

Gemeente Heerde

Bestemmingsplan Wezeweg 4-Kooiweg

Toelichting, regels en analoge verbeelding

September 2011

Kenmerk 0246-01-T02
Projectnummer 0246-01

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	1
2.	Beschrijving bestaande situatie	2
2.1.	Ligging en begrenzing plangebied	2
2.2.	Bestaande situatie	3
3.	Beleidskader	5
3.1.	Rijksbeleid	5
3.2.	Provinciaal beleid	5
3.2.1.	Streekplan Gelderland 2005	5
3.2.2.	Ruimtelijke Verordening Gelderland	7
3.2.3.	Richtlijn compensatie natuur en bos	8
3.3.	Gemeentelijk beleid	9
3.3.1.	Bestemmingsplan	9
3.3.2.	Toekomstvisie gemeente Heerde 2025	10
3.3.3.	Visie op het wonen en werken in Heerde	11
4.	Onderzoek	12
4.1.	Natuur	12
4.2.	Luchtkwaliteit	13
4.3.	Akoestiek	13
4.4.	Geur	14
4.5.	Bodem	15
4.6.	Externe veiligheid	16
4.7.	Kabels en leidingen	17
4.8.	Water	17
4.9.	Archeologie	18
4.10.	Cultuurhistorie	20
5.	Planbeschrijving	21
5.1.	Algemeen	21
5.2.	Stedenbouwkundige inpassing	21
5.3.	Landschappelijke inpassing	22
5.4.	Beeldkwaliteit	22
6.	Juridische aspecten	24
6.1.	Algemeen	24
6.2.	Plansystematiek	24
6.3.	Regels	24
7.	Economische uitvoerbaarheid	27

8.	Overleg en inspraak	28
8.1.	Inspraak	28
8.2.	Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	28

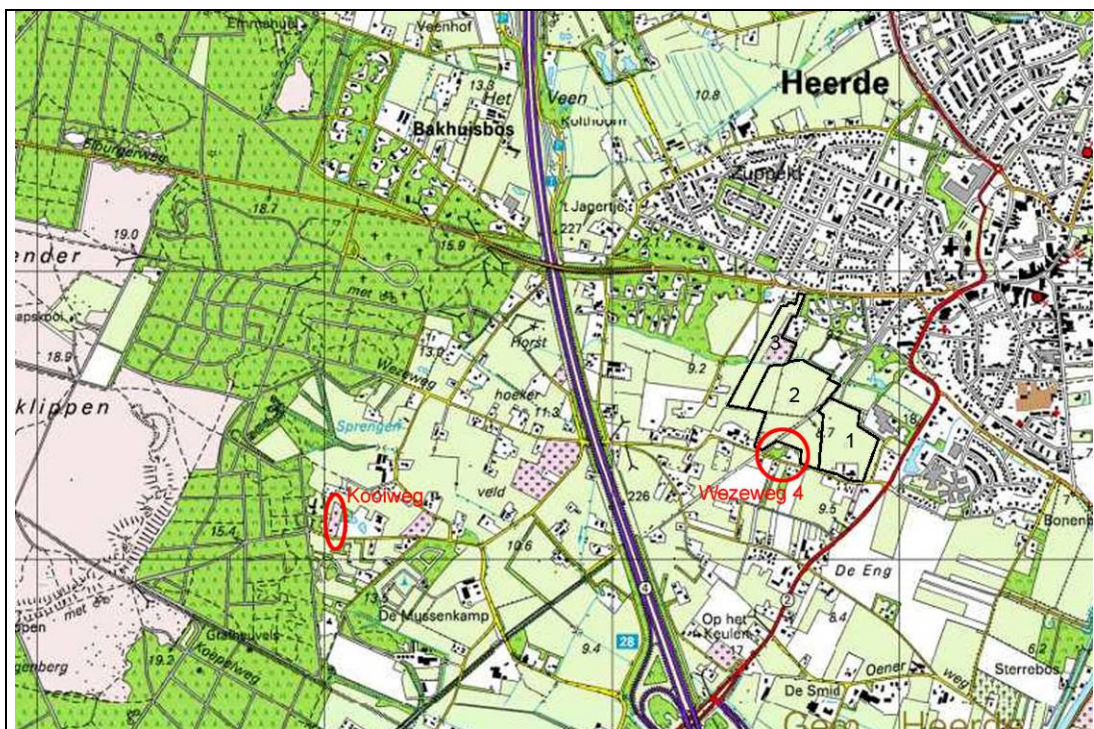
1. Inleiding

Sinds 2005 wordt aan de zuidkant van Heerde de nieuwbouwwijk Bovenkamp gefaseerd ontwikkeld. In verband met de ontwikkeling van deze wijk heeft de eigenaar van het voormalig agrarisch bedrijf aan de Wezeweg 4 zijn gronden verkocht. Op 27 april 2010 heeft het college van de gemeente Heerde besloten om de woning aan de Wezeweg 4 te Heerde en het bijbehorende perceel aan te kopen voor de ontwikkeling van de Bovenkamp II. In hetzelfde besluit is ook besloten de woning aan de Wezeweg 4 door te verkopen aan derden, de voormalige eigenaresse de mogelijkheid te geven een woning op hetzelfde perceel te realiseren en daarnaast de mogelijkheid te bieden voor 2 extra woningen op het perceel. De voormalige boerderij is begin augustus 2010 verwoest door brand. De realisatie van de drie nieuwe woningen en de herbouw (al dan niet verschoven) van de woning aan de Wezeweg 4 past niet binnen het vigerende bestemmingsplan.

Ten behoeve van het bouwplan vindt boscompensatie plaats aan de Kooiweg. Ook dat past niet in het daar vigerende bestemmingsplan.

In het onderhavige bestemmingsplan is een regeling opgenomen voor de inrichting en bebouwing van de vier percelen op het perceel Wezeweg 4 en voor de boscompensatie aan de Kooiweg.

Abbeelding 1: Situering plangebied.



2. Beschrijving bestaande situatie

2.1. Ligging en begrenzing plangebied

Heerde is een plattelandsgemeente op de Noordoost-Veluwe en ligt in het overgangsgebied tussen het Veluwemassief en de uiterwaarden van de IJssel. De gemeente Heerde kenmerkt zich door haar landelijke openheid, agrarische karakter, bebossing en natuurlijke gebieden. Heerde is de grootste kern van de gemeente. Het perceel aan de Wezeweg 4 ligt aan de zuidzijde van die kern.

De Wezeweg begrenst dit deel van het plangebied aan de zuidzijde. Aan de westkant vormt het fietspad over een voormalig spoortracé de plangrens. Het nieuwe woongebied Bovenkamp II begrenst het plan aan de noord- en de oostzijde. Het achterste deel van drie percelen aan het nieuwe hofje Ten Veldhuize dat in afbeelding 2 rood gearceerd is, maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied.

Afbeelding 2: Bestaande situatie Wezeweg 4 met verkaveling Bovenkamp II.



Daarnaast bestaat het plangebied uit een deel van perceel 3313 ten noorden van de Kooiweg, naast Kooiweg 6.

Afbeelding 3: Bestaande situatie Kooiweg.



2.2. Bestaande situatie

De Wezeweg kenmerkt zich door een zeer gevarieerde lintbebouwing die in de loop der tijd is ontstaan. De weg die geen belangrijke ontsluitende functie heeft, had op lokaal niveau een functie als de ontsluiting van de lagergelegen weidegronden. De percelen lagen haaks op de Wezeweg en werden vaak gescheiden door hakhoutwallen. Door het erfrecht zijn vaak smalle, diepe kavels ontstaan. Op de kadastrale kaart is deze karakteristieke kavelopzet nog steeds goed zichtbaar.

Ten oosten van het plangebied is aan de noordzijde van de Wezeweg in 2007 de Bovenkamp I gerealiseerd. Aan de zuidzijde van de Wezeweg bevindt zich lintbebouwing. De percelen ten noorden, westen en oosten van de Wezeweg 4 maken onderdeel uit van het toekomstige woongebied "Bovenkamp II". Hierdoor is het perceel in de toekomst onderdeel uit van bebouwd gebied.

Ten westen van het plangebied ligt het tracé van de voormalige spoorweg Apeldoorn-Hatterum die op 21 november 1887 in gebruik werd genomen. De spoorlijn kreeg voor de Noordoost Veluwe grote betekenis. Door het oprukkende wegverkeer werd de trein in de naoorlogse jaren steeds minder rendabel. Uiteindelijk reed de reizigerstrein in oktober 1950 voor het laatst een rit

door Heerde. Het traject Heerde - Wapenveld werd hierbij direct geheel buiten dienst gesteld. In 1970 werd het goederenvervoer tussen Wapenveld en Hattem beëindigd. De laatste goederentreinen tussen Hattem en Hattemerbroek en tussen Heerde en Apeldoorn verdwenen in 1972 van de spoorlijn. De rails werden niet lang daarna opgebroken. tegenwoordigh is een groot deel van het oude spoorwegtrace in gebruik als fietspad.

Op het perceel van ongeveer 5.300 m² zelf stond een voormalige boerderij die in augustus 2010 is afgebrand. Er staat nu alleen nog een aantal bijgebouwen op het perceel. Daarnaast zijn er rondom de voormalige boerderij een aantal waardevolle bomen op het perceel aanwezig. De westkant van het perceel is dichter met bomen begroeid en heeft een bosachtig karakter.

Aan de zuidkant van de Kooiweg tegenover het perceel waar de boscompensatie zal plaatsvinden ligt een kampeerterrein. Aan de noordzijde ligt een aantal woonpercelen en is de scouting gevestigd. Het perceel zelf is in gebruik geweest als kerstbomenkwekerij.

3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte "Ruimte voor ontwikkeling" bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van 'ordering' naar 'ontwikkeling'.

De Nota gaat uit van krachtige steden en een vitaal platteland. Krachtige steden zijn steden die veilig zijn, en die in alle opzichten voldoen aan de - steeds hogere - eisen die bewoners, bedrijven, instellingen, bezoekers en recreanten aan een stad stellen.

In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

De Nota Ruimte is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte en het actieprogramma voor ruimte en cultuur.

In de Nota Ruimte wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. Een en ander betekent dat de provincies en gemeenten in onderling overleg kunnen bepalen waar ontwikkelingen plaats kunnen vinden. Woningbouwontwikkelingen binnen de bebouwde kom passen uiteraard binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid.

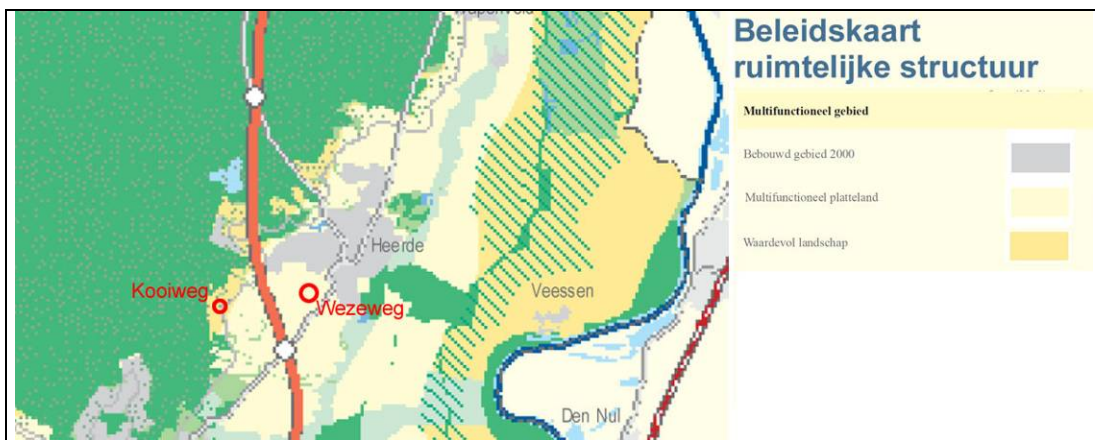
3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Streekplan Gelderland 2005

Provinciale Staten van Gelderland hebben op 29 juni 2005 het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld. De nieuwe Wet ruimtelijke ordening kent geen streekplannen meer, maar een structuurvisie, met een zelfbindende werking. Dat wil zeggen dat ze geen juridische status hebben en geen rechtstreekse doorwerking naar gemeentelijke plannen. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen.

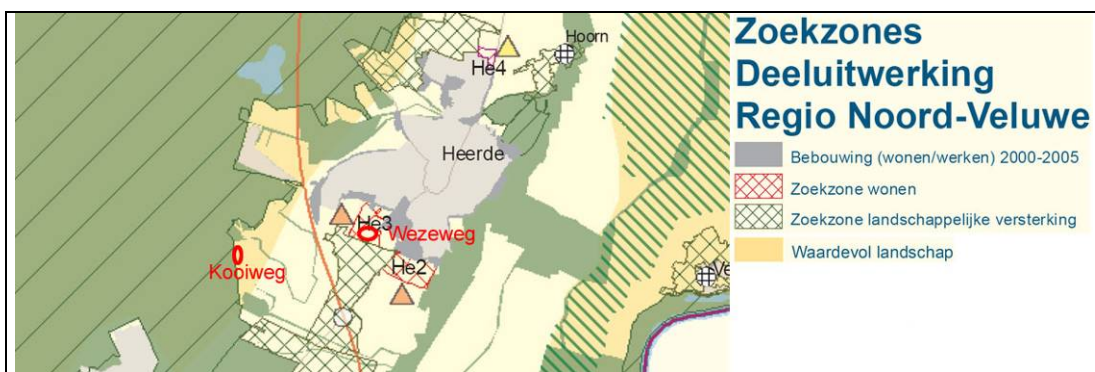
Op de Beleidskaart Ruimtelijke Structuur' van het streekplan is Gelderland onderverdeeld in een 'groenblauw' raamwerk, een 'rood' raamwerk en een multifunctioneel gebied. Het plangebied maakt onderdeel uit van het multifunctioneel gebied. Het multifunctioneel gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciale ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. De locatie aan de Kooiweg is aangeduid als 'waardevol landschap'.

Afbeelding 4: Fragment streekplankaart 'Beleidskaart Ruimtelijke Structuur'.



In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht. Woningen kunnen enkel worden gerealiseerd in het bebouwd gebied, tenzij er sprake is van de realisatie van een landgoed, een initiatief voor functieverandering of bouwen in een zoekzone. Het plangebied is in het "Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking", vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 12 december 2006 aangewezen als 'zoekzone wonen'. Het gebied ten zuiden van de Wezeweg is aangewezen als 'zoekzone landschappelijke versterking'. De locatie aan de Kooiweg heeft de aanduiding 'waardevol landschap'.

Afbeelding 5: Fragment streekplankaart 'Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies'.



Het gebied ten zuiden van de Wezeweg en het plandeel aan de Kooiweg is op de beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling aangeduid als 'groene wig'. In de groene wiggen geldt een 'ja, mits' beleid. Nieuwe bouwlocaties zijn niet uitgesloten, op voorwaarde dat deze passen in de 'zoekzones landschappelijke versterking' en kunnen bijdragen aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, bijvoorbeeld afronding van kernen, hergebruik (agrarische) bebouwing, nieuwe landgoederen en amoveren van overtollige bebouwing. Boscompensatie past uiteraard wel binnen de groene wiggen. Gemeenten wordt gevraagd om ontwikkelingsvisies voor de groene wiggen op te stellen en deze planologisch te verankeren.

Afbeelding 6: Fragment streekplankaart 'Beleidskaart ruimtelijke ontwikkeling'.

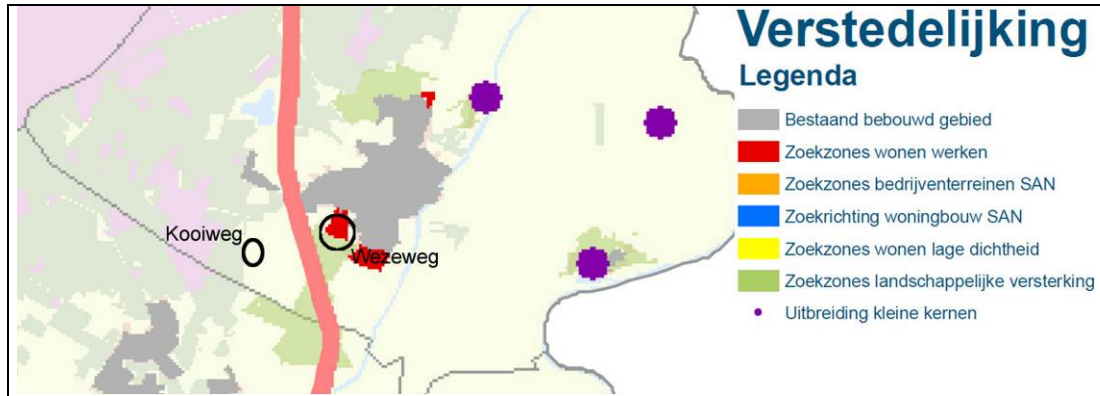


Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is, dat de gemeenten – samenwerkend in de onderscheiden (WGR-) regio's – voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Het KWP wordt periodiek bijgesteld om de afstemming tussen de (kwalitatieve) vraag en aanbod op de woningmarkt te actualiseren. De beoogde woningen maken onderdeel uit van de categorie "Heerde-diversen" zoals deze is opgenomen in de lijst behorende bij het KWP 3

3.2.2. Ruimtelijke Verordening Gelderland

In Ruimtelijke Verordening Gelderland die op 15 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld, stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Op de kaart 'Verstedelijking' die bij de verordening hoort, is het plangebied aangegeven als 'Zoekzone wonen werken'. Op grond van artikel 2.2, lid 1 onder e is nieuwe bebouwing in een bestemmingsplan ten behoeve van wonen en werken onder meer toegestaan binnen de zoekzones wonen en werken uit de Streekplanuitwerking Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking.

Afbeelding 7: Fragment kaart verstedelijking (Ruimtelijke Verordening Gelderland).



3.2.3. Richtlijn compensatie natuur en bos

Voor het oprichten van de nieuwe woningen zullen bomen verdwijnen. Dit geldt ook voor het gedeelte dat als bos bestemd is. Het is provinciaal beleid dat natuur en bos alleen plaats kunnen maken voor een ander ruimtegebruik als er voor de specifieke locatiegebonden ontwikkeling geen alternatieve locaties aanwezig zijn.

In dit geval is de realisatie van woningen op deze plek locatiegebonden omdat er wordt gebouwd in een zoekzone wonen. Zoals uit het bovenstaande blijkt zijn deze gronden specifiek aangewezen voor de ontwikkeling van woningbouw. Door de genoemde gronden aan de Wezeweg 4 te bebouwen is het overigens mogelijk geworden de Bovenkamp II en daarmee woningbouw in de zoekzone te realiseren.

Wanneer er geen sprake is van alternatieven en een specifieke locatiegebonden ontwikkeling moet het verdwenen bos worden gecompenseerd. De richtlijnen hiervoor zijn beschreven in de Richtlijn compensatie natuur en bos. De onttrekking dient gecompenseerd te worden op een locatie die in beeld komt in provinciale of lokale groenplannen. Daarvoor worden onder meer de ecologische verbindingzones en de Groene Wiggen van het Veluwemassief geschikt. De compensatie vindt plaats binnen de gemeente of een aangrenzende gemeente en is 120, 130 of 140% van het onttrokken perceel, afhankelijk van de vervangingswaarde. De gemeenten zijn verantwoordelijk voor het vastleggen van het natuur- en/of bosverlies en de natuur- en/of boscompensatie in bestemmingsplannen en privaatrechtelijke overeenkomsten. Gemeenten dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan met natuur- of bosverlies gelijktijdig de natuur- en boscompensatie te hebben geregeld. Dit kan in hetzelfde of een ander gelijktijdig vastgesteld bestemmingsplan plaatsvinden.

Op basis van de provinciale Richtlijn compensatie natuur en bos kan worden vastgesteld dat er sprake is 1.500 m² bos dat geen onderdeel uit maakt van de EHS of groter geheel in vervangbaarheids categorie 1. Conform de compensatierichtlijn moet dit bos met een factor 120% worden gecompenseerd. In totaal moet dus 1.800 m² bos worden gecompenseerd en bestemd.

De provincie toetst aan de "Richtlijn compensatie natuur en bos" om te beoordelen of natuur en bos op een juiste wijze worden gecompenseerd. Uit de richtlijn volgt dat bos op de volgende wijze gecompenseerd moet worden:

- het bos wordt gecompenseerd volgens de vervangbaarheidscategorie. Afhankelijk van de kwaliteit van het verloren gegane bos wordt 20, 30 of 40% extra compensatie toegepast;
- de nieuwe compensatie locatie wordt als bos bestemd (bestaand bos dat een andere bestemming heeft kan daarbij niet alsnog als bos worden bestemd);
- de compensatie dient aansluitend aan een natuur- of boskern van tenminste 5 ha plaats te vinden;
- compensatie vindt plaats binnen gemeentegrenzen of aangrenzende gemeenten;
- de compensatie heeft dezelfde oppervlakte als het onttrokken bos;
- de compensatie vindt bij voorkeur plaats ter versterking van de EHS;
- de nieuwe locatie mag niet beplant zijn of onderdeel uitmaken van een reeds bestaand project voor natuur- of bosaanleg;
- bij uitzondering kan financieel worden gecompenseerd.

Aan de Kooiweg is een perceel met een omvang van 1.910 m² beschikbaar. Dit perceel heeft de bestemming "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden" en was in gebruik ten behoeve van een kerstbomenkwekerij. Het perceel ligt nu braak. Het perceel ligt niet in de EHS en sluit niet direct aan op een bestaand bos- of natuurgebied. Het te onttrekken bos sluit ook niet aan of maakt ook geen onderdeel uit van een groter geheel. Op basis daarvan kan worden geconcludeerd dat de locatie groot genoeg is, is geen bosbestemming is en ondanks het ontbreken van een aansluiting op bestaand bos goed gebruikt kan worden als compensatiekavel.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Bestemmingsplan

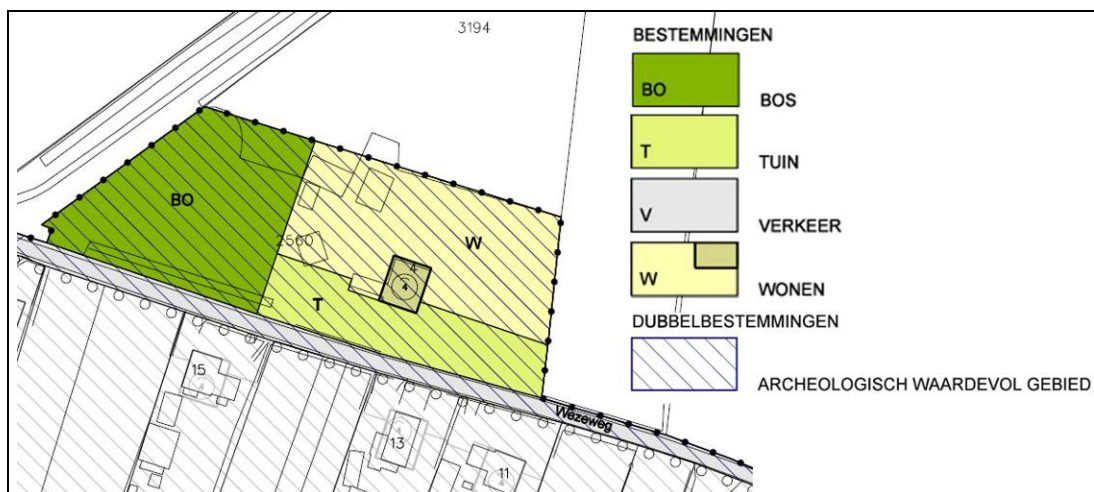
Voor het plangebied aan de Wezeweg vigeert het bestemmingsplan "Ontwikkelingsgebieden" dat op 13 juli 2009 door de gemeenteraad van Heerde is vastgesteld. Het plangebied heeft de bestemmingen "Bos", "Wonen", "Tuin" en de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied".

De afgebrande woning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan worden herbouwd mits er wordt voldaan aan de bepalingen uit het bestemmingsplan. Daarbij is het niet of nauwelijks mogelijk de woning te verschuiven omdat het bouwblok strak om de oorspronkelijke woning is heen gelegd.

De drie beoogde nieuwe woningen kunnen niet worden gerealiseerd op basis van het geldende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bevat ook geen vrijstellings- of wijzigingsmogelijkheden om het betreffende verzoek mogelijk te maken.

Planologische medewerking aan de realisatie van drie nieuwe woningen en de eventuele verschuiving van de woning op nummer 4 kan alleen worden verleend door middel van een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan.

Afbeelding 8: Gedeelte bestemmingsplankaart Ontwikkelingsgebieden.



Voor het perceel aan de Kooiweg vigeert het bestemmingsplan "Bos- en Natuurgebied 1982" en de 24e herziening daarvan. Het perceel is daarin bestemd voor "Agrarische doeleinden met landschappelijke waarden". Bos past niet binnen die bestemming.

3.3.2. Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

Op 13 juli 2009 heeft de raad van de gemeente Heerde de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 vastgesteld. Uitgangspunt voor de toekomst van de gemeente is "behoud door ontwikkeling" en het "verbinden van structuren". Bestaande waardevolle kwaliteiten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt of verder ontwikkeld. Ontwikkelingspotenties liggen op de gebieden natuur, rust, ruimte, recreatie en toerisme, water, wellness, zorg, welzijn, sport en educatie.

De visie onderscheidt drie zones te weten; de zone "natuurlijkheid" (de Veluwe), de zone "nieuwe zakelijkheid en gezondheid" (het gebied tussen de Veluwe en het Apeldoorns Kanaal) en de zone "cultuur, natuur en voedselproductie" (het gebied ten oosten van het Apeldoorns Kanaal).

De planlocatie bevindt zich in de zone "nieuwe zakelijkheid en gezondheid". Dit is het gebied met de grootste dynamiek. De zone faciliteert economische dragers als kennis, onderwijs, financiële dienstverlening, informatica en ateliers om aanpasbaar te zijn aan de economische veranderingen. Heerde en Wapenveld kunnen beperkt in omvang uitbreiden. In de Visie Wonen en Werken in Heerde zijn de uitbreidingslocaties en beleidsuitgangspunten daarvoor concreter gemaakt.

3.3.3. Visie op het wonen en werken in Heerde

In de "Visie op het wonen en werken in de gemeente Heerde tot 2015", vastgesteld in de raadsvergadering van 27 juni 2005, zijn beleidsuitgangspunten geformuleerd voor de ruimtelijke ontwikkelingen (woon- en werklocaties) in de gemeente tot 2015.

Als resultaat voor de kern Heerde is, op basis van de ruimtelijke en beleidsmatige afwegingen een uitbreiding aan de zuidwestkant (Bovenkamp) van de kern benoemd. Het gebied kan worden beschouwd als een stedenbouwkundige afronding van de kern Heerde. Door middel van fasering kan het gebied worden ontwikkeld. Het gebied De Bovenkamp direct ten westen van de Eperweg zal het eerst worden ontwikkeld. In de visie wordt benoemd dat het gebied vooralsnog groot genoeg lijkt om tot 2015 in de behoefte aan uitleglocaties voor woningbouw te voorzien.

Het toevoegen van 3 nieuwe woningen op het perceel aan de Wezeweg 4 past binnen de uitgangspunten van de Visie Wonen en Werken in Heerde.

Conclusie

De beoogde herbouw van één woning en de realisatie van een drietal nieuwe woningen op het perceel aan de Wezeweg 4 is niet in strijd met de uitgangspunten van het gemeentelijk beleid voor woningbouw.

4. Onderzoek

4.1. Natuur

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoerageergebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen de Ecologische Hoofdstructuur of binnen beschermingszones in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied).

Soortenbescherming

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Derhalve is een flora- en faunaonderzoek¹ uitgevoerd. Uit de toetsing aan de Flora- en faunawet blijkt dat het plangebied niet in of in de omgeving van beschermde gebieden ligt met uitzondering van Nationaal Landschap Veluwe. Gelet op de ruimtelijke ontwikkelingen rond het plangebied, wordt het Nationaal Landschap geacht niet meer relevant te zijn. Een negatief effect op overige beschermde gebieden is uitgesloten.

Op de locatie zijn geen bedreigde of beschermde plantensoorten aangetroffen. Het voorkomen van bedreigde en strikter beschermde soorten is uit te sluiten. De ingreep kan een negatief effect hebben op algemene zoogdieren en amfibieën van tabel 1. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling in geval van ruimtelijke ingrepen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat rekening gehouden dient te worden met broedvogels zonder vaste nestplaats en een beperkt aantal functie voor vleermuizen. Met betrekking tot

¹ Ruimte voor Advies/Harleman Natuur en Landschap, Flora- en faunaonderzoek Wezeweg Heerde, Deventer, 11 augustus 2011

broedvogels dienen de sloop van de schuren en de kap van bomen buiten het broedseizoen plaats te vinden. De piek van het broedseizoen loopt van circa half maart tot half juli. Latere en eerdere broedgevallen zijn mogelijk, met name wat duiven betreft.

Het is mogelijk dat er kleine zomerverblijfplaatsen van Gewone dwergvleermuis (schuren) en paarverblijven van Ruige dwergvleermuis in de herfst (schuren en bomen) aanwezig zijn. Kraamverblijven en winterverblijven worden uitgesloten. Het plan heeft geen significante invloed op vlieg- en foerageerroutes. Ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen dienen twee aanvullende bezoeken in de periode augustus – september plaats te vinden.

Een negatief effect op beschermde soorten van overige soortgroepen is uitgesloten.

4.2. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden. Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor fijn stof en NO₂. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Ter plaatse worden drie woningen toegevoegd. Uit het oogpunt van de 'Wet luchtkwaliteit' zijn er derhalve geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.3. Akoestiek

Wegverkeerslawaaï

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs een aantal wegen geluidzones, waarbinnen in het geval van nieuwe situaties onderzoek moet worden gedaan naar de geluidbelasting. In een aantal gevallen is het echter niet nodig akoestisch onderzoek uit te voeren, namelijk:

- woonerven;
- 30 km/uur gebieden;
- wegen waarvan op grond van een door de gemeenteraad vastgestelde geluidsniveaukaart vaststaat dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabij gelegen rijstrook minder dan 48 dB bedraagt.

De Wezeweg en alle omliggende wegen maken onderdeel uit van een 30 kilometer/uur gebied. Akoestisch onderzoek in verband met wegverkeerslawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

4.4. Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) biedt de gemeenten een mogelijkheid een eigen geurbeleid te gaan voeren en daarmee af te wijken van de wettelijke normen (binnen een in de wet vastgelegde bandbreedte). Daarvoor moet op gebiedsniveau worden gezocht naar normen die passen bij de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. De gevonden normen moeten in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De verordening wordt onderbouwd met een gebiedsvisie.

Het algemeen uitgangspunt van het geurbeleid is het zoveel mogelijk beperken van geurhinder en het voorkomen van nieuwe hinder. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van Beste Beschikbare Technieken (BBT) de kern van het geurbeleid. Onderdeel van het geurbeleid is dat de lokale overheden de uiteindelijke lokale afweging moeten maken zodat zij rekening kunnen houden met alle relevante belangen om tot een duurzame kwaliteit van de leefomgeving te komen. Het geurbeleid bestaat uit de volgende beleidslijnen:

- als er geen hinder is, zijn maatregelen niet nodig;
- als er wel hinder is, worden maatregelen op basis van BBT afgeleid;
- voor bepaalde branches is het hinderniveau bepaald en in een bijzondere regeling vastgelegd;
- de mate van hinder die nog acceptabel is, wordt vastgesteld door het bevoegd gezag.

het landelijk geurbeleid is opgenomen in de Nederlandse emissierichtlijn lucht (NeR = De NeR wordt wel beschouwd als een belangrijke richtlijn met betrekking tot emissies naar de lucht).

In de omgeving van het perceel zijn een manege en een melkveehouderij gesitueerd (Wezeweg 9a en 10). Op grond van het Besluit landbouw zal vanwege de ligging in de bebouwde kom een afstand van 100 meter gehanteerd moeten worden van de rand van de toegekende bouwpercelen tot de gevel van de gevoelige bestemming (toekomstige woningen). Daarmee wordt enerzijds de bedrijfsvoering van de manege veiliggesteld en anderzijds een goed woon- en leefklimaat voor de op te richten woningen gegarandeerd.

Op 10 december 2007 heeft de gemeenteraad van Heerde een "Verordening geur voor omgeving Bovenkamp en Wezeweg te Heerde" vastgesteld. Deze verordening stelt andere dan de wettelijke normen voor de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten. Dit betekent dat:

- de vaste afstand (als bedoeld in artikel 4 lid 1 onder a van de Wet geurhinder en veehouderij) voor gevoelige objecten binnen de bebouwde kom gewijzigd is van 100 meter in 50 meter. Dit geldt voor het gebied waarop deze visie betrekking heeft (waaronder de manege Wezeweg 9a en de melkveehouderij Wezeweg 10)
- de geurnorm (als bedoeld in artikel 3, lid 1, onder b van de Wet geurhinder en veehouderij) voor geurgevoelige objecten binnen een afstand van 100 meter van de Wezeweg (lintbebouwing) gewijzigd is van $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ in $6,5 \text{ m}^3$.

Conclusie

De beoogde woningen liggen op een afstand van meer dan 50 meter tot de manege en de melkveehouderij op Wezeweg 10 (gemeten van de grens van het bouwperceel). Volgens de uitgangspunten van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt de bouw van de woningen in het plangebied geen belemmeringen voor de omliggende agrarische bedrijven en vormt het aspect geur geen verdere belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied.

4.5. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

Om te beoordelen of de planlocatie geschikt is voor het voorgestane initiatief is een verkennend bodemonderzoek² conform de NEN5740 binnen het plangebied uitgevoerd (februari 2010). Daarnaast heeft in het kader van de gewoede brand een asbest inventariserend onderzoek plaatsgevonden (augustus 2010).

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat er in de bovengrond licht verhoogde gehalten koper, nikkel, kobalt, molybdeen en PAK aanwezig zijn. In het grondwater is barium licht verhoogd aangetroffen. De gemeten concentraties zijn echter dusdanig gering verhoogd dat geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu zijn te verwachten.

Uit de resultaten van het verkennend asbestonderzoek blijkt dat er geen sprake is van bodemverontreiniging met asbest.

De bovengenoemde onderzoeken zijn niet uitgevoerd op het meest westelijk gelegen perceel. Voordat een omgevingsvergunning voor de bouw van de woning kan worden verleend zal een historisch/verkennd bodemonderzoek conform de NEN5725 uitgevoerd moeten worden.

Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmering aanwezig voor de beoogde woningbouw. Voor het meest westelijk gelegen perceel moet eerst een historisch/verkennd bodemonderzoek uitgevoerd worden.

² Grontmij Nederland B.V., Verkennend bodemonderzoek Wezeweg 4 te Heerde, 99052823, Arnhem, 25 februari 2010

4.6. Externe veiligheid

Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Om het aspect externe veiligheid te beoordelen is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Door de afwezigheid van risicovolle activiteiten met gevaarlijke stoffen in de directe omgeving van het bouwplan, voldoet de ontwikkeling aan de eis voor het plaatsgebonden risico (artikel 5 van het BEVI).

Binnen het plangebied liggen geen gevaarlijke risicovolle inrichtingen en worden ook niet met het initiatief gerealiseerd. In de gemeente loopt een (gas)buisleiding via Heerde, Hoorn richting Wapenveld ter plekke van het voormalig spoorbaantracé. Het plangebied ligt op een afstand van circa 3 km van de buisleiding, wat geen problemen met zich mee zal brengen. Wat betreft de route voor gevaarlijke stoffen kan worden opgemerkt dat het plangebied niet nabij of binnen

het invloedsgebied van deze route ligt. Aan het aspect externe veiligheid hoeft dan ook geen verdere aandacht worden besteed.

Het aspect externe veiligheid belemmert de herbouw van Wezeweg 4 en de realisatie van 3 extra woningen op het perceel niet.

4.7. Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen straalpaden, hoogspanningslijnen of aardgastransportleidingen.

4.8. Water

In de "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Veluwe van Augustus 2005 zijn postzegelplannen gedefinieerd als: (partiële) herzieningen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO binnen en buiten stedelijk gebied welke betrekking hebben op minder dan 10 woningen of de introductie van minder dan 1500 m² extra verhard oppervlak. Op deze algemene normering is een aantal uitzonderingen opgenomen.

Algemeen

Het betreffende plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied en is +/- 5300 m² groot. Het plan voorziet in een toename van ongeveer 700 m² verhard oppervlak. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging, zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft naar verwachting geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

Grondwater

Het grondwaterpeil ligt tussen de 200-300 cm (GT VII*) onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen urgente grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten waardoor het grondwatersysteem verandert.

Oppervlaktewater

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Ook zal er geen water geloosd worden op het oppervlaktewater, omdat dit niet aanwezig is in en rondom het plangebied. Er kan dan ook worden gesteld dat het plan geen nadelige gevolgen veroorzaakt voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

DWA en RWA

Het hemelwater binnen het plangebied wordt niet afgevoerd naar de riolering. Het zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Door het gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt.

Voor de afvoer van vuil water wordt gebruik gemaakt van het bestaande rioolstelsel. In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit om deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw te verwerken.

Procedures

Door de planvorming neemt het verhard oppervlak met minder dan 1.500 m² toe. Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Aangezien het plan zich binnen stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken wel in het kader van vooroverleg aan Waterschap Veluwe worden voorgelegd. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

4.9. Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. Dit is een herziening van de Monumentenwet 1988. Met deze herziening zijn de belangrijkste bevoegdheden aangaande de archeologie bij de gemeente neergelegd. De gemeenteraad is op grond van de Monumentenwet verplicht bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden. Om dit te kunnen onderbouwen dient de gemeente er voor te zorgen dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen het gemeentelijk grondgebied bekend zijn.

Op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) is het plangebied niet gekarteerd en blijkt dat er in de directe omgeving geen archeologische monumenten aanwezig zijn. Volgens de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) heeft het plangebied een middelhoge archeologische verwachtingswaarde.

Voor het bestemmingsplan Bovenkamp II met uitwerkingsplicht is in 2007 in de omgeving door de Grontmij een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd, waarin is geconcludeerd dat er geen archeologisch vervolgonderzoek uitgevoerd hoefde te worden.

In het kader van de uitwerking van het vastgestelde uitwerkingsplan de Bovenkamp II is het aspect archeologie nader beoordeeld door de regionaal archeoloog. Uit het onderzoek van zowel de Grontmij als van een ouder onderzoek van RAAP is gebleken dat het plangebied is gelegen op een enk (oude akkergrond). Het inzicht in het onderzoek op enken is de laatste jaren gewijzigd. Er wordt tegenwoordig bij de vaststelling van de aanwezigheid van een enk gelijk gekozen om direct proefsleuven (zoeksleuven) te graven. Alleen dan kunnen archeologische sporen worden ontdekt. Er zijn op de Veluwe diverse voorbeelden waarbij onder een enk sporen zaten, die met behulp van boringen niet aangetoond hadden kunnen worden.

De regionaal archeoloog geeft aan dat er een gerede kans bestaat dat zich ook op het perceel aan de Wezeweg 4 nog archeologische waarden bevinden, die met een eerder onderzoek niet zijn aangetoond. Om een toevalsvondst voor te zijn, is daarom geadviseerd om op het nog niet onderzochte deel van het plangebied en de Wezeweg 4, zoeksleuven te graven om zodoende vast te stellen of er archeologische waarden aanwezig zijn. Dit onderzoek³ heeft inmiddels plaatsgevonden.

Op basis van de resultaten van het proefsleuvenonderzoek in het zuidelijk deel van het plangebied (perceel Wezeweg 4) is vastgesteld dat in het oostelijk deel hiervan een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is (circa 1700 m²). Het zijn nederzettingsresten uit waarschijnlijk de IJzertijd. De vindplaats zet zich in potentie voort in het westelijk deel van het plangebied dat vanwege aanwezige bebouwing en begroeiing nog niet onderzocht kon worden (circa 2100 m²). Er wordt geadviseerd deze vindplaats op te graven. Het nog niet onderzochte westelijk deel van het plangebied dat in potentie behoudenswaardige archeologische resten bevat, zou nader onderzocht moeten worden door middel van een aanvullend proefsleuvenonderzoek. Een dergelijk onderzoek kan gekoppeld worden aan de opgraving van de aangetroffen nederzettingsresten in het oostelijk deel. Voor het overige deel van het plangebied (de Bovenkamp II) is geen vervolgonderzoek aanbevolen.

In mei 2011 is in het westelijk deelgebied een archeologisch proefsleuvenonderzoek en in het oostelijk deelgebied een opgraving uitgevoerd⁴ op het erf Wezeweg 4 in Heerde.

Tijdens de opgraving in het oostelijk deelgebied zijn 124 sporen gedocumenteerd. Daarbij zijn onder meer diverse clusters van paalkuilen en paalkuilen waargenomen. De verspreide opgravingsvlakken, alsook de aanwezige verstoringen met name in het westen, maken het lastig

³ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Plangebieden Bovenkamp II en Wezeweg 4 Gemeente Heerde Archeologisch vooronderzoek: een inventariserend veldonderzoek (proefsleuven), RAAP-RAPPORT 2182, Weesp, 29 november 2010

⁴ RAAP Archeologisch Adviesbureau B.V., Onderzoeksgebied Wezeweg 4 te Heerde Een proefsleuvenonderzoek en een opgraving van een prehistorische nederzetting in de gemeente Heerde, Evaluatierapport, Weesp, juni 2011

structuren te herkennen. In het meest oostelijk deel kunnen drie spiekers worden herkend. Meer naar het westen kan onder het voormalige huis mogelijk een prehistorische (en vooralsnog onzekere) huisplattegrond worden herkend. De paalsporen in het westelijk deel van de opgraving laten zich vooralsnog niet in een structuur indelen. De opgraving heeft daarnaast als verwacht een klein aantal vondsten opgeleverd. Het materiaal valt (voorlopig) te dateren in de IJzertijd.

Er zijn drie proefsleuven aangelegd in het westelijk deelgebied die min of meer oost-west georiënteerd zijn. In de sleuven zijn 50 archeologische sporen gedocumenteerd bestaande uit paalkuilen, kuilen en een greppel. De twee zuidelijke sleuven bevatten veruit de meeste sporen (46). In de noordelijke sleuf werden vier sporen aangetroffen. Het heeft er alle schijn van dat de nederzetting opgegraven in het oostelijk deelgebied doorloopt tot in het westelijk deelgebied. Aangezien het aantal sporen per m² in het westelijk deelgebied groter is dan in het oostelijk deelgebied is het niet onwaarschijnlijk dat zich hier zelfs de eigenlijke kern van de nederzetting bevindt. Ter hoogte van de noordelijke proefsleuf lijkt zich al weer een meer perifere zone te bevinden.

Het proefsleuvenonderzoek heeft relatief (ten opzichten van het oostelijk deelgebied) veel vondstmateriaal opgeleverd. Het materiaal sluit aan bij het materiaal van het westelijk deelgebied en kan voorlopig in dezelfde periode worden ingedeeld. Het materiaal wordt conform het opgestelde PvE per materiaalcategorie uitgewerkt.

Conclusie

Gezien de vele aanwezige sporen en de ensemblewaarde met het westelijk deelgebied kan voorlopig worden gesteld dat er in het westelijk deelgebied een behoudenswaardige vindplaats aanwezig is. Op basis daarvan is aan het perceel dubbelbestemming "Waarde - Archeologie" toegekend.

4.10. Cultuurhistorie

De Monumentenwet beschermt cultuurhistorisch belangrijke gebouwen. De bestaande woning en de gebouwen op het perceel zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Ook komt de voormalige boerderij en de bijgebouwen niet voor op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) of is door de gemeente aangewezen als markant pand. Er is geen aanleiding om aan de locatie een cultuurhistorische waarde toe te kennen.

Conclusie

Er is geen aanleiding om aan de locatie een cultuurhistorische waarde toe te kennen waarmee met de bouwplannen rekening moet worden gehouden.

5. Planbeschrijving

5.1. Algemeen

Het bouwplan op het perceel Wezeweg 4 maakt onderdeel uit van het stedenbouwkundig plan dat voor het nieuwe woningbouwgebied Bovenkamp is ontwikkeld. Het stedenbouwkundig plan voor deze uitbreidingswijk is op 9 november 2010 door het college vastgesteld. Voor de herontwikkeling van de Wezeweg zijn ter aanvulling hierop op 21 december 2010 door het college specifieke stedenbouwkundige uitgangspunten vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is op 30 mei 2011 vastgesteld.

5.2. Stedenbouwkundige inpassing

Aan de Wezeweg wordt de gevarieerde lintbebouwing aan de noordzijde voortgezet met een bebouwing op uit te geven, vrije kavels. De vrijstaande woningen aan deze weg zijn veelal op het midden van het perceel gesitueerd met een ietwat wisselende rooilijn. De planontwikkeling bestaat uit vier vrijstaande woningen op ruime kavels. Tussen de nieuwe woningen en de weg wordt is een groene buffer in de vorm van diepe voortuinen teneinde de 'zelfstandigheid' van de Wezeweg te behouden. Het bestaande karakter van de Wezeweg wordt hierdoor gecontinueerd. Een grote, groeiende variatie in beeld is zeer kenmerkend en vormt voor deze kavels een uitgangspunt. Daarnaast krijgen de woningen ook een ruime achtertuin.

Afbeelding 9: Toekomstige situatie (plangebied blauw omlijnd).



Op het perceel zelf was een boerderij met bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen worden gesloopt. Op het perceel zijn veel bomen aanwezig. Een aantal daarvan is als waardevol geïnventariseerd. Bij de situering van de woningen is rekening gehouden met die waardevolle bomen. Dit is bijvoorbeeld te zien door de ruimte tussen de tweede en de derde woning.

Ten behoeve van de Bovenkamp II zal de Wezeweg ter hoogte van het genoemde perceel worden verbreed en in overeenstemming worden gebracht met het bestaande profiel ter hoogte van de Bovenkamp I. Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Gelet op de ruime kavels is hiervoor voldoende ruimte beschikbaar.

5.3. Landschappelijke inpassing

Het perceel aan de Wezeweg 4 is in het landschapsontwikkelingsplan Van Veluwe tot IJssel gelegen in dekzandruggen en oude bouwlanden. Kenmerkend voor de hogere zandgronden is de aanwezigheid van bebouwingslinten en een groot complex van oude bouwlanden bij het dorp. Kenmerken van de bouwlanden zijn de bolle ligging, grote open percelen met randbeplanting, laanbeplanting en steilranden.

De Wezeweg is in het LOP aangeduid als 'oude weg'. Het systeem van oude wegen en paden is typerend voor oude bouwlanden en dekzandruggen. Over het algemeen hebben de oude wegen een slingerend verloop, waardoor de aanblik op het landschap steeds verandert en afwisselend is.

Voor de ontwikkeling van het perceel is het van belang om zo veel mogelijk groen op het perceel te behouden. Dit geldt in elk geval voor de waardevolle bomen op het perceel. De waardevolle bomen worden beschermd door middel van de kapverordening.

5.4. Beeldkwaliteit

De gemeente Heerde heeft het ontwikkelde welstandsbeleid beschreven in de welstandsnota Heerde, die in juni 2004 is vastgesteld. Er zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. De betreffende locatie valt onder welstandniveau 4. Dit houdt in dat de bouwplannen in principe niet aan de welstand worden getoetst.

Voor de Bovenkamp II wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld, dat ook het op het onderhavige plangebied van toepassing is. Voor de verschillende woningtypen uit de wijk worden eisen en randvoorwaarden voor de vormgeving genoemd. Het is belangrijk dat de nieuwe woningen zowel in stedenbouwkundig opzicht als wat beeldkwaliteit betreft aansluiten bij de woningen van de omliggende wijk. Daarom wordt een apart beeldkwaliteitsplan vastgesteld waarin de uitgangspunten voor vrije kavels uit het beeldkwaliteitplan voor de Bovenkamp II overgenomen.

De Wezeweg is een historisch lint gelegen op de overgang van de Eng naar de Wendhorstbeek. De bebouwing aan dit lint is van oorsprong het boerderijtype en het landhuisje. Als refe-

rentie voor de beeldkwaliteit langs de Wezeweg is daarom gekozen voor het oorspronkelijke Hallehuis als type als referentie. Zodoende voegen de nieuwe woningen zich in het oorspronkelijke beeld.

De referentie aan het Hallehuistype is bedoeld als inspiratiebron en is uitgangspunt voor de hoofdvorm. Het is niet toegestaan om historiserende gebouwtypen te maken. Het gaat om een eigentijdse vertaling van het oorspronkelijke Hallehuis. De nokrichting van de hoofdbebouwing dient in de richting van de weg te staan. Het front van de bebouwing is gericht op de Wezeweg. Daarnaast zijn in het beeldkwaliteitsplan onder meer eisen opgenomen voor de situering van bijgebouwen, enzovoort.

Op de plek van de oorspronkelijke boerderij is een hogere goothoogte toegestaan zodat ook de oorspronkelijke bebouwing herbouwd kan worden.

6. Juridische aspecten

6.1. Algemeen

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Daarnaast heeft het ministerie VROM het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP-2008) gepresenteerd. Deze standaard geeft aanbevelingen en richtlijnen voor de opzet van bestemmingsplannen. Op een groot aantal punten wijkt deze standaard af van de tot nu toe gebruikelijke vormgeving van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van deze standaard is overigens ook rekening gehouden met het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008 (IMRO-2008) en de Praktijkrichtlijn Bestemmingsplannen 2008 (PRBP-2008). Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het uitwerkingsplan voor Bovenkamp II.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

Het digitale bestemmingsplan Wezeweg 4 is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.0246.00000603-on01) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. Het digitale bestemmingsplan bestaat uit een GML-bestand met bijbehorende regels. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 2 kaartbladen (genummerd 0246-01-P01 en 0246-01-P02). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

6.2. Plansystematiek

Voor de ontwikkeling is gekozen voor een gedetailleerde plansystematiek. Zodoende kan de algemene ruimtelijke karakteristiek ter plaatse worden gehandhaafd. Het plangebied heeft zodoende een rechtstreekse bouwtitel. Voor de initiatiefnemer en de omwonenden biedt deze bestemming zodoende houvast over de ontwikkeling van hun omgeving.

6.3. Regels

De regels geven inhoud aan de op de plankaart gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Bij de opzet van de regels is getracht het aantal regels zo beperkt mogelijk te

houden en slechts datgene te regelen, wat werkelijk noodzakelijk is. De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.

Inleidende regels

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was.

In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

Bestemmingsregels

De bestemmingsregels bevatten zes bestemmingen, te weten "Bos", "Groen", "Tuin", "Verkeer - Verblijfsgebied" en "Wonen" en de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie".

In de bestemming "Wonen" zijn bouwvlakken aangegeven waarbinnen de woningen dienen te worden gebouwd. De voorgevel van die woningen dient in de gevellijn te worden gebouwd. Daarnaast is een aantal specifieke bouwregels opgenomen in verband met de beoogde woningtypologie van de Hallehuisboerderij. De Hallehuisboerderij wordt gekenmerkt door lage goot-hoogte en grote dakvlakken. De dakvorm is een zadeldak met een helling tussen de 45 graden en 50 graden. In de vormgeving van het dak is een wolfseind karakteristiek. Deze randvoorwaarden zijn in de bouwregels van dit bestemmingsplan opgenomen.

Het kenmerk van een Hallehuis is het grote volume: alle functies onder één dak. Deze typologie staat geen aanbouwen en samengestelde volumes toe zonder zijn karakter te verliezen. Dit betekent een vrijstaande situering van het grote volume. Derhalve is het niet toegestaan aan- en uitbouwen aan de hoofdmassa te maken. Op de verbeelding zijn daarom niet alleen de naar het openbaar gebied gerichte delen van het perceel als "Tuin" bestemd, maar wordt het bouwvlak ook omzoomd door een (bebouwingsvrije) zone met de bestemming "Tuin" van 3 meter. Het erf ligt buiten deze zone en dient zoveel mogelijk vrij te blijven van grote bijgebouwen. Eventuele bijgebouwen zoals garages staan minimaal 3 meter achter de achtergevel.

De groenstrook aan de oostkant is bestemd als "Groen". In verband met de aanpassing van het profiel van de Wezeweg heeft dit de bestemming "Verkeer - Verblijfsgebied".

Het perceel aan de Kooiweg is bestemd voor bos, bebossing, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen alsmede voor extensief recreatief medegebruik. Ter bescherming van het bos is voor een aantal werken en werkzaamheden, zoals het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, het vellen of rooien van bomen en andere houtopstanden en het

aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse leidingen, het verplicht om een omgevingsvergunning aan te vragen.

Algemene regels

In artikel 7 is een antidubbeltelregel opgenomen. De antidubbeltelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van omgevingsvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken als seksinrichting te gebruiken.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van maten en overschrijdingen van bouwgrenzen.

Overgangs- en slotregels

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 10). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 11).

7. Economische uitvoerbaarheid

Bij de ontwikkeling van de Wezeweg 4 is er sprake van een gecombineerd initiatief. De gemeente zal een drietal percelen verkopen en 1 perceel wordt ontwikkeld door een particuliere initiatiefnemer.

Conform artikel 6.12 lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten geen exploitatieplan op te stellen indien het verhalen van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. In deze situatie is hiervan gedeeltelijk sprake.

Met initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst opgesteld. Daarin wordt bepaald dat een gedeelte van de onderzoekskosten, boscompensatie en een gedeelte van de bestemmingsplankosten voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit geldt ook voor de risico's voor planschade die voortkomen uit de realisatie van de beoogde woning.

Voor het gedeelte van dat de gemeente uitgeeft is een exploitatieopzet opgesteld. Daarin is de economische uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

Conclusie

Een gedeelte van de ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Omdat er een anterieure overeenkomst wordt opgesteld is het niet nodig een exploitatieplan vast te stellen. De haalbaarheid van het andere gedeelte is aangetoond in de exploitatieopzet.

8. Overleg en inspraak

8.1. Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan Wezeweg 4 zal gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tijdens deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijzen op dit plan kenbaar maken. Deze zienswijzen worden beantwoord in deze paragraaf.

8.2. Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van vooroverleg wordt het plan gezonden naar het Waterschap Veluwe en de provincie Gelderland. Het plan raakt geen nationale belangen. Daarnaast is het plan niet van betekenis voor de buurgemeenten en blijft toezending aan die bestuursorganen achterwege. De reacties van het Waterschap Veluwe en de provincie worden te zijner tijd in deze paragraaf verwerkt.