



GEMEENTE HEERDE

Bestemmingsplan

**“Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 4^e herziening
(herontwikkeling locatie ‘t Spyker te Wapenveld)”**

December 2014

Ontwerp

“Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 4^e herziening (herontwikkeling locatie 't Spyker te Wapenveld)”

Plannaam: “Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 4^e herziening (herontwikkeling locatie 't Spyker te Wapenveld)”

IMRO-nummer: NL.IMRO.0246.205WPVH04HOTSPYKER-ON01

Plantype: Bestemmingsplan

Status: Ontwerp

Auteur: Ing. J.B.H. ter Avest



*Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO*

*t. 0546-45 44 66
e. info@bjz.nu
i. www.bjz.nu*

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM	6
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	8
2.1	WAPENVELD	8
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	8
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	11
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN	12
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	13
4.1	RIJSBELEID	13
4.2	PROVINCIAAL BELEID	15
4.3	REGIONAAL BELEID	17
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	17
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	20
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	20
5.2	BODEMKWALITEIT	21
5.3	LUCHTKWALITEIT	22
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	22
5.5	MILIEUZONERING	24
5.6	ECOLOGIE	26
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	27
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	29
6.1	VIGEREND BELEID	29
6.2	WATERPARAGRAAF	29
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	31
7.1	INLEIDING	31
7.2	OPZET VAN DE REGELS	31
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	32
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	35
9.1	VOOROVERLEG	35
9.2	INSPRAAK	35
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	36	
BIJLAGE 1:	RAPPORTAGE MILIEUHYGIËNISCH BODEMONDERZOEK KWARTELWEG 2 TE WAPENVELD	37
BIJLAGE 2:	NADER BODEMONDERZOEK KWARTELWEG 2 TE WAPENVELD	38
BIJLAGE 3:	VERANTWOORDING GROEPSRISICO EXTERNE VEILIGHEID	39
BIJLAGE 4:	WATERTOETS	40

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

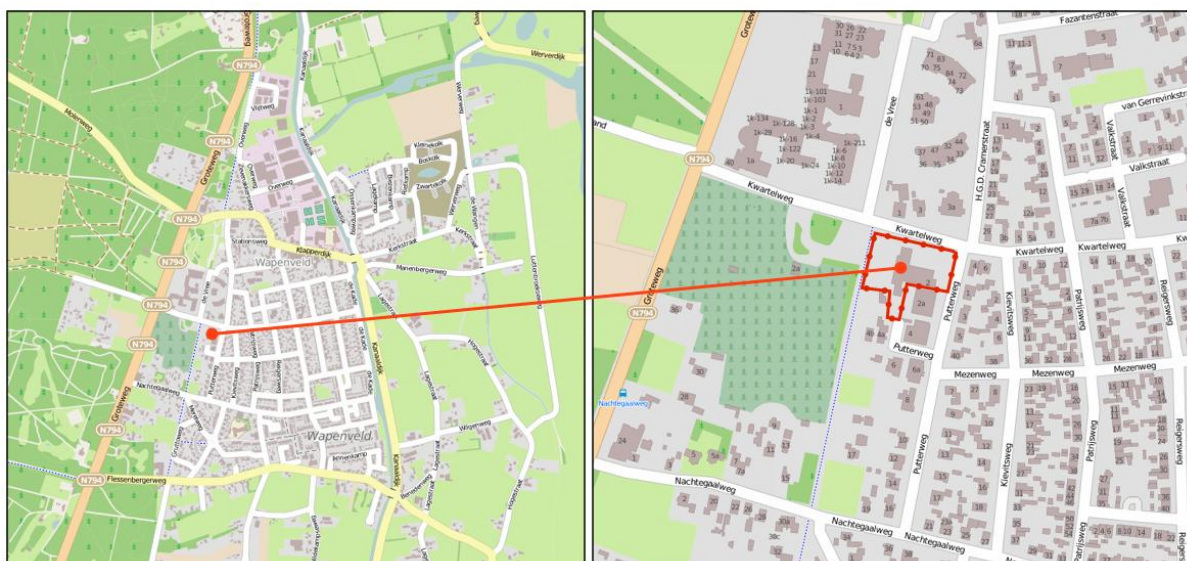
1.1 Aanleiding

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door een demografische ontwikkeling zoals vergrijzing neemt het aantal senioren toe. Ook leiden autonome maatschappelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering en het gestegen welvaartsniveau ertoe dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen wonen. Deze ontwikkelingen hebben een veranderende vraag aan type woningen in verschillende levensfasegroepen tot gevolg. Zo ook de vraag naar seniorenwoningen.

Gebleken is dat de inbreidingslocatie 't Spyker te Wapenveld (hoek Kwartelweg – Putterweg) vanuit ruimtelijk oogpunt een goede locatie betreft om te voorzien in de vraag naar dergelijke seniorenwoningen. Op de locatie is nu nog het voormalige dorps huis 't Spyker aanwezig, die niet meer in gebruik is. Het gewenste plan voorziet in de sloop van het (voormalige) dorps huis en de nieuwbouw van acht senioren-patiowoningen. De aanwezige dienstwoning blijft behouden en wordt bestemd tot reguliere woning. Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met ' een goede ruimtelijke ordening'.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het westelijke gedeelte van de kern Wapenveld, op de hoek Kwartelweg - Putterweg. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Wapenveld weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de kern Wapenveld (ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 4^e herziening (herontwikkeling locatie 't Spyker te Wapenveld)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.205WPVH04HOTSPYKER-ON01) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Planologische regiem

1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Wapenveld-Dorp". Dit bestemmingsplan is op 16 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. Op 2 oktober 2007 hebben de gedeputeerde staten van de provincie Gelderland het plan goedgekeurd.

1.4.2 Beschrijving huidige planologische kaders

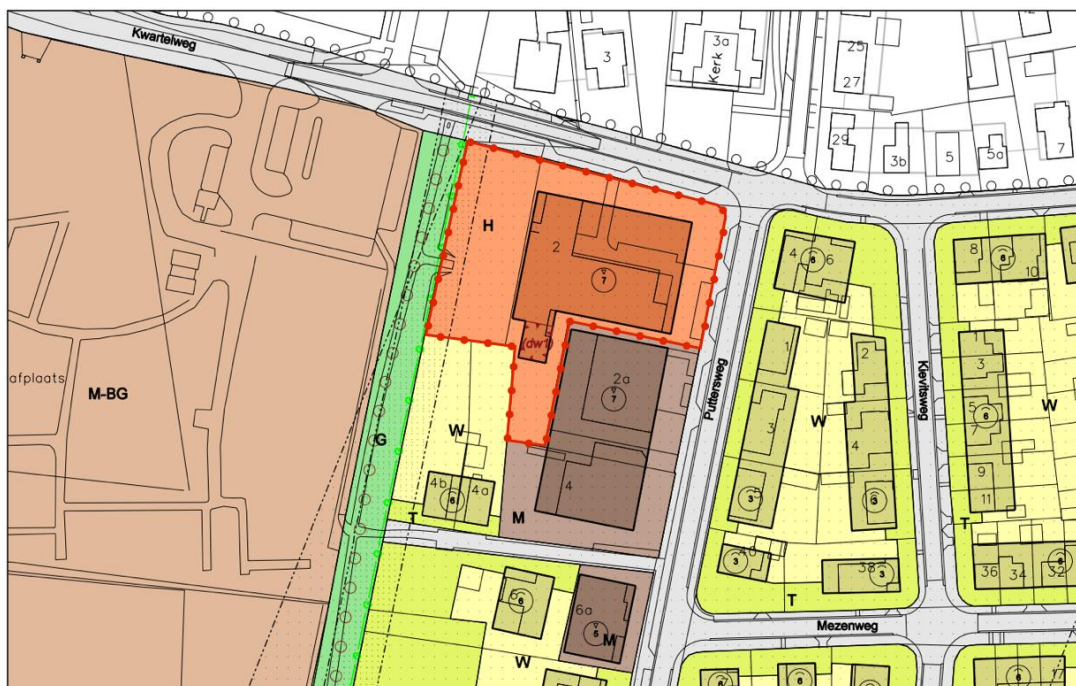
In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot 'Horeca' (Artikel 12), waarbij de maximaal 1 dienst-/bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding (dw1). De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. indien het betreft functies op de begane grondlaag van gebouwen:
 - I. horeca(bedrijven), als genoemd in categorieën I, II en III van de lijst van horecabedrijven;
 - II. wonen;
- b. indien het betreft functies die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen:
 - I. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 1 dienst-/bedrijfswoning, uitsluitend voor een bedrijfswoning;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. De gebouwen zijn opgenomen binnen een bouwvlak, waarbij de maximum bouwhoogte is gelimiteerd tot 7 meter.

Tevens zijn de gronden aan de westzijde van het plangebied (deels) bestemd tot 'Leiding – Gas', inclusief een bijbehorende leidingzone. De tot 'Leiding – Gas' en bijbehorende leidingzone aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen (basis)bestemmingen, tevens bestemd voor (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van gas, met daarbijbehorende andere-bouwwerken en voorzieningen.

Tevens is voor het hele plangebied een aanduiding 'straalpad' opgenomen, ter bescherming van een straalpadverbinding. Een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan wordt weergegeven in afbeelding 1.2. Het plangebied is aangegeven met de rode kaders.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan "Wapenveld-Dorp" (Bron: gemeente Heerde)

1.4.3 Strijdigheid

De tot 'Horeca' bestemde gronden zijn uitsluitend bestemd voor horecadoeleinden, met dien verstande dat wonen is toegestaan als onderdeel van de horecafunctie(s). De acht seniorenwoningen passen niet binnen de bestemming 'Horeca'. Daarnaast is het noodzakelijk de voormalige bedrijfswoning te bestemmen tot reguliere burgerwoning, gezien het feit dat de bewoning van de dienstwoning niet meer ten dienste zal staan ten behoeve van de horecafunctie. Verder is het zo dat het plangebied een perceel gemeentegrond omvat, waarvoor de bestemming 'Horeca' niet langer passend is (eerder werd op deze gronden informeel geparkeerd ten behoeve van het dorps huis). Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de bouw van acht seniorenwoningen met bijbehorende parkeervoorzieningen te kunnen realiseren. Tevens voorziet dit bestemmingsplan in het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de voormalige dienstwoning in een reguliere woonbestemming. Tot slot wordt voor het perceel dat eigendom van de gemeente is voorzien in een passende bestemming qua gebruik.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de kern Wapenveld, waarna nader wordt ingezoomd op het plangebied en de omgeving.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Heerde beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

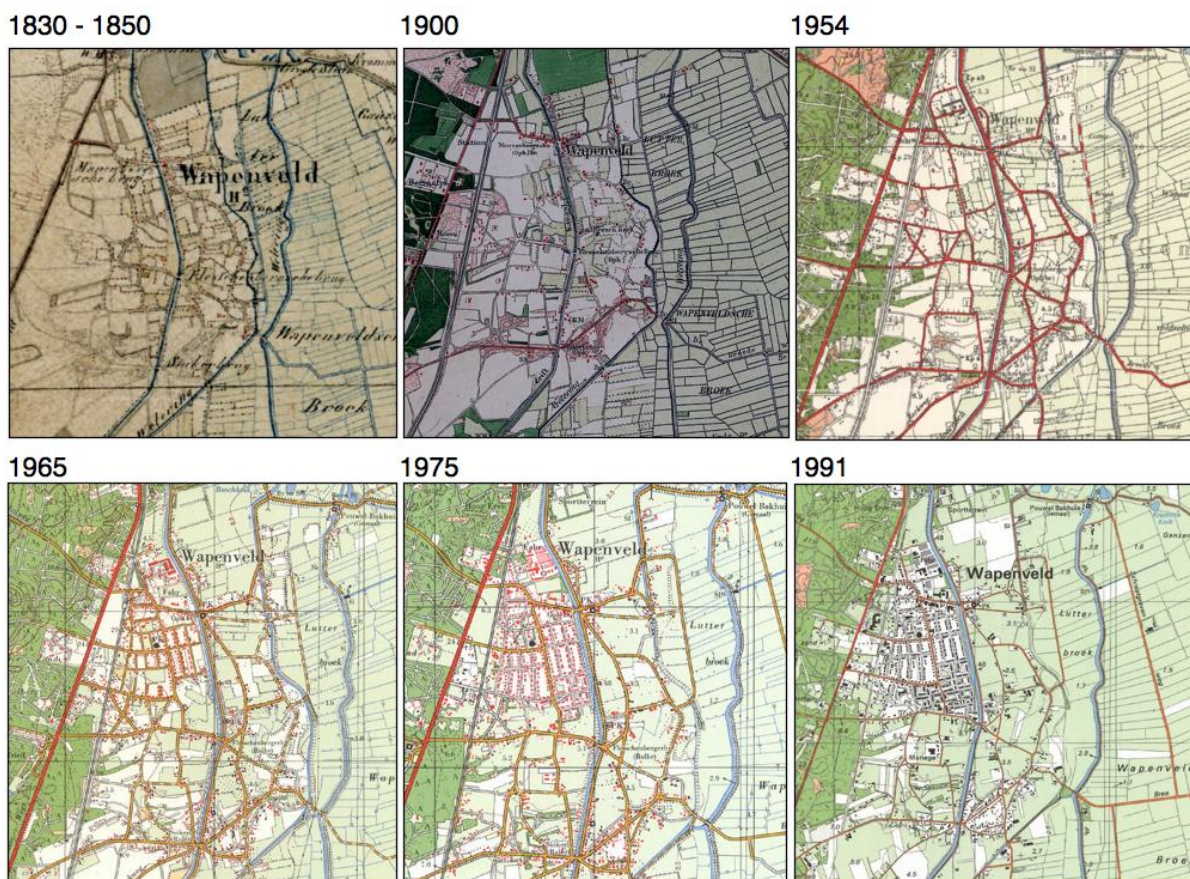
In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Wapenveld

De eerste vermelding van Wapenveld komt voor op een lijst van bezittingen van een klooster in Duitsland. Daarop komt rond 1150 de naam Wapegelde voor. De naam heeft niets te maken met wapens maar komt van het woord 'wapel': poel, laaggelegen gebied of moeras. Wapenveld is het laagste punt van de oostelijke flank van de Veluwe. De ontwikkeling van Wapenveld begint met de bouw van het Fraterhuis Hulsbergen in 1407. De bewoning van Wapenveld bevond zich op de hoger gelegen gronden langs de Hogestraat, de Wangen en de Bruggenhoek. In 1824 besloot Koning Willem I om het Apeldoorns kanaal te laten graven om de Oost-Veluwe economisch te ontwikkelen. In 1887 werd de spoorlijn Hattem-Apeldoorn in gebruik genomen. Zo werd Wapenveld ontsloten en kwam naast de landbouw ook de industriële ontwikkeling op gang. Rond 1900 telde de Wapenveld ongeveer 800 inwoners. Tot in de 19^e eeuw waren de wegen op de Oost-Veluwe zandwegen. De zandweg tussen de dorpen (de huidige Groteweg) werd al snel de belangrijkste verbinding. Deze werd rond 1930 van asfalt voorzien waarna het gemotoriseerde verkeer flink toenam. Tot aan de Tweede Wereldoorlog groeide Wapenveld uit naar een kern met 1.500 inwoners. Pas na de Tweede Wereldoorlog breidde Wapenveld zich sterk uit in oostelijke richting. Er werden honderden woningen gebouwd en het inwonertal loopt snel op. De spoorlijn en het Apeldoorns kanaal verloren in 1972 hun functie voor de vervoerssector. Tegenwoordig telt Wapenveld circa 6.000 inwoners. De historische ontwikkeling van Wapenveld op historische topografische kaarten is te zien op afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Wapenveld (Bron: www.watwaswaar.nl)

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied bevindt zich op de hoek van de Kwartelweg en Putterweg, in het westelijk deel van de bebouwde kom van Wapenveld. Belangrijke ruimtelijke structuurdragers zijn de Groteweg en het Apeldoorns Kanaal. Tussen deze structuurdragers (noord-zuid georiënteerd) zijn verschillende oost-west georiënteerde verbindingswegen aangelegd, waaronder de Kwartelweg. Ten westen van het plangebied is ook het

voormalige spoortracé Hattem-Apeldoorn duidelijk herkenbaar. Ter plaatse van dit spoortracé bevindt zich nu een fietspad.

De functionele structuur van de omgeving van het plangebied bestaat uit een mix van woningen en maatschappelijke functies, typerend in de naoorlogse stedenbouw. De woningen betreffen vooral naoorlogse woningen (vrijstaande en twee-onder-1-kap woningen). De naoorlogse stedenbouwkundige opzet van de wijk is duidelijk herkenbaar: een rechthoekig stratenpatroon, onderverdeeld in hoofdstraten (breder) en zijstraten. Een dergelijke naoorlogse wijk is opgezet volgens de wijkgedachte. Het idee achter de wijkgedachte is dat een wijk als sociale en ruimtelijke eenheid zou moeten functioneren. Iedere woonwijk vormt een eenheid met eigen voorzieningen. De woonwijken werden volgens een hiërarchische opzet onderverdeeld in weer kleinere eenheden met elk hun eigen sociale samenhang; de buurten of stempels, de ensembles (meerdere blokken van dezelfde typologie op één veld), het woonblok en uiteindelijk de woning met daarin het gezin als hoeksteen van de samenleving. De woningen zijn in een strakke rooilijn geplaatst. De woningen hebben veelal een eenvoudige detaillering en verschijningsvorm.

De diverse maatschappelijke functies in de omgeving betreffen een begraafplaats (ten westen), een kerk (ten noorden), een woonzorgcentrum (ten noordwesten) en een bibliotheek/gemeenschapsvoorziening en een kerk (ten zuiden).

Het plangebied wordt begrenst door de Kwartelweg aan de noordzijde, openbaar groengebied en achtertuin van de woning Putterweg 4/4a aan de westzijde, gronden van de maatschappelijke voorzieningen aan de Putterweg 2a en Putterweg 4 aan de zuidzijde en de Putterweg aan de oostzijde. Een luchtfoto van de huidige situatie in het plangebied is hierna weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: gemeente Heerde)

Binnen de begrenzing van het plangebied is nu nog het voormalige dorps huis 't Spyker inclusief een dienstwoning. De westzijde van het plangebied betreft een perceel gemeentegrond (afbeelding 2.2.), dat wordt gebruikt als informele parkeerplaats. De locatie is zowel via de Kwartelweg als Putterweg ontsloten. Straatbeelden van het plangebied zijn hierna weergegeven.



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google maps)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

De concrete ontwikkeling betreft de sloop van het voormalige dorps huis 't Spyker, het handhaven en herbestemmen van de dienstwoning en de nieuwbouw van acht senioren-patiowoningen (met bijbehorende parkeervoorzieningen). De bebouwing bestaat uit acht aan elkaar geschakelde wooneenheden, waarbij de bebouwing in lijn met de rooilijnen van omliggende bebouwing is geprojecteerd. De toekomstige afmetingen van de bebouwing bedraagt 29,8 meter bij 28 meter. In alle woningen bevindt zich een slaapkamer en badkamer op de begane grond. Ook beschikken alle woningen over een kleine buitenruimte. De bebouwing wordt uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap, waarbij de goothoogte circa 3,1 meter bedraagt (met uitzondering van de patio's, waarin de goten hoger liggen) en de bouwhoogte circa 6,7 meter. Door deze maatvoering te hanteren is de bebouwing passend binnen de stedenbouwkundige structuur van de omgeving, waar veelal laagbouw aanwezig is. In de nabijheid bevindt zich woonzorgcentrum Rehoboth, via waar eventueel thuiszorg kan worden verkregen.



Afbeelding 3.1: Bovenaanzichten gewenste ontwikkeling (Bron: Frantzen et al Architecten)



Afbeelding 3.2: Gevelaanzichten gewenste ontwikkeling (Bron: Frantzen et al Architecten)

Aan de buitenzijde wordt het geheel omzoomd door een haag, zodat er een duidelijke grens ontstaat tussen privaat en openbaar gebied. De senioren-patiowoningen worden voorzien van inpandige bergingen en worden

ontsloten via bestaand trottoir en twee nieuw aan te leggen voetpaden. De bestaande bomen in het plangebied worden zoveel mogelijk behouden.

Met de sloop van het voormalige dorpshuis vervalt ook de functie van de dienstwoning (het houden van toezicht). Gebleken is dat de woning nog in dusdanige goede staat verkeert dat sloop niet aan de orde is. Daarom is ervoor gekozen om de woning te behouden en de planologische situatie in overeenstemming te brengen met de toekomstige, feitelijke situatie (reguliere bewoning). Voor het perceel dat eigendom is van de gemeente geldt min of meer hetzelfde. Ook hier wordt de planologische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie.

3.2 Verkeer en parkeren

3.2.1 Ontsluiting en verkeersgeneratie

De ontsluiting van de parkeerplaatsen is voorzien via de Kwartelweg. In de huidige situatie bevindt zich hier ook al een in- en uitrit. In vergelijking met de huidige, planologische situatie valt niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling leidt tot een toename van het aantal verkeersbewegingen.

3.2.2 Parkeren

Ten behoeve van de acht geplande senioren-patiowoningen voorziet het plan in dertien parkeerplaatsen binnen het plangebied. Daarnaast is op eigen grond voorzien in twee parkeerplaatsen ten behoeve van de voormalige dienstwoning. Het plan voldoet hiermee aan het gemeentelijk beleidsuitgangspunt dat parkeren op eigen grond dient plaats te vinden. Ook wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm van 1,5 parkeerplaats per woning.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal-, regionaal - en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden 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.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

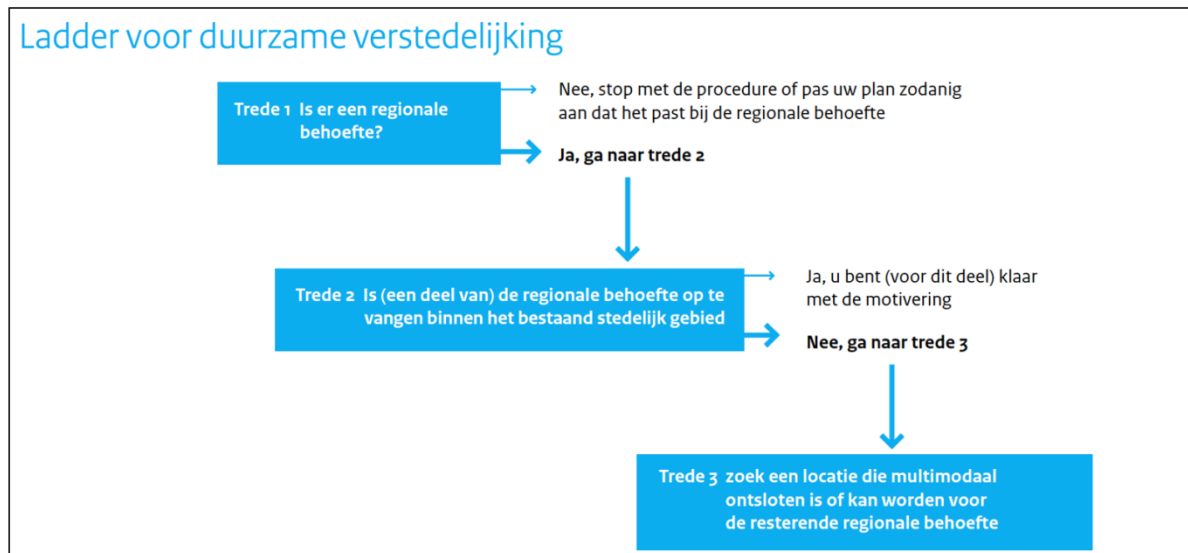
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdennergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de in afbeelding 4.1 genoemde begrippen 'regionale behoefte' en 'bestaand stedelijk gebied'.

Regionale behoefte

Uit de nota van toelichting behorende bij artikel 3.1.6 Bro (Staatsblad 2012, 388, pp. 49-50) blijkt dat met regionale behoefte niet per se wordt bedoeld op een bovengemeentelijke behoefte (regionaal in de zin van meerdere gemeenten omvattende). Centraal staat een passend regionaal schaalniveau; in geval van een lokale ontwikkeling kan het daarom ook gaan om een lokale (binnen de gemeente) vallende behoefte. Een dergelijke behoefte kan dan worden gezien als 'regionale behoefte' zoals bedoeld in artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: '*bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*'.

4.1.2 Toetsing aan het rijksbeleid

De SVIR laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten aanzien van de ladder van duurzame verstedelijking wordt het volgende geconstateerd:

Trede 1: Ten aanzien van de acht nieuwe woningen die op basis van dit bestemmingsplan worden toegestaan, wordt met name verwezen naar paragraaf 4.3.1. Hieruit blijkt dat het planologisch toestaan van deze woningen past binnen de opgenomen regionale woningbouwprogrammering. Met deze ontwikkeling wordt voorzien in de behoefte naar senioren-patiowoningen en nieuwe woonmogelijkheden geboden aan mensen die zo lang mogelijk thuis te willen blijven wonen. Daarom wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking.

Trede 2: Gezien de definitie uit de Bro kan worden geconcludeerd dat het plangebied onderdeel uitmaakt van *bestaand stedelijk gebied*. Dat er sprake is van een locatie in bestaand stedelijk gebied blijkt eveneens uit het feit dat de locatie:

- onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan “Wapenveld-Dorp”, dit betreft een bestemmingsplan dat is opgesteld voor de bebouwde kom van Wapenveld;
- op basis van de huidige functionele structuur (zoals beschreven in de paragraaf ‘Huidige situatie’) is aan te merken als *bestaand stedelijk gebied*.
- op basis van het gemeentelijk beleid wordt gerekend tot de kern Wapenveld.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de behoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied. De locatie wordt daarnaast ook als passend aangemerkt gezien het feit dat het een inbreidingslocatie betreft (en dus ‘zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik’).

Trede 3: Indien uit trede 2 van de Ladder voor duurzame verstedelijking volgt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsverordening legt de bijbehorende regels vast, deze moet echter nog worden vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

- een duurzame economische structuur;
- 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; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: ‘de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel’.

Naast de hoofddoelen en ambities volgt uit de Omgevingsvisie een agenda voor vier majeure opgaven, waarvan er één specifiek voor de gemeente Heerde van belang is:

- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied, waarbij de uitdaging is de natuurlijke kwaliteit van het gebied te versterken en dat economisch beter uit te nutten.

4.2.1.2 Wonen

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. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Dit Regionaal Programma Wonen wordt momenteel nog uitgewerkt en vormt de opvolger van de KWP3 (zie 4.3).

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

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Het realiseren van acht senioren-patiowoningen binnen het plangebied past binnen de uitgangspunten genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland. Op een binnenstedelijke inbreidingslocatie wordt voorzien in de behoefte naar seniorenwoningen. De ontwikkeling in overeenstemming met het huidige woonbeleid. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval betreft het een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2.1.1 van toepassing.

Artikel 2.2.1.1 (Nieuwe woonlocaties):

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio successievelijk het door Gedeputeerde Staten vastgestelde Regionaal Programma Wonen.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

In de volgende paragraaf wordt het Kwalitatief Woonprogramma beschreven en getoetst, waaruit blijkt dat de beoogde woningen zoals verankerd in dit bestemmingsplan zowel kwantitatief als kwalitatief passend zijn binnen het KWP. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Kwalitatief woningbouwprogramma (KWP3, 2010)

4.3.1.1 Algemeen

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)' vastgesteld. Het doel van het KWP3 is om de woningvoorraad (het aanbod) zo goed mogelijk af te stemmen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (de vraag). De regionale woonprogrammering zou plannen voor nieuwbouwwoningen en plannen voor het aanpassen van bestaande woningen moeten bevatten. Samen zouden die plannen er toe moeten leiden dat vraag en aanbod op de woningmarkt elkaar benaderen.

In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur en koop). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

4.3.1.2 Regio Noord Veluwe

Uitgangspunt van het woonbeleid is, dat voorzien wordt in een aanbod van woningen dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve woningbehoefte. Dit is in een afspraak met de provincie vastgelegd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP). Voor het KWP3 (periode 2010-2019) van de regio Noord Veluwe is door Companen een onderzoek verricht naar behoefte en plannen. In dit rapport is opgenomen dat Heerde een gevarieerd programma voor nieuwbouw heeft. Daarbij is ook aangegeven dat het aantal geplande woningen fors groter is, dan de berekende woningbehoefte. Er moet natuurlijk wel rekening worden gehouden met planuitval en vertraging van plannen die meegenomen zijn in het programma. Het college heeft op 15 november 2011 besloten om ongewijzigd uitvoering te blijven geven aan de kwalitatieve eisen, zoals gesteld in het KWP3 en om bij de uitvoering van de kwantitatieve eisen, zoals gesteld in het KWP3, de initiatieven voor het toevoegen van woningen te toetsen aan minimaal a) de plannen die een maatschappelijk belang dienen en/of b) plannen die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

4.3.1.3 Conclusie

Het betreffende plan heeft geen consequenties voor regionale belangen, omdat het plan past binnen het KWP3 en het bijbehorende collegebesluit van 15 november 2011. Het plan is al opgenomen op de ten behoeve van dit collegebesluit opgestelde inventarisatielijst (teldatum 7 oktober 2011), onder de zachte plancapaciteit. Op deze lijst zijn voor het plan echter nog 17 woningen opgenomen, terwijl het nu voorliggende plan voorziet in 8 woningen.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 (2009)

4.4.1.1 Algemeen

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 vastgesteld (d.d. 13 juli 2009). Deze visie is een agenda voor de toekomst, een heldere profilering van de gemeente in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 maakt duidelijk:

- Waar de gemeente voor staat;
- Welke ontwikkeling zij ambieert;

- Waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, instellingen, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Heerde belangrijke partijen.

De toekomstvisie is een kader, een kapstok waaraan het toekomstige gemeentelijke beleid gekoppeld wordt en vormt de basis voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

4.4.1.2 Thema 'Wonen'

'Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. (...) Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen. Wonen en zorgvoorzieningen hebben speciale aandacht. Daar waar mogelijk worden in de kernen woonzorgzones ontwikkeld.'

4.4.2 Structuurvisie gemeente Heerde 2025 (2012)

4.4.2.1 Algemeen

De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld d.d. 17 september 2012) is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. 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.

4.4.2.2 Visie

In de structuurvisie behoort het plangebied tot zone 2, nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Dit is de economische zone tussen Heerde en Wapenveld, inclusief de gebieden ten noorden en zuiden daarvan. Dragende krachten zijn hier wellness-leisure als mengeling van welbevinden, persoonlijke verzorging, ontspanning, onthaasting, gezondheid, sport en bewegen. Geen grootschalige bedrijven, maar een infrastructuur van ketens en samenwerking tussen wellness, leisurecentra, landgoederen, zorg en welzijn, onderwijs en sport. Daarnaast is ten aanzien van dit project vanuit de toekomstvisie ook het thema Wonen-woonzorg van toepassing. Dit thema betreft onder andere het langer zelfstandig wonen van senioren en het ontstaan van woon-zorg complexen/combinaties.

4.4.3 Welstandsnota (2004)

4.4.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Heerde heeft de 'Welstandsnota gemeente Heerde' op 24 mei 2004 vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente Heerde beschreven. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd.

4.4.3.2 Deelgebieden

Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveaus, te weten:

- Welstandsniveau 1, Zware toetsing;
- Welstandsniveau 2, Reguliere toetsing;
- Welstandsniveau 3, Soepele toetsing;
- Welstandsniveau 4, Welstandsvrij.

Het plangebied is niet gelegen binnen een deelgebied en valt hiermee onder welstandsniveau 4, wat inhoudt dat de locatie welstandsvrij is. In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht. Het bouwplan hoeft dus niet te worden getoetst aan de welstandscriteria.

4.4.4 Conclusies

Gesteld kan worden dat het betreffende plan past binnen en aansluit bij de toekomstvisie en de structuurvisie en dat het welstandsbeleid niet van toepassing is, waarmee het plan geen consequenties voor de gemeentelijke belangen heeft.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

Opgemerkt wordt dat het herbestemmen van de voormalige dienstwoning in de milieukundige toetsing grotendeels buiten beschouwing blijft, aangezien ten aanzien hiervan het gebruik niet wijzigt en er derhalve geen sprake is van milieukundige relevantie. Enkel daar waar noodzakelijk geacht wordt het herbestemmen van dit perceel nader getoetst.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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 omgevingsvergunning 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 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. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

5.1.2 Situatie plangebied

De ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van in totaal 8 grondgebonden seniorenwoningen en het herbestemmen van een voormalige dienstwoning tot reguliere burgerwoning. Woningen worden aangemerkt als geluidsgevoelige objecten. Hierna wordt achtereenvolgens ingegaan op de aspecten wegverkeer-, railverkeer- en industrielawaai.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen de wettelijke geluidszone van de Groteweg. De overige wegen (Kwartelweg en Putterweg) in de omgeving betreffen 30 km/uur wegen en kennen geen wettelijke geluidszone. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderhavige plan is getoetst middels een beoordeling aan de hand van het gemeentelijk Milieumodel. Het Milieumodel is samengesteld aan de hand van gegevens van verkeerstellingen en prognoses van de verkeersintensiteit in 2020 en geeft een beeld van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer.

In dit geval blijkt uit het Milieumodel dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor de geluidbelasting ter plaatse van het geluidgevoelig object (de geplande woningen) niet wordt overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Spoorrails komen niet voor in de nabijheid van het plangebied. Het aspect railverkeerslawaaï kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

5.1.2.3 Industrielawaaï

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgEZONEERDE industrieterreinen aanwezig. Derhalve kan het aspect industrielawaaï als bedoeld in de Wgh buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt, aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', nader ingegaan op de aanwezigheid van individuele milieubelastende bedrijvigheid.

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

5.2.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In april 2009 is een verkennend bodemonderzoek verricht door Cauberg-Huygen. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in 'Rapportage milieuhygiënisch bodemonderzoek Kwartelweg 2 te Wapenveld' (met rapportnummer 20090695-02, d.d. 27 april 2009). Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze plantoelichting. Uit de onderzoekresultaten blijkt dat in de grond een lichte verontreiniging met lood en een sterke verontreiniging met PAK aanwezig is. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan zink aanwezig. Omdat de PAK-verontreiniging in de grond de tussenwaarde overschrijdt, is er een nader bodemonderzoek uitgevoerd. De resultaten van dit nader bodemonderzoek worden in de volgende subparagraaf behandeld.

5.2.2.2 Nader bodemonderzoek

In februari 2012 is een nader bodemonderzoek verricht door de Grontmij. De onderzoeksresultaten hiervan zijn vastgelegd in briefrapportage 'Nader bodemonderzoek Kwartelweg 2 te Wapenveld' (met referentienummer GM-0049410, d.d. 23 februari 2012). Het nader bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze plantoelichting. In dit onderzoek is de PAK-verontreiniging uit voorgaand onderzoek afgeperkt tot het perceel dat eigendom van de gemeente is. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat de grond onder de puinverharding slechts licht verontreinigd is met PAK.

5.2.3 Conclusie

De PAK-verontreiniging uit het verkennend bodemonderzoek is niet meer aangetoond in het nader bodemonderzoek. Bodemsanering is daarom niet noodzakelijk. Wel wordt geadviseerd eventueel ter plaatse opgepompt grondwater niet voor consumptieve doeleinden te gebruiken. Bij de ontwikkeling van het plan moet de kwaliteit van het puin onderzocht worden door middel van een partijkeuring.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

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 uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.2 Situatie plangebied

Het project heeft een dergelijk kleinschalige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);

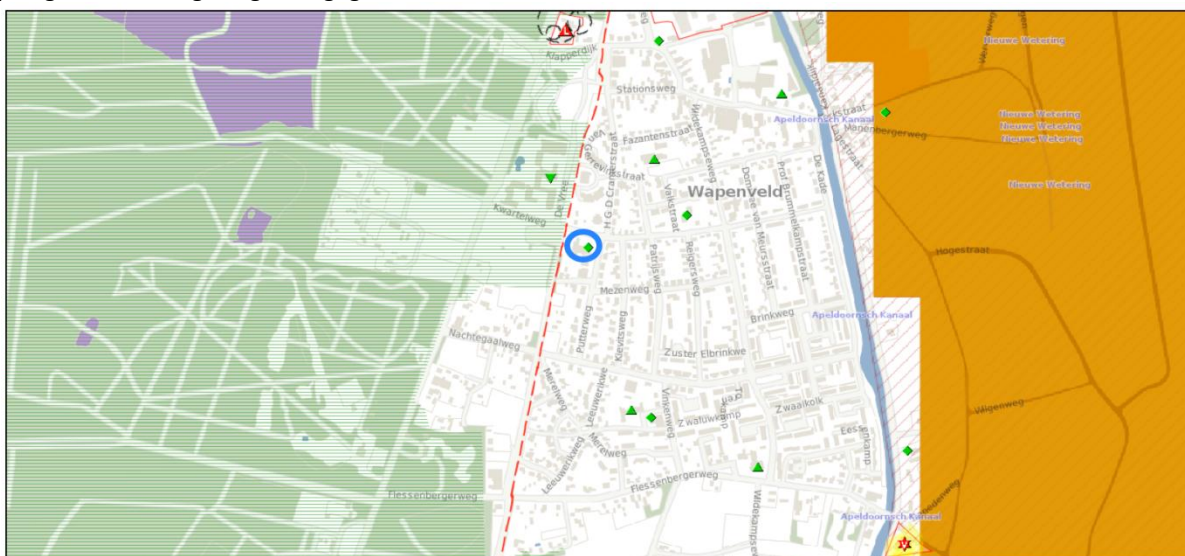
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 1999 (Brzo 1999);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs). Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen zijn het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) van toepassing.

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: www.risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich wel bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- wel is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleiding Gasunie (N-556-60)

Plaatsgebonden risico

Het bepalende plaatsgronden risico van 10^{-6} per jaar ligt op 10 m van de leiding. Gelet op de afstand tussen de leiding het bouwplan (25 meter) vormt het plaatsgebonden risico geen probleem.

Groepsrisico

Met betrekking tot de verantwoording van het groepsrisico is een notitie opgesteld door LBP-SIGHT (met kenmerk V045721aa.00001.pvv, d.d. 2 juni 2014). De volledige notitie is bijgevoegd in bijlage 3 van deze plantoelichting. Voor een volledige weergave van de onderzoeksresultaten wordt verwezen naar deze bijlage. Het bouwplan draagt bij aan het groepsrisico omdat het ligt binnen het invloedsgebied van ruim 100 m. In de berekeningen is het niveau van het groepsrisico bepaald. Het groepsrisico ligt ver onder de oriëntatiewaarde. Het groepsrisico zal (bij maximale invulling van het geldende bestemmingsplan) dalen als gevolg van de functiewijziging van 'horeca' naar 'wonen'. Met dit niveau van het groepsrisico is geen uitgebreide verantwoording van het groepsrisico nodig.

5.4.3 Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande kan het onderhavige plan in overeenstemming met het beleid inzake externe veiligheid gerealiseerd worden.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypering

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven.

Onderhavig plangebied bevindt zich in een gemengd gebiedstype, gezien het feit dat er sprake is van een mix van functies (woonfunctie en uiteenlopende maatschappelijke functies). Voor een beschrijving van de gemengde functionele structuur van de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2. Gezien de verscheidenheid aan functies in de omgeving wordt in dit geval daarom uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies (in de omgeving). Hierna is aangegeven welke milieubelastende functies in de omgeving aanwezig zijn, welke richtafstanden gelden voor deze functies en wat de werkelijke afstand¹ tot aan het plangebied bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand tot seniorenwoningen	Werkelijke afstand tot aan voormalige dienstwoning
Begraafplaats 'Begrafenisondernemingen - begraafplaatsen' (SBI-2008: 96031)	Categorie 1	0 m	45 m	37 m
Bibliotheek 'Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.' (SBI-2008: 9101, 9102)	Categorie 1	0 m	7 m	4 m

¹ Hierbij is gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot aan de grens van het bestemmingsvlak tot aan de milieubelastende functie.

Kerk 'Kerkgebouwen e.d.' (SBI-2008: 9491)	Categorie 2	10 m (geluid)	30 m (Kwartelweg 3a) 35 m (Putterweg 4)	72 m (Kwartelweg 3a) 20 m (Putterweg 4)
---	-------------	---------------	--	--

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woonfunctie geen belemmering ondervindt van omliggende milieubelastende functies.

5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

5.6.1 Gebiedsbescherming

5.6.1.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

5.6.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (voorheen EHS) of binnen het gebied dat is beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op een afstand van meer dan 150 meter van het plangebied. Gesteld kan worden dat tussen het plangebied en de aangewezen gebiedsbescherming dusdanig verstorende objecten aanwezig zijn (bijvoorbeeld woningen) dat voor deze aangewezen gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te verwachten zijn.

5.6.2 Soortenbescherming

5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.6.2.2 Situatie plangebied

Gelet op het gebruik van het perceel tot nu toe valt het niet te verwachten dat er zeldzame planten en/of dieren voorkomen, die door de Flora- en faunawet beschermd worden dan wel dat het voorgenomen initiatief hierop significante effecten zal hebben.

5.6.3 Conclusie

Gezien de ligging van het perceel en het gebruik van het perceel tot nu toe kan worden geconcludeerd dat er geen gevolgen te verwachten zijn voor de gebiedsbescherming dan wel de soortenbescherming.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plan is getoetst aan het gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende kaart. Omdat de betreffende locatie binnen het gebied met een hoge archeologische verwachting ligt is het plan voor advies voorgelegd aan de regioarcheoloog. Deze adviseert het volgende: *'Op het plangebied staat momenteel het dorps huis. De bouw van dit bouwwerk samen met de diverse kabels, leidingen en rioleringen die aangelegd zijn, hebben de bodem diep verstoord. Vermoedelijk is met de aanleg van de naastgelegen oude spoorlijn grond van dit kavel afgegraven en gebruikt voor het aanbrengen van het spoortalud. Deze werkzaamheden in ogenschouw nemend, maakt dat archeologisch onderzoek in deze niet noodzakelijk is. Indien bij graafwerkzaamheden vondsten of archeologische sporen worden aangetroffen, is men conform de Monumentenwet verplicht dit te melden bij de minister.'*

5.7.1.3 Conclusie

Gezien de reactie van de regioarcheoloog is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel wordt aanbevolen om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag.

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

5.7.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Ook komt de bestaande woning niet voor op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en is het pand door de gemeente niet aangewezen als markant. Aan de woning kan geen cultuurhistorische waarde worden toegekend.

5.7.2.3 Conclusie

Er is geen reden om aan de bebouwing en/of de locatie een cultuurhistorische waarde toe te kennen waarmee bij de planvorming rekening moet worden gehouden.

5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Provinciaal beleid

De provincie onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

Ruimte voor water

De provincie streeft hier bij voorkeur rivierkundige maatregelen na waarin ruimte voor de rivier wordt gekoppeld aan andere ruimtelijke ontwikkelingen. Indien ruimte voor de rivier noodzakelijk is zal binnendijks gebied aan het winterbed worden toegevoegd. Hiervoor zullen planologische reservering worden ingesteld. Het bovenstaande geldt niet voor het plangebied.

Regionale berging

Waterbergingsgebieden zijn een belangrijk onderdeel van het watersysteem. Voornamelijk zijn deze gebieden bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit regionale watersystemen ten tijde van extreme neerslaghoeveelheden. In deze gebieden wordt verstedelijking, de aanleg van bedrijventerreinen etc. uitgesloten.

Gemeenten dienen deze waterbergingsgebieden vast te leggen in hun bestemmingsplannen. Het plangebied valt niet binnen een dergelijk zoekgebied zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005.

Drinkwater

In Gelderland zijn een aantal gebieden aangewezen als grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze, zonder ingrijpende en kostbare zuivering ervan, kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Het plangebied ligt niet nabij of binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

6.1.2 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het waterbeheerplan 2010-2015 van het Waterschap Vallei & Veluwe geeft het beleidskader voor het watersysteem in het stedelijk gebied. Het doel in dit gebied is het voorkomen van wateroverlast en watertekort en het behouden en versterken van de belevingswaarde, de recreatieve waarde en de ecologische waarde van het water. Daarnaast wordt het beleid gericht op het voorkomen van wateroverlast in omliggende gebieden en het verminderen van lozingen van verontreinigende stoffen. Doelen zijn:

- Het zo goed mogelijk vasthouden van water.
- Het behouden en ontwikkelen van waardevolle water- en oevervegetaties en het verbeteren van de waterkwaliteit.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) 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 ruimtelijke plannen 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).

6.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Beoordeling

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

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 de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden de website van het waterschap.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In 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 digitaliseringsverplichting geldt sinds 1 januari 2010. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Nadere eisen: in uiteenlopende gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingsomschrijving en bouwregels.

- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: In de dubbelbestemmingen van dit plan is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ter bescherming van mogelijk archeologische waarden en nabijgelegen buisleiding.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbelregel (Artikel 8)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 9)*
In dit artikel is de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn de regels opgenomen in verband met de ligging in een straalpad (vrijwaringszone – straalpad’).
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Algemene procedureregels (Artikel 13)*
Dit artikel beschrijft de procedure die gevolgd dient te worden bij het stellen van een nadere eis;

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

'Groen' (Artikel 3)

De gronden aan de westzijde van het plangebied worden bestemd tot 'Groen' en sluiten goed aan op de bestemming 'Groen' van aangrenzende gronden. Op deze gronden zijn groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, voet- en rijwielpaden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en verhardingen toegestaan. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarbij de maatvoering gelimiteerd is in de bouwregels.

'Tuin' (Artikel 4)

Deze bestemming is opgenomen voor gronden grenzend aan openbaar gebied. Op de gronden met deze bestemming zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een hoogte van 1 meter.

'Wonen' (Artikel 5)

De huidige en toekomstige woningen zijn bestemd tot 'Wonen'. Per bouwvlak is een aanduiding opgenomen om het aantal woningen vast te leggen. Tevens is de maximum goot- en bouwhoogte per bouwvlak vastgelegd. Verder is de systematiek afgestemd op de reguliere woonbestemming in het bestemmingsplan "Wapenveld-Dorp".

'Leiding – Gas' (Artikel 6)

Onder het fietspad ten westen van het plangebied bevindt zich een buisleiding van de Gasunie. Aan weerszijden van de hartleiding bevindt zich een belemmeringenstrook van 4 meter. Daar waar deze belemmeringenstrook binnen het plangebied valt, is deze opgenomen door de gronden mede te bestemmen tot 'Leiding – Gas'. Aan deze bestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld.

'Waarde – Hoge archeologische verwachting' (Artikel 7)

Het hele plangebied is op grond van de gemeentelijke archeologische verwachtingskaart aangemerkt als een gebied met een hoge archeologische verwachting. Dit is planologisch doorvertaald door de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' op te nemen. Aan de bestemming is een omgevingsvergunningstelsel gekoppeld ter bescherming van de mogelijk voorkomende archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief is, zijn er geen gemeentelijke economische belangen betrokken. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd middels een anterieure exploitatieovereenkomst. De procedurekosten worden aan de initiatiefnemer doorberekend in de vorm van leges.

HOOFDSTUK 9 INSpraak & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk en provincie Gelderland

In artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald, dat gemeenten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met onder andere de diensten van de provincie en het Rijk “die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”. De provincie is met de minister van mening dat “in het geding zijn” hier moet worden begrepen als “aan de orde zijn”. Dit betekent dat de gemeente bepaalt of bij een plan provinciale of rijksbelangen een rol spelen, en dat de provincie en het Rijk vervolgens inhoudelijk afweegt of deze belangen gerespecteerd worden, hetgeen in lijn is met de sturingsfilosofie van de Wro. Op grond van deze bepaling is vooroverleg bij plannen met enkel lokale belangen niet vereist. Het onderhavige plan valt ook onder de provinciale Wro-agenda. Derhalve wordt het onderhavige plan niet voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Rijk.

9.1.2 Waterschap Vallei en Veluwe

Het plan is middels een digitale watertoets voorgelegd aan het waterschap. De uitgevoerde watertoets beoordeeld het plan als volgt: *‘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.’* Op basis daarvan kan nader vooroverleg achterwege blijven.

9.2 Inspraak

In voorliggend geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp en wordt het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1: Rapportage milieuhygiënisch bodemonderzoek Kwartelweg 2 te Wapenveld

Bijlage 2: Nader bodemonderzoek Kwartelweg 2 te Wapenveld

Bijlage 3: Verantwoording groepsrisico externe veiligheid

Bijlage 4: Watertoets