

● RAPPORT

# APPROVED

Ruimtelijke onderbouwing  
Veesser Enkweg 44 te Veessen  
17 februari 2014



omgeving  
manager

[www.omgevingmanager.nl](http://www.omgevingmanager.nl)



Adres [Burgemeester J. Schipperkade 10A](#)  
Postcode [8321 EH - Urk](#)  
Telefoon [0527 - 680 870](#)  
Fax [0527 - 690 609](#)  
E-mail [info@omgevingmanager.nl](mailto:info@omgevingmanager.nl)

Bank [65.15.21.971](#)  
Kvk [390.70.864](#)  
BTW [NL 8159.77.141.B01](#)

## Ruimtelijke onderbouwing Veesser Enkweg 44 te Veessen

**Opdrachtgever** Fam. Van der Eijck  
**Project** Vervangende nieuwbouw  
**Auteur** Lydia Hakvoort  
**Bijdrage** Willem Foppen  
**Projectnummer** 1369-1301-002  
**Datum** 17 februari 2014

## **Inhoudsopgave**

|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>INLEIDING .....</b>                          | <b>4</b>  |
| <b>2</b> | <b>OMSCHRIJVING PLAN .....</b>                  | <b>5</b>  |
| <b>3</b> | <b>WETTELIJKE EN BELEIDSMATIGE KADERS .....</b> | <b>6</b>  |
| 3.1      | GELDENDE PLANOLOGISCHE SITUATIE .....           | 6         |
| 3.2      | PROVINCIAAL BELEID .....                        | 7         |
| 3.3      | GEMEENTELIJK BELEID .....                       | 7         |
| <b>4</b> | <b>MEERWAARDE RUIMTELIJKE PROJECTEN .....</b>   | <b>9</b>  |
| <b>5</b> | <b>TOETSING MILIEU .....</b>                    | <b>14</b> |
| 5.1      | MILIEUASPECTEN .....                            | 14        |
| 5.2      | WATER .....                                     | 16        |
| 5.3      | BODEM .....                                     | 16        |
| 5.4      | GELUID .....                                    | 17        |
| 5.5      | LUCHTKWALITEIT .....                            | 17        |
| 5.6      | EXTERNE VEILIGHEID .....                        | 18        |
| 5.7      | ARCHEOLOGIE .....                               | 19        |
| 5.8      | FLORA EN FAUNA .....                            | 20        |
| <b>6</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>        | <b>22</b> |
| <b>7</b> | <b>CONCLUSIE EN SAMENVATTING .....</b>          | <b>23</b> |

# 1 Inleiding

De familie Van der Eijck heeft het voornemen om de huidige woning en bijgebouwen aan de Veesser Enkweg 44 te Veessen te slopen en hiervoor in de plaats een nieuwe woning met bijgebouwen en zwembad te laten bouwen.

Het bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. De omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning kan alleen verleend worden wanneer deze is voorzien van een ruimtelijke onderbouwing, die aantoont dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en dat het bouwplan een duidelijke meerwaarde heeft.

Van de gemeente Heerde is een programma van eisen ontvangen voor de ruimtelijke onderbouwing. Alle genoemde onderwerpen worden in dit rapport behandeld.

In hoofdstuk 2 wordt het plan omschreven. In hoofdstuk 3 worden de wettelijke en beleidsmatige kaders toegepast op de situatie. In hoofdstuk 4 wordt de meerwaarde van het ruimtelijk project beschreven. In hoofdstuk 5 wordt het plan getoetst aan de verschillende milieuaspecten als bodem, water, geluid etc. In hoofdstuk 6 komt de economische uitvoerbaarheid aan bod. Tot slot leest u in hoofdstuk 7 een samenvatting en conclusie.

## 2 Omschrijving plan

Op het perceel Veesser Enkweg 44 te Veessen wil de familie Van der Eijck een nieuwe woning bouwen. Het perceel heeft reeds een woonbestemming. De huidige woning en bijgebouwen worden gesloopt, hiervoor in de plaats wordt een nieuwe woning met bijgebouwen en zwembad gebouwd. De nieuwe woning heeft een grotere oppervlakte dan de huidige woning. Tevens wordt de nieuwe woning ongeveer 7 meter naar achteren geplaatst ten opzichte van de situering van de huidige woning. De oppervlakte van de nieuwe bijgebouwen is kleiner dan huidige situatie. De totale oppervlakte van woning en bijgebouwen, is per saldo 9 m<sup>2</sup> kleiner dan de bestaande situatie. In de figuren hieronder ziet u hoe de nieuwe woning eruit komt te zien en een foto van de bestaande situatie.



*Figuur 1. Vooraanzicht*



*Figuur 2. Achteraanzicht*



*Figuur 3. Bestaande situatie*

### 3 Wettelijke en beleidsmatige kaders

Voor realisatie van de woning aan de Veesser Enkweg 44 dienen verschillende wettelijke en beleidsmatige kaders te worden beoordeeld.

#### 3.1 Geldende planologische situatie

##### 3.1.1 Bestemmingsplan

Op het perceel Veesser Enkweg 44 te Veessen is het bestemmingsplan Hoorn, Veessen en Vorchten van toepassing. Het perceel heeft de bestemming Wonen.

Op grond van de bestemming Wonen mag alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Aan deze voorwaarde van het bestemmingsplan voldoet het bouwplan van de familie Van der Eijck niet geheel. De woning wordt namelijk voor een deel buiten het bouwvlak gebouwd.

Het bestemmingsplan Hoorn, Veessen en Vorchten kent wel afwijkingsmogelijkheden, maar niet voor bovenstaande afwijking. De afwijking kan worden gerealiseerd middels een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan. Er kan buitenplans worden afgeweken van het bestemmingsplan door de procedure ex artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo te volgen (zie verder paragraaf 3.1.2).

##### 3.1.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op grond van artikel 2.1 Wabo is het verboden om zonder vergunning gronden te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan:

1. *Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:*
- c. *het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, (...)*

Het bouwplan overschrijdt het bouwvlak, dit is op grond van het bestemmingsplan niet toegestaan. De gemeente heeft op ambtelijk niveau gekeken of het verzoek kansrijk is. Eventueel wil de gemeente Heerde meewerken aan een afwijking van het bestemmingsplan, deze mogelijkheid wordt geboden door toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3:

1. *Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:*
- a. *indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening;*
- 3°. *indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;*

Op grond van artikel 6.5 van het Besluit omgevingsrecht dient tevens een verklaring van geen bedenkingen te worden afgegeven door de gemeenteraad wanneer de procedure van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo wordt gevolgd:

1. *Voor zover een aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de wet, wordt de omgevingsvergunning, waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de wet wordt afgeweken van het bestemmingsplan of de beheersverordening, niet verleend dan nadat de gemeenteraad van de gemeente waar het project geheel of in hoofdzaak zal worden of wordt uitgevoerd, heeft verklaard dat hij*

*daartegen geen bedenkingen heeft, tenzij artikel 3.2, aanhef en onder b, van dit besluit of artikel 3.36 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing is.*

De omgevingsvergunning zal worden aangevraagd voor zowel het bouwen van een bouwwerk als het afwijken van het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.10 lid Wabo kan deze vergunning alleen worden geweigerd wanneer toepassing van artikel 2.12 Wabo niet mogelijk is.

### **3.2 Provinciaal beleid**

#### Streekplan 2005

Door provincie Gelderland is het Streekplan 2005 vastgesteld. Dit streekplan is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

Het kwalitatief woonbeleid is vooral te vinden in het Kwalitatief Woonprogramma. Het woonbeleid wordt daarin omschreven als een beleid gericht op voldoende aanbod van kwalitatief passende woningen en woonmilieus voor de Gelderse bevolking van nu en van de toekomst. Dit Kwalitatief Woonprogramma richt zich vooral op het realiseren van de regionale woningbehoefte. In het streekplan gaat het om het creëren van voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte.

Uit het streekplan volgt dat er een aanzienlijke behoefte aan 'dorps' en aan 'landelijk wonen' is. De opgave is om dit te accommoderen zonder een aanzienlijke aanslag op het buitengebied. Transformaties en inbreidingen in bestaand bebouwd gebied van dorpen kan hier in beperkte mate aan bijdragen. Het omvangrijke aantal vrijgekomen en vrijkomende (agrarische) bedrijfsgebouwen kan een belangrijke rol vervullen in het accommoderen van de behoefte aan landelijk wonen. Het plan voor de Veesser Enkweg 44 past binnen deze visie en daarmee niet in strijd met het streekplan.

### **3.3 Gemeentelijk beleid**

#### Toekomstvisie Heerde 2025

De toekomstvisie voor Heerde is samengevat het volgende: Het verbinden van rust en schoonheid, bewegen en gezondheid en tegelijkertijd dynamiek, mogelijkheden en wilskracht.

Architectonisch en ruimtelijk geven de verschillende kernen van de gemeente Heerde een eigen karakter. De inrichting en de architectuur in relatie tot het landschap bepalen de 'leesbaarheid' van Heerde. Bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt. Behoud van identiteit, eenheid en schoonheid door de (aan-)bouw van doordachte nieuwbouw, renovatie en inbreiding met aandacht voor en behoud van groene ruimtes zijn de uitgangspunten voor het wonen in 2025 om de kwaliteit van Heerde te waarborgen.

Uit de toekomstvisie volgt verder dat de eisen aan woningen en woonomgeving hoger komen te liggen in de toekomst. Meer welvaart leidt onder andere tot:

- hogere eisen aan de oppervlakte, inrichting en uitstraling van de woning;

- een hang naar privacy en geborgenheid;
- een gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus, vanwege keuzemogelijkheden en verscheidenheid;
- een stijgende kwaliteitsvraag, vanwege welvaartsontwikkeling en duurzaamheid;
- bouwen binnen lokale architectuur en authenticiteit.

Bovenstaande punten zijn ook van toepassing op het plan voor Veesser Enkweg 44. Het plan voor de nieuwe woning past binnen de geschetste visie in de Toekomstvisie Heerde 2025. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

#### Structuurvisie Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 is een nadere uitwerking van de Toekomstvisie Heerde 2025. In de toekomstvisie wordt al gesproken over de drie zones. In de structuurvisie worden deze zones verder uitgewerkt. De zones zijn:

- Zone 1 – Natuurlijkheid
- Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid
- Zone 3 – Cultuur, natuur en voedselproductie

Veessen ligt in zone 3. Kwaliteit van het landschap is in deze zone van groot belang. Ontwikkelingen moeten goed ingepast worden. Bij alle ontwikkelingen op het gebied van wonen in de zone Cultuur, natuur en voedselproductie moet de inpassing in het (cultuur)landschap centraal staan.

De structuurvisie geeft aan dat aan de dorpen Veessen en Vorchten een aantal woningen mogen worden toegevoegd, mits geen afbreuk gedaan wordt aan de bestaande (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten van de dorpen. Hierbij moeten de woningen een vanzelfsprekende en niet op een planmatige wijze een plaats krijgen. Het 'dorpsgevoel' moet blijven bestaan in de kernen. De toe te voegen woningen moeten passen in het ruimtelijke beeld van de dorpen en dienen de historische context zo min mogelijk te verstoren. Het plan voor de nieuwe woning voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie Heerde 2025. Dit is verder uitgewerkt in hoofdstuk 4.

#### Welstandsnota

Voor het plangebied is een welstandsnota vastgesteld door de gemeente. Veesser Enkweg 44 valt echter onder het welstandvrije deel. Door Sec.architecten is een gebiedsanalyse gemaakt met kenmerk GA-01 en datum 23 augustus 2013 en een voorontwerp met kenmerk VO-01 en datum 18 september 2013. Beide documenten zijn reeds ingezien door de gemeente Heerde en goedgekeurd.

## 4 Meerwaarde ruimtelijke projecten

Gemeente Heerde verlangt in een ruimtelijke onderbouwing ook een onderbouwing van de meerwaarde van een project. De motivatie van de gemeente Heerde hiervoor is dat de Structuurvisie en Uitvoeringsparagraaf zijn gebaseerd op uitnodigingsplanologie. De essentie hiervan is dat gestuurd wordt op kwaliteit in plaats van kwantiteit en dat de behoefte van de gemeenschap centraal staat. Hierbij heeft de aanvrager een grote vrijheid om plannen te ontwikkelen en richting te geven. Het principe hierbij is dat ruimte wordt geboden aan plannen die een kwalitatieve meerwaarde hebben.

### Ruimtelijke meerwaarde

De bestaande hallenhuisboerderij verkeert in een slechte staat en voldoet niet aan de eisen van de bewoner. De voetprint is te klein en de woning staat erg dicht tegen de doorgaande weg, de Veesser Enkweg, aan. Naast de woning staan tegen of op de erfgrans een ruime hoeveelheid bijgebouwen die in de loop der jaren zijn 'ontstaan'. De samenhang van de bijgebouwen en het hoofdgebouw is daardoor verloren gegaan. Om dit laatste punt op te lossen, samen met de wens van de bewoner, namelijk een duurzaam woonhuis met een ruimere voetprint, is gekozen voor een ontwerp met de uitgangspunten zoals hieronder omschreven. Door deze aanpak ontstaat er een ruimtelijke meerwaarde en meer samenhang voor de opstallen op het perceel zelf, maar ook voor de directe omgeving.

Voor de verruiming van de bestaande boerderijvoetprint zou gebruik gemaakt kunnen worden van de mogelijkheid binnen het bestemmingsplan om aan-en of bijgebouwen aan het hoofdgebouw toe te voegen. Dit zal echter het beeld van een hallenhuisboerderij, dat eenvoudig van aard is, aantasten. De reeds ontstane verrommeling zal daardoor nog verder verslechteren. Dit doet afbreuk aan de ruimtelijke meerwaarde. Om die reden is gekozen voor het vergroten van de voetprint, zodat het gehele woonprogramma binnen het hoofdgebouw valt. Dan hoeft er geen gebruik meer gemaakt te worden van aan-en of bijgebouwen die niet passen bij een hallenhuisboerderij of haar omgeving. Als ruimtelijke compensatie voor de ontstane massatoename, is er voor gekozen om de woning verder van de weg te plaatsten. Zo krijgt de woning zelf wat meer ruimte in haar omgeving en de woningen in de omgeving zullen geen hinder ervaren van de massatoename. Daarnaast is er voor gekozen om de hoeveelheid m<sup>2</sup> bijgebouwen terug te brengen en ook deze meer ruimte te geven naar de directe omgeving. Dit levert ruimtelijke meerwaarde op voor de directe omgeving. Ook de samenhang tussen hoofd en bijgebouw is zo beter in verhouding.

De gebiedsanalyse **GA-01 d.d. 23.08.2013** van Sec.architecten is voor de vormgeving van de nieuwe woning uitgangspunt geweest. Aan de hand van deze analyse is mede het plan van eisen van de opdrachtgever ingepast. Daarnaast is getracht om zoveel mogelijk rekening te houden met de directe omgeving/bebouwing. Dit heeft geresulteerd in het voorontwerp **VO-01a d.d. 18.09.2013**.

Globaal zijn de volgende zaken in de gebiedsanalyse onderzocht (een en ander heeft alleen betrekking op de woonbestemmingen, alle andere bestemmingen zijn buiten beschouwing gelaten):

- 1 bestemmingsplan
- 2 welstandsnota
- 3 analyse bestaande bebouwing
- 4 bijzonderheden in de omgeving
- 5 kapvorm en nokrichting
- 6 bouwlaag
- 7 morfologie
- 8 hoofd en bijgebouwen
- 9 voorgevel rooilijn
- 10 oriëntatie
- 11 dakbedekking
- 12 materiaalgebruik gevels
- 13 massa bestaand versus nieuw

#### *Ad 1 bestemmingsplan*

Het plan is om een nieuwe woning met bijgebouwen te bouwen aan de Veesser Enkweg 44. Hiervoor zal alle bestaande bebouwing op de kavel worden gesloopt. Om deze nieuwe bebouwing aan te laten sluiten op de bestaande omgeving is er een gebiedsanalyse gemaakt. Aan de hand van deze gebiedsanalyse is de nieuwbouw vormgegeven.

De nieuwe bebouwing valt binnen de bestemming wonen. Echter de nieuwe woning valt niet binnen het bouwvlak. Zoals hiervoor omschreven liggen hier verschillende ruimtelijke argumenten aan ten grondslag. Verder past het ontwerp qua goothoogte en nokhoogte ten opzichte van het peil wel binnen het bestaande bestemmingsplan. Ook de hellingshoek van het dak past hierbinnen. Omdat de voetprint, en dus de verschijningsvorm is vergroot, is er gekozen voor een ingetogen ontwerp, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van aanbouwen zoals erkers en serres. De verschijningsvorm is daardoor eenduidig en rustig van aard. Dit heeft tot gevolg dat de massatoename een evenwichtig beeld oplevert ten opzichte van haar omgeving. Deze benadering is ook van toepassing op het bijgebouw (berging).

De bebouwingsoppervlakte van de woning neemt toe van ca. 150m<sup>2</sup> naar ca. 228m<sup>2</sup>. En de bebouwingsoppervlakte van de bijgebouwen neemt af van ca. 202m<sup>2</sup> naar ca. 115m<sup>2</sup>. De totale bebouwingsoppervlakte was 352m<sup>2</sup> en wordt in de nieuwe situatie 343m<sup>2</sup>.

#### *Ad 2 welstandsnota*

De locatie valt buiten deelgebied 3 van Veessen zoals dit is weergegeven in de welstandsnota Heerde van het Gelders genootschap. De woning is welstandsvrij wat inhoudt dat het ontwerp niet wordt getoetst door een welstandscommissie. Desalniettemin is bij het ontwerp wel rekening gehouden met verschillende beoordelingscriteria uit deze welstandsnota. Enkele zaken die terug te vinden zijn in het ontwerp zijn:

#### **SITUERING**

- Nieuwbouw sluit aan bij de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving.
- De parcellering en de oriëntatie van de oorspronkelijke bebouwing zijn richtinggevend bij nieuwbouw.
- Verspringingen in de rooilijn blijven binnen de uitersten van de naastgelegen bebouwing.

### MASSA EN VORM

- De massa en vorm van nieuwbouw zijn zorgvuldig ingepast tussen de bestaande bebouwing.
- bij vrijstaande woningen kiezen voor een eenvoudige hoofdvorm, met een daaraan
- ondergeschikte plaats voor aan- en bijgebouwen.
- De bestaande samenhang en afwisseling in de vormgeving van de kappen in de
- omgeving blijven gehandhaafd.

### GEVELS

- De plaatsing en behandeling van de hoofdentree heeft bijzondere aandacht verkregen.

### KLEUR- EN MATERIAALGEBRUIK

- Sterke kleurcontrasten worden vermeden, zowel in de gevels van het gebouw zelf als met de omgeving van het gebouw.
- De kleuren van dakbedekking en gevels zijn op elkaar afgestemd.
- Glas, spiegelende oppervlakken, kunststof en plaatmateriaal worden in principe niet toegepast bij beplating van gevels.

Daar waar wordt afgeweken is een aanleiding vanuit de nabije omgeving gebruikt als legitieme onderbouwing.

#### *Ad 3 analyse bestaande bebouwing*

De bestaande woning staat parallel aan de Veesser Enkweg, hierbij verspringt de voorgevel rooilijn met de aangrenzende bebouwing (nr. 46) met een vrij grote maat. De gevel aan de weg is gesloten van aard. Ter plaatse van de kopgevel aan de zuidzijde en de langsgevel aan de oostzijde zijn de gevelopeningen gesitueerd, waarachter de woonbestemming zich bevindt.

Het hoofd gebouw is eenvoudig van aard, met 1 bouwlaag en een royaal bemeten kap. De bijgebouwen zijn in de loop der jaren verrommeld c.q. versnipperd geraakt. En bevinden zich op of langs de erfgrans van nr. 46.

#### *Ad 4 bijzonderheden in de omgeving*

Het gebied rondom de dorpskern van Veessen kenmerkt zich door een verscheidenheid aan bebouwingsoorten en bestemmingen. Dit varieert van een sportaccommodatie, opstallen voor loonwerkers, garagebedrijven, opslaghallen en recreatiedoeleinden tot grote luxe woonvormen. Deze diversiteit levert in zekere zin een samenhang en een sociale binding op voor deze omgeving. Een diversiteit aan bestemmingen en sociaalmilieu draagt bij aan een duurzame invulling en leefbaarheid van dit gebied. Het toevoegen van een nieuwe grotere woonvorm sluit hier goed op aan en draagt bij aan deze duurzame invulling en leefbaarheid van het gebied.

#### *Ad 5 kapvorm en nokrichting*

De nieuwe kapvorm is vereenvoudigd van het bestaande zadeldak met wolfseinden naar een zadeldak. De nokrichting is hierbij gelijk gebleven. Deze vereenvoudiging draagt bij aan het streven om de nieuwe woning een zo rustig mogelijke verschijning te laten zijn voor haar omgeving. Het nieuwe ontwerp past binnen het bestaande bestemmingsplan.

*Ad 6 bouwlaag*

Het nieuwe ontwerp past binnen het bestaande bestemmingsplan. Er is gebruik gemaakt van 1 bouwlaag met een kap. Dit wijkt niet af van de bestaande bebouwing.

*Ad 7 morfologie*

Net als punt 4 is de morfologie zeer divers. De korrelgrote van de bebouwing van zowel hoofd-als bijgebouw is zeer uiteenlopend. Een gewijzigde morfologie met betrekking tot het nieuwe ontwerp kan hierdoor goed ingepast worden. Hierbij is wel rekening gehouden dat bij de nieuwe invulling meer lucht en ruimte om de nieuwe bebouwing heen is gelaten ten opzichte van de directie omgeving. Hierdoor kan de massa toename van de nieuwbouw beter gedragen worden door de nabije omgeving en voegt het zich beter in de omgeving.

*Ad 8 hoofd en bijgebouwen*

In de huidige toestand is het percentage bijgebouw groter dan het hoofdgebouw. In de nieuwe situatie is dit omgedraaid. Waar de voetprint van de woning toeneemt, neemt de voetprint van het bijgebouw af. De relatie van hoofd- en bijgebouw in de nabije omgeving is zeer divers.

*Ad 9 voorgevelrooilijn*

De huidige voorgevelrooilijn heeft niet een directe relatie tot de woning op nr. 42. De relatie tot nr. 46 ligt anders. De woning op nr. 46 ligt erg ver van de weg en de woning op nr. 44. In de nieuwe situatie wordt de woning verder naar achteren geplaatst. Waardoor er meer relatie tot de woning op nr. 46 ontstaat. Tevens ontstaat hierdoor meer ruimte tussen de twee tegenoverliggende woningen. Dit kan als een meerwaarde voor deze woningen worden beschouwd. Door het naar achteren plaatsen van de nieuwe woning ontstaat er meer samenhang in relatie tot de omgeving. Dit levert een meerwaarde op voor de ruimtelijke kwaliteit. De massatoename van het nieuwe ontwerp is hierdoor plausibel.

*Ad 10 oriëntatie*

De oriëntatie van de woning wordt niet gewijzigd. Wel krijgt de entree een prominentere invulling in relatie tot de Veesser Enkweg. Dit laatste vindt aansluiting bij de welstandsnota. De woning opent zich aan de achterzijde waar het uitzicht en het weiland is gelegen. De invulling richting de weg krijgt een ingetogen en gesloten karakter, zoals de bestaande woning. De landelijke omgeving loopt nagenoeg naadloos over tot aan de woning. Hierdoor is de overgang van weiland en privé tuin minder fysiek aanwezig, waarbij de hagen aan de wegzijde de meest vaste vorm vertegenwoordigen.

*Ad 11 dakbedekking*

De keuze voor de rieten dakbedekking sluit aan bij de dakbedekking van de grotere luxe woonvormen in de nabije omgeving. Dit draagt bij aan de herkenbaarheid van de woonvorm in relatie tot de omgeving. Een zekere herhaling of repetitie is hierin te herkennen.

*Ad 12 materiaalgebruik gevels*

De keuze van het materiaalgebruik van de gevels, te weten wit/crème gestucte gevels, is ontstaan vanuit het plan van eisen van de opdrachtgever. De inpassing in relatie tot de omgeving is niet direct te verankeren. Niet anders dan dat dit aansluit op het willekeurig materiaal en kleurgebruik die is toegepast in de omgeving. Hier kan niet direct gesproken worden over een waarde vermeerdering of vermindering.

*Ad 13 massa bestaand versus nieuw*

De toename van de massa is goed te onderbouwen aan de hand van bovenstaande argumenten en keuzen. De nieuwe woning is eenvoudig en eenduidig van opzet en sluit goed aan bij de landelijke omgeving. Het verder terug plaatsen van de woning ten opzichte van de weg levert een directe ruimtelijke meerwaarde op voor de woningen op nr. 41, 43 en 46. Daarnaast levert het voor de woning op nr. 46 een directe ruimtelijke meerwaarde op, door het verder van de erfgrens af te plaatsen bijgebouwen. Ook is de achterzijde van deze woning direct de maximale bebouwingsdiepte van de bijgebouwen. Dit in tegenstelling tot de huidige bestaande bebouwing. Ondanks het feit dat de massa toeneemt, levert het door de wijziging van het bouwvak een ruimtelijke meerwaarde op voor de omgeving.

Op basis van het voorgaande is de conclusie dan ook dat deze nieuwe woning een ruimtelijke meerwaarde oplevert voor de omgeving.

#### Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Omdat het hier een particuliere ontwikkeling op perceelsniveau betreft is er geen sprake van een duidelijke sociaal-maatschappelijke meerwaarde.

#### Economische en recreatieve meerwaarde

Omdat het hier een particuliere ontwikkeling op perceelsniveau betreft is er geen sprake van een duidelijke economisch en recreatieve meerwaarde.

#### Duurzame meerwaarde

De nieuwe woning zal voldoen aan de huidige stand der techniek. Hiermee is ten opzichte van de oude situatie sprake van kwaliteitsverbetering en duurzame meerwaarde. Ook is de huidige stand der techniek een enorme vooruitgang op de kwaliteit van de bestaande woning. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzaam materiaal. Het gebruik van energie wordt hierdoor beperkt.

Daarnaast is de woning de verwezenlijking van een ideaalbeeld van de familie Van der Eijck. In overleg met de architect zijn de bewoners gekomen tot dit plan van doordachte nieuwbouw; een woning met opstallen, geheel naar hun smaak. Er zijn nog ruime mogelijkheden voor aanleg van een tuin, voor optimaal genot van de bewoners.

#### Meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid

Tijdelijk is in ieder geval sprake van een positief effect vanwege de werkgelegenheid die met het bouwen gepaard gaat. Voor het overige kan de maatschappelijke meerwaarde als neutraal worden beschouwd.

## 5 Toetsing milieu

### 5.1 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden de milieugevolgen beschreven van de nieuwbouw van de woning. Het perceel heeft reeds een woonbestemming.

In 'Bedrijven en milieuzonering. Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk' worden minimale afstanden met betrekking tot geur, geluid, stof en gevaar aangegeven ten opzichte van omliggende woningen en bedrijven. De woningen van de familie Van der Eijck zal getoetst worden aan de minimale afstanden. De afstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' zijn echter niet wettelijk bepaald, maar richtlijnen.

In figuur 4 is de situatie aan de Veesser Enkweg 44 te Veessen weergegeven. In de nabije omgeving bevinden zich een melkrundveehouderij, een loon- en grondverzetbedrijf, een landbouwmechanisatiebedrijf en een voetbalvereniging.



Figuur 4: het plangebied en de bedrijven in de omgeving

De afstand tussen de woning en omliggende bedrijven zijn getoetst aan de handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk 'Bedrijven en milieuzonering':

- Melkrundveehouderij: Voor de melkrundveehouderij wordt een afstand aangegeven van 100 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid. Aan deze afstanden kan worden voldaan, een goed woon- en leefklimaat kan daarom worden geborgd. De nieuwe woning is sowieso niet beperkend voor de melkrundveehouderij omdat er woningen op kortere afstand tot de melkrundveehouderij zijn gesitueerd.
- Garagebedrijf en spuiterij: Voor een spuiterij gelden grotere afstanden dan voor een garagebedrijf (reparatie en service). De afstanden die voor een spuiterij gelden zijn 50 meter voor geur en 30 meter voor stof en geluid. Aan de afstanden voor stof en geluid kan worden voldaan. Aan de afstand voor geur kan niet worden voldaan. Er is hier wel sprake van een bestaande situatie. Het perceel is bestemd als Wonen. De afstanden, en daarmee de strijdigheid, zullen met het nieuwe bouwplan niet verder worden vergroot. Ook zijn er woningen dicht bij het bedrijf gesitueerd. Het bedrijf moet eerst voldoen aan de maximale geurnormen ten opzichte van deze woningen.
- Landbouwmechanisatiebedrijf en loon- en grondverzetbedrijf: Beide bedrijven vallen onder de categorie Dienstverlening t.b.v. de landbouw > 500 m<sup>2</sup>. De afstand die hiervoor geldt is 30 meter voor geur, 10 meter voor stof en 50 meter voor geluid. Ten opzichte van het landbouwmechanisatiebedrijf kan enkel aan de afstand voor geluid niet worden voldaan. Ook hier geldt dat sprake is van een bestaande situatie en dat de strijdigheid niet verder zal worden vergroot. Daarnaast zijn er andere woningen dicht bij het bedrijf gesitueerd. Wat deze woningen betreft moet het bedrijf eerst voldoen aan de maximale geluidwaarden.
- Voetbalvereniging: De voetbalvereniging is op grond van Bedrijven en milieuzonering aan te merken als een veldsportcomplex. Hiervoor geldt de afstand van 50 meter voor geluid. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

#### 5.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

Op grond van artikel 4 van de Wet geurhinder en veehouderij moet de afstand tussen een veehouderij en een woning in het buitengebied minimaal 50 meter bedragen. Aan deze afstand kan ruimschoots worden voldaan. De afstand tot de perceelsgrens is reeds ruim 80 meter. De afstand gemeten vanaf het emissiepunt van de melkveehouderij tot de gevel van de woning bedraagt ruim 100 meter. De huidige afstand tussen de woning en de veehouderij zal tevens niet worden verkleind.

*Artikel 4 Wet geurhinder en veehouderij:*

*De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:*

*b. ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.*

In de omgeving binnen een straal van een halve kilometer bevinden zich geen intensieve veehouderijen. Hierdoor is geen sprake van geurbelasting in odour units en is geen sprake van cumulatie.

## 5.2 Water

### Waterwet

De Waterwet regelt in hoofdzaak het beheer van watersystemen, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater- en grondwaterlichamen. De wet is gericht op het voorkomen dan wel beperken van overstromingen, wateroverlast en waterschaarste, de bescherming en verbetering van kwaliteit van watersystemen en de vervulling van maatschappelijke functies door watersystemen. In hoofdstuk 6 van de Waterwet wordt genoemd wanneer een waterwetvergunning nodig is. Deze is nodig wanneer sprake is van het lozen of storten van stoffen in oppervlaktewater of de zee, of het onttrekken van grondwater of het infiltreren van water. Hiervan is geen sprake bij de bouw van de woning aan de Veesser Enkweg 44. Een waterwetvergunning is daarom niet nodig.

### Waterschap Vallei en Veluwe

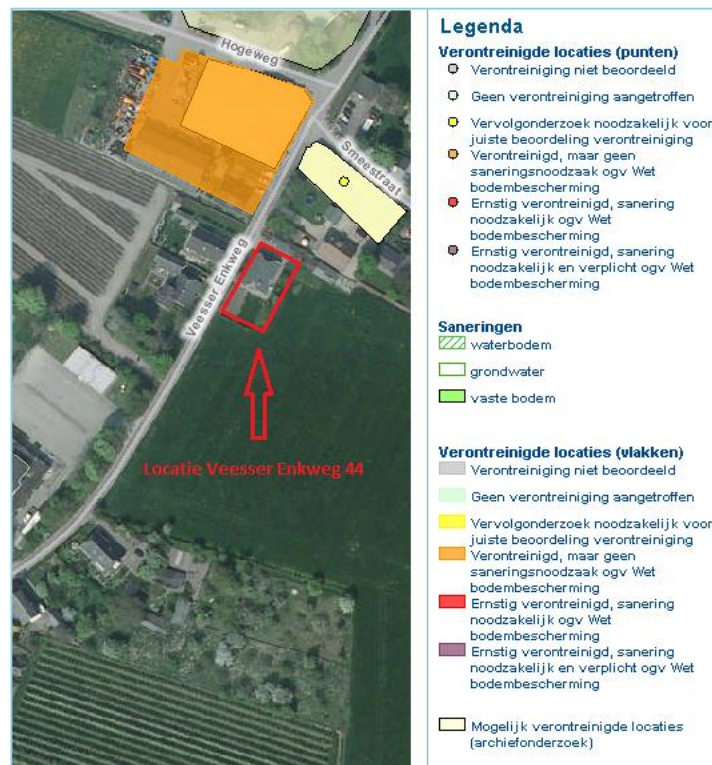
Wij hebben het Waterschap Vallei en Veluwe geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de korte procedure van de watertoets is toegepast. De bestemming en de grootte van het plan hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. De beantwoording van de vragen heeft er niet toe geleid dat er nader overleg met het waterschap moet worden gevoerd. Waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies. Het resultatenoverzicht is als bijlage toegevoegd en maakt onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing.

## 5.3 Bodem

### Milieukundige bodemkwaliteit

Het beleid ten aanzien van de bodemkwaliteit is op nationaal niveau vast gelegd in de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam bodembeheer. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Het uitgangspunt wat betreft de bodem van het perceel is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de beoogde functie(s).

Op grond van artikel 8 van de Woningwet dient de gemeenteraad een bouwverordening vast te stellen die onder andere voorschriften bevat omtrent het tegengaan van het bouwen van een bouwwerk op verontreinigde bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin (nagenoeg) voortdurend mensen zullen verblijven en waarbij voor het bouwen een omgevingsvergunning is vereist. Op grond van dit artikel zal voor de bouw van de woning aan de Veesser Enkweg 44 eerst een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd. In het Datahotel heeft de provincie Gelderland in kaart gebracht op welke locaties de bodem verontreinigd is, zie hieronder in figuur 5. Tot nog toe is geen verontreiniging bekend op de locatie Veesser Enkweg 44. Gezien de woonbestemming is ook geen bodemverontreiniging te verwachten op de locatie. Met het bodemonderzoek zal definitief worden vastgesteld of deze hypothese juist is.



Figuur 5: Kaart Datahotel - Bodem

#### 5.4 Geluid

Rond de woning zijn meerdere bedrijven gesitueerd, een melkrundveehouderij, een garagebedrijf en spuiterij, een loon- en grondverzetbedrijf, een voetbalvereniging en een landbouwmechanisatiebedrijf. Enkel het landbouwmechanisatiebedrijf ligt binnen de richtlijnafstand van Bedrijven en milieuzonering, deze handreiking geeft namelijk een richtlijnafstand met betrekking tot geluid van 50 meter van een landbouwmechanisatiebedrijf tot een woning. Aan deze afstand kan niet worden voldaan. Aan de overzijde van de Veesser Enkweg 44 bevinden zich vier woningen die op een kortere afstand tot het landbouwmechanisatiebedrijf zijn gesitueerd. Eén woning hiervan is een bedrijfswoning die hoort bij het bedrijf. Ten opzichte van de andere woningen moet het bedrijf reeds voldoen aan de maximale geluidwaarden van het Activiteitenbesluit milieubeheer. De terreinopening van het landbouwmechanisatiebedrijf zit echter aan de Hogeweg, zoals te zien in figuur 4. Dit betekent ook dat de vervoersbewegingen plaatsvinden aan de Hogeweg. Daarnaast vinden de werkzaamheden vooral plaats aan de achterzijde van het terrein.

Er is ook sprake van een bestaande situatie. Het perceel Veesser Enkweg 44 is reeds bestemd als Wonen. De woning wordt in de nieuwe situatie 7 meter naar achter geplaatst, dit maakt de afstand tot de dichtstbijzijnde loods van het landbouwmechanisatiebedrijf al zo'n 45 meter. Ter plaatse van de woning zal aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer voldaan kunnen worden. Tevens is de woning niet maatgevend voor de geluidruimte dat het landbouwmechanisatiebedrijf heeft.

#### 5.5 Luchtkwaliteit

##### Wet luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De Wet luchtkwaliteit is te vinden in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. In artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate van bijdragen (luchtkwaliteit) is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Dit geldt o.a. voor woningbouwlocaties die niet meer dan 500 nieuwe woningen omvatten. Kort samengevat dienen bouwplannen te worden beoordeeld aan de hand van artikel 5.16 Wet milieubeheer.

Het bouwplan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heerde en betreft de bouw van een woning. Er is sprake van een bestaande situatie. De huidige woning wordt afgebroken en hiervoor in de plaats komt een nieuwe woning. Het aantal vervoersbewegingen zal hierdoor niet wijzigen. Op basis van het gestelde in artikel 4 van het Besluit niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de Regeling niet in betekende mate bijdrage (luchtkwaliteitseisen) kan geconcludeerd worden dat het bouwplan niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit, aangezien het bouwplan niet voorziet in de bouw van meer dan 500 woningen. Op grond van artikel 5.16 lid 1 c Wet milieubeheer kan het project zonder nader onderzoek doorgang vinden.

Verder kan ervan worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woning, gelet op de omgeving, de achtergrondwaarde ruimschoots voldoet aan de kwaliteitsnormen voor de luchtkwaliteit.

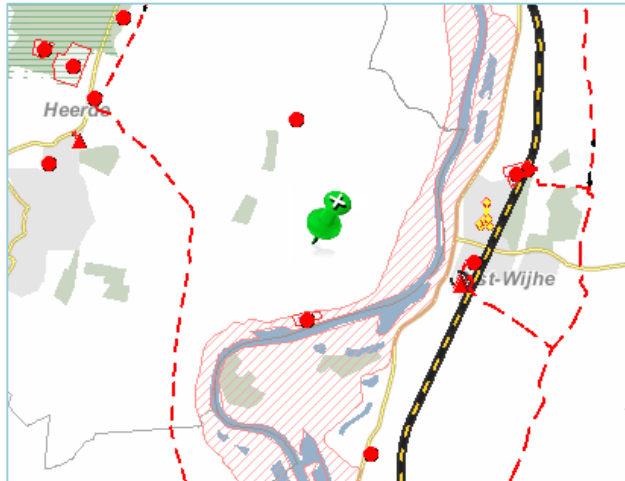
## **5.6 Externe veiligheid**

### Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is op 27 oktober 2004 in werking getreden, daarbij hoort de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Het Revi is in 2007 herzien, de afstanden met betrekking tot bestaande situaties zijn hierin verkleind ten opzichte van nieuwe situaties. Het besluit heeft gevolgen voor de ruimtelijke ordening en dus ook voor het bestemmingsplan. Bij het plannen van risicogevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) in de omgeving van een risicovolle inrichting moet op basis van het Bevi op bindende wijze rekening gehouden worden met de mogelijke invloed van die inrichting. Op grond van het besluit gelden bepaalde normeringafstanden tussen risicovolle en risicogevoelige functies. Voor de bepaling van de risicogevoelige en risicovolle inrichtingen in het plangebied kan onder meer gebruik worden gemaakt van de Risicokaart van de provincie Gelderland, deze is hieronder te zien. De woning aan de Veesser Enkweg 44 betreft geen risicovolle activiteit. In de directe omgeving van het plangebied zijn ook geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Daarnaast is sprake van een bestaande situatie.

### Risicokaart gemeente

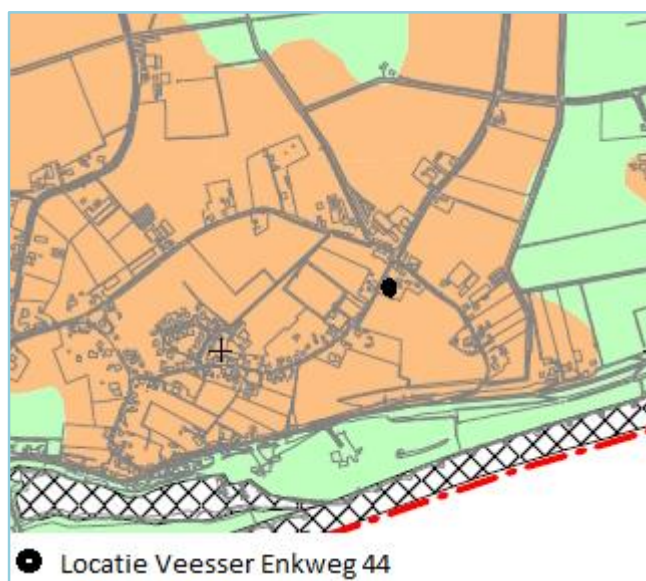
Hieronder is de risicokaart van de gemeente Heerde te zien. Dit is een onderdeel van de Risicokaart Gelderland. Uit onderstaande figuur blijkt dat binnen een straal van 1 kilometer geen bedrijven zijn met gevaarlijke opslag en ook geen risicocontouren.



Figuur 6: Risicokaart gemeente Heerde, locatie Veesser Enkweg 44 te Veessen

## 5.7 Archeologie

In de afbeelding hieronder is een gedeelte van de archeologische beleidskaart van de gemeente Heerde te zien. Het gebied is oranje gekleurd, wat staat voor een hoge archeologische verwachting. De hoge archeologische verwachting betekent dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 100 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 40 centimeter benden maaiveld archeologisch onderzoek verplicht is.

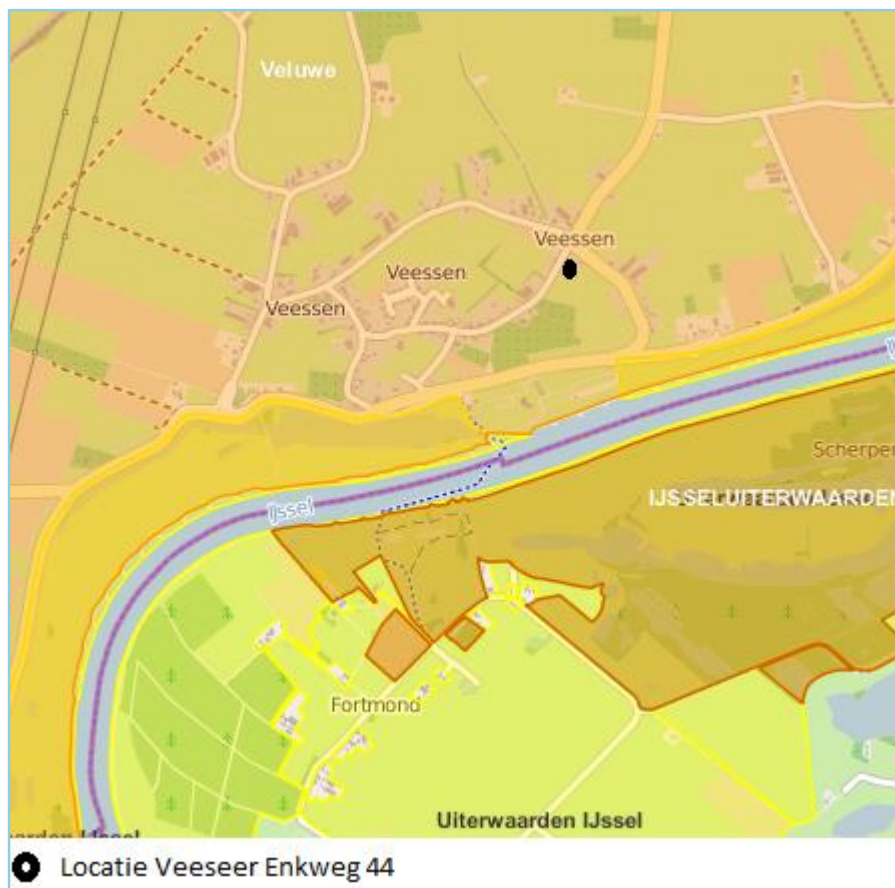


Figuur 7: Archeologische beleidskaart gemeente Heerde

Voor de woning aan de Veesser Enkweg 44 wordt een sleuf gegraven voor de fundering. Daarnaast wordt oppervlakte uitgegraven voor realisering van het zwembad. Tezamen zal dit een verstoringsoppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup> beslaan. Een archeologisch onderzoek zal daarom nodig zijn. Bij de aanvraag zal daarom een verkennende archeologisch onderzoek worden gevoegd. De bevindingen zullen worden gevoegd bij de definitieve ruimtelijke onderbouwing.

## 5.8 Flora en fauna

De Natura 2000-gebieden zijn geel gemarkeerd, nationaal landschap is oranje gemarkeerd en beschermde natuurmonumenten bruin. Veesser Enkweg is geheel gelegen in nationaal landschap. Natura 2000-gebied en een beschermd natuurmonument, zijn op korte afstand gelegen, namelijk respectievelijk 300 en 600 meter. Dit betreft de Uiterwaarden IJssel.



Figuur 8: Kaart Natura 2000-gebied, Nationaal Landschap en natuurmonumenten

### Habitattypen

Er bevinden zich geen kwetsbare habitattypen binnen een afstand van 300 meter van de woning. Effecten op de Habitatrichtlijngebieden zijn dan ook uitgesloten.

### Habitatrichtlijnsoorten

Van alle soorten kan verwacht worden dat zij in de nabijheid voorkomen. De nabijgelegen IJssel en de aanwezige zijarmen en kolken zijn geschikt voor de Bittervoorn (*Rhodeus amarus*), Grote modderkruiper (*Misgurnus fossilis*), Kleine modderkruiper (*Cobitis taenia*), Rivierdonderpad (*Cottus gobio*), Kamsalamander (*Triturus cristatus*) en de Bever (*Castor fiber*). Volgens de effectenindicator zijn de betreffende instandhoudingsdoelen voor de habitatrichtlijnsoorten gevoelig voor oppervlakverlies, versnippering, vermesting, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, mechanische effecten en aantasting van de soortensamenstelling. Daarnaast is alleen de Kamsalamander gevoelig voor verzuring. Er vinden bouwactiviteiten plaats, maar de woning wordt haast op dezelfde plaats terug gebouwd. Hierdoor zijn effecten als oppervlakteverlies en versnippering nihil. Daarnaast is er geen sprake van wijziging van de (grond)waterhuishouding en zijn effecten als verzilting, verdroging en vernatting,

verandering van de stroomsnelheid en verstoring door trilling niet van toepassing. Er is ook geen sprake van uitstoot van ammoniak, dus ook geen bijdrage aan de verzuring en vermesting van een natuurgebied. De overige effecten als verstoring door geluid, optische verstoring en verstoring door mechanische effecten kunnen plaatsvinden bij de sloop van de huidige woning en bouw van de nieuwe woning. Sloop en bouw zijn echter van tijdelijke aard. Tot slot vindt er geen bewuste verandering van de soortensamenstelling plaats. Overige effecten op habitatrictlijnsoorten zijn dan ook uitgesloten.

#### Vogelrichtlijnsoorten

De begrenzing van het Vogelrichtlijngebied ligt op ongeveer 300 meter afstand van het plangebied. Als Vogelrichtlijngebied is 'Uiterwaarden IJssel;' aangewezen voor vijf broedvogelsoorten en 21 niet-broedvogelsoorten. Gezien de terreingesteldheid (woningen binnen de bebouwde kom) is het plangebied niet van waarde voor genoemde vogelsoorten. Storende effecten van de werkzaamheden ten behoeve van de sloop en nieuwbouw hebben daarnaast een beperkte reikwijdte en zullen niet tot aan 'Uiterwaarden IJssel' reiken. Mede om deze reden wordt geconcludeerd dat de voorgenomen plannen geen effecten zullen hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Vogelrichtlijngebied 'Uiterwaarden IJssel'.

De huidige, te slopen woning wordt tot op heden bewoond. De nieuwe woning komt op dezelfde plaats als de huidige woning en de omringende bomen blijven intact. Er zijn geen negatieve effecten te verwachten voor flora en fauna.

## 6 Economische uitvoerbaarheid

De gemeentelijke kosten aan het plan zijn gedekt middels de te heffen leges. De gemeente zelf hoeft voor het overige geen kosten te maken aan het plan. Het plangebied ligt volledig op eigen grond van initiatiefnemer. Deze draagt zelf zorg voor de financiering van het plan en de daaruit voortvloeiende verplichtingen en risico's. Het plan is daardoor financieel uitvoerbaar. Daarnaast wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Heerde en de initiatiefnemer. Dit om eventuele planschadekosten voor de gemeente Heerde te kunnen verhalen op de initiatiefnemer.

## 7 Conclusie en samenvatting

De familie Van der Eijck is voornemens een woning te (laten) bouwen aan de Veesser Enkweg 44 te Veessen, gemeente Heerde. Het bouwplan past niet binnen de regels van het bestemmingsplan. Op grond van de bestemming Wonen – Buitengebied mag alleen gebouwd worden binnen het bouwvlak. Aan deze voorwaarde van het bestemmingsplan voldoet het bouwplan niet. Om deze strijdigheden weg te nemen wordt een afwijking van het bestemmingsplan in de zin van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo aangevraagd.

Voor de nieuwe woning met bijgebouwen is gekozen voor een robuust eigentijds ontwerp met klassieke karaktertrekken. De omgeving leent zich hiervoor. Boerderijen en opstallen, grote en kleine gebouwen, bepalen het beeld van toen en nu. Het contrast met het groene open deel wordt groter, waardoor enerzijds het open deel duidelijker op zichzelf staat en de kern een meer dorps karakter krijgt. In de bestaande situatie is het meer een boerderij die toevallig aan de rand van een dorp ligt. Door de nieuwe woning wordt de attractiviteit als het ware vergroot. Voor het ontwerp van de woning is zodanig rekening gehouden met de omgeving dat de woning weliswaar zich duidelijk onderscheidt, maar niet dat deze uit de toon valt. Daarvoor zorgen de klassieke lijnen in het ontwerp en de gekozen kleurstellingen. Er is rekening gehouden met de ritmiek van de bestaande bebouwing in de omgeving. De positie en oriëntatie van de huidige bebouwing zijn richtinggevend voor de nieuwbouw. Meer op perceelsniveau is van belang dat de lappendeken aan schuren en stallen aan de noordzijde van het perceel worden gesloopt. Daarvoor in de plaats komen nieuwe bijgebouwen die naadloos aansluiten op het ontwerp van het hoofdgebouw. Bewust is gekozen voor een moderne, maar landschappelijke uitstraling die past bij deze tijd, om op deze manier de verbinding te leggen tussen het verleden en de toekomst. Er is duidelijk sprake van ruimtelijke meerwaarde.

Alle milieuaspecten zijn getoetst. Aan de afstanden van Bedrijven en milieuzonering voor geur, stof en veiligheid kan worden voldaan. Aan de afstand wat betreft geluid kan niet worden voldaan. Nu sprake is van een bestaande situatie kan dit geen belemmering vormen. Van het Waterschap Vallei en Veluwe is een positief wateradvies ontvangen.

Het plan is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening, ex artikel 2.12 lid sub a onder 3 Wabo. Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan kan worden verleend.