



Bestemmingsplan

“ Ontwikkelingsgebieden, 10^e herziening, Veldweg 7 “

Gemeente Heerde

NL.IMRO.0246.610Veldweg7-VA01

VASTGESTELD

Datum: 17 december 2018

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding	4
1.1. Aanleiding	4
1.2. Plangebied	4
1.3. Doel van het bestemmingsplan	5
1.4. Geldend bestemmingsplan	5
1.5. Bij het plan behorende stukken	6
Hoofdstuk 2. Bestaande situatie en nieuwe situatie	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Beschrijving nieuwe situatie	10
Hoofdstuk 3. Beleidskaders	16
3.1. Inleiding	16
3.2. Rijksbeleid	16
3.3. Provinciaal beleid	19
3.4. Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4. Milieuaspecten en overige wetgeving	22
4.1. Geluid	22
4.2. Luchtkwaliteit	23
4.3. Bodem en asbest	23
4.4. Geur	24
4.5. Externe Veiligheid	24
4.6. Bedrijven en milieuzonering	25
4.7. Water	26
4.8. Ecologie	27
4.9. Archeologie	28
4.10. Cultuurhistorie	28
Hoofdstuk 5. Juridische planopzet	28
Hoofdstuk 6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
Hoofdstuk 7. Economische uitvoerbaarheid	32

Bijlagen bij de regels:

1. Lijst aan huis gebonden bedrijven
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Inrichtingsplan

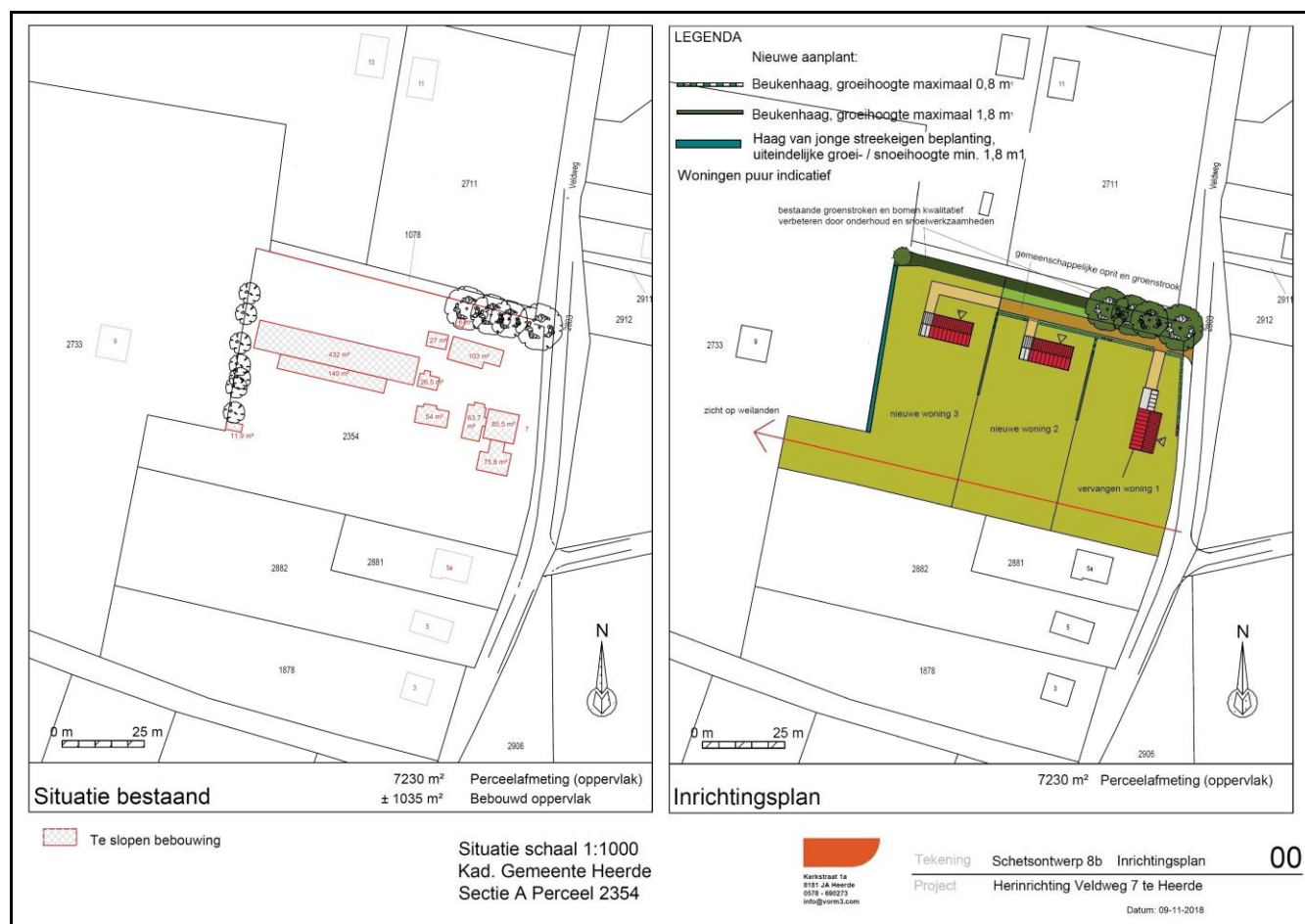
Bijlagen bij de toelichting:

1. Lijst aan huis gebonden bedrijven
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Bodemonderzoek
4. Asbestinventarisatie
5. Watertoets
6. Natuurtoets en vervolg natuurscan
7. Memo ambtshalve wijzigingen inclusief zienswijzenverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wenst de bedrijfsbebouwing aan de Veldweg 7 te Heerde te slopen en hiervoor in de plaats drie vrijstaande woningen te bouwen met bijgebouwen. Bij deze woningen wordt een mogelijkheid geboden om kangoeroewoningen te realiseren; een vorm van afhankelijk wonen, waarbij toch sprake is en blijft van zelfstandig wonen met over en weer zelfstandige voorzieningen, maar waarbij eventueel toch zorg kan worden geleverd door de bewoners van de hoofd woning aan de bewoners in de "buidel" woning.



1.2 Plangebied

In onderstaand figuur is aangegeven waar het plangebied is gelegen. Dit betreft het perceel Veldweg 7 in Heerde. In dit bestemmingsplan zal naast het bestemmen van de nieuwe woningen en de kangoeroewoningen ook mogelijk worden gemaakt om tuinen aan te leggen en om de toegangsweg te realiseren. Tussen het naastgelegen bedrijf en de nieuwe woningen blijft ruim voldoende afstand (meer dan 30 meter), zodat het bedrijf niet zal worden belemmerd in de bedrijfsvoering. Dit wordt nader uitgewerkt in de milieuparagraaf.



Figuur 1: situatie ontwikkelingen plangebied

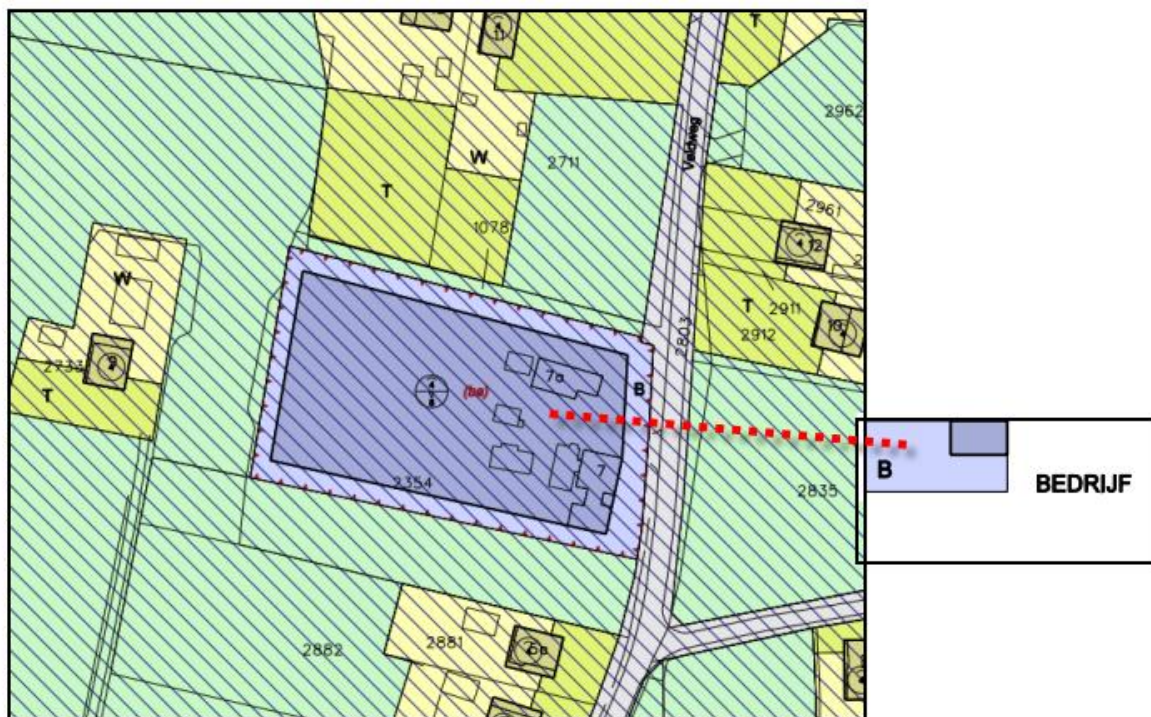
Het plangebied komt overeen met het eigendom van initiatiefnemer. De afbeelding die bij dit bestemmingsplan behoort, geeft een juiste weergave van het plangebied weer.

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Het doel van onderhavig bestemmingsplan is het creëren van een planologisch toetsingskader voor de realisatie van drie nieuwe woningen met een eventueel daarbij realiseren van kangoeroewoningen, tuinen en de erftoegangswegen. Met dit plan zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening en dat er sprake is van een goed woon-en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen binnen het geldende bestemmingsplan “Ontwikkelingsgebieden”. In dit bestemmingsplan, vastgesteld op 7 juli 2009, hebben deze gronden de bestemming “Bedrijf” met een aanduiding voor ‘ba: bedrijf algemeen’. Het gebruik van deze gronden voor het realiseren van zelfstandige burgerwoningen is niet toegestaan. Wel is het bouwen van agrarische opstallen mogelijk op grond van de huidige planregels. Ook is de bestemming “Archeologisch Waardevolgebied” opgenomen. Het nieuwe bestemmingsplan zal een dubbelbestemming “Waarde Archeologie” bevatten, ter bescherming van de archeologische belangen.



Figuur 2: uitsnede bestemmingsplan

1.5 Bij het plan behorende stukken

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding (bestemmingsplankaart), planregels en de toelichting.

Bij de regels behoren de volgende bijlagen:

1. Lijst aan huis gebonden bedrijven
2. Beeldkwaliteitsplan:
Architectenburo VORM3 te Heerde d.d. 14-05-2017
3. Inrichtingsplan:
Architectenburo VORM3 te Heerde d.d. 09-11-2018

Bij de toelichting behoren de volgende bijlagen:

1. Lijst aan huis gebonden bedrijven
2. Beeldkwaliteitsplan:
Architectenburo VORM3 te Heerde d.d. 14-05-2017
3. Bodemonderzoek:
Boluwa Eco systems BV te Heerde, kenmerk 15225, d.d. 9-2-2016
4. Asbestinventarisatie:
Asbestinventarisering Lieren te Lieren, projectnr. 15121030, d.d. 16-12-2015
5. Watertoets:
Waterschap Vallei en Veluwe, dossiercode 20160129-10-12347, d.d. 29-01-2016
6. Natuurtoets en vervolg natuurscan:
Aequator te Harderwijk, d.d. 16-11-2015
Pasmaat Ecologie te Lithoijen, projectnr. PS.2016.603, d.d. 22-2-2016
7. Memo ambtshalve wijzigingen inclusief zienswijzenverslag

2. Bestaande situatie en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

In dit hoofdstuk worden het plangebied, de bestaande en de nieuwe situatie beschreven. Het plangebied bestaat uit gronden waar voorheen een bedrijf was gevestigd. Bij dit bedrijf waren diverse bedrijfsgebouwen aanwezig. Inmiddels is de bedrijvigheid opgeheven. Omdat de bijgebouwen sterk in verval zijn geraakt is het plan opgevat om deze te slopen en op het perceel te komen tot een transitie naar wonen, waarbij drie woningen zullen worden opgericht. De bedrijfswoning zal worden vervangen door een nieuwe burgerwoning.

Buurtschap Hoornerveen (Bron: Vorm-3 Architecten)

In het noordwestelijk buitengebied van Heerde is het buurtschap Hoornerveen gelegen, op de flank van de Veluwe en het overgangsgebied richting de IJssel. (zie figuur 3) Deze ligging zorgt voor diverse kwaliteiten in het landschap en cultuurhistorie op een relatief klein oppervlak. Ook bijzonder zijn de ligging van de sprengkoppen in het gebied, de bosranden van de Veluwe en oude boerderijen. Het gebied is in de loop der tijd sterk verdicht met vooral woningen, sportvelden en bedrijven, waardoor het deels een nieuwe identiteit heeft gekregen: een woon- en hobbylandschap zonder agrarische bedrijven en met recreatief gebruik.

Landschap omgeving Veldweg

De betreffende locatie bevindt zich in het buurtschap Hoornerveen, aan de westzijde van de Veldweg. De flank van de Veluwe was al vroeg bewoond door boeren met kleine akkertjes, weiden en boerderijtjes. Het resultaat was een onregelmatig verkaveld gebied met veel bosjes, houtwallen en houtsingels (kampenlandschap). Dit afwisselende, kleinschalige landschap bepaalt ook nu nog het karakter van dit deel van het Hoornerveen. Dit ondanks het feit dat een aanzienlijke toename van bebouwing heeft plaats gevonden. Ten oosten van de Veldweg bestaat het Hoornerveen uit een nog tamelijk open restant van de Hoornsche Eng. Aan de west- en noordzijde van Hoornerveen wordt het beeld bepaald door de bosranden van de Veluwe en de Koerberg. De noordrand van het gebied bestond lange tijd uit heidevelden en was deels ook bebost, maar is inmiddels tamelijk open en ontgonnen.

Landschappelijke context



Figuur 3: Ligging Hoornerveen

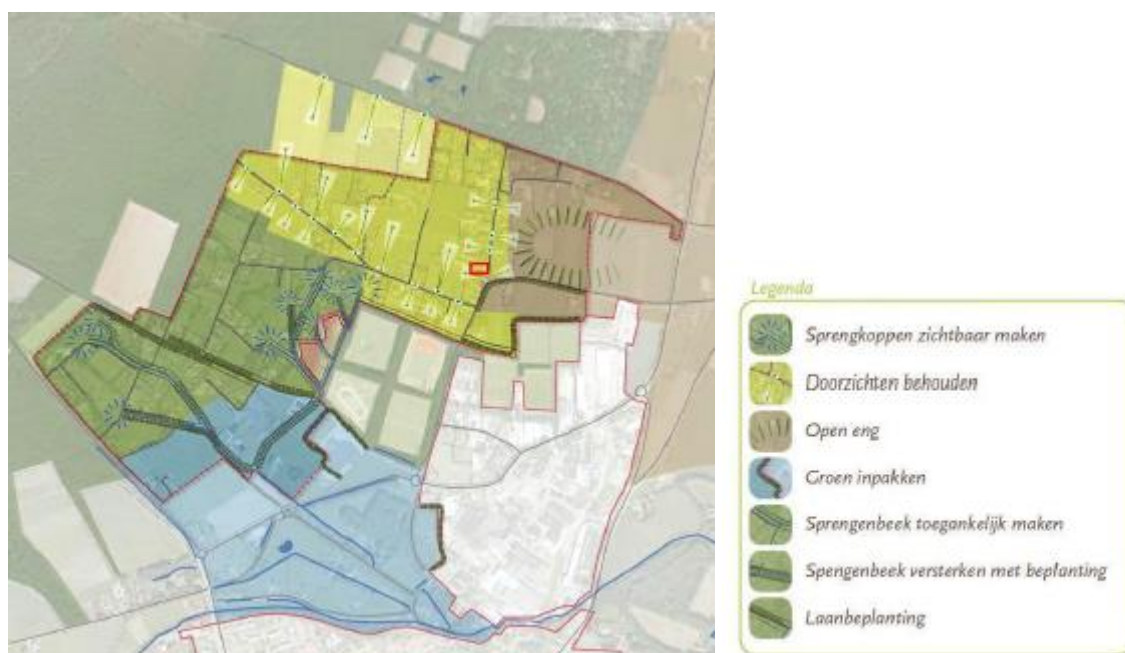
Het karakter van de bebouwing is globaal te typeren als vrijstaand, tamelijk kleinschalig, matig van kwaliteit en ogenschijnlijk willekeurig geplaatst langs wegen en paden.

Groenstructuur

De percelen kennen een diverse kavelbeplanting met o.a. (eiken)bomen en beukenhagen. Het structuurgroen bestaat hier uit groenstroken langs de (spreng)beken, houtsingels, bosjes en laanbeplanting. Het open landschap rond de Veldweg kent veel minder grotere samenhangende groenstroken (structuurgroen) dan het kleinschaligere landschap van het zuidelijke gedeelte van Hoornerveen. Het meeste groen hier bestaat uit kavelgroen. Er komen enkele bosjes voor in het gebied, waarvan de grootste een uitloper is van het bosgebied van de Veluwe.

Open landschap: Veldweg

De Veldweg ligt tussen het open ontginningslandschap en de oostelijk gelegen eng in. In de gebiedsvisie van de gemeente Heerde staat hier het behouden van doorzichten en openheid centraal alsmede landschapsbouw in de vorm van laanbeplanting.



Figuur 4: Ligging grote ingrepen in het landschap

Doorzichten

Het behouden van de kenmerkende doorzichten is een belangrijk uitgangspunt in de gebiedsvisie. Langs de randen mag het landschap enigszins verdichten rond de bouwkavels met een groene kavelinrichting.

Het belangrijkste kenmerk van dit gebied is de openheid en de doorzichten in het gebied. Deze kwaliteit is vanzelfsprekend zeer gevoelig voor nieuwe bebouwing. De belangrijkste spelregel is hier dan ook dat de noord-zuid relaties binnen dit gebied zoveel mogelijk in tact blijven. Op figuur 4 staan deze aangegeven als waardevolle doorzichten en openheid. Het verdichten van het gebied met een beperkt aantal nieuwe woningen dient zodanig uitgevoerd te worden dat samen met een beplantingsplan de bestaande doorzichten tot hun recht komen en waar mogelijk versterkt worden.

Erfbeplanting Veldweg

De erfbeplanting aan de westzijde van de Veldweg kenmerkt zich door beukenhagen op de erfgronden, evenwijdig aan en loodrecht op de weg. Een haagbeplanting aan de voorzijde van de kavels, evenwijdig aan de weg, ontbreekt vaak. Hierdoor vormen de hagen een soort coulissen waardoor de bebouwing niet in een oogopslag zichtbaar is in de rijrichting van de weg, maar wel goed zichtbaar recht tegenover het perceel.

De noordrand van het perceel Veldweg 7 is voor een groot deel beplant met een hoge bomen en een houtwal, waardoor het perceel als een soort groene wig in open landschap ligt. De oude boerderijwoning is vanaf de weg zichtbaar, de overige bijgebouwen zijn vanaf de weg goed zichtbaar.

De grote veldschuur ontnemt het zicht op de achterliggende bebouwing. Ook vanuit de omgeving, bijvoorbeeld vanaf de 2^e Hoornerveenseweg en de Eeuwlandseweg, is de beplanting van het perceel zichtbaar.

Huidige erfsituatie

De bebouwing op het erf bestaat uit een eenvoudige boerderij van een laag met kap met wolfseinden, met naast de boerderij een stal die door brandschade onherstelbaar beschadigd is. Op het achtererf, aan de westzijde, staat een grote lange wagenloods haaks op de weg. Verder diverse schuren en stallen. De grote veldschuur en de vervallen uitgebrande schuur bepalen het beeld vanaf de Veldweg (zie figuur 4 en 6).

Het perceel Veldweg 7 heeft een oppervlakte van ca 7.100 m² en wordt aan de voorzijde (oost) van de weg gescheiden door een groenstrook.

Aan de noordzijde van het perceel bestaat een toegang naar het achtergelegen perceel.

De erfbeplanting bestaat aan de noordzijde (zie figuur 4 en 7) uit een bomenrij tot halverwege de kaveldiepte overgaand in struiken en vormt daarmee een dichte groenstructuur die doorloopt tot het noordelijk deel van de westelijke plangrens. De bomen aan de westelijke grens, in hoofdzaak bestaand uit fijnsparren, staan op het aangrenzende kavel. Door het ontbreken van beplanting op het zuidelijke deel van de westgrens is er vanaf de Veldweg een doorzicht op het achterliggende gebied.



Figuur 5: Aanblik woning Veldweg 7

De bomenrij aan de noordzijde bestaat uit loofhout namelijk eiken en beuken.

De bomen variëren weinig in leeftijd en grootte. De meeste zijn uitgegroeid tot bijna volwassen exemplaren (ca 15 meter). De kwaliteit van de bomen is redelijk, maar onderhoud (snoeien en verwijderen van dood hout) is noodzakelijk. De rest van de noordelijke groenstrook bestaat met name uit een ligusterhaag. De kwaliteit van deze struiken is redelijk, onderhoud (snoeien, verwijderen van dood hout) is noodzakelijk.



Figuur 6: Doorzicht vanaf de Veldweg in westelijke richting

De bijgebouwen op het erf verkeren in zeer slechte bouwkundige staat. Duidelijk zichtbaar vanaf de openbare weg zijn de verschillende stadia van verval waar te nemen. De huidige veldschuur vormt

een dominant element in het landschap. Door de grote lengte van het bouwwerk vormt deze een wand in oost-west richting. Op het naastgelegen percelen staat traditioneel gebouwde eenvoudige woningen uit jaren 60 en 70. De inrichting van het erf is eenvoudig en voorzien van lage beplanting.



Figuur 7: Diverse foto's plangebied

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

De ontwikkelaar van het perceel Veldweg 7 is voornemens een functieverandering voor het bedrijf met de boerderijwoning aan te vragen. De kavel wordt gesplitst om drie vrijstaande woningen mogelijk te maken. Daartoe wordt de huidige bedrijfswoning met alle bijgebouwen gesloopt. Op de plaats van de oude bebouwing komen drie vrijstaande woningen met voor elke woning een bijgebouw dat mogelijk dienst kan doen als kangoeroe-woning. De kleinschaligheid van de omgeving blijft gehandhaafd door de nieuwe bebouwing als één woonkern vorm te geven, wat kenmerkend is voor de buurt. De samenhang tussen de gebouwen wordt vormgegeven als een woonkern met bijgebouwen, overeenkomstig de bestaande situatie. Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen komt tot uiting in de bouwhoogten. De nieuwe woningen zullen met een sobere detaillering en materiaalgebruik uitgevoerd worden, in overeenstemming met de gebouwde omgeving.

Om de nieuwbouw landschappelijk in te passen, beoogt de ontwikkelaar de aanwezige verwaarloosde groenstructuur te versterken en kwalitatief te verbeteren door een onderhoudsslag, met onder andere snoeiwerkzaamheden, uit te voeren. Aan de voorzijde langs de Veldweg vormt de nieuwe aanplant van beukenhagen een inkadering van de nieuwe woningen, hierdoor worden de doorzichten naar het omliggende landschap geaccentueerd en versterkt.

Aandachtspunten hierbij zijn onder andere het vrije zicht op de omliggende weilanden en het gebruik en de inrichting van de in- en uitritten op de Veldweg.



Figuur 8: Nieuwbouw 3 woningen Veldweg, in westelijke richting



Figuur 9: Nieuwbouw 3 woningen Veldweg, in noord-oostelijke richting

Zuidelijke perceelsgrens

De nieuwe bebouwing wordt zoveel mogelijk op de plaats van de oude boerderij geplaatst met de andere woningen aan de noord-west kant. Afscherming door middel van beplanting tussen de kavels is hier gewenst. Hierdoor wordt het coulisse effect van de erfbeplanting versterkt. De nieuwe bebouwing houdt meer afstand tot de naastgelegen bestaande woning aan de zuidelijke kant. Op deze wijze zal de zichtlijn vanaf de Veldweg in westelijke richting gewaarborgd blijven.

Noordelijke en westelijke perceelsgrens

Op de noordelijke grens zullen de bestaande bomen gesnoeid worden en de struiken bijgewerkt. Hierdoor ontstaat er een transparante erfscheiding die al is ingezet door de bestaande bomen. De westelijk grens wordt, vanaf ca. 6 meter van de noordelijke plangrens tot aan de inwendige hoek ten zuiden van de bestaande bomen nabij de westelijke grens, voorzien van een nieuwe groen erfscheiding middels streekeigen beplanting.

Rooilijn voorgevels

In de nieuwe situatie wordt in de rooilijn van de oude bedrijfswoning een nieuwe woning gebouwd. Deze woning is direct toegankelijk via de Veldweg. De twee andere woningen worden geplaatst op het voormalige achtererf van de gesloopte boerderij. De nokrichting van de nieuwe bebouwing is overeenkomstig die van de oude veldschuur en bijgebouwen, zo verwijst de nieuwe bebouwing naar de hoofdopzet van het gesloopte complex.

Een aan te leggen oprit langs de noordzijde van het kavel vormt de hoofdontsluiting van deze woningen en zal ook toegang bieden aan de garage van de 'hoofdwoning'. Op deze wijze levert het geheel van de nieuwe woningen een historisch staatbeeld op, passend in het landschap.

Voortuinen

Tussen de verschillende woningen wordt er een uniforme verdeling gemaakt tussen de voortuinen. Aan de noordzijde worden de tuinen voorzien van een lage beukenhaag direct langs de oprit of pad naar de achterliggende woningen. Aan de oostzijde, direct aan de Veldweg, begint deze haag halverwege het kavel in noordelijke richting. Hierdoor blijft de zichtlijn naar het achtergelegen open gebied vanaf de Veldweg open waardoor de openheid van deze zone gewaarborgd blijft.



Figuur 10: Nieuwbouw 3 woningen Veldweg, in noord-westelijke richting

Materialisatie en detaillering

Het onderscheid tussen hoofd- en bijgebouwen komt tot uiting in situering, materiaal- en kleurgebruik. De twee nieuwe westelijk gelegen woningen zullen in een soberdere detaillering en materiaalgebruik uitgevoerd worden dan de hoofdwoning. De ruimte tussen de woningen zal een visuele verbinding vormen tussen deze volumes.

Door de juiste kleur en profilering van de dakpannen worden de zonnepanelen geïntegreerd met het dak. Ook bij de rieten dakbedekking van de hoofdwoning zal aan de zonnepanelen en of -collectoren extra aandacht besteed worden zodat deze geen dissonant in de architectuur vormen.

De garages van de woningen zullen in hetzelfde bouwvlak als de woning ondergebracht worden, dat hier eventueel doorgetrokken wordt om ruimte te bieden aan een kangoeroe-woning. Zodoende doet een kangoeroe-woning geen afbreuk aan het ruimtelijke beeld. De hoofdwoning biedt de mogelijkheid van een hogere geknikte kap. Hierdoor ontstaat er een duidelijk onderscheid tussen de twee woningtypes. Het bijgebouw van de hoofdwoning kan van een contrasterende dakbedekking worden voorzien en staat niet onder een doorgaande kap. Op deze wijze ontstaat er een ruimtelijk accent op de hoek naar het achtergelegen terrein.

De toegang naar deze twee achterliggende woningen zal het karakter krijgen van een toegang naar het boerenerf en zal een informelere aankleding krijgen. Deze oprit vormt de ontsluiting op de openbare weg.

De bomenrij aan de noordzijde van de ontsluitingsweg, ter hoogte van het voorerf van de 'hoofdwoning' wekt de suggestie op van een gezamenlijk erf.

Landschap

De bestaande doorzichten worden door de bundeling van bouwvolumes versterkt.

Vanaf de 2e Hoornerveense weg is in noordelijke richting zicht op de twee westelijke woningen: de visuele vervuiling van de grote oude schuur wordt door de sloop van de oude schuur en de nieuwbouw van de twee woningen op het achtererf opgeheven. Dit beeld van een coulisse landschap wordt zo ook versterkt door de bestaande bomenrij op de noordelijke perceelsgrens.

De zichtlijn vanaf de Veldweg in westelijke richting wordt door de nieuwbouw gewaarborgd door de zuidelijke bebouwingsgrens duidelijk vast te stellen.

MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

In grote lijnen verdwijnt met de herontwikkeling de dominantie bedrijfsbebouwing, wordt een vervuilde locatie gesaneerd en is er een bijdrage aan de 'ontstening' van een omgeving die zich steeds meer ontwikkelt als woongebied. Met het plan wordt ingespeeld op de beoogde beeldkwaliteit voor het gebied en wordt ruimte geboden voor aangebouwde "mantelzorg- of kangoeroewoningen".

De bij maatschappelijke meerwaarde spelende facetten, te weten sociaal-maatschappelijke ontwikkeling, economische ontwikkeling en ruimtelijke aspecten, worden hierna nog eens nader toegelicht.

Sociaal- maatschappelijke meerwaarde

Cittaslow

De gemeente Heerde profileert zich als een Cittaslow gemeente. De Cittaslow filosofie verwijst naar het langzaam haasten, het dagelijks op zoek zijn naar een bewuster leven in de moderne tijd, op zoek naar het beste uit het verleden. Hierbij staat het welzijn van de inwoners centraal. Een gewone levensstijl in plaats te leven naar de 'waan van de dag', minder hectisch, minder productiegericht en minder snel. Dit alles zal resulteren in technologische mogelijkheden, moderne oplossingen op het gebied van communicatie, transport, inkomen, productie en verkoop.

In de Cittaslow filosofie past de ontwikkeling van hoofdwoningen met kangoeroe woningen aan de Veldweg 7: Twee generaties onder een dak geeft de mogelijkheid om voor elkaar te zorgen. Dit zorgt voor een gevoel van veiligheid en geborgenheid in de woonomgeving (zie figuur 25).

Leefomgeving

Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming naar een woonbestemming wordt de woonfunctie ter hoogte van de Veldweg 7 versterkt. Dit heeft een positieve invloed op het veiligheidsgevoel van aanwonenden door de verhoogde sociale controle.

Door de transitie van bedrijfsbestemming naar wonen worden met deze landschappelijke inpassing en de vervanging van de verpauperde opstallen, grote vorderingen gemaakt naar de gewenste verbetering van de leefomgeving van de buurt.

Ruimtelijke meerwaarde

Hoofdropzet

De hoofdropzet komt overeen met de erf-inrichting van het oude bedrijf. Een hoofdgebouw dat een afwijkende bouwmethode, detaillering en materialisatie heeft dan de andere gebouwen. De verschijningsvorm van de nieuwe bebouwing zal een verwijzing moeten zijn naar de agrarische bebouwing waardoor een landschappelijke inpassing plaatsvindt.

De kleinschaligheid van de omgeving blijft gehandhaafd door de nieuwe bebouwing als een coherent boerenervorm te geven. De samenhang tussen de gebouwen wordt vormgegeven als één hoofdgebouw met diverse bijgebouwen, overeenkomstig de bestaande situatie.

De nieuwe vrijstaande woning direct aan de Veldweg wordt in de bestaande rooilijn-zone van de Veldweg gebouwd. De nokrichting van deze nieuwe woning loopt evenwijdig aan de Veldweg.

De twee andere vrijstaande woningen staan op het achtererf, met de nokrichting loodrecht op de Veldweg, overeenkomstig de oude gesloopte veldschuur.

De kapvorm heeft tot gevolg dat de gootlijn een horizontaal accent vormt ter hoogte van de verdiepingsvloer. Zo sluit dit goed aan op het huidige straatbeeld van de achterste woningen en bij de hoofdwoning ligt deze iets hoger.

Duurzame meerwaarde

Situering

De situering en kaprichting van de woningen is zodanig dat goed gebruik kan worden gemaakt van de zon als duurzame bron voor PV installaties of zonnecollectoren. De kleinere glas oppervlakten zijn op de noordzijde gericht, waardoor minder warmteverlies ontstaat. Bovendien zijn er door deze stedenbouwkundige opzet goede mogelijkheden geschapen om gunstige, zongerichte terrassen te realiseren voor de hoofdwoning en eventuele kangoeroewoning.

Ruimte

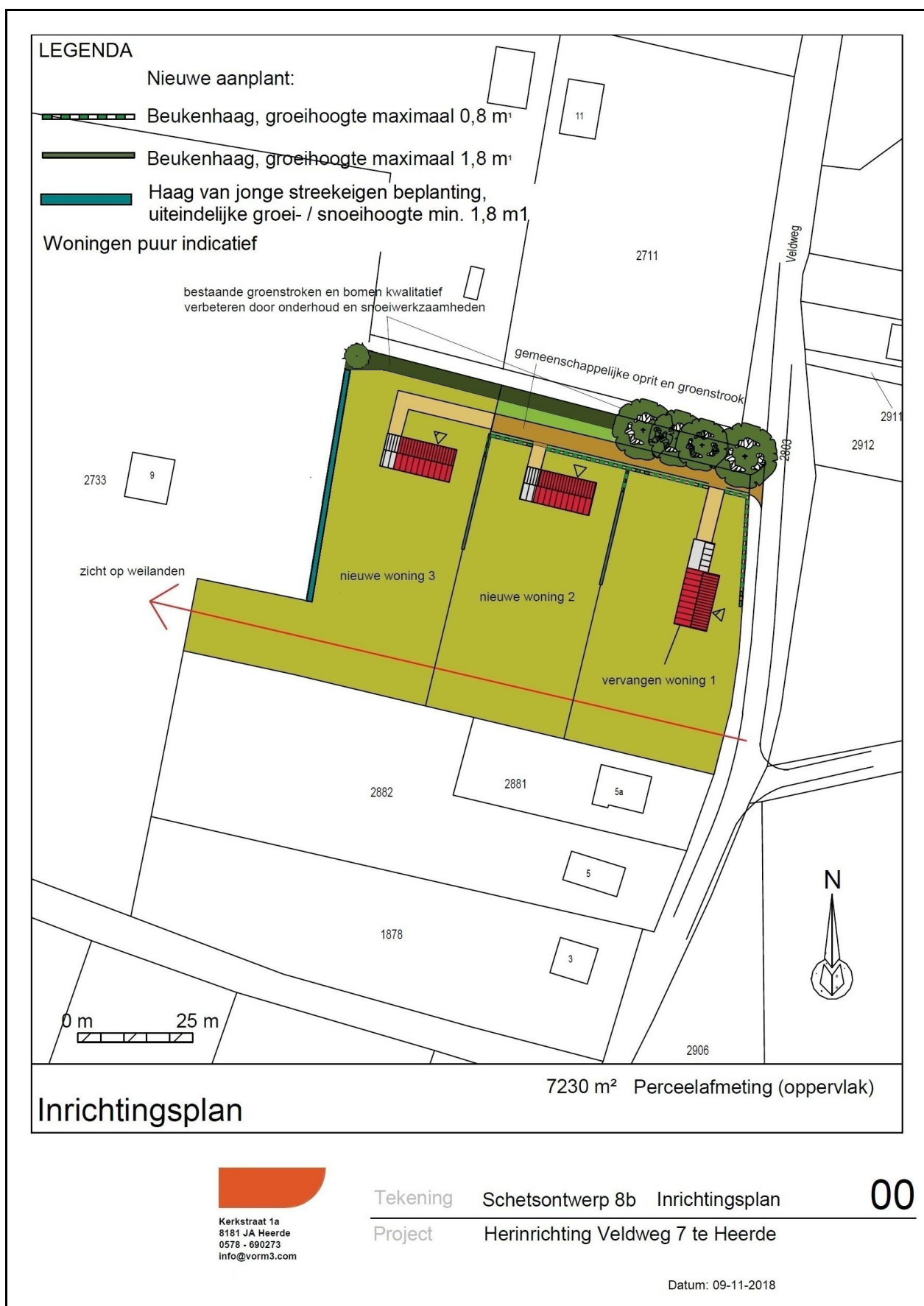
In de planopzet is met betrekking tot de te reserveren ruimte, rekening gehouden met het kunnen inspelen op de individuele wensen van kopers, ten aanzien van; slaap- en badkamer op de begane grond, thuiswerken, trainingsruimte, mindervaliditeit, verlenen van zorg (mogelijkheid van kangoeroewoning), duurzaamheidsmaatregelen (dikkere constructies) en duurzame installaties (WTW units, warmtepompen, boilervaten), stallingsruimte voor tuinmaterieel en transport.

Daarmee wordt ingespeeld op de individualisering, maar ook actuele ontwikkelingen in de zorg, toename transportmiddelen (meer auto's, brommers, fietsen, scootmobiles, enz.), maar ook meer gezond- en sportief bewegen en ontspanning in de vrije tijd en verduurzaming.

Bouwconcept

De woningen worden gebouwd volgens een bouwconcept gebruikmakend van de nodige prefabricering, een hogere bouwschil isolatiewaarde dan dat de regelgeving vereist. Met betrekking tot het concept zijn de pluspunten te noemen zoals een hogere kwaliteit door productie in geconditioneerde productieruimte, sneller wind- en waterdicht wat de kwaliteit en arbeidsomstandigheden ten goede komt, het is maatschappelijk en milieutechnisch beter omdat er minder lang overlast is voor de buurt en er minder afval ontstaat. Verder zijn er milieuwinsten doordat de schil beter wordt geïsoleerd waardoor de warmtevraag wordt beperkt (Trias energetici), toepassing van laagtemperatuur verwarmingssysteem en van warmteterugwinning. Wat betreft het regenwater zal er in het plan van de Veldweg gebruik worden gemaakt van infiltratie.

De verharding neemt sterk af doordat in de bestaande situatie ruim 1030 m² aan bebouwing aanwezig is, terwijl de nieuwe bebouwing maximaal 630m² aan bebouwing zal toestaan. De overeengekomen landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand gehouden. Hieronder is de inrichtingsschets opgenomen zoals deze overeen is gekomen:



Figuur 11: Inrichtingsplan

Om de groene structuur van het plangebied zoveel mogelijk te behouden wordt het bestaande groen in het noorden en het westen van het plangebied ook behouden.

3. Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Bij het Rijksbeleid is de Nota Ruimte bepalend. Het Provinciale beleid wordt omkaderd in het Streekplan Gelderland met deze uitwerking in het Structuurplan. Het gemeentelijke beleid wordt besproken aan de hand van het kaderstellende beleid van de gemeente Heerde.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

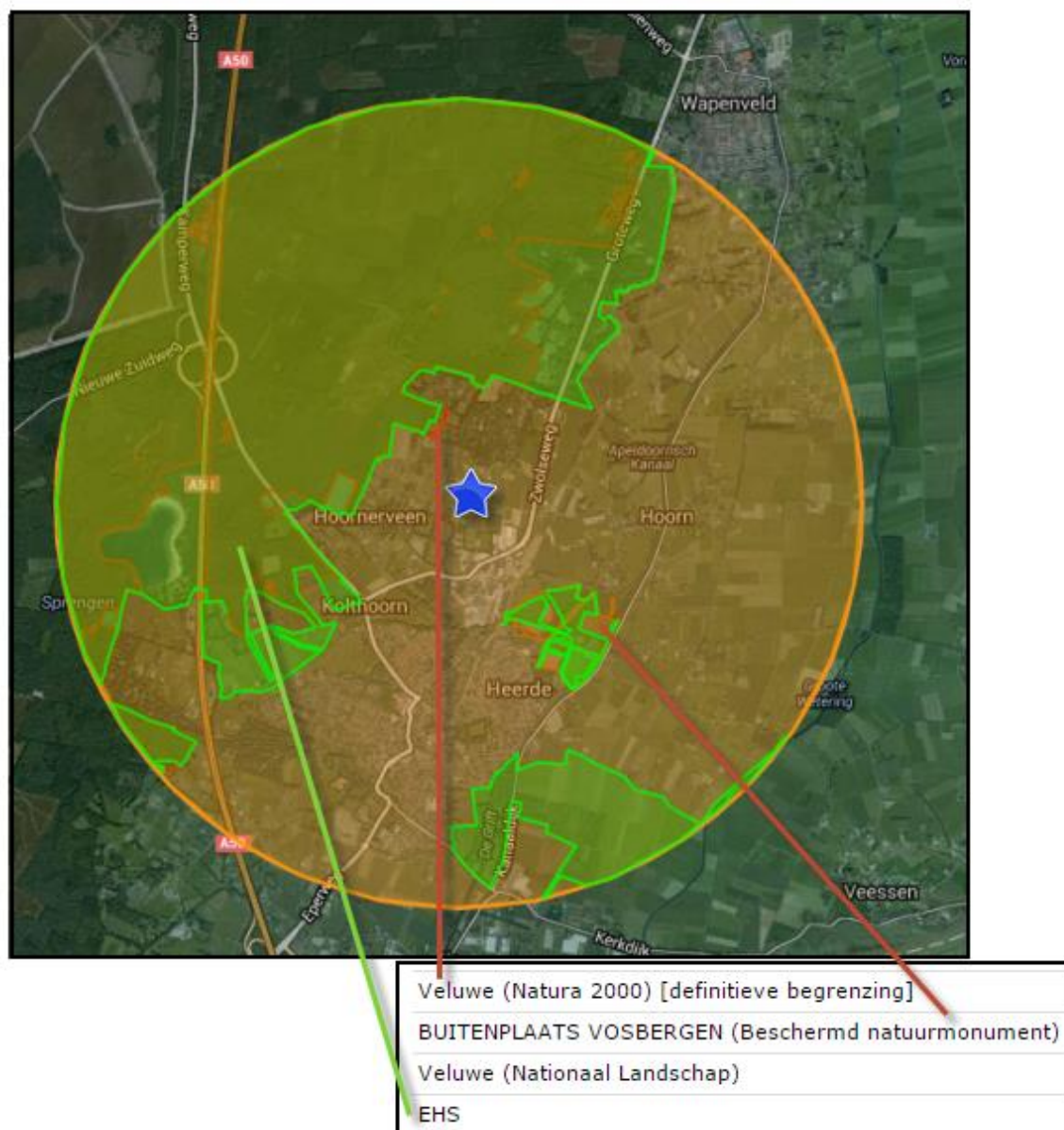
Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Ruimte haar definitieve Structuurvisie vastgesteld zodat deze van kracht is geworden. Deze Structuurvisie is de vervanger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

In het kader van het rijksbeleid zijn de Natura-2000 gebieden van belang, los van hetgeen is opgenomen onder “Ecologie”. Binnen de grenzen van het plangebied zijn geen Natura- 2000 gebied gelegen. Wel zijn binnen relatief korte afstand het NNN (voorheen: de EHS) gelegen en het Natura-2000 gebied De Veluwe. Het hele gebied De Veluwe is ook aangewezen als Nationaal Landschap. In het kader van het provinciale beleid en de natuurtoets wordt hier nader op ingegaan.



Projecten dienen in beginsel vooraf worden getoetst op hun effecten op de natuur, waarbij ook de externe werking van een ingreep op het beschermde gebied en de aanwezige waarden getoetst dient te worden. Deze zogenaamde externe werking is afhankelijk van de relevantie van het project. Er dient sprake te zijn van een significant effect op het beschermde gebied voordat een vergunning benodigd is van het bevoegd gezag, meestal de provincie.

Het slopen van bedrijfsbebouwing en het terugbouwen van enkele woningen in een groene structuur zijn geen ingrepen die getoetst moeten worden aan de externe werking van de Natura-2000 gebieden of het Nationaal Natuur Netwerk, voorheen de EHS. Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid.

3.2.2 Besluit ruimtelijke ordening

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan welke verplichte onderdelen er in o.a. bestemmingsplannen moeten zijn opgenomen en aan welke eisen van vormgeving en beschikbaarstelling ze moeten voldoen. Deze eisen zijn meegenomen in onderliggend bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6 onder 2 wordt vermeldt aan welke voorwaarden een toelichting van een bestemmingplan moet voldoen dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Deze toetsing staat ook wel bekend als de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

In artikel 1.1.1. is de begripsbepaling van ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Aan de hand van recente jurisprudentie kan gesteld worden dat het verwijderen van bedrijfsbebouwing en het in mindere mate toevoegen van nieuwe bebouwing in de vorm van drie woningen met voorzieningen in een buitengebied niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet noodzakelijk.

3.2.3 AmvB Ruimte (Barro)

De AmvB Ruimte is in december 2011 in werking getreden, behoudens de onderwerpen die gerelateerd zijn aan vorengenoemde SVIR. Het Barro geeft verder wel nadere regels over de wijze van opstellen van bestemmingsplannen.

Het besluit stelt geen eisen aan de inhoud van de toelichting bij bestemmingsplannen. Het stellen van eisen aan de toelichting van bestemmingsplannen heeft als zodanig geen normerende werking, omdat de toelichting bij een dergelijk plan weliswaar een onderbouwing bevat van het met het plan beoogde beleid, maar niet in zichzelf een normerende werking heeft.

In artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is wel een algemene bepaling voor alle bestemmingsplannen opgenomen. Het artikel schrijft voor dat de toelichting bij het bestemmingsplan, met het oog op het voorzien in een aantoonbare regionale of intergemeentelijke behoefte aan bedrijventerreinen, haventerreinen, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties en andere stedelijke voorzieningen, beschrijft op welke wijze rekening is gehouden met de aspecten die hierbij spelen.

Omdat in dit initiatief niet wordt voorzien in een bedrijventerrein, haventerrein, kantoor, detailhandel, woningbouwlocaties (meer dan 10 woningen) is het Barro verder niet van toepassing op dit initiatief.

3.2.4 Nationaal Waterplan

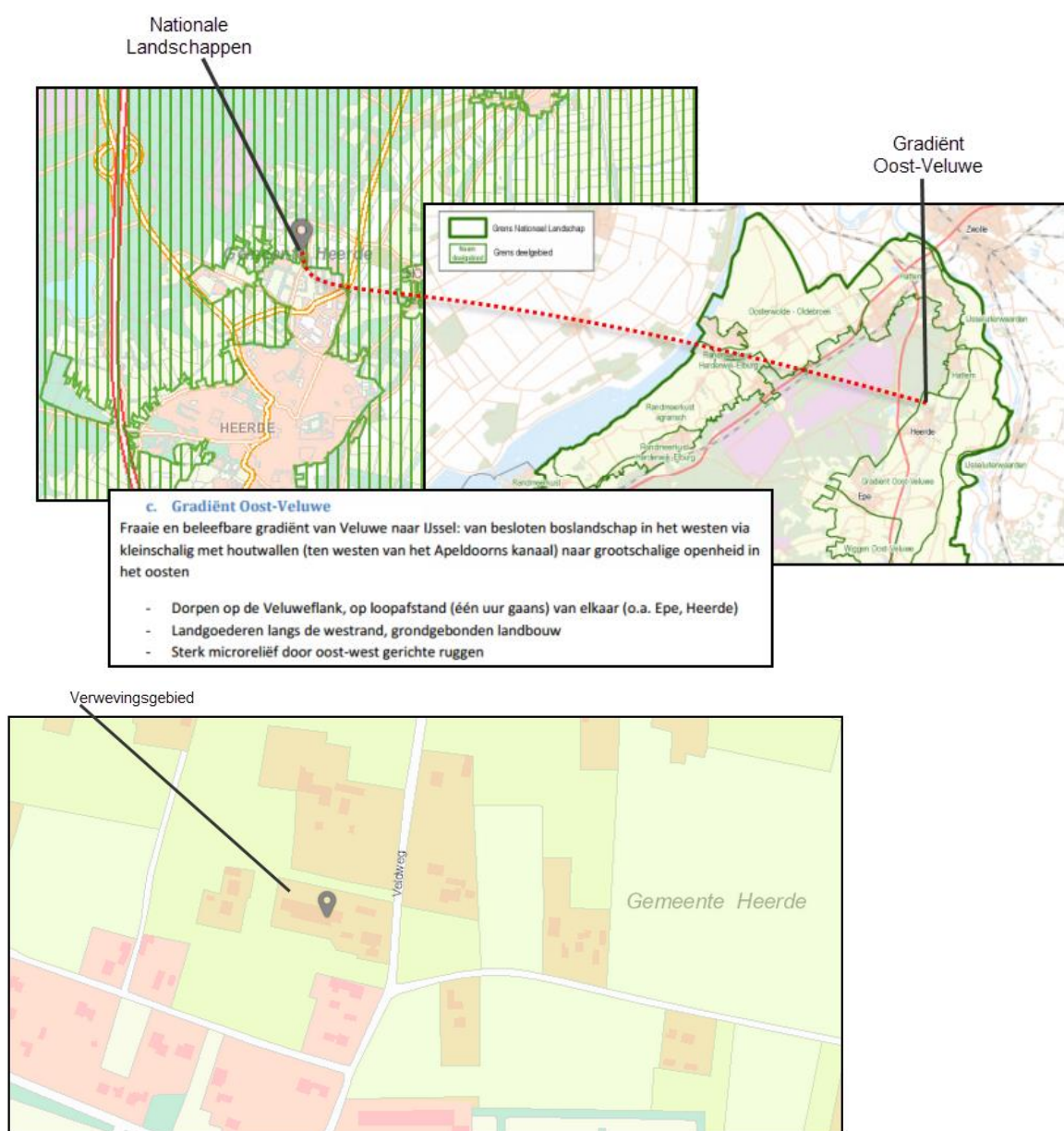
Het Nationaal Waterplan van het voormalige Ministerie Verkeer & Waterstaat heeft de status van structuurvisie en heeft in 2009 de Vierde Nota Waterhuishouding van 1998 opgevolgd. In het kort komt het Nationaal Waterplan erop neer dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening moet worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen voor de korte en de lange termijn. In het onderdeel Water van dit bestemmingsplan wordt aangegeven hoe rekening is gehouden met het onderdeel waterhuishouding in dit plan.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Provinciale Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland (2015)

In juli 2015 is de Provinciale Omgevingsvisie, het beleidskader met de ambities van de provincie Gelderland gewijzigd ten opzichte van de visie van 2014. Bij dit besluit zijn ook de verordeningen ingetrokken en is een nieuwe omgevingsverordening vastgesteld met regels, die voortvloeien uit de Omgevingsvisie en die de doelen uit de Omgevingsvisie bewaken.

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (GN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO). Het plan is wel gelegen binnen het gebied voor natuur. Verder is het gelegen binnen het Verwevingsgebied en het Nationaal Landschap de Veluwe (gradiënt Oost-Veluwe). Van belang is dat binnen deze gebieden herontwikkeling naar andere functies mogelijk is en ook al is voorzien in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. De provincie wil hierin ook een rol spelen, mocht dit nodig zijn.



Figuur 12: Kaarten Omgevingsvisie 2015

Functieverandering en nevenfuncties van gebouwen in het buitengebied

Vanwege ontwikkelingen in sectoren als land- en tuinbouw, zorg en defensie, verliezen in de komende periode veel (agrarische) gebouwen en bouwvlakken in het buitengebied hun huidige functie, of hebben die functie al verloren. De provincie wil bevorderen dat deze gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen en werken in een landelijke omgeving. Bovendien wordt op deze wijze bijgedragen aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Bij de planvorming is rekening gehouden met de mogelijkheden zoals die zijn opgenomen in de “Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord-Veluwe, april 2007”. Hierin is aangegeven dat wonen een geschikte vorm van (her)gebruik is van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering e.d. van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk. Sloop en herbouw is dan gewenst. Bij de herontwikkeling wordt aangesloten bij de oorspronkelijke erfsituatie, waardoor de historische uitstraling van een agrarisch erf behouden blijft.

3.3.2 Conclusie provinciaal beleid

Doordat bedrijfsmatige opstallen worden gesloopt en hiervoor twee extra woningen worden toegevoegd is onderhavig plan niet in strijd met het provinciale beleid en voldoet het aan de regels omtrent nieuwbouw in het landelijke gebied. Wel dient het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg te worden gezonden naar de provincie voor een beoordeling omdat het plan provinciaal van belang is.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Heerde 2025

Op 17 september 2012 is de Structuurvisie Heerde 2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Deze structuurvisie geeft het beleidskader voor ontwikkelingen in de gemeente met een doorzicht tot 2025 en is richtinggevend voor ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkelingen binnen de gemeente Heerde. De Structuurvisie Heerde 2025 geeft een nadere uitwerking aan de Toekomstvisie.

De locatie Veldweg 7 is gelegen in Zone2: Nieuwe Zakelijkheid en Gezondheid. In deze zone is ruimte voor zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen. Een dynamisch gebied dat zich kan ontwikkelen, maar met respect voor de omliggende functies. De nadruk ligt op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied. De randen van de kernen bij de overgangen naar het buitengebied dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. In de zoekzone's voor landschapsversterking is ruimte voor een gering aantal nieuwe woningen. Dit plan voor de herontwikkeling van het perceel Veldweg 7 sluit hier goed op aan.

In onderhavig plan wordt een voormalige bedrijfslocatie gesaneerd en een aantal gebouwen, die sterk in verval zijn en de buurt ontsieren, worden gesloopt. Hiervoor in de plaats komen enkele woningen terug, ingepast in de groene omgeving, waarbij de doorzichten op de weilanden worden geborgd.

3.4.2 Gebiedsvisie Hoornerveen

Er is rekening gehouden met de ontwikkelingsrichting zoals opgenomen in de “Gebiedsvisie zoekzone landschapsversterking Hoornerveen”. Het perceel Veldweg 7 is gelegen aan de rand van het deelgebied dat in de gebiedsvisie wordt aangeduid als “open ontginningslandschap”. Het perceel is in figuur 26 van de visie opgenomen als onderdeel van de “Zoekruimte bebouwing achter bestaande kavels met behoud van doorzichten”, waar de toevoeging van woningen aan de achterzijde van een bestaande bouwkaavel binnen spelregels mogelijk kan zijn.

De gebiedsvisie geeft aan dat in het open ontginningslandschap enkele woningen kunnen worden opgevangen. Het belangrijkste kenmerk van dit gebied is de openheid en de doorzichten in het gebied, wat in de planvorming is meegenomen.

3.4.3 Toekomstvisie

De Toekomstvisie van Heerde, vastgesteld op 13 juli 2009, gaf reeds aan dat woningbouw onder voorwaarden toegestaan zou moeten worden, mits de ruimtelijke kwaliteit hierdoor zou worden versterkt of minimaal gelijk zou blijven. Woonkwaliteit, ruimtelijke kwaliteit en ruimtelijke inpassing is daarbij belangrijker dan volumes en oppervlaktes. Om deze reden is gekozen voor een plan met een hoge stedenbouwkundige kwaliteit, een groene en open landschappelijke inpassing en het saneren van voormalige bedrijfsbebouwing.

Voorst geeft de Toekomstvisie aan dat flexibel en levensloopbestendig wonen de voorkeur heeft. Hieraan is in onderhavig plan voldaan door het toestaan van kangoeroe-woningen, waardoor zorg op maat mogelijk is en ook sprake kan zijn van zorgwoningen.

Het ontwerp van het plan voldoet aan de normering voor zo authentiek mogelijk bouwen, doordat de kwaliteit van de beoogde bebouwing aansluit bij de stijl van woningen in de omgeving.

3.4.4 Woonvisie

Net als de eisen die worden gesteld in de Toekomstvisie en de daaruit voortvloeiende Structuurvisie, geeft de Woonvisie aan dat voornamelijk vraaggestuurd moet worden gebouwd. Zoals reeds aangegeven, wordt voorzien in flexibele woningen die als kangoeroe-woning kunnen worden gebruikt. Ook de Woonvisie gaat uit van het realiseren van woonkwaliteit en transitie van bedrijvigheid naar wonen. Hieraan wordt in onderhavig plan voldaan. Een bedrijfslocatie wordt opgeheven en hiervoor in de plaats worden enkele woningen gerealiseerd. Dit voldoet geheel aan de Woonvisie van de gemeente Heerde.

4. Milieuaspecten en overige wetgeving

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

Dit hoofdstuk gaat in op de wettelijke aspecten van geluid in bestemmingsplannen.

4.1.2 Wet geluidhinder algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) geeft regels wanneer een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd en waar dit aan moet voldoen. Een aantal belangrijke aspecten zijn:

- Bij een voorgenomen wijziging van een bestemmingsplan binnen een geluidzone is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Bij hogere geluidbelasting dan de voorkeurswaarde kan een procedure tot het vaststellen van een hogere grenswaarde nodig zijn dan de voorkeursgrenswaarde.
- De bevoegdheid voor het vaststellen van een hogere waarde ligt in de meeste gevallen bij de gemeente, met in het akoestisch onderzoek verplichte aandacht voor mogelijke maatregelen en de motivatie.
- Eenheid van de geluidbelasting is de Lden (Lday, evening, night) in dB, een Europese dosismaat voor geluid voor weg- en railverkeer. De Lden staat voor het jaargemiddelde A-gewogen geluidsniveau over een etmaal. De voorkeurswaarde voor wegverkeerslawaaï bedraagt Lden = 48 dB, voor railverkeer is dat Lden = 55 dB.
- Het ontwerpbesluit voor het vaststellen van hogere waarden moet tegelijk met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. De ter inzage termijn is in alle gevallen 6 weken. De Wet stelt registratie van de verleende hogere waarde in het kadaster verplicht.

4.1.3 Relatie bestemmingsplan en Wet geluidhinder

In de Wgh is geregeld dat bij een bestemmingsplanwijziging een akoestisch onderzoek de gevolgen voor geluidgevoelige objecten binnen de zone in beeld moet brengen. Uitgangspunt is dat voor alle woningen binnen de zone de voorkeursgrenswaarde van Lden=48 dB voor wegverkeer en Lden =58 dB voor railverkeer niet wordt overschreden. Bij hogere waarden moet uit akoestisch onderzoek blijken welke maatregelen nodig zijn om wel aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.1.4 Wegverkeer

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt rond iedere weg een zone (art.74). Dit geldt niet voor woonerven en 30 km/uur wegen. Ook de ruimte boven en onder de weg behoren tot de zone. Bij aanleg van een nieuwe weg geldt de zone vanaf het moment dat de weg in een ontwerp bestemmingsplan is opgenomen. In dit geval is vooral de Veldweg van belang. Bij wegen waar weinig verkeersbewegingen aanwezig zijn, kan akoestisch onderzoek achterwege blijven. Aangezien de Veldweg een dergelijke weg is, is een akoestisch onderzoek niet nodig.

4.1.5 Spoorverkeer

Ook rondom spoorwegen ligt een wettelijk vastgelegde geluidzone. In deze situatie is geen spoorweg in de omgeving aanwezig waarmee rekening dient te worden gehouden.

4.2 Luchtkwaliteit

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze wet is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate en de Regeling niet in betekenende mate. In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet getoetst hoeft te worden aan de wettelijke grenswaarden. Hierin staat dat meer dan 1,2 microgram stikstofdioxide en/of fijnstof per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit doorvertaald naar 1.500 woningen, ofwel 7.500 verkeersbewegingen (uitgaande van 5 verkeersbewegingen per woning, conservatieve aanname conform de ASVV 2004). De ontwikkeling van de twee nieuwe woningen resulteert conform de Regeling niet in betekenende mate niet in een significante verslechtering van de luchtkwaliteit en hoeft daarom niet te worden getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor luchtkwaliteit. Daarnaast geldt dat het gewijzigde gebruik van agrarisch bedrijf naar wonen sowieso een verbetering is voor de luchtkwaliteit omdat er verder geen bedrijfsmatige verkeersbewegingen van vrachtverkeer meer zal zijn. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het wetgevende kader voor luchtkwaliteit, zoals vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Daarnaast is heeft een NSL-monitoring plaatsgevonden. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit redelijk tot goed is.

4.3 Bodem en asbest

4.3.1 Wettelijk kader

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Een bodemonderzoek mag niet meer dan vijf jaar oud zijn en moet een vastgestelde informatiekwiteit bieden. Indien aan die voorwaarden niet kan worden voldaan, dient aanvullend onderzoek plaats te vinden.

Wanneer uit het onderzoek blijkt dat de bodem niet geschikt is voor het beoogde doel, dient vóór aanvang van de bouwwerkzaamheden een bodemsanering te worden uitgevoerd om de bodem wel geschikt te maken, of dient de bouwaanvraag te worden geweigerd.

4.3.2 Beoordeling bodemsituatie en asbest

Uit het bodemonderzoek van Boluwa Eco Systems BV (9 februari 2016, nummer 15225), dat onderzoek heeft gedaan naar bodemverontreiniging en asbest in de bodem, blijkt dat op de locatie van en rond de veldschuur nog nader onderzoek moet worden verricht. Het bodemonderzoek is bijgevoegd. Voor asbest is een asbestinventarisatie opgesteld (AL Asbestinventarisatierapport 16 februari 2015, nummer 15121030), waaruit blijkt dat er geen spoedsanering van asbest nodig is. Voor de sloop zal het asbest worden gesaneerd en bij de aanvraag om omgevingsvergunning zal het vervolgonderzoek naar de bodemkwaliteit worden toegevoegd.

4.3.3 Conclusie

Op basis van de onderzoeken zijn er voor de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen belemmeringen aanwezig bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van de nieuwbouw van de nieuwe woningen met tuin. Wel is vervolgonderzoek nodig. Uit de asbestinventarisatie blijkt dat geen spoedsanering nodig is voor het verwijderen van asbest. Het asbest kan tijdens de sloop worden verwijderd door een gecertificeerd bureau.

4.4 Geur

4.4.1 Situatie

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is onderzocht of in het plangebied een goed woon- en verblijfsklimaat is gegarandeerd en of het bouwblok van eventueel omliggende veehouderijbedrijven optimaal blijft benut. In de nabije omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Hiermee is in het kader van geur van agrarische bedrijven een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden er geen agrarische bedrijven belemmerd in de bedrijfsvoering. Aan de milieuzoneringen van overige niet-agrarische bedrijven is in paragraaf 4.6 nadere aandacht besteed.

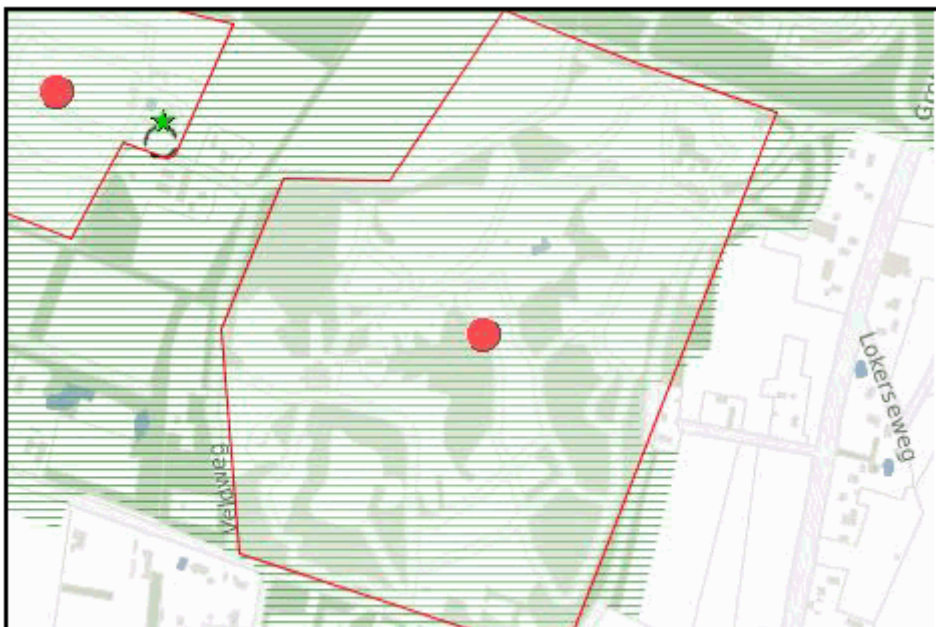
4.4.2 Conclusie

Bij de voorgenomen ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit het aspect geur.

4.5 Externe Veiligheid

Er zijn geen risico's aanwezig als gevolg van de opslag, productie of transport van gevaarlijke stoffen in de buurt van dit perceel. Ook is geen LPG-vulstation of andere risicobron in de nabijheid aanwezig. Wel zijn door de aanwezigheid van de diverse campings aanduidingen op de risicokaart te zien, omdat bij deze campings gasflessen worden verhandeld. Dit is echter geen belemmering voor de woningen.

De planlocatie is niet in een gebied gelegen als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid (Bevi) of een gebied als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen. Het gebied is ook niet gelegen binnen de invloedssfeer van een buisleiding. Hierdoor is een (beperkte) verantwoording van het groepsrisico niet nodig.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart

4.6 Bedrijven en milieuzonering

4.6.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt getoetst conform:

- VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009);
- Wet milieubeheer.

VNG handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'

De Vereniging van Nederlandse Gemeente doet in de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de bestemmingsgrens van de bedrijven en anderzijds de gevel van een woning.

De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Categorie	Richtafstand (in meters) tot omgevingstype	
	rustige woonwijk en rustig buitengebied	gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, voor met name het aspect geluid, met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Het aspect geluid is veelal het maatgevende aspect. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

4.6.2 Situatie

Het gebied is te typeren als gemengd gebied. Het bedrijf dat het dichtst bij is gelegen is het Tuincentrum (Bekamp) en het Hoveniersbedrijf aan de Veldweg 15. Deze afstand tussen de bedrijven en de woningen is ruim voldoende omdat de vereiste afstand maximaal 30 meter is. Aan de overzijde van de Veldweg is weliswaar nog een agrarische bestemming aanwezig maar hier is geen bouwblok gelegen. Het werkelijk vestigen van bedrijfsbebouwing is dan ook niet toegestaan.

Hierdoor wordt de bedrijvigheid niet belemmerd en kan ook een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woningen.

4.6.3 Conclusie

Het plan is haalbaar op het gebied van bedrijfszoning. De omliggende bedrijven vormen geen belemmering voor onderhavig plan. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de woningen. De nieuwe woningen vormen geen belemmering voor de bedrijfsvoering voor de omliggende bedrijven.

4.7 Water

4.7.1 Algemeen

Sinds 2003 is bij ruimtelijke plannen een zogenaamde watertoets wettelijk verplicht. Het doel van de watertoets is de effecten van de voorgenomen ontwikkeling op het watersysteem in beeld te brengen en eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te beperken door het nemen van maatregelen.

De gemeente is niet primair verantwoordelijk voor alle watertaken, maar moet de waterbelangen wel goed beschrijven en afwegen binnen de ruimtelijke ordening. Een van de instrumenten hiervoor is de verplichte watertoets. De watertoets houdt in dat het Waterschap beoordeelt of de waterbelangen voldoende betrokken zijn. De voor de gemeente en waterschap van belang zijnde wateraspecten zijn hieronder beschreven. Volgens de Wet gemeentelijke watertaken (2008) is de gemeente verantwoordelijk voor het inzamelen en transporteren van stedelijk afvalwater en hemelwater. De gemeente mag vervolgens zelf bepalen op welke wijze het ingezamelde hemelwater wordt verwerkt. Verder heeft de gemeente de zorgplicht om structurele problemen als gevolg van een voor de gebruiksfunctie nadelige grondwaterstand in openbaar bebouwd gebied te voorkomen of te beperken.

4.7.2 Watertoets Waterschap

Vanaf 1 november 2003 zijn de overheden wettelijk verplicht om alle ruimtelijke plannen, die van invloed zijn op de waterhuishouding, voor advies voor te leggen aan de waterbeheerders.

In het verleden werden verschillende wateradviezen afgegeven wat zorgde voor rechtsongelijkheid en onduidelijkheid. Daarom hebben de waterbeheerders afgesproken om alle aanvragen in het hun betreffende gebied af te handelen via één loket: de digitale watertoets.

Niet alle ruimtelijke plannen behoeven de watertoets te doorlopen. Daartoe heeft het waterschap een stroomschema, met daarbij behorende notitie ondergrens, opgesteld waaruit het toepassingsbereik van de watertoets blijkt. Ook zijn per gemeente waterkaarten opgesteld waaruit de verschillende waterbelangen op een bepaalde locatie zijn af te lezen. Aan de hand van het ‘meldformulier watertoets’ kunnen (ruimtelijke) plannen vervolgens voor advies worden voorgelegd aan het betreffende waterschap.

Het plangebied is volgens de kaarten niet gelegen binnen een aandachtsgebied. Er verdwijnt ruim 400 m² aan verharding zodat een positief resultaat ontstaat. Een nadere watertoets is daarom niet nodig.

Het hemelwater en het afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, hoewel de inzet is om hemelwater te laten infiltreren in het plangebied.

4.7.3 Conclusie Water

Gelet op vorenstaande en de uitkomst van de digitale watertoets vormt het onderdeel Water geen belemmering voor onderhavig bestemmingsplan.

4.8 Ecologie

De belangrijkste natuurwaarden zijn vastgelegd in het gebiedsgericht beleid. Hiervoor zijn Natuurbeschermingsgebieden en de EHS met ecologische verbindingzones aangewezen. Bij ieder ruimtelijk initiatief dient te worden gekeken naar flora- en fauna aspecten.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van het Nationaal Natuur Netwerk opgenomen. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een natuurtoets uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in een rapport van 16-11-2015. Dit rapport is opgenomen in Bijlage 6 Natuurtoets.

Het woningbouwproject valt buiten de invloedssfeer van het Gelders Natuurnetwerk (voorheen EHS) en het Natura 2000. Het onderzoek geeft aan dat de dichtstbijzijnde EHS ligt ten noordwesten van het plangebied op een afstand van circa 600 meters van het projectgebied. Het beschermingsregime van de EHS kent echter geen externe werking, zodat de effecten van het project op de EHS niet hoeven te worden beoordeeld.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Veluwe, ligt op circa 600 meter afstand van het plangebied. Effecten van dit kleinschalige woningbouwproject zijn op die afstand uitgesloten. Het beschermingsregime van de Natuurbeschermingswet is in dit geval niet relevant.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Zorgplicht

De zorgplicht Flora- en faunawet is mede van toepassing op de beschermde soorten waarvoor geen ontheffing hoeft te worden verkregen. Dit houdt in, dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild levende dieren en planten (inclusief hun leefomgeving).

Concreet betekent dit dat bij een ruimtelijke ingreep rekening moet worden gehouden met alle aanwezige dieren en planten door middel van planning en uitvoering. Voor alle grondgebonden zoogdieren en amfibieën in het plangebied geldt de zorgplicht. Dit houdt in dat deze dieren gedurende de werkzaamheden zoveel mogelijk moeten worden ontzien.

Situatie

De uitgevoerde natuurtoets geeft aan dat er mogelijk enkele licht beschermde soorten zoogdieren voorkomen in het plangebied, maar dat er in de omgeving voldoende vervangend leefgebied aanwezig is. Daarnaast zijn deze soorten vrijgesteld voor ruimtelijke ontwikkelingen. Als foerageergebied voor eventuele steenmarters, dassen en vleermuizen zijn in de omgeving voldoende alternatieven aanwezig. De natuurtoets geeft ook aan dat de open schuren (tocht) en bestaande bouwvallen (constructie) niet geschikt voor verblijfplaats voor vleermuizen met als mogelijke uitzondering de bewoonde woning. Uit een nadere scan door Pasmaat Ecologie (zie bijlage 6) is gebleken dat alleen de bewoonde dienstwoning in aanmerking zou komen als verblijfplaats, maar dat de oude spouwconstructie, door tocht, deze ongeschikt maakt.

Wel is uit dit naderonderzoek gebleken dat er in het gebied vogelsoorten voorkomen met een jaarronde bescherming. Zij komen voor in de groenstroken aan de randen van het plangebied. Deze groenstroken worden zoveel mogelijk behouden en de het onderhoud hiervan (snoeiwerk) zal buiten het broedseizoen plaatsvinden.

Conclusie

Uit de natuurtoets en nadere scan blijkt dat er geen belemmeringen zijn om te komen tot sloop van bestaande opstallen en de bouw van woningen op het betreffende perceel met dien verstande dat bij het uitvoeren van het achterstallig onderhoud aan de groenstroken rekening wordt gehouden met het broedseizoen.

4.9 Archeologie

De regioarcheoloog heeft verschillende onderzoeken in de omgeving van de Veldweg 7 uitgevoerd. Hij verwacht niet dat er nog bodemschatten in de grond aanwezig zijn. Met de archeologische onderzoeksresultaten van plangebieden rond de Veldweg 7 en het feit dat terug gebouwd wordt op oude locaties, is zijn advies om hier geen nader archeologisch onderzoek te laten plaats vinden. Het advies van de regioarcheoloog is bijgevoegd.

4.10 Cultuurhistorie

Het perceel herbergt geen cultuurhistorische gebouwen of overige cultuurhistorische zaken. Op grond van cultuurhistorie is geen beperking aanwezig voor onderhavige ontwikkeling.

5. Juridische planopzet

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan namelijk de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

5.1 Opzet van de regels

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. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. 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 drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.

Inleidende regels

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

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

Bestemmingsregels

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

- **Bestemmingsomschrijving**
Omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan.
- **Bouwregels**
Eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, et cetera).
- **Afwijken van de bouwregels**
Onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- **Specifieke gebruiksregels**
Welk specifiek gebruik heeft men voorogen en onder welke voorwaarden.

In paragraaf 5.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en in grote lijnen beschreven.

Algemene regels

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

- **Anti-dubbeltelregel**
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 een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- **Algemene gebruiksregels**
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 afwijkingsregels
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 wijzigingsregels
In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de mogelijkheid om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen.
- Algemene procedureregels
In dit artikel wordt de procedure beschreven van eventueel nadere eisen.
- Overige regels, overgangs- en slotbepalingen
Onder overige regels wordt aangegeven welke wettelijke regels geldig zijn.
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.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De omwonenden zijn uitgenodigd en aan hen is het plan toegelicht. Deze omwonenden zien graag een spoedige transitie van de locatie en zijn positief over de ingezette ontwikkeling. Zij zullen worden geïnformeerd tijdens de vervolprocedure.

Om woningbouw mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het ontwerp-bestemmingsplan heeft – na publicatie hiervan – gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiertegen heeft een ieder een zienswijze kunnen indienen bij de gemeenteraad. Na deze ter inzage legging is het plan gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Na vaststelling kan door degenen die een ontvankelijke zienswijze hebben ingediend, of degene die redelijkerwijs kan aantonen niet in de gelegenheid te zijn geweest een zienswijze in te dienen, beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.1 Inspraak

Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is door 1 belanghebbende een zienswijze ingediend. Dit heeft geleid tot een beperkte aanpassing van het plan. Daarnaast zijn enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor de beantwoording van de zienswijze en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar bijlage 7.

7. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de realisatie van een bouwplan als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening mogelijk. Dit bouwplan betreft de bouw van drie woningen met bijbehorende voorzieningen.

Ingevolge artikel 6.12 Wro is het opstellen van een exploitatieplan verplicht indien een bestemmingsplan de realisatie van een bouwplan mogelijk maakt. Hetzelfde artikel bepaalt verder dat deze verplichting niet geldt indien het verhaal van de kosten, genoemd in de artikelen 6.2.3 tot en met 6.2.5 Bro, op een andere wijze is geregeld en het stellen van locatie-eisen niet noodzakelijk is.

Omdat er voor de gemeente in voorliggende situatie geen aanleiding is voor het stellen van locatie-eisen, is het ingevolge artikel 6.12 Wro niet verplicht om een exploitatieplan op te stellen. Wel is er, in verband met het verhaal van de plankosten, een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Met deze overeenkomst is het kostenverhaal verzekerd. Hiermee is het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar.