering worden de ernstige chemische verontreiniging van de bodem aangepakt. Bescherming van de bodem betekent bovendien het voorkomen dat schone grond verontreinigd raakt en het rekening houden met de eigenschappen van de bodem.

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak.

Artikel 9 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bepaalt dat in het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse.

De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De bodemtoets moet worden uitgevoerd bij het wijzigen of opstellen van een bestemmingsplan.

### **4.3.2** *Doorwerking naar het plan*

In de toelichting van het bestemmingsplan dient aangegeven te worden wat de kwaliteit van de bodem ter plaatse van het plangebied is. Tevens dient, op basis van de Mor (Ministeriële regeling omgevingsrecht), bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen een rapportage van een recent uitgevoerd verkennend bodemonderzoek toegevoegd te worden. Voor verkennend bodemonderzoek op een locatie wordt de norm NEN 5740 gehanteerd (onderzoeksstrategie voor verkennend bodemonderzoek).

De bodemonderzoeksplicht geldt alleen voor bouwwerken waarvoor:

- Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist;
- waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend (twee of meer uren per dag) mensen zullen verblijven;
- die de grond raken;
- waarvan het bestaande gebruik wijzigt (interne verbouwing);
- die niet naar aard en omvang gelijk zijn aan een bouwwerk genoemd in het Besluit bouwwerken;
- waarvan geen reeds bruikbare recente onderzoeksresultaten aanwezig zijn;
- die geen tijdelijk bouwwerk betreffen waarbij uit het vooronderzoek blijkt dat de locatie onverdacht is.

Omdat er een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen is vereist voor een woning (waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen zullen verblijven), is er een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport van oktober 2020, is als bijlage te raadplegen.

Uit de resultaten van het bodemonderzoek blijkt dat op basis van de vooraf gestelde hypothese, de onderzoekslocatie in eerste aanleg als milieuhygiënisch onverdacht is aangemerkt. De onderzoeksresultaten stemmen overeen met de gestelde hypothese, de vooraf gestelde hypothese “onverdacht” wordt aanvaard. Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de onderzochte grond en grondwatermonsters geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de toetsingswaarden bevatten.

De resultaten van het bodemonderzoek staan de planvorming niet in de weg.

## **4.4** **Ecologie**

### **4.4.1** *Aanleiding en doel*

Het beschermen, ontwikkelen en beheren van natuurgebieden is niet altijd genoeg om de verscheidenheid aan planten- en diersoorten in stand te houden, bovendien komen veel soorten ook buiten natuurgebieden voor. Voor deze onderdelen is de Wet natuurbescherming van toepassing, het doel van deze wet is drieledig: ten eerste de bescherming van de biodiversiteit in Nederland, ten tweede decentralisatie van verantwoordelijkheden en ten derde vereenvoudiging van regels.

### **Gebiedsbescherming**

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen ook wel Ecologische Hoofdstructuur genoemd) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeluid.

In de Wet natuurbescherming wordt de bescherming van Natura 2000-gebieden geregeld. Provincies kunnen ervoor kiezen om ook andere gebieden te beschermen via het provinciale beleid. De provincie voegt dan gebieden toe aan het NNN of wijst ze aan als bijzonder provinciaal natuurgebied of – landschap.

### **Soortenbescherming**

Artikelen 3.1 tot en met 3.11 van de Wet natuurbescherming regelen de bescherming van soorten. De bescherming is opgedeeld in vijf categorieën met soorten:

1. Vogels met jaarrond beschermde nesten;
2. Overige vogels;
3. Soorten van de Habitatrichtlijn (bijlage IV) en de Verdragen van Bern (bijlage II) en Bonn (bijlage I);
4. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn en waarvoor provinciaal geen vrijstelling geldt;
5. Overige soorten die op nationaal niveau beschermd zijn, maar waarvoor provinciaal wel een vrijstelling geldt.

## **4.4.2 Doorwerking naar het plan**

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde ‘verboden activiteiten’.

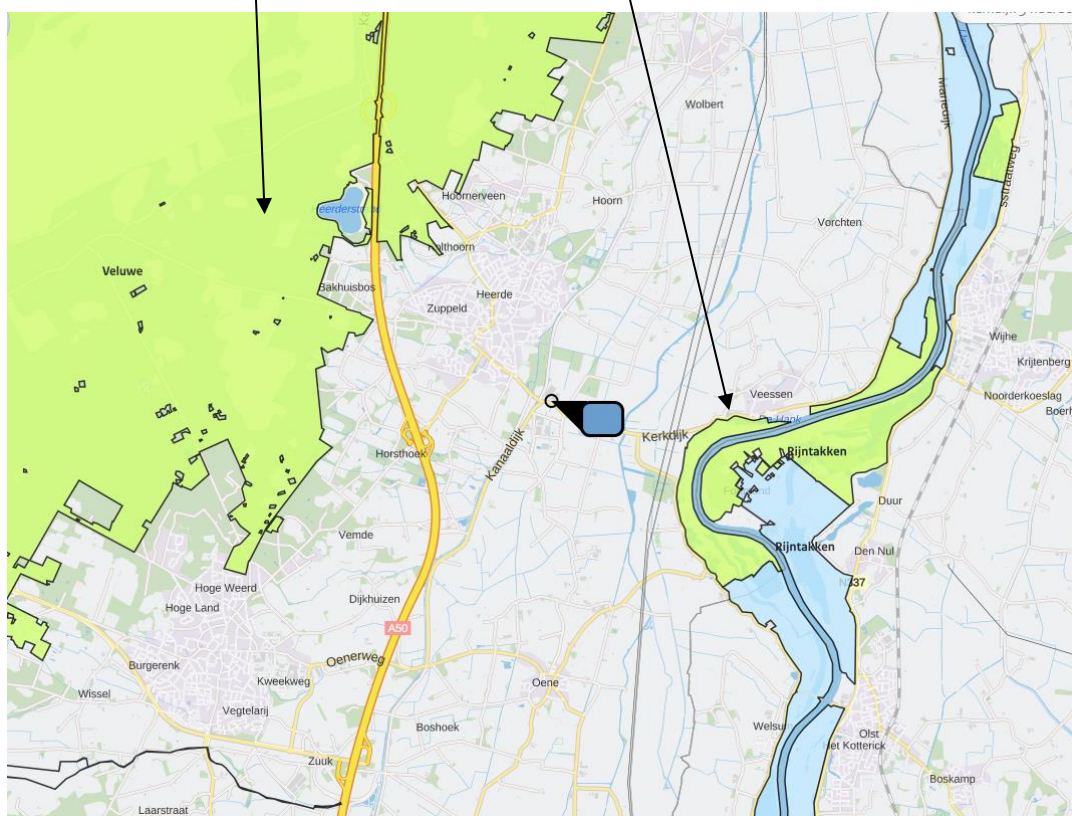
Ten behoeve van de uitvoering van het project is een ecologisch onderzoek uitgevoerd door Eco-Milieu te Daarle. De rapportage is als bijlage ingesloten.

### **Gebiedsbescherming**

Hierna is de eventuele ligging van bovengenoemde natuurgebieden weergegeven, waarbij het plangebied met een blauwe marker is weergegeven.

Natura-2000 gebied Veluwe

Natura-2000 gebied Rijntakken



Afbeelding 9 Ligging Natura-2000 gebieden en de planlocatie (blauwe marker)

De Natura-2000 gebieden, Veluwe en Rijntakken, bevinden zich beide op circa 2 kilometer afstand van de locatie.

Het NNN is een netwerk van Nederlandse natuur- en groenblauwe landschapselementen. Binnen de provincie Gelderland is het NNN opgesplitst in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene ontwikkelzones (GO). Het plangebied ligt niet in een GNN of GO gebied (zie ecologisch onderzoek). Er is geen afname van GNN en GO areaal en er wordt niet binnen de GNN of GO begrenzing gewerkt. Hierdoor is er geen invloed op deze gebieden en is er geen nader onderzoek naar gebiedsbescherming noodzakelijk.

De planlocatie ligt enigszins binnen de externe invloedssfeer (op een afstand van 2 kilometer van het plangebied) van de gebieden Veluwe en Rijntakken. Met behulp van de effectenindicator van het Ministerie van EZ, kan een oriëntatie worden uitgevoerd naar potentiële (significante) negatieve effecten op kwalificerende habitattypen door bepaalde activiteiten. De effectenindicator geeft informatie over de meest voorkomende storingsfactoren en de gevoeligheid hiervoor van de aangewezen beschermde Habitattypen. Deze effectenindicator is opgenomen in het ecologisch onderzoek dat als bijlage is ingesloten. Hierin zijn de potentiële optredende storingsfactoren voor het Natura2000 gebied opgenomen ten aanzien van de activiteit woningbouw.

Voor de bouw van de woning is een indicatieve berekening gemaakt voor de effecten van de stikstofdepositie. Hierbij is gebruik gemaakt van de publicatie "Rijksoverheid, Januari 2020, 20400607", een handreiking over woningbouw en AERIUS.

In de publicatie wordt aangegeven dat de oprichting van één woning 3,0 kg NO<sub>x</sub> met zich meebrengt.

De indicatieve AERIUS berekening is uitgevoerd en als bijlage toegevoegd. Uit deze berekening volgt dat er geen depositieresultaten zijn, boven de 0,00 mol/ha/jr. Dit geldt voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase. Er zijn dus geen effecten te verwachten voor de omliggende Natura-2000 gebieden.

Voor het oprichten en weer in gebruik nemen van de kassen is voor dit bestemmingsplan geen berekening gemaakt. Hiervoor is een vergunning Wet natuurbescherming vereist. Deze aanvraag is reeds ingediend bij de provincie Gelderland. Op basis van rechten uit het verleden (en de effecten op de omliggende Natura-2000 gebieden) is de verwachting dat deze aanvraag ook vergund wordt. Deze verwachting is mede gebaseerd op bestaande jurisprudentie rondom natuurwetgeving en stikstofemissies.

### **Soortenbescherming**

Van belang is om na te gaan in hoeverre er sprake is of kan zijn van één of meerdere van de bovengenoemde 'verboden activiteiten'. Op de locatie waar gebouwd wordt zijn geen negatieve effecten te verwachten voor wat betreft broedvogels. Er worden door de geplande ingrepen ook geen negatieve effecten verwacht op de overige beschermde soorten of aanwezige functies.

Er verdwijnen dus geen huisvestingsplaatsen van waardevolle soorten zoals bijvoorbeeld gierzwaluwen en vleermuizen. Nader onderzoek naar flora en fauna is hierdoor niet nodig.

Gedurende de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Verstoring van broedgevallen van vogels dient ten alle tijde te worden voorkomen. Worden eventuele werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd, dan kunnen negatieve effecten op broedvogels uitgesloten worden. Als broedseizoen kan globaal de periode van 15 maart t/m 1 juli worden aangehouden.

## **4.5 Geluid**

### **4.5.1 Aanleiding en doel**

Geluid kan hinderlijk en schadelijk voor de gezondheid zijn. Zo kunnen hoge geluidsniveaus het gehoor beschadigen. Maar ook verstoring van de slaap kan op de lange duur slecht zijn voor de gezondheid. In Nederland zijn afspraken gemaakt over wat acceptabele geluidsniveaus zijn en wat niet (de geluidsnormen).

Op Europees niveau is het voornaamste doel op het gebied van geluidshinder dat niemand wordt blootgesteld aan geluidsniveaus die zijn of haar gezondheid en de kwaliteit van zijn of haar bestaan in gevaar brengen.

Het doel van eventueel uit te voeren akoestisch onderzoek bij ruimtelijke plannen is het voorkomen van geluidshinder bij geluidsgevoelige objecten (scholen, woningen, etc.) door het aanhouden van voldoende afstand ten opzichte van geluidsproducenten (industrie, railverkeer etc.) of het treffen van andere maatregelen.

De verplichting tot de eventuele uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder (Wgh). De Wgh bevat geluidnormen en richtlijnen over de

toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï.

De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een projectafwijkingbesluit indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het eventuele akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### **4.5.2 Doorwerking naar het plan**

Het plan voorziet in een wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan voorziet dan ook niet in de realisatie van een geluidgevoelig object, want het betreft een bestaande woning. De bestaande woning binnen het plangebied wordt opnieuw opgericht en wordt daarom niet (opnieuw) getoetst. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 76 van de Wgh waarin bepaald is dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woning niet opnieuw getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden.

Conclusie: geluid vormt, voor zowel het aspect wegverkeer als bedrijven, geen belemmering voor planrealisatie.

### **4.6 Luchtkwaliteit**

#### **4.6.1 Aanleiding en doel**

Een gezonde buitenlucht is belangrijk voor de maatschappij. Tot op Europees niveau spant men zich daarom in om de luchtkwaliteit op orde te krijgen door middel van regels en normen. Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op. Een groot aantal bouwprojecten, zoals wegverbredingen en de aanleg van bedrijventerreinen en nieuwbouwwijken, lagen en liggen daarom soms nog steeds stil. Doordat in overschrijdingsgebieden soms ook gewenste of noodzakelijke plannen en projecten worden stilgelegd, ontstond een discussie om gewenste en soms noodzakelijke plannen toch doorgang te kunnen laten vinden. Dat heeft geresulteerd in nieuwe regels voor luchtkwaliteit.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

#### **4.6.2 Doorwerking naar het plan**

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.

Het gaat hierbij om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Dit zijn onder andere:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals hiervoor beschreven, kan worden gesteld dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging.

Daarnaast wordt de functie ‘wonen’ niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

### **4.7 M.E.R.-beoordeling**

#### **4.7.1 Aanleiding en doel**

De milieueffectrapportage is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de 'moederprocedure'. Dit is de procedure op grond waarvan de besluitvorming plaatsvindt, bijvoorbeeld de bestemmingsplanprocedure, of een milieuvergunningsprocedure. In de bijlage 1 onderdeel D van het Besluit m.e.r. beoordelingsplicht zijn onder categorie D 11.2 voor aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkelingsproject drempelwaarden aangegeven waarboven een m.e.r. beoordelingsplicht geldt:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen.

Op 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D bijlage 1 van het Besluit.

Dit betekent dat het bevoegd gezag ook voor activiteiten onder de drempelwaarden zich er van moet vergewissen dat deze geen aanzienlijke milieugevolgen hebben.

#### **4.7.2 Doorwerking naar het plan**

Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten.

Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee uitkomsten leiden:

- Belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- Belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Het plan omvat slechts de oprichting van één nieuwe woning (vervanging). Op basis van de uitkomsten in dit hoofdstuk is inzichtelijk gemaakt dat er geen belangrijk nadelige gevolgen zijn voor de omgeving en het milieu. Verder hebben de locatie en de omgeving verder geen bijzondere kenmerken die geschaad worden door het initiatief.

Gezien de aard van de ingrepen zijn verder geen negatieve effecten te verwachten, zodat op basis hiervan verder kan worden afgezien van het verrichten van een (vorm)vrije m.e.r.-beoordeling.

### **4.8 Milieuhinder**

#### **4.8.1 Aanleiding en doel**

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van geplande milieugevoelige functies, zoals woningen, ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en dat rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en de milieuruimte van de betreffende milieubelastende functies. Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woongebieden.

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie: geluid, geur, gevaar en stof. Om milieuzonering hanteerbaar te maken wordt gebruik gemaakt van de VNG publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). Deze publicatie bevat onder meer lijsten met richtafstanden van diverse milieuhinderlijke activiteiten en stappenplannen voor concrete situaties.

#### **Richtafstandenlijsten**

De twee belangrijkste bouwstenen voor milieuzonering zijn de twee richtafstandenlijsten in bijlage 1 van de VNG-brochure. Voor een scala aan milieubelastende activiteiten (lijst 1) en opslagen en installaties (lijst 2) zijn richtafstanden aangegeven ten opzichte van een rustige woonwijk. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

#### **4.8.2 Doorwerking naar het plan**

Voor doorwerking naar het plan moet het vanuit twee perspectieven worden beoordeeld:

1. Vanuit de omgeving naar het plangebied
2. Vanuit het plangebied naar de omgeving

##### **Vanuit de omgeving naar het plangebied**

Door de wijziging van de bestemming van de woning, naar een woonbestemming, moet ten behoeve van de woning (en andersom) rekening worden gehouden met de omliggende (glastuinbouw)bedrijven.

De nieuwe woning moet binnen het bouwvlak worden gebouwd. Dit bouwvlak ligt op 30 meter van de achterliggende bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw'. Dit is ook de minimale afstand volgens de VNG richtlijn:

Voor tuinbouwbedrijven (vallende in de categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), kassen met of zonder verwarming, geldt een afstandseis van:

- 10 meter voor geur, gevaar en stof
- 30 meter voor geluid;

Ten westen van de planlocatie (Kerkdijk 1 en 3) ligt een glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak van de nieuwe woning ligt op 30 meter van de rand van het bouwvlak van dit bedrijf. Hierdoor is de minimale afstand geborgd, de woning kan niet dichterbij dan deze 30 meter worden gebouwd.

Aan de Kerkdijk 7a en 9 bevindt zich een bouwbedrijf,

Een bouwbedrijf of aannemingsbedrijf (valt in de categorie 2 of 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten), wordt hier als categorie 3.1 (worst-case) beoordeeld, er geldt dan een afstandseis van:

- 10 meter voor geur en gevaar;
- 30 meter voor stof
- 50 meter voor geluid.

De afstand van de nieuwe woning tot aan dit bedrijf bedraagt iets meer dan 50 meter. Aan de richtafstand uit bijlage 1 van de VNG-brochure wordt voldaan.

De andere bedrijven liggen op grotere afstand en voor deze bedrijven geldt dat andere, dichterbij gelegen locaties, het eerst beperkend zijn voor hun ontwikkelingsmogelijkheden.

De bedrijven in de omgeving liggen dus op ruim voldoende afstand van het plangebied.

### **Vanuit het plangebied naar de omgeving**

De toekomstige woning ligt op voldoende afstand van de omringende (agrarische glastuinbouw) bedrijven.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

## **5 Waterspecten**

### **5.1 Geldend beleid water**

Voor het onderdeel water is diverse regelgeving van toepassing. Hierna wordt het relevante beleid voor de planlocatie aangeduid.

#### **5.1.1 *Rijksbeleid***

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting weer van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen. Binnen de planperiode gaan realistische maatregelen in uitvoering die een antwoord bieden op de opgaven voor de korte termijn en voldoende mogelijkheden openlaten om op langere termijn verdere stappen te zetten. Het kabinet sluit daarmee aan bij de resultaten van het Deltaprogramma. Met deze handelwijze is Nederland koploper en een toonaangevend voorbeeld in de wereld. Met dit Nationaal Waterplan zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart.

Met de Waterwet is de gemeente beter uitgerust om onder andere wateroverlast tegen te gaan. Daarnaast zijn alle voormalige vergunningstelsels opgegaan in één watervergunning en drie lozingenbesluiten om zo de regeldruk te verlagen.

#### **5.1.2 *Provinciaal beleid***

De provincie werkt nauw samen met Waterschappen om haar ambities te realiseren. Hiervoor hebben de waterschappen eigen regionale waterbeheerplannen opgesteld. De Provinciale Staten hebben de wettelijke bevoegdheid tot het instellen en opheffen van waterschappen, tot regeling van hun gebied, taken, inrichting, samenstelling van hun bestuur en tot de verdere reglementering van waterschappen. De manier waarop de waterschappen hun taak uitoefenen is onderhevig aan provinciaal toezicht doordat het waterbeheerplan de goedkeuring van Gedeputeerde Staten behoeft. Dus de provincie stelt de regels en de waterschappen doen verder de uitvoering van het waterbeheer.

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

#### **5.1.3 *Waterschapsbeleid***

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'. Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen;
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water;
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit;
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden;
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water;
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners.

## 5.2 Waterparagraaf

Zoals hiervoor uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijkeplannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

### 5.2.1 Watertoets

Ten behoeve van de watertoets is via het instrument [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl) een wateradvies van het waterschap Vallei en Veluwe gevraagd. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten zijn:

#### Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen.

Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen.

Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

## 6

## Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

In dit hoofdstuk worden, voor zover dit nodig en wenselijk wordt geacht, de van het bestemmingsplan deel uitmakende regels van een nadere toelichting voorzien. Een actueel bestemmingsplan met een heldere regeling draagt bij aan de handhaafbaarheid van de inrichting van het plangebied en geldt als toetsingskader voor het gebruik en de bouw mogelijkheden.

### 6.1

### Inleiding

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De regels geven inhoud aan de op de verbeelding (plankaart) aangegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor gronden en opstallen al dan niet gebruikt mogen worden en wat en hoe er gebouwd kan of mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal bepalingen zo beperkt mogelijk te houden en slechts datgene te regelen wat daadwerkelijk van noodzaak is. Hiervoor zijn een aantal standaarden ontwikkeld door het Ministerie van VROM. Deze zijn o.a. de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012), de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten (STRI2012) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBBP2012). In dit bestemmingsplan wordt gebruik gemaakt van deze standaarden. De inhoud van de regels van dit bestemmingsplan vindt haar basis in het bestemmingsplan Buitengebied West. Het bestemmingsplan is op 16 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde.

De regels uit het bestemmingsplan Buitengebied West en de correctieve herziening zijn, indien relevant, overgenomen in voorliggend bestemmingsplan. Enkele onderdelen hebben geen doorwerking op voorliggend plan en zijn derhalve ook niet opgenomen.

Het juridische bindende deel van het plan bestaat uit de verbeelding en regels. Deze worden digitaal en analoog verbeeld. De verbeelding en regels dienen in samenhang te worden bekeken.

#### Verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen die in het gebied voorkomen, in beeld gebracht. Ook zijn aanduidingen opgenomen voor specifiek in het gebied voorkomende elementen.

#### Regels

De opbouw van de regels is gelijk aan die van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw van de regels is als volgt:

- hoofdstuk 'Inleidende regels' van de regels geeft de algemene bepalingen weer. Het betreft de 'Begrippen' (artikel 1), waarin de in het plan voorkomende begrippen worden gedefinieerd. In artikel 2 'Wijze van meten' wordt aangegeven hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moet worden;
- in hoofdstuk 'Bestemmingsregels' zijn de in het plan voorkomende bestemmingen geregeld. Per bestemming is bepaald welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bebouwingsregels er gelden. Tevens zijn waar mogelijk flexibiliteitsbepalingen opgenomen (wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden);

- in hoofdstuk 'Algemene regels' staan aanvullende bepalingen die, in aanvulling op de bestemmingsbepalingen, voor het hele plangebied gelden. Hierbij kan worden gedacht aan de algemene afwijkingsregeling, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om op ondergeschikte punten van de regels in hoofdstuk 2 af te wijken;
- hoofdstuk 'Overgangs- en slotregels' van de regels heeft betrekking op het overgangsrecht en de slotbepaling.

## 6.2 Bestemmingsregels

Navolgend wordt de bestemming 'Wonen' toegelicht.

### Artikel 3 Agrarisch

Dit artikel beschrijft de gebruiksmogelijkheden van de agrarische percelen rondom het plangebied. De bouwmogelijkheden zijn in dit geval beperkt aangezien er geen agrarisch bouwvlak aanwezig is.

### Artikel 4 Agrarisch - Glastuinbouw

Dit artikel beschrijft de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het gedeelte wat glastuinbouw blijft. De bouwmogelijkheden zijn conform het onderliggende bestemmingsplan.

### Artikel 5 Groen

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de groenvoorziening, rondom de woonbestemming. Deze regels zijn niet opgenomen in het onderliggende bestemmingsplan, maar worden hier wel toegepast om de groenzone te waarborgen.

### Artikel 6 Wonen

In dit artikel zijn regels opgenomen ten aanzien van de bouw van woningen, maar ook van overkappingen en bijgebouwen. Daarnaast zijn regels opgenomen over het gebruik van de bestemming Wonen.

### Artikel 7 Waarde - Hoge archeologische verwachting

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

## **7 Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening verplicht de gemeente tot het verhalen van kosten bij grondexploitatie via een exploitatieplan, tenzij kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De kosten voortvloeiende uit de ontwikkeling komen voor rekening van initiatiefnemer. Met initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarin tevens het risico op planschade is meegenomen. Hiermee is het kostenverhaal voor de gemeente volledig verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan op grond achterwege kan blijven.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In deze paragraaf worden, wanneer deze beschikbaar zijn en indien noodzakelijk, de resultaten van het overleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening uiteengezet.

#### **Provincie Gelderland**

Het plan is het kader van het vooroverleg naar de provincie gestuurd.

#### **Waterschap**

Het plan is via de watertoets afgestemd met het waterschap.

#### **Directe omgeving**

De directe omwonenden zijn geïnformeerd over de plannen, dat zijn de bewoners van:

- Kerkdijk 1 en 3
- Kerkdijk 5a
- Kerkdijk 7
- Kerkdijk 7a en 9
- Borchgraverweg 4
- Borchgraverweg 2a
- Kerkdijk 2

Zij zijn op de hoogte van de geplande ontwikkelingen.

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor de duur van zes weken voor zienswijzen ter inzage gelegd. Na deze termijn wordt het resultaat van de terinzagelegging in dit bestemmingsplan weergegeven.

## **Bijlagen bij de toelichting**

### **Watertoets**

## Berekening stikstofeffecten

## **Ecologisch onderzoek**

## **Bodemonderzoek**