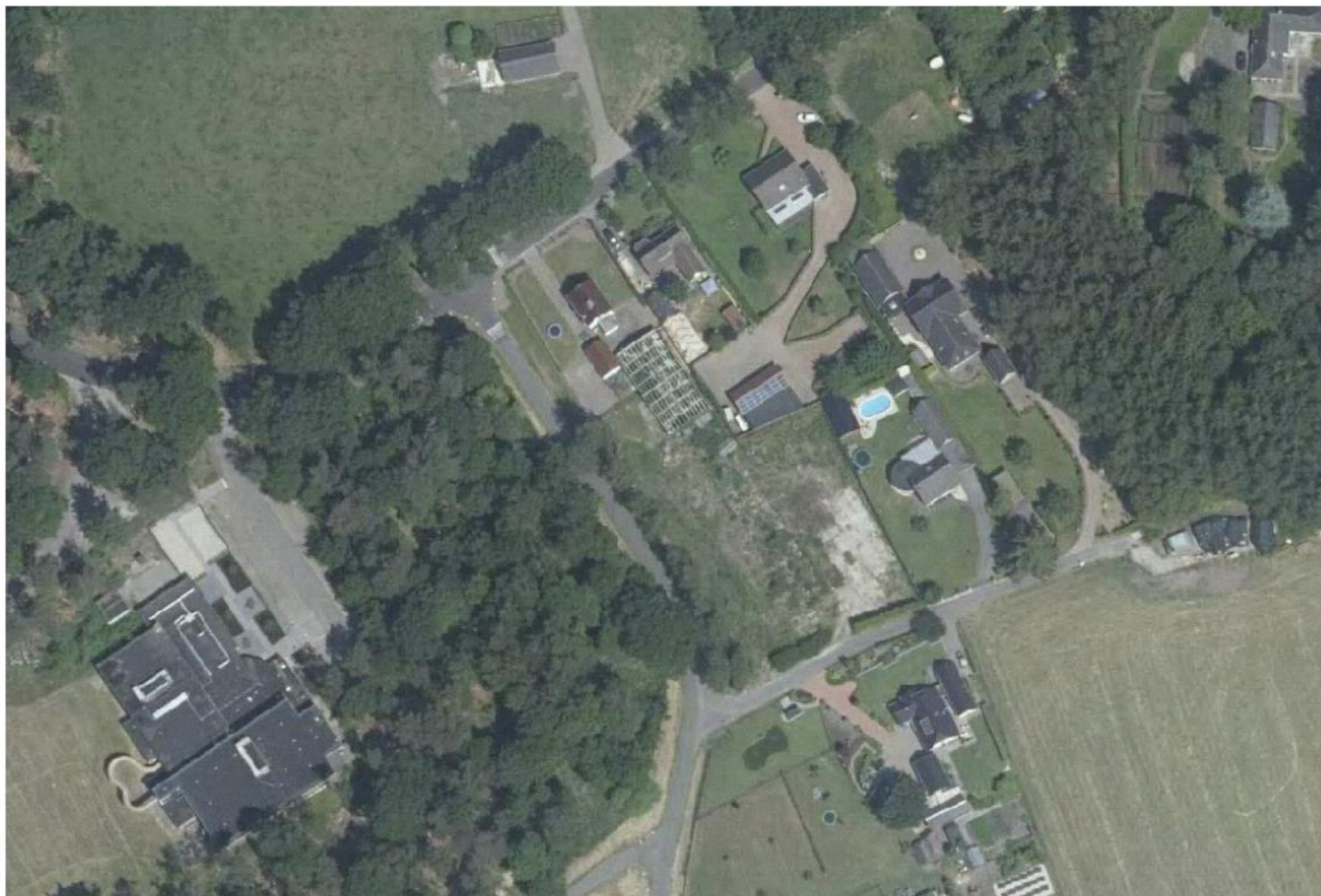




GEMEENTE HEERDE

*Bestemmingsplan Buitengebied West, 8e
herziening (Revelingseweg 4 te Wapenveld)*

September 2017

Ontwerp



*Bestemmingsplan Buitengebied West, 8^e herziening
(Revelingsweg 4 te Wapenveld)*

Plannaam: Bestemmingsplan Buitengebied West, 8^e herziening (Revelingsweg 4 te Wapenveld)
IMRO-nummer: NL.IMRO.0246.810BUWH08RVLNGSWG4-ON01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Ontwerp



Twentepoort Oost 16a
7609 RG ALMELO

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

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	7
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING	9
2.1	WAPENVELD	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING	10
HOOFDSTUK 3	GEWENSTE SITUATIE	12
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING	12
3.2	VERKEER EN PARKEREN	13
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	15
4.1	RIKSBELEID	15
4.2	PROVINCIAAL	17
4.3	REGIONAAL BELEID	19
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	20
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	25
5.1	GELUID	25
5.2	BODEMKWALITEIT	26
5.3	LUCHTKWALITEIT	27
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	27
5.5	MILIEUZONERING	29
5.7	ECOLOGIE	31
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	34
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	36
6.1	VIGEREND BELEID	36
6.2	WATERPARAGRAAF	36
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	38
7.1	INLEIDING	38
7.2	OPZET VAN DE REGELS	38
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	40
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
HOOFDSTUK 9	INSPRAAK & VOOROVERLEG	43
9.1	VOOROVERLEG	43
9.2	INSPRAAK	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING	44	
BIJLAGE 1	INRICHTINGSPLAN	44
BIJLAGE 2	VERKENNEND BODEMONDERZOEK	44
BIJLAGE 3	VERKENNEND BODEMONDERZOEK ASBEST	44
BIJLAGE 4	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA	44

BIJLAGE 5	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK.....	44
BIJLAGE 6	WATERTOETS.....	44

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de eigenaren van het perceel Revelingseweg 4 te Wapenveld is een verzoek om functieverandering voor het betreffende perceel ingediend. Het voornemen bestaat uit de sloop van voormalige agrarische bebouwing op het perceel om vervolgens woonbebouwing te realiseren, waarbij de woning Revelingseweg 4 en de bijbehorende garage worden gehandhaafd. De nieuwe woongebouwen bestaan uit twee hoofdvolumes met daarin twee wooneenheden (totaal 4 woningen) en één gezamenlijk bijgebouw. Daarnaast wordt het gehele erf landschappelijk ingepast, op basis van het opgestelde inrichtingsplan. Allesomvattend zorgt de ontwikkeling voor een kwaliteitsverbetering van de locatie.

Op 27 september 2005 heeft het college van B&W van de gemeente Heerde besloten om in principe en onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verzoek om functieverandering. Dit betrof een principebesluit op hoofdlijnen, waaraan nog geen concreet plan ten grondslag lag. Na dit principebesluit heeft met diverse tussenpozen overleg en afstemming over de nadere invulling van het functieveranderingsplan plaatsgevonden.

Dit heeft geresulteerd in een (totaal)plan dat de volgende onderdelen omvat:

- Schetsontwerpen voor de twee woongebouwen en het gezamenlijke bijgebouw, 17 december 2015 (Architom);
- Situatietekening (voor wat betreft bebouwing/verharding), 3 mei 2016 (Architom);
- Inrichtingsplan (voor wat betreft beplanting/landschapsmaatregelen), maart 2017 (Stichting Landschapsbeheer Gelderland).

Omdat de voorgenen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied ten zuiden van de kern Wapenveld. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied - aangegeven met de rode contour - ten opzichte van de kern Wapenveld en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wapenveld (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

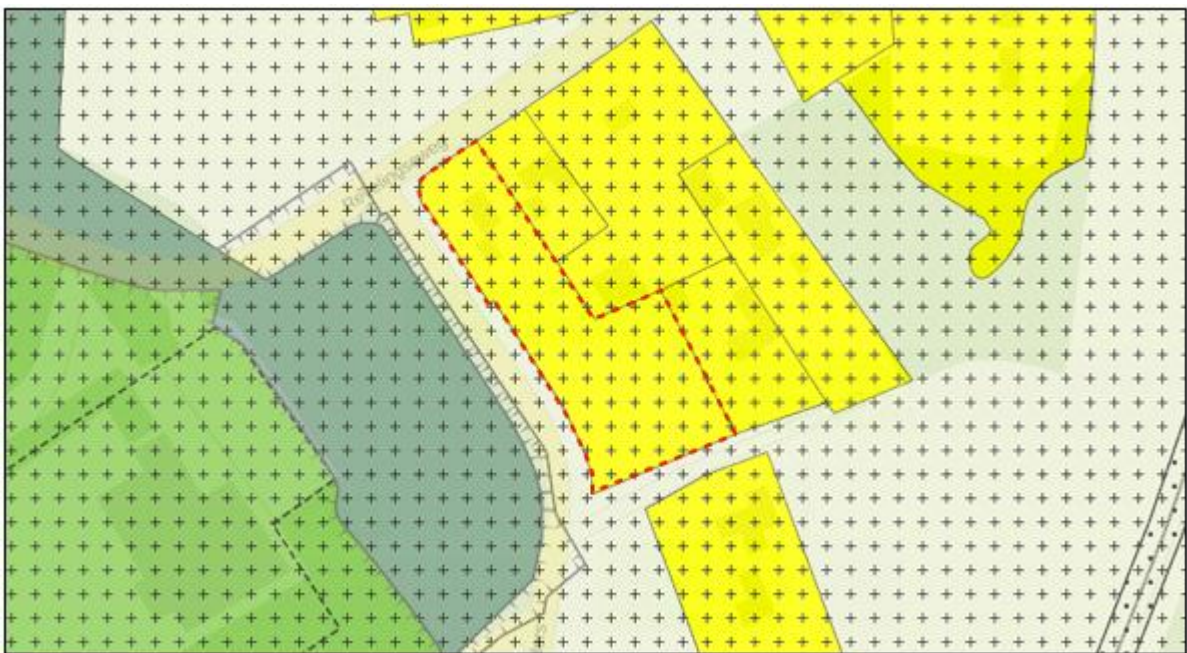
Het "Bestemmingsplan Buitengebied West, 8^e herziening (Revelingsweg 4 te Wapenveld)" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.810BUWH08RVLNGSWG4-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

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

1.4 Planologische regiem

De locatie is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied West". Dit bestemmingsplan is op 16 april 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. Op basis van dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Wonen', de dubbelbestemmingen 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' en de gebiedsaanduidingen voor landschapstype: 'dekzandruggen en oude bouwlanden'. Een uitsnede van de verbeelding behorende bij het geldende bestemmingsplan is opgenomen in afbeelding 1.2. Het plangebied is aangegeven met de rode stippellijn.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan "Buitengebied West" (Bron: gemeente Heerde)

Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn hoofdzakelijk bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan 1 vrijstaand woonhuis aanwezig mag zijn. Het aantal gewenste woningen (1 bestaande en 4 nieuwe) overschrijdt het maximaal toegestane aantal woningen binnen dit bestemmingsvlak. Een herziening van het bestemmingsplan is noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch-planologische kaders.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het landschap en de omgeving alsmede de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt

ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Heerde beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

HOOFDSTUK 2

HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

2.1 Wapenveld

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

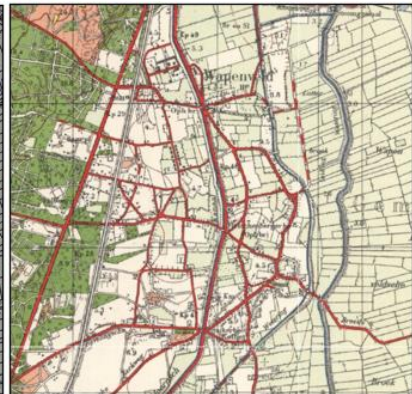
1830 - 1850



1900



1954



1965



1975



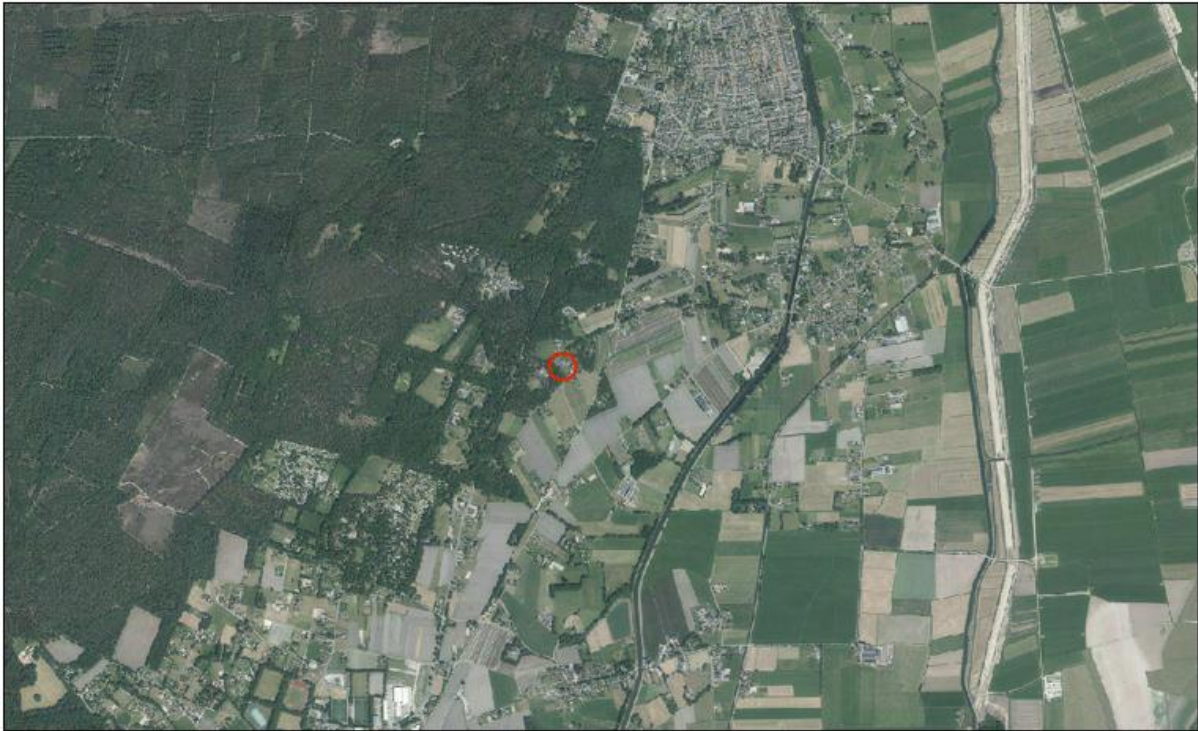
1991



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

2.2 Het plangebied en de omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Revelingseweg 4 ligt ten zuiden van de kern Wapenveld en ten westen van de kern Bruggenhoek, op relatief korte afstand (circa 175 meter) van de Groteweg. Het perceel ligt in een overgangsgebied tussen het bosgebied van de Veluwe en het open, landelijke gebied van de IJsselvallei. De functionele structuur in de nabije omgeving bestaat voornamelijk uit verspreid liggende (vrijstaande) woningen. Daarnaast is ten zuidwesten van het plangebied een openbaar binnenzwembad aanwezig. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie van de omgeving op een luchtfoto weergegeven.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto ligging en huidige situatie plangebied (Bron: provincie Gelderland)

Aan drie zijden wordt het plangebied begrenst door een wegverbinding, te weten de Revelingseweg (noordzijde), De Rolders (westzijde) en een zijtak van De Rolders (zuidzijde) die enkele achterliggende percelen ontsluit. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrenst door enkele woonpercelen

De voormalige agrarische bebouwing op het perceel Revelingseweg 4 te Wapenveld betrof diverse aan elkaar gebouwde kippenschuren, zoals weergegeven met de gele belijning op afbeelding 2.3. De oppervlakte legaal aanwezige bebouwing op de locatie bedroeg 804 m². Deze voormalige bedrijfsgebouwen stonden leeg en hadden geen (agrarische) vervolgfunctie. Hierdoor werd niet langer geïnvesteerd in het onderhoud van de gebouwen. Deze bebouwing is inmiddels grotendeels gesloopt en wordt volledig gesloopt. Alleen de woning Revelingseweg 4 en de bijbehorende garage worden gehandhaafd. In afbeelding 2.4 is de huidige situatie op enkele foto's weergegeven.



Afbeelding 2.3: Luchtfoto's van het plangebied uit 2011 (links) en 2015 (rechts) (Bron: provincie Gelderland)



Afbeelding 2.4: Foto's van het plangebied (Bron: Econsultancy)

HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

3.1 Gewenste ontwikkeling

3.1.1 Sloop

Het agrarisch gebruik ter plaatse van het plangebied is al lange tijd beëindigd en daarna is de agrarische bebouwing vrijwel ongebruikt gebleven. De agrarische bebouwing had geen vervolgfunctie en is na verloop van tijd gaan verrommelen en draagt in negatieve zin bij aan de (ruimtelijke) uitstraling van het omliggende gebied. Zoals aangegeven in paragraaf 2.2 waren diverse aan elkaar gebouwde kippenschuren aanwezig. De oppervlakte legaal aanwezige bebouwing op de locatie bedroeg 804 m². Deze bebouwing is inmiddels grotendeels gesloopt en wordt volledig gesloopt. De woning Revelingseweg 4 en de bijbehorende garage worden gehandhaafd.

3.1.2 Nieuwbouw en inrichting

In plaats van de gesloopte, voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is het plan om op het perceel twee woongebouwen (gebouw A en B in figuur 3.1) met in elk gebouw twee wooneenheden te realiseren. Naast deze woongebouwen is op het perceel een gezamenlijk bijgebouw (gebouw C in figuur 3.1) ten behoeve van de vier wooneenheden voorzien. De totale oppervlakte van de geplande bebouwing bedraagt ruim 364 m². Dit betekent dat de bebouwingsoppervlakte op het perceel met meer dan 50% gereduceerd wordt.

Beide woongebouwen zijn als één geheel ontworpen en kennen qua maatvoering en detaillering een verschillend ontwerp. De woongebouwen zijn met een 'schuurachtig' karakter ontworpen, dit blijkt onder andere uit de eenvoudige hoofdvorm, de lage goothoogte en het materiaalgebruik. Het ontwerp van het gezamenlijke bijgebouw sluit bij de gekozen beeldkwaliteit aan. In zijn totaliteit ontstaat daarmee een beeldkwaliteit die expliciet de indruk wekt dat het een voormalig agrarisch erf betreft. Met andere woorden: vanuit stedenbouwkundig oogpunt is ter plaatse sprake van een erfconstructie

Om verrommeling van het perceel te voorkomen is ervoor gekozen om een gezamenlijk bijgebouw mee te ontwerpen met de beide woongebouwen. Hiermee wordt voor de vier geplande wooneenheden in beginsel voorzien in voldoende bergruimte. Daarnaast is dit bestemmingsplan zodanig opgesteld dat niet of nauwelijks mogelijkheden ontstaan voor het bouwen van (vergunningvrije) bijgebouwen.

Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit en het specifieke karakter van deze functieveranderingslocatie geborgd worden. De geplande bebouwing wordt landschappelijk ingepast op basis van een door de Stichting Landschapsbeheer Gelderland uitgewerkt Inrichtingsplan. Het Inrichtingsplan is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. In het Inrichtingsplan zijn de uitgangspunten vanuit initiatiefnemer, de landschappelijke situatie, de cultuurhistorische situatie en de beleidsuitgangspunten verwerkt. In figuur 3.1 is het Inrichtingsplan weergegeven.



Afbeelding 3.1: Inrichtingsplan (Bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)

De landschappelijk inpassing van het plan bestaat uit een versterking/kwaliteitsverbetering van de groenstructuur langs de Rolders, door middel van de aanplant van nieuwe bomen (die passen in het omliggende landschap). Tussen de woningen Revelingseweg 4 en 6 wordt een bomenrij aangeplant. De zuidwestelijke hoek van het plangebied wordt ingepast met een singel. Ten slotte worden de woonpercelen ingepast met knip- en scheerheggen en solitaire bomen.

3.2 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de 'Parkeernormennota gemeente Heerde'. Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: woning, midden
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom¹
- Parkeerbehoefte (per woning): 1,8

¹ Voor het buitengebied zijn geen parkeernormen in de Parkeernormennota opgenomen. De kleinere kernen en buurtschappen in het buitengebied vallen in de categorie rest bebouwde kom.

Voor wat betreft de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 317 (oktober 2012)' van het CROW. Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- Functie: wonen, koop, twee-onder-één-kap
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Heerde (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,4 en maximaal 8,2 per etmaal

Het parkeren ten behoeve van de woonpercelen vindt plaats in, rondom en tegenover het gezamenlijke bijgebouw. Op deze wijze kan conform de parkeernormennota worden voorzien in de benodigde 7 á 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor de vier nieuwe woningen wordt één gezamenlijke in- en uitrit aangelegd en wordt aangesloten op De Rolders. Er zal sprake zijn van een beperkte toename (circa 31) van het aantal verkeersbewegingen. Voor de bestaande woning aan de Revelingseweg 4 blijft de verkeerssituatie ongewijzigd.

Gezien de beperkte verkeersintensiteiten en de overzichtelijke in- en uitrit wordt geconcludeerd dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkelingen.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

4.1.1.1 Algemeen

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

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

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

4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

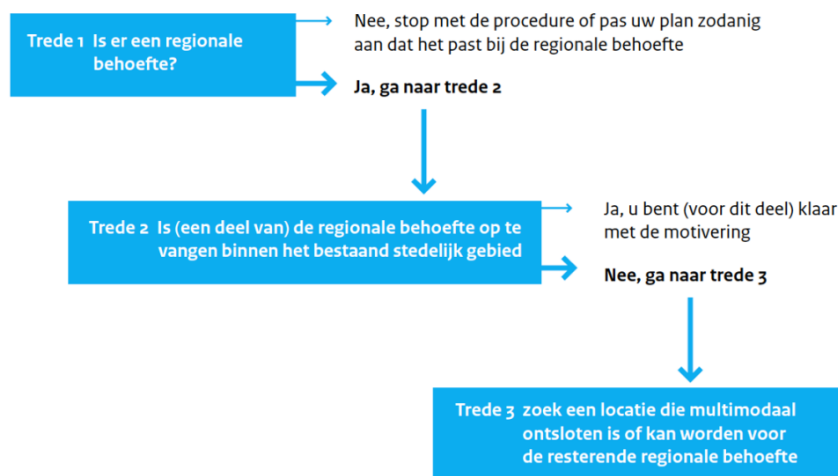
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

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

4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen. In afbeelding 4.1 wordt deze treden schematisch weergegeven.

Ladder voor duurzame verstedelijking



Afbeelding 4.1

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

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat de drie treden (behoefte, bestaand stedelijk gebied en bouwen buiten bestaand stedelijk gebied) van toepassing zijn bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een toevoeging van slechts vier woningen. Geconcludeerd wordt dat er niet hoeft te worden getoetst aan de ladder en er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De actualisatie van de Omgevingsvisie en -verordening wordt in de loop van 2017 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel'.

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

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

4.2.1.2 Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

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

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

Wonen en werken in het 'buitengebied'

De provincie en haar partners streven samen naar een vitaal buitengebied:

- met behoud van levendigheid;
- met een verbetering van de kwaliteit van wonen, werken en vrijetijdsbesteding;
- rekening houdend met grote verschuivingen door schaalvergroting in de landbouw, energietransitie en urbanisatie de komende jaren.

De gevolgen van de economische recessie en de vastgoedcrisis zijn ook op het platteland sterk voelbaar. In veel regio's willen gemeenten het wonen, de detailhandel en het werken zo veel mogelijk concentreren in de kernen. Bij deze opgave zouden partijen samen moeten inspelen op nieuwe kansen voor de plattelandseconomie en samen moeten anticiperen op bevolkingsdaling, ontgroening en vergrijzing, en op de discrepantie tussen vraag en aanbod op de arbeidsmarkt. Het voldoen aan een andere behoefte voor wonen en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

Provinciale ambitie en rol

De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Dit kunnen initiatieven zijn voor wonen en werken. Bijvoorbeeld bij functieverandering of nieuwe landgoederen.

Dat betekent:

1. initiatieven koesteren als kans;
2. niet vooraf ontwikkelingen uitsluiten;
3. mogelijkheden zoeken.

Daarvoor dragen in eerste instantie de initiatiefnemers de verantwoordelijkheid. De provincie voert een beperkte regie op wonen en werken in het buitengebied, namelijk door:

- kwalitatieve proceskaders aan te geven om te komen tot locatiekeuzes;
- ondersteuning te bieden in de vorm van kennis, begeleiding en inspiratie;
- daarbij geldt voor een initiatief in het buitengebied dat het 'nieuwe rood' in het buitengebied een kwaliteitsverbetering moet zijn in het gebied.

Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering) of ontwikkeling van nieuwe natuur. De rood-rood en rood-groenverhoudingen van de nieuwe situatie ten opzichte van de oude situatie bepalen de aanvaardbaarheid

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Het realiseren van de beoogde woningen (zowel kwalitatief als kwantitatief) past binnen de uitgangspunten genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland. Met de ontwikkeling wordt voorkomen dat het landelijk gebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit gaat. Het plan gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, waarbij sprake is van ontstening door maximaal 50% terug te bouwen. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

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

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

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval betreft het een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor zijn met name artikel 2.2.1.1 en 2.7.4.2 van toepassing.

Artikel 2.2.1.1 (Nieuwe woonlocaties):

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

Artikel 2.7.4.2 Nationaal landschap

- Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

In de volgende paragraaf wordt het Kwalitatief Woonprogramma beschreven en getoetst, waaruit blijkt dat de beoogde woningen zowel kwantitatief als kwalitatief passend zijn binnen het KWP. Met de ontwikkeling wordt voorkomen dat het landelijk gebied verrommelt en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit gaat. Het plan gaat gepaard met investeringen in de ruimtelijke kwaliteit, waarbij sprake is van ontstening door maximaal 50% terug te bouwen. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

Samengevat wordt geconstateerd dat het betreffende plan geen directe consequenties voor provinciale belangen heeft.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Streekplanuitwerking functieverandering Noord-Veluwe

Het betreffende plangebied is gelegen in het deelgebied Multifunctioneel Platteland. Bij functieverandering naar wonen geldt binnen dit gebiedstype dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen dit gebiedstype minimaal 500 m² aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.

Bij de algemene regeling is het alleen mogelijk om één woongebouw met daarin meerdere wooneenheden op te richten. Vanuit de ruimtelijke opbouw van het oorspronkelijke erf dan wel met het oog op de eigenheid van het gebied kan het wenselijk zijn het bouwvolume in twee woongebouwen onder te brengen. Via de aanvullende regeling wordt ruimte gelaten om in plaats van een woongebouw een vrijstaande woning of ten hoogste twee woongebouwen toe te staan in een setting die doet vermoeden dat het om een min of meer oorspronkelijke clustering gaat. De ondergrens voor een minimale hoeveelheid te slopen oppervlakte is ook van toepassing op deze aanvullende regeling. Om te voorkomen dat grote woongebouwen worden opgericht die niet binnen het landschap passen moet een inrichtingsplan worden aangeleverd waaruit duidelijk blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toeneemt.

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de aanvullende regeling dienen bovenop het verplichte basispakket extra bijdragen te worden geleverd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: het basispakket-plus. Het betreffende plan valt onder deze aanvullende regeling, omdat realisatie van twee woongebouwen beoogd wordt.

Op drie manieren wordt een extra bijdrage geleverd om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren:

1. Het plan voor de locatie voorziet in een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Naast een ontwerp voor de woongebouwen is daarbij ook voorzien in een bijpassend ontwerp voor een gezamenlijk bijgebouw. Op deze wijze wordt voor alle toekomstige bebouwing voorzien in een qua beeldkwaliteit passend ontwerp. De bebouwing heeft een 'schuurachtig' karakter (o.a. door de lage goothoogte) met een daarbij passende materialisatie (o.a. door het gebruik van baksteen en hout). In combinatie met de voorgenomen landschapsmaatregelen blijft daarmee ter plaatse het beeld van een agrarisch erf behouden, omringd door bebouwing met een daarbij passende, hoge beeldkwaliteit. Wanneer dit wordt

afgezet tegen de voormalige agrarische bebouwing en de woning Revelingseweg 4 kan worden geconstateerd dat het plan voorziet in een aanzienlijke kwaliteitstoename.

2. Het landschapsplan voor de locatie voorziet in een kwaliteitsverbetering van de openbare groenstructuur langs De Rolders, door de bestaande bomen te vervangen door bomen met meer landschappelijke en duurzame kwaliteit. Op deze wijze vindt landschappelijke versterking van het aangrenzende terrein plaats.
3. Het plan voorziet in een categorie woningen die in het buitengebied relatief weinig beschikbaar is. Zoals eerder aangegeven is dit een meerwaarde van het plan, maar het is vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit echter onwenselijk om de vier geplande woningen in één woongebouw te realiseren. Enerzijds omdat de kans dan relatief groot is dat het beeld van een 'regulier' rijtje woningen ontstaat en anderzijds omdat het met een dergelijk bouwvolume vrijwel onmogelijk is om op het perceel een erfconstructie te creëren.

Op grond van het voorgaande kan geconstateerd worden dat het betreffende plan geen directe consequenties voor regionale belangen heeft.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

4.4.1.1 Algemeen

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

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

De toekomstvisie is door de raad vastgesteld op 13 juli 2009. De toekomstvisie is een kader, een kapstok waaraan het toekomstige gemeentelijke beleid gekoppeld wordt en vormt de basis voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

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

4.4.1.2 Thema 'Wonen'

Bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt. Behoud van identiteit, eenheid en schoonheid door de (aan-)bouw van doordachte nieuwbouw, renovatie en inbreiding is van belang om de kwaliteiten van Heerde te waarborgen.

De woningvraag kan neerslaan in de vorm van 'groenlandschappelijk wonen' aan de randen en als inbreiding in dorpen. Beperkte groei is mogelijk, mits recht wordt gedaan aan het behoud en versterking van de identiteit, sociale cohesie en cultuurhistorische waarden. De bestaande samenstelling, verschijningsvorm, grootte en identiteit van de kleine kernen wordt gewaarborgd.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Er worden nieuwe woningen opgericht ter compensatie van een grote te slopen oppervlakte aan voormalig agrarische landschapontsierende bebouwing. Het nieuwe woonerf zal op een landschappelijk verantwoorde wijze worden ingepast. De sloop van vervallen bebouwing en forse investeringen in de groene ruimte leiden

tot een toename van ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan het beleid behoud door ontwikkeling. De ontwikkeling zorgt niet voor aantasting van overige omgevingskwaliteiten of voor belemmeringen voor nabijgelegen (agrarische) bedrijven. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke toekomstvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.2 Structuurvisie Heerde 2025

4.4.2.1 Algemeen

In de Structuurvisie Heerde 2025 wordt het plangebied tot de zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' gerekend. Hierover wordt in de Structuurvisie onder andere het volgende gesteld:

- 'De nadruk in de ontwikkelingen binnen de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt met name op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied en het benutten van kansen op het gebied van leefstijl, gezondheid en zorg met respect voor de omgeving.'
- 'Doel is dat het gebied aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren. Dit vereist een zorgvuldige benadering van het gebied, waarbij de landschappelijke inpassing van de verschillende functies een belangrijke randvoorwaarde is.'

Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de Structuurvisie en dat om twee redenen ook bijgedragen wordt aan de hierin gestelde doelen:

- De aantrekkelijkheid van het plangebied en het omliggende gebied als woon- (,werk-) en leefgebied wordt verbeterd, doordat een 'verrommelde', voormalige agrarische bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar een kleinschalige woonlocatie met ruimtelijke kwaliteit.
- Het plan voorziet in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de nieuwe woonfunctie. Dit wordt geborgd in het landschapsplan.

4.4.2.3 Meerwaarde

In de uitvoeringsparagraaf bij de Structuurvisie zijn de kaders voor het toepassen van uitnodigingsplanologie uitgewerkt. Op basis daarvan dient voor elk initiatief de maatschappelijke meerwaarde te worden beschreven. In de onderstaande alinea's zijn specifiek voor dit functieveranderingsplan de relevante meerwaarde-aspecten uitgewerkt.

Ruimtelijke meerwaarde

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een aanzienlijke ruimtelijke meerwaarde gerealiseerd. Deze meerwaarde omvat drie aspecten:

- Op locatieniveau wordt een vrijwel ongebruikte en verrommelde voormalige agrarische bedrijfslocatie getransformeerd naar een woonlocatie met gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Na de transformatie ontstaat een verzorgd ingerichte locatie met een duurzame woonfunctie.
- De locatie wordt getransformeerd met bijzondere aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit. In het ontwerp en de situering van de bebouwing komt duidelijk tot uiting dat het hier een voormalig agrarisch erf betreft, waar nu gewoond wordt. Er is sprake van een duidelijk zichtbare erfconstructie en qua beeldkwaliteit refereert de bebouwing expliciet aan het agrarische karakter dat kenmerkend is voor deze locatie en het omliggende gebied.
- Qua landschap is met het landschapsplan voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de ontwikkeling, waarbij ook versterking van de aangrenzende groenstructuur langs De Rolders is beoogd. Daarmee is sprake van een aanzienlijk verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

Het plangebied is al lange tijd vrijwel ongebruikt en is verrommeld. Hiermee draagt de locatie op dit moment in negatieve zin bij aan de uitstraling van het omliggende gebied. Gesteld kan worden dat een duurzame en

zorgvuldige invulling van het plangebied met de beoogde woonfunctie(s) zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving. Daarnaast wordt de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd door de (openbare) groenstructuur langs De Rolders te versterken. Tot slot omvat het initiatief een woningtype dat in het buitengebied van Wapenveld relatief weinig aangeboden wordt (zie ook Hoofdstuk 3 Planbeschrijving). Het plan zorgt daarmee voor een verbreding van het woningaanbod in dit gebied en draagt daarmee ook bij aan een aantrekkelijker en gevarieerder woonklimaat in het buitengebied van Wapenveld. Op basis van het voorgaande kan gesteld worden dat het plan daarmee ook in sociaalmaatschappelijke meerwaarde voorziet.

Duurzame meerwaarde

De duurzame meerwaarde van het initiatief is dat er een volhoudbare, duurzamere invulling van het plangebied ontstaat. Het initiatief voorziet in een aanzienlijke investering in de toekomstwaarde van het plangebied, zodat de achteruitgang in kwaliteit wordt tegengegaan en dat in plaats daarvan meerwaarde kan ontstaan.

Overige meerwaarde

Over een functieverandering in het plangebied heeft het college van de gemeente Heerde zich al in 2005 op hoofdlijnen positief uitgesproken. Om allerlei redenen heeft het vervolgens meer dan 10 jaar geduurd om tot overeenstemming te komen over een concreet, passend plan. Zowel voor de initiatiefnemer als de omgeving komt met dit plan een einde aan een lange periode van onduidelijkheid en onzekerheid. Met de duidelijkheid over dit plan ontstaat voor alle betrokken partijen meerwaarde.

4.4.3 Woonvisie Heerde

4.4.3.1 Algemeen

Het uitgangspunt van de woonvisie is het maken en behouden van kwaliteit. Dit kan alleen door niet vooraf strikte en knellende regels op te stellen, maar door te werken met bestaande kwaliteiten, partijen en passende oplossingen. Dit leidt tot maatwerk per situatie met inachtneming van de algemene vastgestelde principes. Het creëren van maatschappelijke meerwaarde is bij ieder initiatief het uitgangspunt en het afwegingskader van het gemeentebestuur.

4.4.3.2 Woningmarkt in beweging

De tijden van het bouwen van grote aantallen nieuwe woningen is voorbij. In dat kader stelt de Structuurvisie Heerde 2025 dat geen nieuwe grootschalige uitleglocaties meer nodig zijn en dat door het realiseren van de bestaande uitleglocaties, inbreiding in stedelijk gebied, transformatie en door functieverandering in de behoefte aan woningen kan worden voorzien. Dat geldt voor alle kernen in de gemeente. Nieuwe woningen worden gebouwd wanneer de bestaande voorraad niet in de vraag kan voorzien. Deze woningen sluiten aan bij de vraag van de woningzoekenden. Bij voorkeur zijn nieuwe woningen inzetbaar voor zoveel mogelijk verschillende categorieën woningzoekenden. Zeker in de huursector. Woonwijken moeten een goede mix van woningen bevatten die de maatschappelijke cohesie maximaal ondersteunt. Van woningaanbieders en woningvragers worden initiatieven verwacht om in de behoefte aan woonruimte te voorzien.

4.4.3.3 De woningvoorraad & vraaggestuurd bouwen

Het grootste deel van de benodigde woningen voor de toekomst staat er al. Uitgerekend is dat er in Heerde in verband met de groei van het aantal huishoudens (dus niet het aantal inwoners) in de periode 2013 tot 2020 circa 420 – 460 extra woningen nodig zijn. Gemiddeld is dat een toevoeging van 60 – 65 woningen per jaar. Ten opzichte van de bestaande woningvoorraad is dat een toename van ongeveer 6%. Gelet op de geschetste trends en het streven dat een ieder op termijn kan beschikken over een bij zijn situatie passende woning, is duidelijk dat het grootste deel van de opgave bereikt moet worden door aanpassing en vervanging van de bestaande woningvoorraad.

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. Er wordt overgestapt van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat

gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Heerde

Voorliggend plan voorziet in een functieveranderingsproject waarbij teneinde vier wooneenheden in twee woongebouwen worden gerealiseerd. In paragraaf 4.4.2.3 is beschreven dat dit plan bijdraagt aan het voorzien van zowel de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte, waardoor er sprake is van een aanvaardbaar plan dat goed aansluit bij de marktvraag. Onder verwijzing naar paragraaf 4.4.2.3 kan geconcludeerd worden dat de gemeentelijke woonvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

4.4.4 Welstandsnota gemeente Heerde

4.4.4.1 Algemeen

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

4.4.4.2 Deelgebieden

De welstandsnota kent een zestal verschillende deelgebieden. Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveau's, te weten:

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

4.4.4.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Heerde

Het plangebied is niet gelegen binnen een deelgebied en valt hiermee onder welstandsniveau 4, wat inhoudt dat de locatie welstandsvrij is. In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht.

4.4.5 Landschapsontwikkelingsplan IJsselvallei (LOP)

4.4.5.1 Algemeen

Voor de gemeenten Epe, Heerde en Voorst is een intergemeentelijk landschapsontwikkelingsplan opgesteld. Het LOP is gemaakt vanuit de gedachte dat mensen die werkelijk iets aanleggen in het buitengebied, gezamenlijk het landschap bouwen. Zij bepalen daarmee het landschapsbeeld. Het LOP heeft tot doel om deze landschapsbouwers te informeren, te betrekken en duidelijke instrumenten te geven om gezamenlijk te komen tot een goed landschap. Het LOP draagt inhoudelijk bij, door de kernkwaliteiten van het landschap te benoemen en deze nauwkeurig weer te geven op de zogenaamde 'landschapsvormkaart'.

4.4.5.2 Uitgangspunten

Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt in algemene zin gestreefd naar:

- Het zoveel mogelijk laten aansluiten van ruimtelijke ontwikkelingen bij de visie op de verschillende landschapseenheden. Een goed voorbeeld is vrijkomende agrarische bebouwing (of meer in het algemeen functieverandering), die met het gebouw en de inrichting van het erf aansluiting moet zoeken bij de kenmerken en inrichtingswensen van het betreffende gebied.

4.4.5.3 Toetsing van het initiatief aan het Landschapsontwikkelingsplan

Ter plaatse van het plangebied wordt landschapsontsierende bebouwing gesloopt en wordt in het kader van functieverandering twee woongebouwen met in totaal 4 wooneenheden teruggebouwd. Op de locatie wordt geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit door de sloop van landschapsontsierende bebouwing en het uitvoeren van landschapsmaatregelen. De landschapsmaatregelen die gekoppeld zijn aan de erftransformatie zorgen voor de gewenste landschappelijke inpassing, waarbij gebruikt wordt gemaakt van streekeigen soorten. Voor een toelichting op de landschapsmaatregelen wordt verwezen naar paragraaf 3.1 en bijlage 1 van deze toelichting. Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het Landschapsontwikkelingsplan.

4.4.6 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in de realisatie van vier geluidgevoelige objecten, namelijk de vier beoogde wooneenheden. De bestaande woning binnen het plangebied blijft ongewijzigd en wordt daarom niet (opnieuw) getoetst. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 76 van de Wgh waarin bepaald is dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woning niet opnieuw getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden.

5.1.2.1 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woning wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op zeer ruime afstand van het plangebied is gelegen.

5.1.2.3 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte afhankelijk is van het aantal rijstroken en van de ligging van het plangebied (binnenstedelijk gebied of buitenstedelijk gebied).

De nieuwe woningen liggen in 'buitenstedelijk' gebied binnen de wettelijk vastgestelde geluidszone, als bedoeld in art. 74 van de Wet geluidhinder, van de omliggende wegen. De voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevels van een woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB.

De gemeente beschikt over een Milieumodel. Het Milieumodel is samengesteld aan de hand van gegevens van verkeerstellingen en prognoses van de verkeersintensiteit in 2025. Het Milieumodel geeft een beeld van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer.

In dit geval zijn de nieuwe woningen gesitueerd binnen de zone met een geluidbelasting tot 48 dB, waarmee de voorkeurswaarde niet wordt overschreden. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek voor wegverkeerslawaaï is niet noodzakelijk.

5.1.3 Conclusie

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

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

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

Boluwa uit Heerde heeft voor het plangebied een verkennend bodem- en verkennend asbestonderzoek uitgevoerd. In deze paragraaf zijn de conclusies voortkomend uit deze onderzoeken opgenomen.

5.2.2 Resultaten verkennend bodemonderzoek

Om te beoordelen of het plangebied geschikt is voor de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Dit onderzoek is in oktober 2013 verricht. De resultaten zijn vastgelegd in "Verkennd bodemonderzoek op een locatie aan De Rolders ong. te Wapenveld", Boluwa, 11 november 2013, kenmerk 13157. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond lichte verontreinigen aanwezig zijn met PCB, Pak, kobalt en nikkel. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen aanwezig met barium, cadmium en zink.

5.2.3 Resultaten verkennend bodemonderzoek asbest

De bodem op de betreffende locatie is 'asbest verdacht'. Om die reden is een verkennend asbestonderzoek conform NEN 5707 uitgevoerd. Dit onderzoek is in maart 2016 verricht. De resultaten zijn vastgelegd in "Verkennd bodemonderzoek asbest op een locatie aan De Rolders ong. te Wapenveld", Boluwa, 5 april 2016, kenmerk 16054. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport dat is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond asbest is aangetroffen met een concentratie van 0,6 mg/kg. Echter dit overschrijdt de interventiewaarde van 100 mg/kg niet.

5.2.4 Conclusie

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen aanwezig met betrekking tot de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan. Wel wordt geadviseerd om eventueel ter plaatse opgepompt grondwater niet voor consumptieve doeleinden te gebruiken. Bij grondverzet vrijkomende grond kan zonder beperking op het onderzochte perceel worden hergebruikt. Bij grondafvoer moet overleg plaatsvinden met de gemeente.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

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

5.3.2 Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

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

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

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

5.3.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent het vervoer van gevaarlijke stoffen via buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

5.4.2 Situatie in en bij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart Gelderland (Bron: Provincie Gelderland)

Zwembad 'Berghuizerbad'

Ten zuidwesten van het plangebied is het Berghuizerbad gevestigd. Vanwege de chloorbleekloogopslag (1250 liter) is het een inrichting met gevaarlijke stoffen. De plaatsgebonden risicocontour valt niet buiten de inrichtingsgrens. Tevens geldt voor deze inrichting geen QRA verplichting. Van belemmeringen voor de ontwikkeling is geen sprake.

Gasleiding Gasunie

Ten oosten van het plangebied is een gasleiding (TransportrouteID 101273) van de Gasunie aanwezig. De plaatsgebonden risicocontour valt niet buiten de belemmeringstrook. Het betreft een leiding met een diameter van 212 mm en een maximale werkdruk van 40 bar. Gelet hierop geldt een groepsrisico-aandachtsgebied van 100 meter aan beide zijden van buisleiding. Het plangebied is gelegen op 120 meter van de buisleiding. Het berekenen of nader verantwoorden van het groepsrisico is niet benodigd.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

5.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’.

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Derhalve wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype “rustige woonwijk”.

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

5.5.2 Situatie plangebied

5.5.2.1 Algemeen

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

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

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

5.5.2.2 Externe werking

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

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

5.5.2.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Woningen worden aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen. Ten zuidwesten van het plangebied is een openbaar zwembad aanwezig. Het 'Berghuizerbad' betreft een overdekt zwembad en wordt op basis van de VNG-uitgave aangemerkt als 'Zwembaden, overdekt'. Hiervoor geldt milieucategorie 3.1 waarvoor een richtafstand van 50 meter geldt. De afstand van de bestemmingsgrens van het zwembad tot het plangebied bedraagt 63 meter. Hiermee wordt voldaan aan richtafstanden.

Opgemerkt wordt dat andere milieubelastende activiteiten (in vergelijking tot de milieubelasting) op ruime afstand zijn gelegen.

Gezien de ruime afstanden tot omliggende milieubelastende functies mag er van worden uitgegaan dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake zal zijn van een goed woon- en leefklimaat en worden de omliggende milieubelastende functies niet onevenredig in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.3 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Ecologie

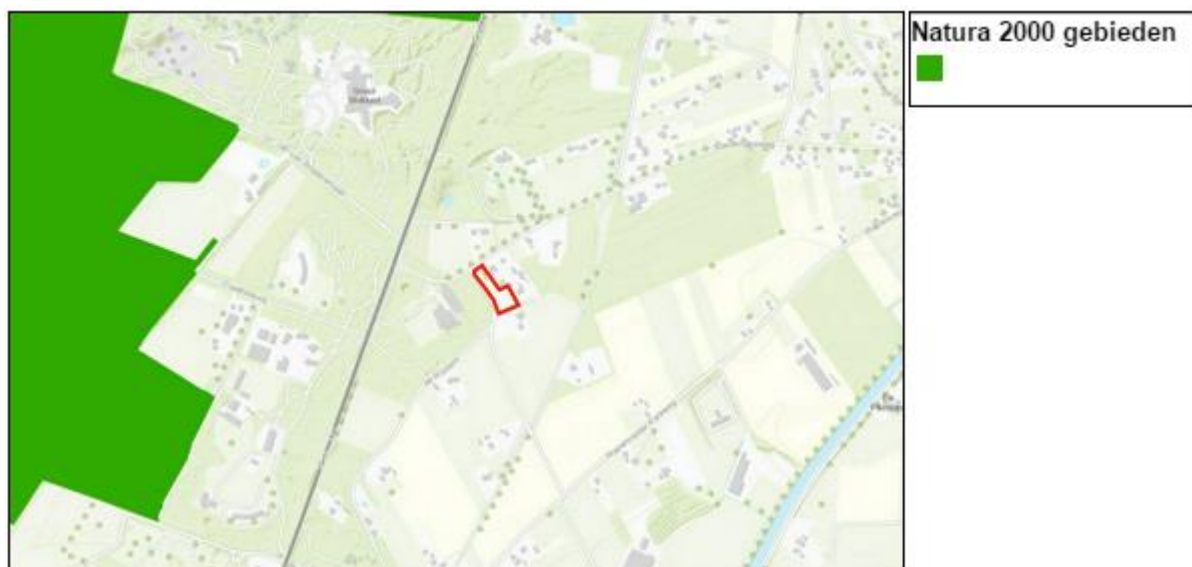
Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en het Nederlands Natuurnetwerk (voorheen EHS). Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming inwerking getreden. Deze wet vervangt drie wetten, te weten de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet.

Econsultancy heeft het plangebied onderzocht met betrekking tot gebieds- en soortenbescherming. In de volgende subparagrafen worden de resultaten uit dit onderzoek behandeld. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 4 van deze toelichting.

5.7.1 Gebiedsbescherming

5.7.1.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. In afbeelding 5.2 is de ligging van het plangebied ten opzichte van dit Natura 2000-gebied weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied "Veluwe" (Bron: provincie Gelderland)

Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied "Veluwe" is gelegen op een afstand van circa 530 meter. De instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed.

5.7.1.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Nederlands natuurnetwerk (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten. In afbeelding 5.3 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de GNN weergegeven.



Afbeelding 5.3: Ligging van het plangebied ten opzichte van de GNN (Bron: provincie Gelderland)

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN, maar grenst aan de zuidwestzijde nagenoeg aan de GNN. De onderzoekslocatie betreft geen landschapselement dat wordt aangetast. Van vermindering van uitwisselingsmogelijkheden, kwaliteit, areaal van natuurlijke eenheden en verloop van natuurlijke processen is geen sprake. Wel dient rekening te worden gehouden met buitenverlichting (geen uitstraling naar het bos ten westen van de onderzoekslocatie).

5.7.2 Soortenbescherming

5.7.2.1 Algemeen

Tevens wordt de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

5.7.2.2 Onderzoeksresultaten soortenbescherming

Het onderzoek heeft tot doel om in te schatten of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door de voorgenomen ingreep. In de volgende tabel is een overzicht opgenomen over de geschiktheid van de onderzoekslocatie voor soortgroepen en de eventueel te nemen vervolgstappen.

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	Het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren.
	jaarrond beschermd	ja	nee	nee	nee	Schuilplaatsen huismus in toekomstige situatie waarborgen, vastgelegd in landschapsplan.
Vleermuizen	verblijfplaatsen	nee	nee	nee	nee	-
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht.
Amfibieën		ja	mogelijk	nee	nee	Aandacht voor zorgplicht.
Reptielen		ja	mogelijk	nee	nee	Incidenteel kan de hazelworm voorkomen, maatregelen hieromtrent vastleggen in ecologisch werkprotocol.
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Vergunning-plicht	
Natura 2000		0,5 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		0 km	nee	nee	nee	Aandacht voor verlichting

5.7.3 Conclusie

Het uitvoeren van een nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing in het kader van soortenbescherming is niet noodzakelijk. Wel dient rekening gehouden te worden met de in de tabel genoemde bijzonderheden/ opmerkingen.

Daarnaast is geen sprake van significant negatieve effecten op Natura-2000 gebieden of natuur onderdeel uitmakend van de NNN.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

De Monumentenwet 1988 is per 1 juli 2016 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Gemeenten hebben een archeologische zorgplicht en initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, zijn verplicht rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Heerde beschikt over een archeologische verwachtingskaart, die is verwerkt in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Het plangebied is gelegen binnen een gebied met de dubbelbestemming 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. Binnen deze dubbelbestemming geldt een onderzoeksgrens voor bodemingrepen met een groter oppervlakte dan 100 m².

5.8.1.2 Onderzoeksresultaten archeologie

Gelet op het plan wordt de onderzoeksgrens overschreden. Door ADC ArcheoProjecten is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd voor het noordelijk deel van het plangebied. De rapportage is opgenomen in bijlage 5.

Op grond van het bureauonderzoek geldt een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten uit alle perioden. Deze hoge verwachting is gerelateerd aan de ligging van het terrein in een overgangsgebied van hoge gronden op de Veluwe en het dal van de IJssel en archeologische waarnemingen in de omgeving. Tijdens het booronderzoek is echter geconstateerd dat de bodem tot minimaal 30 cm onder het oorspronkelijke maaiveld verstoord is.

5.8.1.3 Advies

Geadviseerd wordt om voor het noordelijke deel van het plangebied geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. In aanvulling op het onderzoek is voor het zuidelijk deel een advies gevraagd aan de regioarcheoloog. Deze heeft aangegeven dat, gezien het huidige gebruik en het onderzoek voor het noordelijk deel, ook hier de (eventuele) archeologische waarden reeds verstoord zijn. Voor het zuidelijk deel van plangebied is derhalve geen archeologisch onderzoek nodig.

Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom wel aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij het bevoegd gezag, zoals aangegeven in de Erfgoedwet.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.8.2.2 *Situatie plangebied*

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Verder zijn in plangebied en de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.8.3 **Conclusie**

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Provinciaal beleid

De provincie onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

Ruimte voor water

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

Regionale berging

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

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

Drinkwater

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

6.1.2 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'.

Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel

de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in bijlage 6 bij deze toelichting. Hierna wordt nader ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden de website van het waterschap.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

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

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

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

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.);

- Nadere eisen: omschrijving van de punten waarop burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen.
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

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

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*

In dit artikel zijn diverse regels ten aanzien van bebouwingsgrenzen tot aan wegen, bestaande maatvoering van bebouwing, bescherming van landschappelijke waarden gekoppeld aan (gebieds)aanduidingen en de uitsluiting aanvullende werking bouwverordening opgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*

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 (Artikel 10)*

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 (Artikel 11)*

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de mogelijkheid om de ligging van bestemmingsgrenzen en aanduidingsgrenzen te wijzigen en om eventueel de woning te splitsen.

- *Algemene procedureregels (Artikel 12)*

Dit artikel beschrijft de procedure die gevolgd dient te worden bij het stellen van een nadere eis;

- *Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden (Artikel 13)*

In dit artikel is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen ten aanzien van archeologie. Hierbij wordt aangegeven voor welke werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden een vergunningplicht geldt.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

‘Tuin’ (Artikel 3)

Keuze

Deze bestemming is opgenomen om vergunningsvrij bouwen niet toe te staan in het achtererfgebied van de nieuwe woningen.

Functie

De tot ‘Tuin’ bestemde gronden zijn bedoeld voor een tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en parkeervoorzieningen.

In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de voor ‘Tuin’ aangewezen gronden niet als erf dienen te worden beschouwd in de zin van artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In de begripsbepalingen is opgenomen wat onder ‘erf’ wordt verstaan. Qua begripsbepaling is aangesloten bij het Besluit Omgevingsrecht. Deze bepaling is opgenomen om vergunningsvrij bouwen uit te kunnen sluiten. Dit is uitgesloten om te allen tijde te voldoen aan het beleidsuitgangspunt om maximaal 50% aan bebouwingsoppervlakte terug te bouwen (zoals verwoord in paragraaf 4.3.1).

Bouwmogelijkheden

Gebouwen zijn binnen deze bestemming niet toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouw en overkapping zijnde, waarbij in de bouwregels de bouwhoogte is gelimiteerd.

‘Wonen’ (Artikel 4)

Keuze

De voormalige bedrijfswoning heeft nu al de bestemming ‘Wonen’. In dit plan is gekozen om de bestaande bestemmingsplansystematiek aan te houden. Voor de gronden rondom de twee nieuwe woongebouwen is gekozen voor een bestemming ‘Wonen – Functieverandering’ met een maatwerkregeling.

Functie

De tot ‘Wonen’ bestemde gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, aan-huis-gebonden beroep, rustpunten ten behoeve van dagrecreanten, agrarische hobbybedrijven, met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels maken onderscheid in hoofdgebouwen (in casu woonhuizen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. De bijbehorende maatvoering wordt in de regels gelimiteerd, waarbij wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied West. Via diverse afwijkmogelijkheden kent het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit.

‘Wonen – Functieverandering’ (Artikel 5)

Keuze

Omdat het een functieveranderingsproject betreft, zijn specifieke afspraken gemaakt over de maximale bebouwingsoppervlakte, de verschijningsvorm van de gebouwen en het woningaantal. Om deze afspraken goed in de bestemmingsplanregels te kunnen vertalen, kan niet worden volstaan met de hierboven beschreven ‘standaardregeling’ voor ‘Wonen’. Voor het gedeelte van het plangebied waar de nieuwe woongebouwen worden gerealiseerd is daarom gekozen voor een maatwerkregeling, in de vorm van de specifieke bestemming ‘Wonen - Functieverandering’.

Functie

De voor ‘Wonen – Functieverandering’ aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen, een aan-huis-gebonden beroep met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels maken onderscheid in gebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Als gebouw mogen uitsluitend woongebouwen worden gebouwd. Een hoofdgebouw wordt binnen een bouwvlak gebouwd. Per bouwvlak zijn twee wooneenheden toegestaan.

Op de verbeelding is middels een aanduiding de maximale goot- en bouwhoogte vastgelegd. Bijbehorende bouwwerken zijn enkel toegestaan binnen de aanduiding ‘bijgebouwen’. Voor deze bestemming geldt dat de gewenste landschappelijke inpassing is vastgelegd via een voorwaardelijke verplichting. Op grond van deze verplichting is de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen bestuursrechtelijk afdwingbaar.

‘Waarde - Lage archeologische verwachting’ (Artikel 6)

De voor ‘Waarde - Lage 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.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Met betrekking tot het verhaal van de kosten van de bestemmingsplanprocedure en de uitvoering van het bestemmingsplan, is met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Verhaal van eventuele planschadekosten is onderdeel van de anterieure overeenkomst. Het verhaal van kosten is hiermee "anderszins verzekerd", zodat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

HOOFDSTUK 9 INSPRAAK & VOOROVERLEG

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke plannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Omdat het plan geen provinciale belangen raakt, is het in het kader van vooroverleg niet aan de provincie voorgelegd.

9.1.3 Waterschap Vallei & Veluwe

Op basis van de digitale watertoets is de korte procedure van toepassing. Nader overleg met het waterschap is niet benodigd.

9.2 Inspraak

Het onderhavige plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling van beperkte aard. Derhalve is het voorliggende bestemmingsplan niet vrijgegeven voor inspraak.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek asbest
Bijlage 4	Quickscan flora en fauna
Bijlage 5	Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek
Bijlage 6	Watertoets