

Buro Hoogstraat
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
F 0570 564958

Toelichting bestemmingsplan “Eperweg 40 te Heerde”

Planstatus: ontwerp
Datum: 21 juni 2012
IMRO code: NL.IMRO.0246.602ONTH02EPERWEG40-ON01

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Korte karakteristiek van het plan	3
1.3 Ligging	3
1.4 Leeswijzer	4
2 Beleid	6
2.1 Inleiding	6
2.2 Europees beleid	6
2.3 Rijksbeleid	6
2.4 Provinciaal beleid	6
2.5 Gemeentelijk beleid	7
2.6 Conclusie	9
3 Milieutechnische informatie	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Geluid	10
3.3 Luchtkwaliteit	12
3.4 Water	13
3.5 Bodem	13
3.6 Archeologie	14
3.7 Flora en fauna	15
3.8 Externe veiligheid	15
3.9 Milieuzonering	16
3.10 Conclusie	16
4 Bestaande situatie	17
4.1 Inleiding	17
4.2 Directe omgeving plangebied	17
4.3 Cultuurhistorische waarde	18
4.4 Bebouwing	18
5 Nieuwe situatie	21
5.1 Programma en grondgebruik	21
5.2 Stedenbouwkundige inpasbaarheid	21
5.3 Landschappelijke inpasbaarheid	22
5.4 Parkeren	23
6 Economische uitvoerbaarheid	24
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7.1 Inleiding	25
7.2 Ambtelijk vooroverleg	25
7.3 Verslag van de terinzagelegging	25
8 Toelichting op de regels	26
8.1 Inleiding	26
8.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels	26
8.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	26
8.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels	27
8.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	28
8.6 Handhaving	28

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De familie Bartelds is eigenaar van het perceel aan de Eperweg 40 te Heerde. De daarop staande, uit de jaren '30 van de 20e eeuw daterende woning, is een zodanige staat dat vervanging noodzakelijk is.



Eperweg 40 te Heerde

Door de familie is aangegeven dat daarbij ook verplaatsing wenselijk is, om een betere indeling van het perceel te bewerkstelligen.

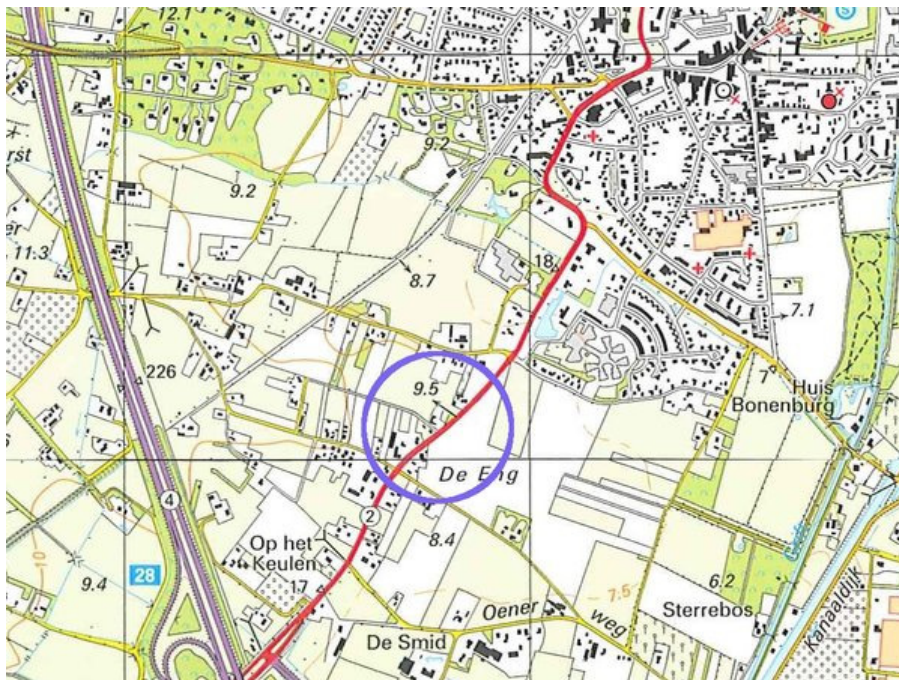
Vervolgens bleek dat verplaatsing naar de door de familie gewenste locatie niet mogelijk was, omdat de Wet geluidhinder hier een rol speelt. Deze locatie lag vanuit geluidsoogpunt te dicht bij de Eperweg. Ook lag de locatie in een zone waar geen 'onthefing hogere grenswaarde voor geluid' kon worden verleend. Daarom is gekeken waar deze ontheffing wel verleend zou kunnen worden. Dit heeft tot een nieuwe locatie geleid, die ten opzichte van de Eperweg verder naar achter ligt. De eerste locatie lag binnen dezelfde bestemmingen (**Wonen en Tuin**) en daardoor kon de verplaatsing met een daarvoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt worden (Artikel 32.1.2 in de regels van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden'). De nu voorliggende locatie ligt in een andere bestemming (**Agrarisch - Landschappelijke waarde**). Daardoor kan de wijzigingsbevoegdheid voor het verplaatsen van het bouwblok niet meer toegepast worden en is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

1.2 Korte karakteristiek van het plan

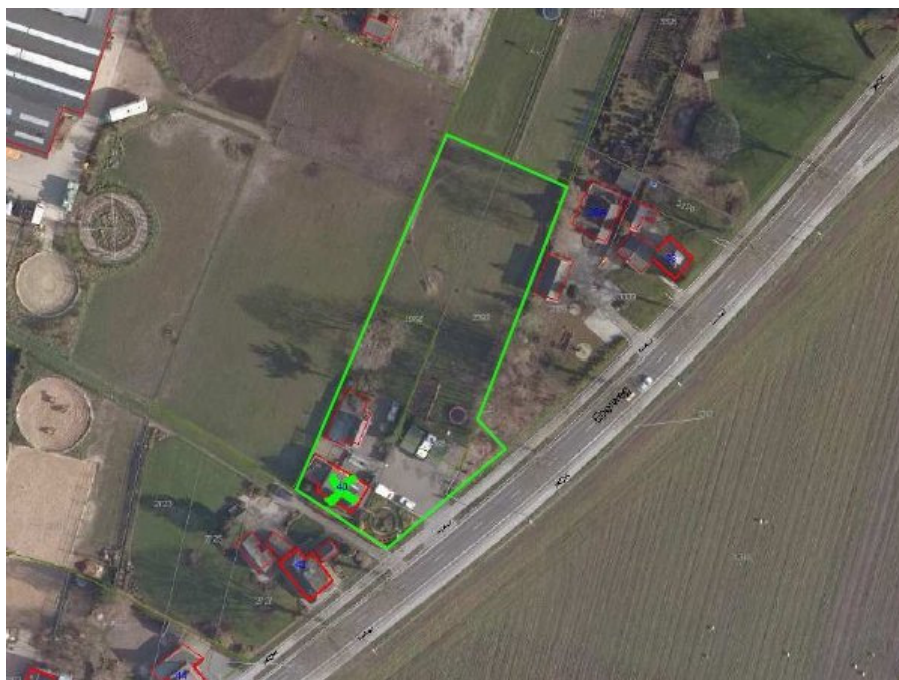
De herziening van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden' om de realisatie van een vervangende woning aan de Eperweg 40 te Heerde mogelijk te maken.

1.3 Ligging

Het plangebied is gelegen net ten zuiden van de bebouwde kom van Heerde. Het gebied is lokaal aangeduid met de toponiem 'De Eng'.



Uitsnede van de topografische kaart, het plangebied ligt in de paarse cirkel. Bron: ANWB. Topografische Atlas Gelderland.



Luchtfoto van het plangebied, de plangrens is met een groene lijn aangegeven. Bron: gemeente Heerde.

1.4 Leeswijzer

Een bestemmingsplan is een juridisch bindend instrument dat de ruimtelijke ordening regelt. In een bestemmingsplan wordt vastgelegd wat de bestemming van een stuk grond is. Zo wordt bepaald hoe de gronden gebruikt mogen worden en wat er op mag worden gebouwd.

Het bestemmingsplan bestaat formeel uit twee delen: regels en verbeelding, en gaat vergezeld van een toelichting:

1. de regels. Hierin wordt per bestemming een omschrijving gegeven van de toegestane functies van de gronden en de zich daarop bevindende opstallen. Per bestemming wordt ook

- aangeven waar wel of niet mag worden gebouwd met eventueel bijbehorende maximale bouwmaten;
2. de verbeelding. Op de verbeelding worden de verschillende bestemmingen van de gronden aangegeven;
 3. de toelichting. Hierin worden de overwegingen gegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond evenals een uitleg van de gebruikte bestemmingen.

Wat er in de regels en op de verbeelding van een bestemmingsplan staat is voor iedereen juridisch bindend, dus voor burgers, bedrijven, instellingen en ook voor overheden.

2 Beleid

2.1 Inleiding

Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient een gemeente rekening te houden met het door hogere overheden uitgestippelde beleid. In dit hoofdstuk wordt daarom allereerst ingegaan op het vigerende ruimtelijk beleid. Ook komt het ruimtelijk beleid van de gemeente zelf aan de orde.

2.2 Europees beleid

De Nederlandse ruimtelijke ordening wordt door een aantal Europese richtlijnen beïnvloed. Hieronder worden kort een aantal relevante richtlijnen besproken.

2.2.1 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz).

2.2.2 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden.

Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Natuurbeschermingswet. In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. Deze zijn opgenomen in de Flora- en faunawet. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In hoofdstuk 3.7 'Flora en fauna' wordt besproken in hoeverre een bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

2.2.3 Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving.

2.3 Rijksbeleid

Het rijk mengt zich niet in kwesties op lokaal niveau, maar stuurt op hoofdlijnen. Het rijk stelt alleen nog maar beperkingen als een nationaal belang in het geding is. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij de decentrale overheden. Er gelden geen rode contouren meer en provincies en gemeenten mogen zelf bepalen, met inachtneming van bepaalde hoofdregels, waar ze bouwen. Het betreffende plan heeft geen consequenties voor rijksbelangen.

2.4 Provinciaal beleid

2.4.1 Ruimtelijke verordening Gelderland

Op 29 juni 2005 is het 'Streekplan Gelderland 2005' door Provinciale Staten vastgesteld. Dit plan is per 1 januari 2011 omgezet in de 'Omgevingsverordening'. Het perceel ligt in de 'Zoekzone landschappelijke versterking'. Het betreffende plan heeft geen consequenties voor provinciale belangen en is lokaal van aard. Het plangebied is niet gelegen binnen de aangewezen Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

2.4.2 Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking

Met de verplaatsing kan invulling gegeven worden aan landschappelijke versterking, omdat de bebouwing van de zuidelijke perceelsgrens verdwijnt en verder van het daar liggende zandpad komt af te staan. Daardoor ontstaat langs dit zandpad ruimte voor landschappelijke versterking.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Landelijk Gebied

De gemeente heeft in de afgelopen periode een aantal visies vastgesteld die een basis vormen hoe de gemeente omgaat met ruimtelijke vragen binnen het 'stedelijk gebied' en binnen het 'landelijk gebied'. Dit sluit aan bij het uitgestippelde beleid van het Rijk en de provincie. Volgens de vastgestelde structuurvisie Landelijk Gebied (27 juni 2005) ligt het perceel in het deelgebied 'Platteland van de verweving'. De bijbehorende tekst luidt:

Het platteland van de verweving kan beschouwd worden als het overgangsgebied van de Veluwe naar het agrarisch gebied. Het is een gevarieerd landschap met allerlei verschillende functies. Zo zijn er nog enkele agrarische bedrijven, is het een belangrijk woongebied en leent het zich goed voor recreatief medegebruik. In dit gebied komen veel functies voor die eigenlijk niet in het landelijk gebied thuishoren, maar ook niet in het stedelijk gebied, zoals kwekerijen en maneges.

Dit deelgebied heeft een belangrijke woonfunctie. De twee grootste kernen van de gemeente bevinden zich in deze zone en ook het typische woongebied Hoornerveen is er gelegen. Over het algemeen zijn de woningen hier klein en is er een hoge bebouwingsdichtheid. Dit typische karakter dient dan ook behouden te blijven en nieuw te bouwen woningen dienen te passen in deze karakteristieke omgeving. Aansluitend aan de bestaande kernen moet ruimte worden gezocht voor nieuwe uitleglocaties voor wonen en werken. In dat kader wordt verwezen naar de Visie op het wonen en werken in de gemeente Heerde tot 2015. De woonfunctie wordt in het platteland van de verweving gestimuleerd. Hierbij wordt verwezen naar de Beleidsnotitie wonen in het landelijk gebied.

2.5.2 Beleidsnotitie wonen in het landelijk gebied

In de opgestelde beleidsnotitie 'Wonen in het landelijk gebied' wordt nader ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden van de bestaande woningen in het buitengebied van de gemeente Heerde. Ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is van belang dat verbouw (uitbreiding) van woningen geschiedt met in acht name van de geldende eisen voor de verschijningsvorm vanuit het landschap, monumentenbeleid en welstandsbeleid. Voor wat betreft de eventuele verplaatsing van woningen in combinatie met uitbreiding, hanteert de gemeente het ja, mits principe. Verplaatsing van woningen met het oog op de bouwkundige staat, vergroting van het woongenot en privacy en/of verbetering van de stedenbouwkundige situatie kan worden toegestaan, mits het landschappelijk gezien aanvaardbaar is, de belangen van aangrenzende grondgebruikers niet wordt geschaad, de agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering niet worden gehinderd en de verkeersveiligheid niet verslechterd.

2.5.3 Landschapsontwikkelingsplan 'Van Veluwe tot IJssel' (LOP)

Het LOP stelt ten aanzien van de omgeving van het plangebied (landschapseenheid 'Oude bouwlanden en Dekzandruggen') onder andere het volgende:

Langs dreven en wegen worden bomen aangeplant (beuken, eiken, lindes, kastanjes) en onverharde paden worden begeleid door hagen. In waardevolle open ruimtes planten we niet aan.

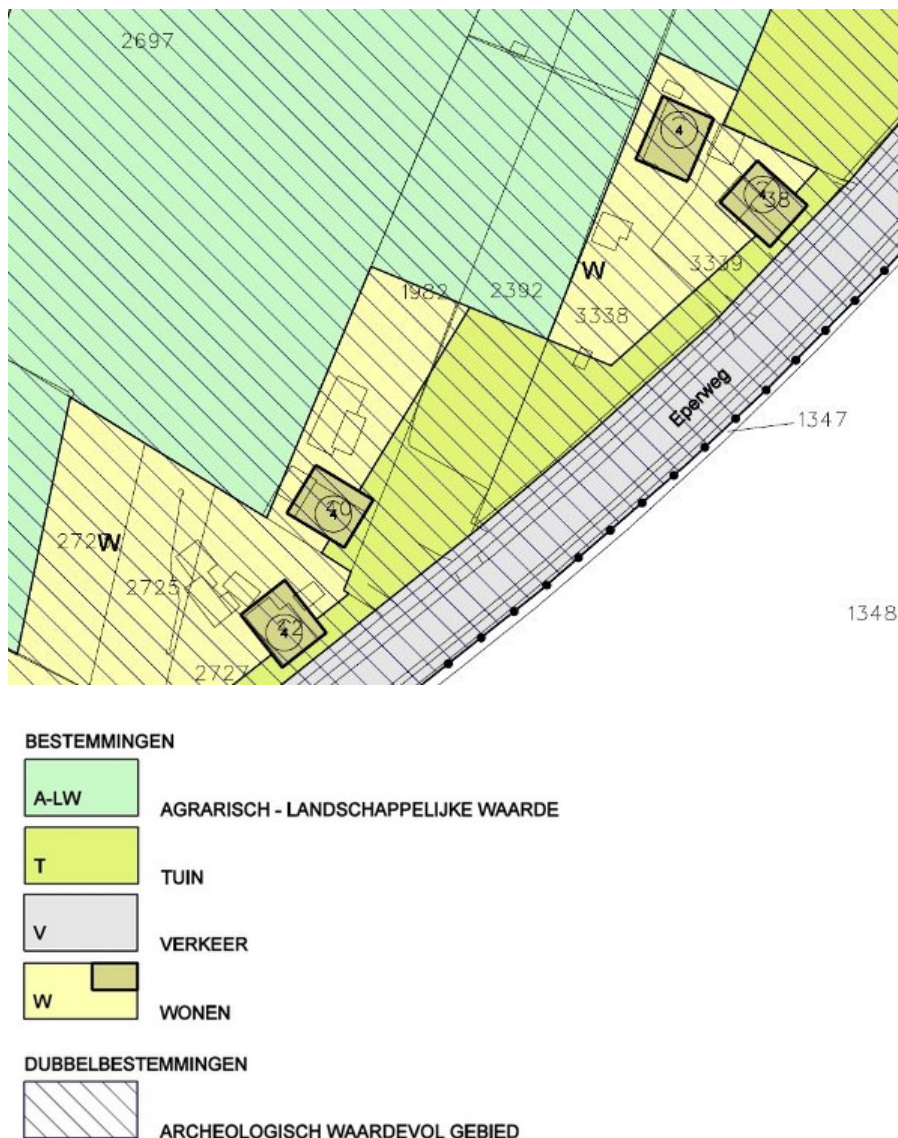
Motivering/achtergronden: Het afleesbaar maken van het netwerk van paden en wegen draagt bij aan het vergroten van de herkenbaarheid van deze landschapseenheid. Het moet echter niet gaan concurreren met de gewenste openheid van de enken en daarom worden de paden en wegen op de waardevolle open delen van de enken niet aangeplant.

2.5.4 Welstandsnota

De gemeente Heerde heeft het ontwikkelde welstandsbeleid beschreven in de welstandsnota Heerde, welke in juni 2004 is vastgesteld. Er zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. De betreffende locatie valt onder welstandsniveau 4, wat inhoudt dat de locatie welstandsvrij is. Het bouwplan wordt dus niet getoetst aan redelijke eisen van welstand.

2.5.5 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden' en heeft hierin de bestemmingen **Agrarisch - Landschappelijke waarde**, **Tuin** en **Wonen**. Verder geldt voor het hele plangebied de dubbelbestemming **Archeologisch waardevol gebied**.



Uitsnede van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden met legenda.

De op de plankaart voor **Agrarisch - Landschappelijke waarde** (artikel 6) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen;
- infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- de waterhuishouding;
- recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruiterpaden;
- het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden;
- ter plaatse van de aanduiding bebouwing, voor een gebouw;

met daarbijbehorende andere-bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest -, houtopstanden en voorzieningen.

De op de plankaart voor **Tuin** (artikel 17) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding bebouwing, voor een gebouw;

met daarbijbehorende carports, andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

De op de plankaart voor **Wonen** (artikel 21) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep: met dien verstande dat het bestaande aantal woningen mag worden verminderd;
- b. ter plaatse van de aanduiding bedrijfsactiviteit, voor de bedrijfsactiviteit zoals in de bij deze regel behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld;
- c. ter plaatse van de aanduiding garagebox, voor een garagebox;

met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

De op de plankaart voor **Archeologisch waardevol gebied** (artikel 22) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden.

2.6 Conclusie

Het bouwplan past, met uitzondering van het vigerende bestemmingsplan, binnen het relevante beleid van de verschillende overheden.

3 Milieutechnische informatie

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk komt alle beschikbare informatie over het plangebied aan bod. Achtereenvolgens worden de aspecten geluid, luchtkwaliteit, water, bodem, archeologie, flora en fauna, de externe veiligheid en milieuzonering behandeld. Het hoofdstuk wordt afgesloten met een algemene conclusie.

3.2 Geluid

3.2.1 Geluidsbelasting

Binnen een straal van 800 m van het plangebied zijn geen woningen aanwezig waarvoor bijzondere regels gelden.

3.2.2 Actieplan geluid

In een straal van 1 km van het plangebied zijn geen woningen met een hogere geluidsbelasting door een provinciale weg. Het plangebied ligt aan een provinciale weg.

3.2.3 Zones en stiltegebieden

Binnen een straal van 1 km van het plangebied bevindt zich geen stiltegebied. Het dichtstbijzijnde stiltegebied is de Noord-Oost Veluwe. Het plangebied ligt ook niet geluidszone van een industrieterrein, een spoorweg, een vliegveld, een laagvlieggebied of een motorcrossterrein, maar wel in de zone van een provinciale weg.

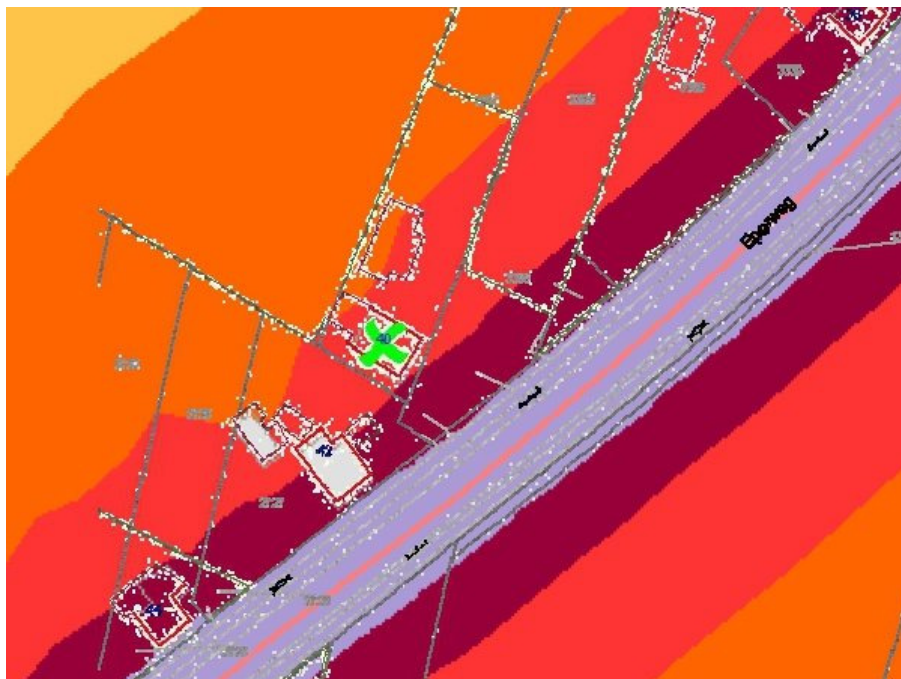
3.2.4 Mogelijke hinder vanwege het wegverkeer (geluid)

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het wijzigen van het bestemmingsplan dan ook aandacht te worden besteed aan het aspect geluid. Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in deze wet de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van nieuw geprojecteerde woningen en andere geluidsgevoelige objecten.



De Eperweg ter hoogte van het plangebied

De Eperweg is aangemerkt als 80 km/h weg. In het kader van de Wet geluidhinder zijn er voornamelijk overwegende bezwaren tegen het betreffende verzoek. De woning en de beoogde nieuwbouwlocatie liggen namelijk binnen de indicatieve geluidszone van 53-58 dB(A). Het verlenen van een hogere grenswaarde is hier niet mogelijk.



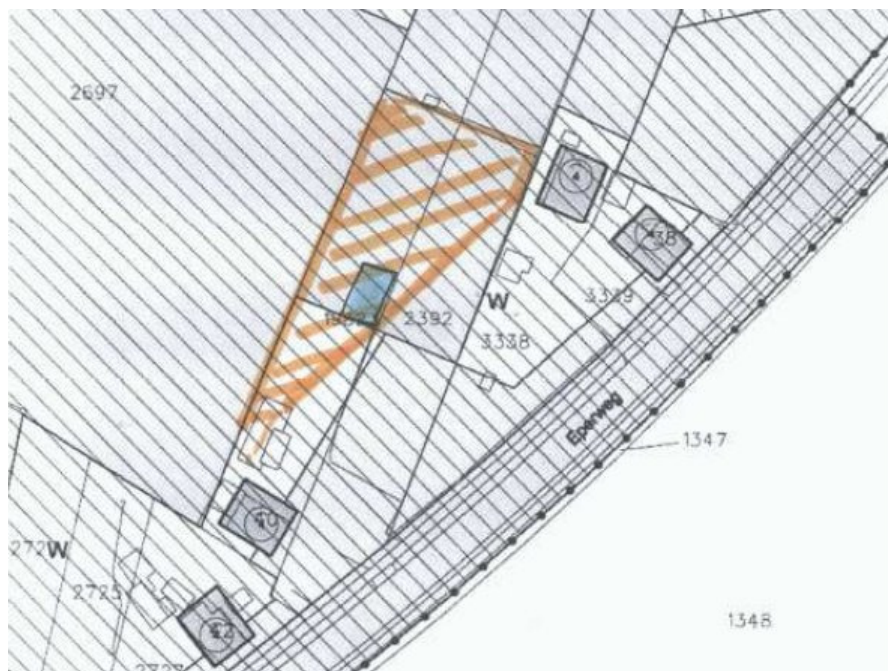
Geluidzonering plangebied. Bron: gemeente Heerde

3.2.5 Conclusie

Op dit moment zijn er geluidsaspecten aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden in het plan.

3.2.6 Geluidsonderzoek

Bovenstaande toetsing heeft tot gevolg gehad dat onderzocht is hoe de daadwerkelijke geluidssituatie is. Bovenstaande kaart is immers niet meer dan een indicatie. DHV heeft dit onderzoek verricht (dossier: AD0015-106-100, registratienummer: MD-AF20110885/MK, datum: mei 2011) en komt tot de conclusie dat met een verplaatsing op de kavel een zodanig situering is te bereiken dat aan de normen voor ontheffing van de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan.



Voorgestelde situering met betrekking tot geluid. Bron: gemeente Heerde

De locatie is op bovenstaand kaartje weergegeven. De oranje zone van de voorgaande kaart heeft daaraan ten grondslag gelegen.

3.2.7 Besluit hogere waarden Wet geluidhinder

Er zal een procedure 'Besluit hogere waarden wet geluidhinder' doorlopen moeten worden om de woning op deze plaats te kunnen vergunnen. Deze procedure moet gelijktijdig met de aanpassing van het bestemmingsplan doorlopen worden.

3.3 Luchtkwaliteit

3.3.1 Inleiding

Op 19 juli 2001 is het Besluit Luchtkwaliteit in werking getreden. Het besluit is de landelijke vertaling van de Europese richtlijnen voor de luchtverontreinigende stoffen en is bedoeld om de mens en het milieu te beschermen tegen luchtverontreiniging. De belangrijkste luchtverontreinigende stoffen zijn fijn stof en stikstofdioxide. Bronnen die dit veroorzaken zijn vooral het verkeer, de industrie, huishoudens en landbouw. De luchtverontreiniging is een optelsom van lokale bronnen, zoals verkeer en industrie en de achtergrondconcentratie. De achtergrondconcentratie is een deken van verontreiniging, die door alle bronnen bij elkaar wordt veroorzaakt. Luchtverontreiniging verspreidt zich over grote afstand, zo heeft bijvoorbeeld het Ruhrgebied invloed op de luchtkwaliteit in Nederland.

3.3.2 Fijnstof wegverkeer

Het weggebruik is veelal maatgevend voor de luchtkwaliteit. Het onderhavige plangebied ligt wel in de nabijheid van drukke verkeersaders zoals snelwegen. Binnen een straal van 1 km van het plangebied wordt de luchtkwaliteit echter niet door drukke wegen beïnvloed. Pas als er meer dan 35 dagen per jaar overschrijding van de wettelijke grenswaarde voorkomt is er sprake van een knelpunt.

3.3.3 Fijnstof industrie

De invloed van industrie op de luchtkwaliteit is in het algemeen laag ten opzichte van de achtergrondconcentratie. Lokaal kan er sprake zijn van een verhoging van de luchtverontreiniging. Er ligt geen grootschalig industrieterrein met vervuilende activiteiten in de nabij omgeving. Binnen de planlocatie wordt ook geen industrie of vervuilende activiteiten gerealiseerd. Binnen een afstand van 1 km van het plangebied zijn er geen provinciale inrichtingen aanwezig die de luchtkwaliteit beïnvloeden.

3.3.4 Stikstofdioxide verkeer

Binnen een straal van 1 km wordt de luchtkwaliteit door drukke wegen beïnvloed. De locatie zelf ondervindt geen extra belasting van deze weg.

3.3.5 Stikstofdioxide industrie

De invloed van industrie op de luchtkwaliteit is in het algemeen laag ten opzichte van de achtergrondconcentratie. Lokaal kan sprake zijn van verhoging van de luchtverontreiniging. In Gelderland leidt dit zelden tot overschrijding van de normen. De invloed wordt berekend aan de hand van de uitstoot van een bedrijf. Binnen een afstand van 1 km zijn geen bedrijven aanwezig die de luchtkwaliteit beïnvloeden.

3.3.6 Achtergrondconcentratie stikstofdioxide

In Gelderland ligt de achtergrondconcentratie stikstofdioxide tussen de 14,7 en de 32,8. Op de gekozen locatie is de achtergrondconcentratie niet hoger.

3.3.7 Conclusie

In algemene zin kan worden gesteld dat in Heerde geen sprake is van een hoge achtergrond situatie, noch van zwevende deeltjes fijn stof (PM10) of van stikstofdioxide. Geconcludeerd wordt dat het aspect luchtkwaliteit hierdoor geen verdere aandacht behoeft.

3.4 Water

3.4.1 Inleiding

Het betreffende plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied en is 3.265 m² groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging, zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

3.4.2 Grondwater

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

3.4.3 Oppervlaktewater

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

3.4.4 Natuur

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

3.4.5 DWA en RWA

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

3.4.6 Procedures

Doordat dit plan minder dan 1500 m² aan verhard oppervlak toevoegt, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de 'postzegelplannen' zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Het plan hoeft daarom niet voorgelegd te worden aan het waterschap.

3.5 Bodem

3.5.1 Inleiding

In de buurt van het plangebied (binnen een straal van 1 km) zijn geen gegevens bekend over verontreinigde locaties, ook bevinden zich binnen een straal van 1 km van het plangebied zich geen ontgrondingen.

3.5.2 Verkennend bodemonderzoek

Om een beeld te krijgen van de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem en of er belemmeringen bestaan voor de woonbestemming van het terrein heeft Grondvitaal BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnummer: 1118117, datum: 28 juni 2011).



Overzicht van boorpunten. Bron: Grondvitaal

Met betrekking tot het voorgenumen gebruik van de onderzochte locatie zijn milieutechnisch geen beperkingen aan te geven.

3.5.3 Aanvullend bodemonderzoek

Aangezien het verkennend bodemonderzoek slechts een deel van het perceel besloeg is een aanvullend onderzoek uitgevoerd door Boluwa Eco Systems BV (kenmerk: 12038 datum: 6 maart 2012).

Uit dit onderzoek is geen milieuhygiënische belemmering gebleken voor het wijzigen van de bestemming en/of bouwplannen op het perceel.

3.5.4 Conclusie

De resultaten van beide onderzoeken geven geen milieuhygiënische belemmeringen in relatie tot de gewenste bestemmingen van het terrein.

3.6 Archeologie

3.6.1 Inleiding

Op de 'Archeologische Monumentenkaart' (AMK) is het plangebied niet gekarteerd en blijkt dat er in de directe omgeving geen archeologische monumenten aanwezig zijn. Volgens de 'Indicatieve Kaart Archeologische Waarden' (IKAW) heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Een inventariserend archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd binnen de planlocatie.

3.6.2 Advies regioarcheoloog

Er is archeologisch onderzoek nodig in het plangebied. Onderzoek aan de Wezeweg (Bovenkamp II) heeft aangetoond dat er in de omgeving archeologische waarden aanwezig zijn. Daarbij is ook geconstateerd dat de sporendichtheid naar het zuiden toenam. Omdat het plangebied ten zuiden van de Wezeweg ligt en daarnaast op een oude enk, is het waarschijnlijk dat archeologische sporen aanwezig zijn. Aan de Wezeweg was de vondstdichtheid echter gering, een booronderzoek om archeologische waarden op te sporen zal daarom niet lonen. Daarom wordt aanbevolen om gelijk proefsleuven te graven. Zodoende is gelijk inzichtelijk of er archeologische sporen aanwezig zijn. Om een verantwoorde uitspraak te kunnen doen over het voorkomen van archeologische waarden binnen het plangebied, dient in ieder geval 10% van het plangebied onderzocht te worden. Uitgaande van een totaaloppervlak van 0,35 hectare zou een proefsleuvenonderzoek van 350 m² voldoende kunnen zijn. Afhankelijk van de resultaten van dit onderzoek zou een definitieve opgraving verlangd kunnen worden. Vondsten uit de prehistorie tot en met de nieuwe tijd kunnen verwacht worden.

Voor het graven van proefsleuven is een Programma van Eisen (PvE) benodigd. Hierin staat omschreven hoe het onderzoek uitgevoerd dient te worden en welke onderzoeksvragen beantwoord dienen te worden.

In overleg tussen de aanvrager en de regioarcheoloog is afgesproken om dit proefsleuvenonderzoek vooraf aan de voorgenomen nieuwbouw uit te voeren, onder archeologische begeleiding. Daarbij dient aangetekend te worden dat hierbij vertraging van het bouwproces kan ontstaan, wanneer bij het onderzoek archeologische sporen worden gevonden. Daarnaast wordt in het nieuwe bestemmingsplan de dubbelbestemming **Waarde - Hoge archeologische verwachting** opgenomen.

3.7 Flora en fauna

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

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

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 Fauna wet beschermd worden dan wel dat de voorgenomen initiatief significante effecten zal hebben op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied. Gezien de ligging van het perceel hoeft geen quickscan natuuronderzoek uitgevoerd te worden om een en ander te kunnen uitsluiten.

3.8 Externe veiligheid

3.8.1 Inleiding

Op 28 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) in werking getreden. Het besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in een inrichting tot een aanvaardbaar minimum te beperken. In het kader van dit verzoek moet derhalve het Bevi in acht worden genomen. Van de ramptypes die verband houden met externe veiligheid zijn met name ongevallen met brandbare/explosieve of giftige stoffen van belang. Deze ongevallen kunnen nader worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

- inrichtingen;
- buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

3.8.2 Situatie

Binnen een straal van 1 km rondom deze locatie liggen geen bedrijven, die een risico vormen voor de leefomgeving. Het dichtstbijzijnde bedrijf is Total Tankstation Kolthoorn op 1,3 km. Door de gemeente

Heerde loopt een gastransportleiding. Deze leiding loopt via Heerde, Hoorn richting Wapenveld ter plekke van het voormalig spoorbaantracé. Het plangebied ligt op een afstand van circa 2 km van deze buisleiding, wat geen problemen met zich mee zal brengen. Wat betreft de route voor gevaarlijke stoffen kan worden opgemerkt dat het plangebied niet nabij of binnen het invloedsgebied van deze route ligt.

3.8.3 Conclusie

Aan het aspect externe veiligheid hoeft dan ook geen verdere aandacht te worden besteed.

3.9 Milieuzonering

Mogelijke hinder vanwege bedrijven/instellingen en milieuvergunning/melding

Het perceel ligt aan de invalsweg naar Heerde in een lintbebouwing van burgerwoningen. Ten westen van de locatie is een paardenfokkerij gevestigd, gelegen aan de Wezeweg. De paardenfokkerij kent in het boekje 'Bedrijven en milieuzonering' een normafstand van 50 meter. Het plangebied ligt ruim buiten die zone.

3.10 Conclusie

Vanuit milieuhygiënische overwegingen zijn geen argumenten aan te voeren die de nieuwbouw op het perceel Eperweg 40 belemmeren. De bouw op zich zelf betekent daarnaast geen aantasting van de milieuhygiënische situatie van aangrenzende of nabije bestemmingen.

4 Bestaande situatie

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aan de hand van het landschap en de bebouwing de bestaande situatie rondom het plangebied beschreven.

4.2 Directe omgeving plangebied

De locatie ligt in een complexe omgeving. Het gebied is ruimtelijk sterk gevarieerd door de aanwezigheid van sprengbeken aan de noord- en zuidzijde en de aanwezigheid van een groot complex van oude bouwlanden (de Eng) dat het hart van het gebied vormt.



De Eperweg gezien richting het centrum van Heerde, links het plangebied, rechts 'De Eng'



Zicht op het plangebied vanuit het westen, rechts op de achtergrond ligt Eperweg 40

Ten westen van de locatie ligt een grote paardenhouderij. Voor het overige is er vooral sprake van verspreid staande burgerwoningen.

4.3 Cultuurhistorische waarde

De Monumentenwet beschermt cultuurhistorisch belangrijke gebouwen. De bestaande woning en gebouwen op het perceel zijn niet aangewezen als rijks- of gemeentelijk monument. Ook komen de woning en de bijgebouwen niet voor op de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) en ze zijn door de gemeente ook niet aangewezen als markant pand.



De woning aan Eperweg 40

Aan de woning en bijbehorende bijgebouwen kan geen cultuurhistorische waarde worden toegekend. Ook de locatie kan niet als cultuurhistorisch worden aangemerkt.

Conclusie

Er is dan ook geen reden om aan de gebouwen een cultuurhistorische waarde toe te kennen waar in de bouwplannen rekening mee moet worden gehouden.

4.4 Bebouwing

Op het perceel staat een woning met een aantal bijgebouwen. Het voorterrein bestaat voor een deel uit een tuin en is deels bestraat, zie ook foto in § 1.1 Aanleiding. De noordzijde van het perceel is nu braakliggend.



De woning aan Eperweg 40 met links de voortuin en een deel van het erf



Een deel van het erf met doorkijk naar het perceel in het noorden



Deel van het plangebied aan de noordzijde dat nu braak ligt

5 Nieuwe situatie

5.1 Programma en grondgebruik

Het plan kent de volgende enkelbestemmingen:

Agrarisch - Landschappelijke waarde. In dit bestemmingsvlak is een deel van de oprit en een bomenaanplant gedacht.

Tuin. Bedoeld voor tuin, oprit en parkeergelegenheid.

Wonen. In dit deel van het plan is een bouwvlak voorzien ten behoeve van een woning. Verder bijgebouwen als een garage. De rest van het vlak wordt gebruikt als tuin.

Verder nog de dubbelbestemming:

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



Verbeelding bestemmingsplan Eperweg 40 te Heerde

5.2 Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De voorgestelde verschuiving van de woning stuit niet op overwegende bezwaren. De woning staat op een afstand van ca. 14 m vrij dicht op de ten zuiden gelegen woning en het kavelpad dat daar tussendoor loopt.



Het kavelpad tussen Eperweg 42 (links) en Eperweg 40 (rechts)

Op basis van de conceptvisie 'Zoekzones Heerde', waarin het pad een belangrijke functie in het kader van het uitloopgebied voor de nieuwbouw van de Bovenkamp krijgt, is het wenselijk meer ruimte langs het pad te creëren om de beoogde dubbele bommenrij te kunnen realiseren. Het is een oud pad over de Horsthoekse eng, en dus van cultuurhistorische waarde, zoals te zien is op onderstaande uitsnede van het Bonneblad (oude militaire stafkaart) uit 1866.



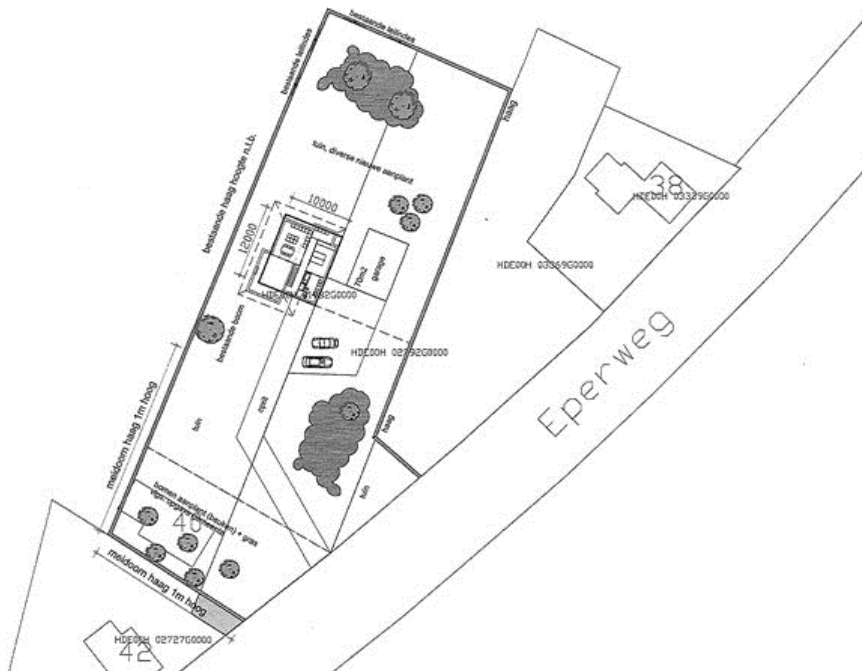
Uitsnede Bonneblad (kaart uit 1866). Bron: gemeente Heerde

Vanwege de geluidsaspecten moet de woning op een nog andere plaats herbouwd worden dan oorspronkelijk is aangevraagd (zie het eerder beschreven aspect Geluid). Ook die locatie is aanvaardbaar, mits er een goed landschapsplan bij komt.

5.3 Landschappelijke inpasbaarheid

Zoals bij het beleid al is geconstateerd ligt het plangebied in de 'Zoekzone landschappelijke versterking' en het daarop gebaseerde concept van de 'Visie Zoekzones Heerde'. Door de verplaatsing van de bebouwing ontstaat er ruimte om hier invulling aan te geven, door het erf op een

landschappelijk verantwoorde wijze in te richten. Hiervoor is vanwege de verplaatsing een landschapsplan opgesteld, waarin met de gemeentelijke visie rekening is gehouden.



Inrichtingsplan Eperweg 40. Bron: Buro Duck

Onderdeel van dit plan is het plaatsen van een dubbele bomenrij van beuken (met een onderlinge afstand van circa 5 meter) langs het bovengenoemde kavelpad. De locatie van deze bomenrij is het deel van het perceel Eperweg 40 met de bestemming **Agrarisch - Landschappelijke waarde**.

5.4 Parkeren

Het parkeren dient geheel op eigen erf plaats te vinden. Daarvoor is voldoende ruimte beschikbaar, er zijn geen bijzondere voorzieningen noodzakelijk.

6 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Aangezien het een particulier initiatief is, waarbij de gemeente alleen medewerking verleent door middel van een partiële herziening van het bestemmingsplan, is in dit geval een beschrijving van de economische verantwoording niet aan de orde, ervan uitgaande dat de aanvrager het plan ter uitvoering zal brengen.

De kosten die samenhangen met de procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De risico's voor planschade zijn bij de aanvrager neergelegd middels een anterieure exploitatieovereenkomst.

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

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

7.2 Ambtelijk vooroverleg

Het bestemmingsplan zal in het kader van het vooroverleg worden toegestuurd aan onder meer de provincie Gelderland en de regionale brandweer. Eventuele reacties uit het vooroverleg van deze instanties worden in deze paragraaf verwerkt.

7.3 Verslag van de terinzagelegging

Het bestemmingsplan zal door de gemeente Heerde ter inzage worden gelegd. Tijdens de terinzagelegging kunnen belanghebbenden zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling indienen. Deze zienswijzen en de reactie daarop zullen te zijner tijd in dit hoofdstuk van het bestemmingsplan worden opgenomen.

8 Toelichting op de regels

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Eperweg 40 te Heerde' maakt de realisatie van de vervangende woning op de locatie Eperweg 40 in Heerde mogelijk.

Dit bestemmingsplan is gebaseerd op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2008, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied van het bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:-

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

Hoofdstuk 1 Inleidende regels:

De inleidende regels zijn van algemene aard en bestaan uit de volgende regels:

1. Begrippen;
2. Wijze van meten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:

In de bestemmingsregels zijn regels opgenomen ten aanzien van de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels:

In de algemene regels zijn de volgende regels in onderstaande volgorde opgenomen:

1. Anti-dubbeltelregel;
2. Algemene bouwregels;
3. Algemene gebruiksregels;
4. Algemene afwijkingsregels;
5. Algemene wijzigingsregels;
6. Algemene procedureregels.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:

In dit laatste hoofdstuk komen de overgangsregels en de slotbepaling aan de orde.

8.2 Hoofdstuk 1 Inleidende regels

8.2.1 Artikel 1 Begrippen

Hierin worden de in de regels gebruikte begrippen gedefinieerd. Ze zijn alfabetisch gerangschikt met uitzondering van de begrippen plan en bestemmingplan die als eerste zijn genoemd. Het doel van deze regels is om misverstanden of verschillen in interpretatie te voorkomen. Dit als aanvulling op de gevallen waarbij het woordenboek van Van Dale geen uitsluitel geeft.

8.2.2 Artikel 2 Wijze van meten

Dit is de handleiding voor de manier van meten van diverse in het plan bepaalde maten.

8.3 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

8.3.1 Artikel 3 Agrarisch - Landschappelijke waarde (A-LW)

De voor **Agrarisch - Landschappelijke waarde** aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen; infrastructurele voorzieningen zoals deze bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp

van het plan; de waterhuishouding; recreatief medegebruik in de vorm van voet-, fiets- en/of ruitpaden; het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarde van de gronden; ter plaatse van de aanduiding bebouwing, voor een gebouw. Met daarbijbehorende andere-bouwwerken - niet zijnde voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest -, houtopstanden en voorzieningen.

8.3.2 Artikel 4 Tuin (T)

De voor **Tuin** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; ter plaatse van de aanduiding bebouwing, voor een gebouw. Met daarbijbehorende carports, andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

8.3.3 Artikel 5 Wonen (W)

De voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep: met dien verstande dat het bestaande aantal woningen mag worden verminderd; ter plaatse van de aanduiding bedrijfsactiviteit, voor de bedrijfsactiviteit zoals in de bij deze regel behorende bijlage bij het genoemde adres is vermeld; ter plaatse van de aanduiding garagebox, voor een garagebox. Met daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

8.3.4 Artikel 6 Waarde - Hoge archeologische verwachting (WR-HW)

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

8.4 Hoofdstuk 3 Algemene regels

8.4.1 Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond welke eenmaal op basis van deze voorschriften in aanmerking werd of moest worden genomen bij het verlenen van een bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere aanvragen om bouwvergunning buiten beschouwing.

8.4.2 Artikel 8 Algemene gebruiksregels

In dit artikel wordt geregeld welk gebruik van de gronden strijdig is met de bestemming. Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gebouwen en gronden als seksinrichting, stort- en/of opslagplaats van grond of afval en stallingsplaats van uit het gebruik onttrokken machines en voertuigen.

8.4.3 Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

Zoals in de meeste bestemmingsplannen staat vermeld, kunnen burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages (nader te noemen als de 10% afwijkingsregel). In nieuwe bestemmingsplannen wordt de 10% afwijkingsregel echter niet toegepast, tenzij uit een goed onderbouwde motivatie van de aanvrager blijkt dat:

1. er een medische indicatie is die noodzaakt tot (geringe) verruiming van het bouwplan, of
2. er slechts aan de bepalingen van het Bouwbesluit kan worden voldaan door de 10% afwijkingsregeling toe te passen, of
3. er alleen een constructief aanvaardbare aansluiting op bestaande bebouwing kan worden gerealiseerd door de 10% afwijkingsregeling toe te passen.

Gezien het bovenstaande wordt de 10% afwijkingsregeling om bij voorbaat een groter bouwvolume te vergunnen niet toegepast in dit bestemmingsplan.

8.4.4 Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

In dit artikel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van kleine overschrijdingen van de bestemmingsgrenzen en tot wijziging van de bestemming **Tuin** in **Wonen** in verband met een verschuiving van het bouwvlak voor woningen.

8.4.5 Artikel 11 Algemene procedureregels

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing: a. een ontwerpbesluit tot het stellen van nadere eisen, ligt, met bijhorende stukken, gedurende zes weken ter inzage; b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze; c. het bestemmingsplan is elektronisch raadpleegbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl; d. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het schriftelijk indienen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn; e. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

8.5 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

8.5.1 Artikel 12 Overgangsrecht

Het overgangsrecht is vastgelegd in de vorm zoals in het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Tevens is een hardheidsclausule opgenomen in de vorm van persoonsgebonden overgangsrecht op de wijze zoals door de regering bij de totstandkoming van het Besluit ruimtelijke ordening werd aanbevolen.

8.5.2 Artikel 13 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen. Deze regel bevat zowel de aanhalingstitel van het plan, de aanhalingstitel van de regels van het plan als de vaststellingregel van het plan.

8.6 Handhaving

De bestemmingsregels zijn op een dusdanige wijze geformuleerd, dat de handhaving van het bestemmingsplan voor een ieder duidelijk kan zijn. Dit is met name gelegen in de formulering van de specifieke gebruiksregels, waarin een opsomming is opgenomen van de verschillende manieren van gebruik van gronden en bouwwerken die in ieder geval in strijd zijn met de bestemming.