



Transformatie Erve Van Lohuizen Oenerweg 38, Heerde

Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i 'Oenerweg 38 Heerde'



**CULTUURLAND
ADVIES**

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Projectnummer 2216

Colofon

Titel:	Transformatie Erve Van Lohuizen <i>Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i 'Oenerweg 38 Heerde'</i>
Identificatienummer:	NL.IMRO.0246.870BUWTAMOP0en38-VA01
Ontwerp:	dd. 16-12-2025
Vastgesteld:	dd. 16-03-2026
Opdrachtnemer:	Cultuurland Advies Postbus 20, 8180 AA Heerde info@cultuurland.com
Contactpersoon:	Jan Olaf Tjabringa tjabringa@cultuurland.com 088 - 78 44 300
Opdrachtgever:	Erven Van Lohuizen
Projectnummer:	2216
Datum:	2-2-2026

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging van het plangebied	4
1.3	Strijdigheid geldend omgevingsplan	4
1.4	De bij het plan behorende stukken	6
1.5	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Historische achtergrond	7
2.2	Huidige situatie	8
2.3	Beoogde situatie	9
3	Beleidskader	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	19
4	Fysieke leefomgeving en milieu	24
4.1	Inleiding	24
4.2	M.e.r.-beoordeling	24
4.3	Waterbelang	24
4.4	Bodemkwaliteit	25
4.5	Bedrijven en milieuzonering	26
4.6	Geluid	30
4.7	Luchtkwaliteit	32
4.8	Geurhinder	32
4.9	Trilling	33
4.10	Welstand	33
4.11	Cultuurhistorie en archeologie	34
4.12	Landschaps- en natuurwaarden	34
4.13	Verkeer en parkeren	37
4.14	Externe veiligheid	38
4.15	Eindconclusie	39
5	Juridisch kader TAM-omgevingsplan	40
6	Haalbaarheid	42
6.1	Financiële haalbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke haalbaarheid	42
6.3	Vaststellingsprocedure	42
	Bijlagen	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Tot november 2021 was het erf aan de Oenerweg 38 in Heerde - ook wel bekend als 'Erve Van Lohuizen' - agrarisch in bedrijf. Na het overlijden van de toenmalige eigenaar, bewoner en tevens agrariër, zijn de agrarische activiteiten gestopt en staan de gebouwen leeg.

Het hoofdgebouw bestaat uit een typische Veluwe boerderij en is achtergelaten zoals er tot op de laatste dag werd geleefd. Opvallend is verder dat de landbouwmodernisering aan dit agrarische erf voorbij is gegaan. Zowel de indeling van het erf, het gebruik van gebouwen als de wijze van boeren zijn organisch gegroeid en min of meer authentiek. Het voldoet aan het beeld van decennia geleden. Zo ontbreken bijvoorbeeld een ligboxenstal en een mestsilos.

De erfgenamen van de laatste bewoner - allen geboren en opgegroeid aan de Oenerweg 38 - hebben het erf momenteel in eigendom. Zij zijn de 8^{ste} generatie die het erf bezit en voelen zich sterk verbonden met de plek en het ouderlijk huis. Het zuidelijk gelegen agrarische perceel aan de voorzijde van de boerderij behoort kadastraal ook tot dit adres. Het oostelijke gelegen agrarische perceel is eveneens eigendom van de erfgenamen.

De erven hebben de mogelijkheden verkend voor een kwalitatief goede en duurzame herontwikkeling van het erf voor de toekomst, inclusief het bewonen van het erf door één of meer familieleden. De eigenlijke boerderij (zonder monumentale status) kan daarbij als beeldbepalend object op het erf behouden blijven, mits er grondig in wordt geïnvesteerd.

Ook op het erf is een forse investering nodig om het toekomstbestendig te maken. De sloop van een groot aantal bijgebouwen en een mestvaalt zal ruimte creëren voor een nieuwe ruimtelijke opzet, meer passend bij deze tijd en met behoud van het karakter van het oude boerenerf. Zo wensen de initiatiefnemers Erve Van Lohuizen met zorg te transformeren naar een toekomstbestendig erf door middel van de omvorming van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning en het slopen van verschillende agrarische opstallen voor het toevoegen van een hooibergwoning en kapschuurwoning, met behoud van het boerenerf karakter.

1.2 Ligging van het plangebied

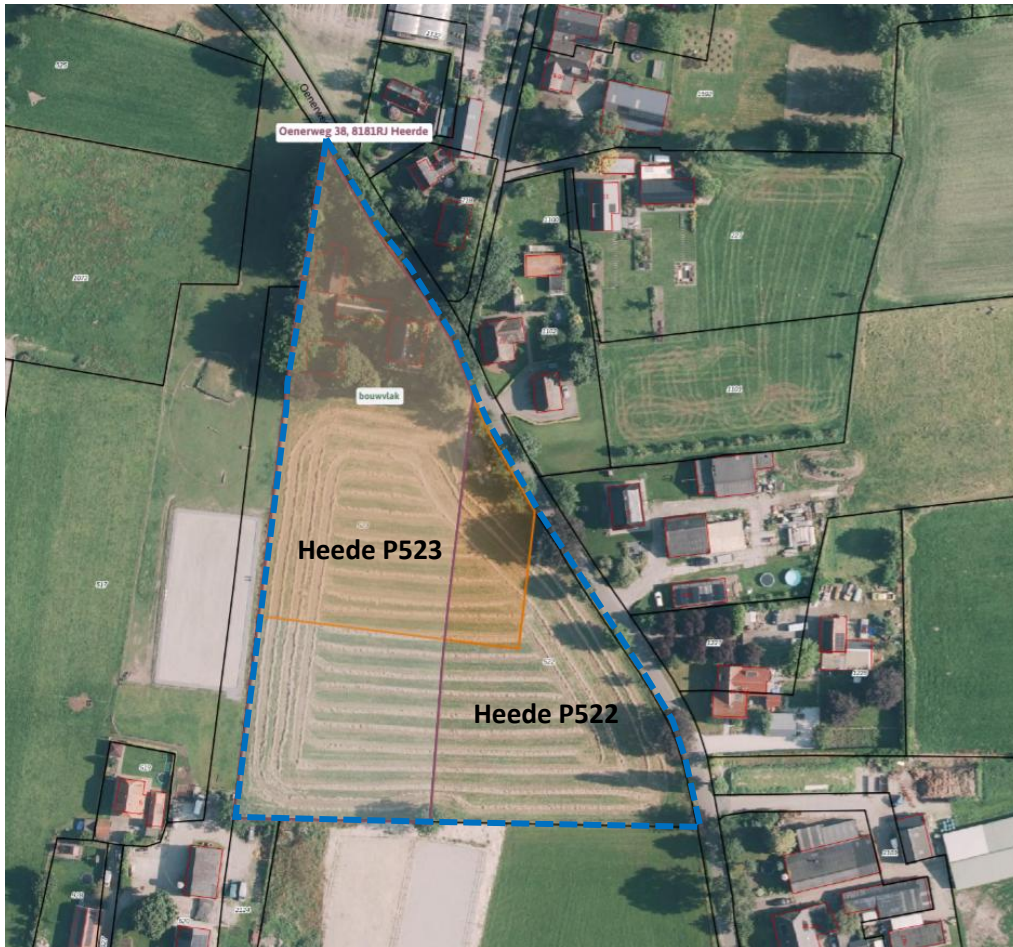
Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het dorp Heerde in de buurtschap Markluiden, ten oosten van het Apeldoorns Kanaal (afbeelding 1). Het terrein is kadastraal bekend onder gemeente Heerde, sectie P, nummer 523 en heeft een oppervlakte van 8.940 m². Dit perceel is aangewezen voor de functie 'Agrarisch'. Het betreft het voormalige agrarische erf dat bestaat uit een mengeling van gebouwen waaronder de eigenlijke boerderij en een agrarisch terrein (grasland) gelegen aan de voor- of zuidzijde van het erf. Het agrarische perceel Heerde P522 van 5.360 m², gelegen ten oosten van het erf, behoort ook tot het eigendom van de initiatiefnemers en blijft wat functie betreft ongewijzigd, maar maakt vanwege de ligging van het bouwvlak ook onderdeel uit van het plangebied.

1.3 Strijdigheid geldend omgevingsplan

Buitengebied West

Het erf aan de Oenerweg 38 in Heerde valt onder het bestemmingplan 'Buitengebied West', vastgesteld op 16 april 2012. Dit bestemmingplan maakt tijdelijk onderdeel uit van het 'Omgevingsplan Heerde' en bevat (een deel van) de regels over de fysieke leefomgeving.

In het tijdelijke omgevingsplan is het volledige perceel P523, inclusief erf, aangewezen voor de functie 'Agrarisch' en 'Waarde – Hoge archeologische verwachting' (afbeelding 2). Volgens artikel 3.5.1, lid 2 van dit plan is één bedrijfswoning toegestaan. Daarmee past onderliggend initiatief niet binnen de regels van het omgevingsplan. Daarnaast is de huidige agrarische bestemming niet meer passend bij het huidige gebruik van het erf. Daarop heeft het college van de gemeente Heerde op 19 december 2023 een positieve grondhouding aangenomen wat betreft de herontwikkeling van het erf aan de Oenerweg 38.



Afbeelding 1 Kadastrale ligging perceel Heerde P523 en P522 als begrenzing van plangebied Oenerweg 38 (blauw omlijnd). In oranje het bouwvlak dat beide percelen overlapt (Omgevingswet.overheid.nl).



Afbeelding 2 Uitsnedes van het plangebied uit het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Het erf is aangewezen voor de functie 'Agrarisch' en 'Waarde - Hoge archeologische verwachting'. Rechts is in oranje het bouwvlak weergegeven (Omgevingswet.overheid.nl).

Correctieve herziening Buitengebied West

Het bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied West, vastgesteld op 15 december 2014, betreft een correctieve herziening op onderdelen van het op 16 april 2012 door de raad van de gemeente Heerde vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied West. Aanleiding voor het opstellen van de correctieve herziening is de uitspraak van de Raad van State op 21 augustus 2013 (ABRvS 201205223/1/R2), waarmee twee onderdelen uit het vastgestelde bestemmingsplan zijn vernietigd. Tevens is ambtshalve geconstateerd dat enkele planonderdelen niet of foutief zijn opgenomen in het vastgestelde bestemmingsplan. De correcties hebben echter geen invloed op de bouw- en gebruiksmogelijkheden op Oenerweg 38 in Heerde.

1.4 De bij het plan behorende stukken

Onderhavig TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i 'Oenerweg 38 Heerde' vormt een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied-West van de gemeente Heerde. Dit TAM-omgevingsplan bestaat naast deze toelichting uit de volgende stukken:

- Verbeelding (identificatie NL.IMRO.0246.870BUWTAMOPoen38-VA01);
- Bijlagen bij de toelichting;
- Regels;
- Bijlagen bij de regels.

De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. De verbeelding geeft de functies weer van de in het plangebied begrepen gronden. Aan deze functies zijn regels gekoppeld om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting heeft weliswaar geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de omschrijving, motivering en verantwoording van het TAM-omgevingsplan. Voor een verdere beschrijving van het juridische kader wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de historische achtergrond, de bestaande situatie en het voorgenomen initiatief. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt een toelichting gegeven op de effecten op de aspecten van de fysieke leefomgeving en het milieu en of er sprake is van een evenwichtig toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Hoofdstuk 5 geeft inzicht in het juridisch kader. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke haalbaarheid en participatie.

2 Planbeschrijving

2.1 Historische achtergrond

Erve Van Lohuizen ligt in de buurtschap Markluiden, het oudst benoemde deel van Heerde dat in 1025 werd geregistreerd als 'Merclede'. De buurtschap bevindt zich op de overgang tussen het hoger gelegen es- en kampenlandschap op de Veluweflank aan de westzijde en het lager gelegen komlandschap met de nattere broekgebieden in de IJsselvallei meer oostelijk richting de IJssel.

In Markluiden werd al vroeg op systematische wijze landbouw en veeteelt bedreven. De overgang van de kleinschaligheid van de flanken van de Veluwe naar de grotere schaal van het open IJsellandschap is hier goed zichtbaar. Op de historische kaarten is dit terug te zien in het verschil in grondgebruik als akkerpercelen en weidepercelen. De oudste boerderijen zijn gesitueerd rondom de hogere akkers van de Heerder Eng. Ook ter hoogte van de huidige locatie Oenerweg 38 lagen akkerpercelen.

Kenmerkend voor deze omgeving zijn de grootschalige open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen, steilranden en groene erven. Door de toename van bebouwing en doorsnijding van het Apeldoorns kanaal is de landschappelijke binding met de Heerder Eng niet meer beleefbaar.

Hoewel de woonbebouwing in de buurtschap Markluiden in de loop van de tijd wat meer is geclusterd, heeft het de afgelopen decennia geen spectaculaire bewoningsontwikkeling doorgemaakt, maar is die in beperkte mate organisch gegroeid. Op het historische kaartbeeld van 1866 is op de huidige projectlocatie - in onderstaande afbeelding blauw omlijnd - voor het eerst bebouwing zichtbaar in de vorm van twee bouwvolumes. Rond de jaren '20 van de vorige eeuw is één bouwvolume op het erf zichtbaar. Vanaf de jaren '60 van de vorige eeuw neemt het aantal bouwvolumes weer toe tot het huidige aanwezige aantal.



Afbeelding 3 Historisch kaartbeeld rond 1870 van de projectlocatie Oenerweg 38 (Topotijdreis.nl).

2.2 Huidige situatie

De projectlocatie bestaat uit een kleinschalig agrarisch erf met als hoofdgebouw een karakteristieke kleine Veluwe boerderij en diverse bijgebouwen. Het is een groen erf met waardevolle bomen en hagen rondom. Sinds de agrarische activiteiten eind 2021 op het erf zijn gestopt, staan de aanwezige gebouwen leeg. Het voormalig agrarisch erf is een mengeling van gebouwen van verschillende kwaliteit. De meeste opstallen zijn sloopwaardig en van minder (cultuurhistorische) waarde.

Sommige opstallen zijn voorzien van asbesthoudende dakbedekking. Een kwalitatief goede en duurzame herontwikkeling is nodig om de locatie toekomstbestendig te maken en verder verval te voorkomen. Ook in de eigenlijke boerderij - zonder monumentale status - dient grondig te worden geïnvesteerd om die als beeldbepalend object op het erf te behouden. De boerderij met woning en deel voldoet ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat niet aan de huidige eisen en wensen. Zo zijn de kapconstructie en rieten dakbedekking bijna aan het einde van hun economische levensduur. Isolatie ontbreekt en er wordt nog gebruik gemaakt van gaskachels. Het erf is momenteel voorzien van tenminste vier in- en uitritten van en naar de Oenerweg. Met onderstaande foto's wordt een impressie gegeven van de huidige situatie.



Bovenaanzichten vanuit zuidoostelijke richting



Vooranzicht zuidzijde



Achterzijde gezien vanaf de Oenerweg



Stal



Mestvaalt



Hooiberg



Kapschuur

2.3 Beoogde situatie

Functieverandering agrarische bebouwing

In de toekomst zal het uitgesloten zijn dat op Erve Van Lohuizen de agrarische bedrijfsactiviteiten weer volwaardig opgepakt worden. Daarmee wordt de noodzaak tot transformatie van dit erf des te meer onderstreept. Om het erf op Oenerweg 38 met zorg te transformeren voor een duurzame toekomst en met behoud van het boerenerf karakter, hebben de initiatiefnemers een plan opgesteld dat mede met advies van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap en de gemeente Heerde tot stand is gekomen. De inrichtingsschets of het planvoorstel is opgenomen in bijlage 1.

De initiatiefnemers hebben het behoud van de boerderij als beeldbepalend gebouw op het erf en in het landschap als uitgangspunt genomen. De boerderij zal grondig worden gerenoveerd en de functie zal van agrarisch bedrijfsgebouw worden omgezet naar wonen. Daarnaast zal ook de oude hooiberg behouden blijven als beeldbepalend object en waardevol onderdeel van het voormalige agrarische ensemble.

Daarnaast biedt het voormalige agrarische erf goede mogelijkheden voor betere benutting ten gunste van de woonopgave in Heerde. Zo staat in de Omgevingsvisie van de gemeente Heerde dat de gemeente in het buitengebied op voormalige agrarische erven en andere woonerven voor meer woonruimte wil zorgen. Wel moet de ontwikkeling passend zijn in het gebied en blijft daarom maatwerk.

Op Oenerweg 38 is het voornemen vier bijgebouwen en een mestvaalt te slopen van samen circa 400 m² voor het terugbouwen van twee wooneenheden. Daarbij blijft het cultuurhistorische en organisch gegroeide (speelse) karakter behouden en wordt een forse afname in m² bebouwing gerealiseerd. In bijlage 1 is een sloopkaart toegevoegd.

Het erf wordt omgeven door meerdere woonfuncties en ligt daarmee in een gemengd gebied. Daarnaast is er tijdens de planvorming goed gekeken naar de kwaliteit van het erf. Met de voorgenomen inrichting is er sprake van een verbetering en toevoeging van hoge ruimtelijke kwaliteit voor het erf en het omliggende gebied. Vervolgens beogen de initiatiefnemers een mix van woningen te realiseren van duurdere woningen en een betaalbare woning zodat verschillende doelgroepen, waaronder starters, ervoor in aanmerking komen. Het initiatief sluit derhalve goed aan op de Omgevingsvisie van de gemeente Heerde.

Schuurarchitectuur

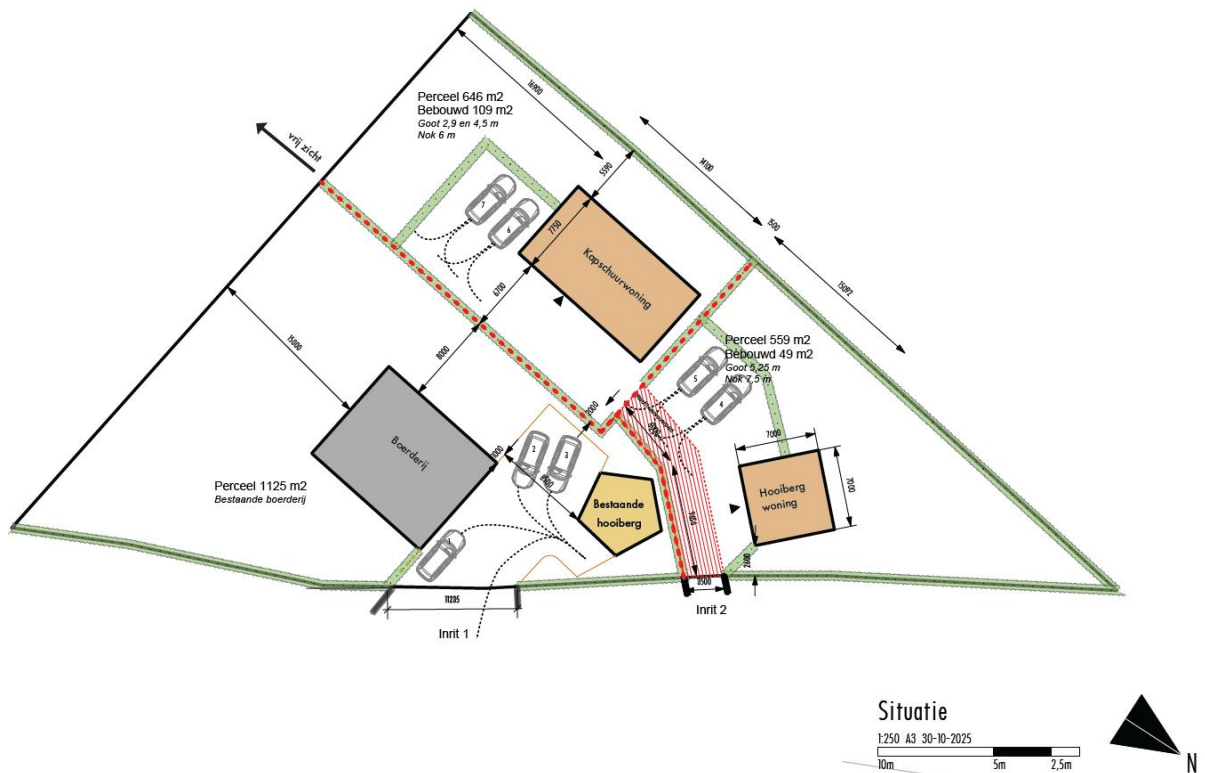
Voor het behoud van de kleinschaligheid van het erf is gekozen voor de toevoeging van twee nieuwe woonvolumes:

1. een vrijstaande levensloopbestendige gezinswoning met kapschuuruitstraling (109 m²).
2. een vrijstaande hooibergwoning voor een 2-persoons huishouden (49 m²)

Beide woningen zijn passend bij een boerenerf en refereren naar agrarische vormen en materialen. Wat uitstraling betreft zijn ze ondergeschikt aan de boerderij. Ze zullen worden voorzien van inpandige bergingen (zie afbeelding 4 en bijlage 1).

De twee nieuwe woningen komen aan de westzijde van de boerderij op de plek van de voormalige agrarische bebouwing en binnen het bestaande groene kader van het erf. Het initiatief past binnen het karakter van de buurtschap Markluiden waar de woonbebouwing wat meer is geclusterd ten opzichte van het omliggende weteringengebied. De overgang van de kleinschaligheid van de flanken van de Veluwe naar de grotere schaal van het open IJssellandschap is hier nog goed zichtbaar.

Ook past erftransformatie binnen de koers die de gemeente Heerde heeft beschreven in haar Omgevingsvisie, waar in Markluiden ruimte geboden wordt aan de doorontwikkeling van bestaande erven door woningen toe te voegen, met kwaliteit en respect voor de omgeving.



Afbelding 4 Planvoorstel erfinrichting (R. van Vemde).

Agrarisch bouwvlak

Naast het toekomstbestendig maken van het erf door de toekenning van de functie 'Wonen', brengt de transformatie ook met zich mee dat het huidige agrarisch bouwvlak verdwijnt. Door forse verkleining van het bouwvlak tot het eigenlijke bebouwde erf - en deze om te zetten naar de functie 'Wonen' - kan het agrarische ensemble worden behouden en blijft het landbouwperceel aan de zuid- en zuidoostelijke zijde behouden waarmee het agrarisch-landschappelijke karakter voor dit gebied wordt veiliggesteld (afbeelding 5).

Kavelsplitsing

Met de voorgestelde inrichting zal het erf in drie woonkavels worden opgesplitst waarbij twee afzonderlijke inritten - die feitelijk reeds bestaan - de kavels zullen ontsluiten. Op deze manier wordt er ook rekening gehouden met de verdere toekomst, wanneer bewoners verhuizen en nieuwe bewoners op Erve Van Lohuizen welkom worden geheten.

Het perceel Heerde P523 zal worden opgesplitst in het noordelijk gelegen erfdeel en het zuidelijk gelegen terreindeel. Het erfdeel wordt vervolgens opgesplitst in drie percelen waaraan de functie 'Wonen' wordt toegekend. Het terreindeel behoudt de functie 'Agrarisch'.

Het bouwvlak aan de oostzijde zal worden begrensd op de perceelsgrens met perceel Heerde P522. Het bouwvlakdeel gelegen in P522 komt dan te vervallen. In afbeelding 5 en bijlage 1 wordt het planvoorstel voor de gewenste opsplitsing en functiewijziging weergegeven.



Afbeelding 5 Voorstel wijziging bouwvlak en functiewijziging van percelen Heerde P522 en P523 van 'Agrarisch' naar 'Wonen' (Omgevingswet.overheid.nl).

Erfinrichting

De transformatie van het erf zal plaatsvinden binnen het bestaande groene kader van het erf van bomen en hagen (afbeelding 6). Het huidige kader wordt gevormd door de boombeplanting langs de Oenerweg en aan de westzijde van het erf bestaande uit eiken, essen, esdoorns, berken, (tamme) kastanje en (bruine) beuken met daaronder een (onderbroken) beukenhaag. Aan de voorzijde van de boerderij in het zuiden, vormt een ligusterhaag de grens tussen de tuin en het agrarisch perceel.

Ten aanzien van de groene erfinrichting is het - naar uitdrukkelijke wens van de erfgenamen en tevens initiatiefnemers - de intentie om zoveel mogelijk van de huidige groene opstanden te behouden. Met het oog op verkeersveiligheid, bodemsanering, onderhoud en/of ziekte van bomen kan echter niet voorkomen worden dat enkele groenopstanden worden verwijderd. Waar nodig wordt daar een (kap)vergunning voor aangevraagd.



Afbeelding 6 De ontwikkeling van het nieuwe erf zal zoveel mogelijk plaatsvinden binnen het bestaande groene kader van het erf (Fam. Van Lohuizen).

Waar mogelijk wordt de groenstructuur aangevuld met boom- en haagbeplanting. Daarbij wordt het historische beeld van het erf en de Oenerweg uit de jaren 1955-1960 als referentiebeeld gezien (afbeelding 7). Met het oog op verkeersveiligheid mogen de hagen langs de Oenerweg niet hoger worden dan 1.00 meter.

Bij de aanplant van nieuwe bomen en beplanting zal zoveel mogelijk worden aangesloten bij streekeigen boom- en struiksoorten die aansluiten bij de gebiedskenmerken van de dekzandruggen en oude bouwlanden, zoals veldesdoorn of meidoorn voor de hagen en bijvoorbeeld zomereik voor de bomen. Op deze manier wordt bij het inpassen van de nieuwe woonfuncties rekening gehouden met de ontwikkeling van landschap en natuur. Parkeren zal volledig op het eigen erf blijven plaatsvinden. Daarbij wordt er in de terreininrichting rekening mee gehouden dat de geparkeerde auto's zoveel mogelijk aan het zicht van de omwonenden worden onttrokken door de aanwezige groenstructuur. Met onderstaande afbeeldingen wordt een impressie gegeven van de beoogde situatie.



Sfeerimpressies erfinrichting (R. van Vemde).

Strijdigheid omgevingsplan

Om de maatschappelijke meerwaarde van deze erftransformatie ook daadwerkelijk te verzilveren is het toevoegen van meerdere woningen op het erf een vereiste. Na de transformatie zullen er drie wooneenheden beschikbaar zijn; de gerenoveerde voormalige bedrijfswoning en de nieuwe kapschuurwoning als eengezinswoning, met daarnaast de nieuwe kleinere hooibergwoning voor maximaal twee personen.

Het erf heeft momenteel nog een agrarische functie. Zoals beschreven in paragraaf 1.3 'Strijdigheid geldend omgevingsplan' is de beoogde situatie in relatie tot het omgevingsplan strijdig met de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden. Daarop is voor de realisatie van onderliggende ontwikkeling een wijziging van het omgevingsplan nodig.



Afbeelding 7 Historisch beeld van de Oenerweg uit de jaren 1955-1960 ter hoogte van nummer 38 (Fam. Van Lohuizen).

Maatschappelijk meerwaarde

Voor de gemeente Heerde is het van belang dat transformaties van boerenerven maatschappelijke meerwaarde opleveren. De hierboven beschreven transformatie van Erve Van Lohuizen levert op verschillende vlakken een maatschappelijke bijdrage, te weten:

- Behoud cultureel erfgoed in de vorm van de oude boerderij en de bestaande hooiberg. De bestaande boerderij heeft geen monumentale status. Wel is de boerderij en hooiberg cultuurhistorische een waardevol ensemble vanwege het gave karakter en ligging in het landschap. Het wordt daarom als beeldbepalend aangemerkt; Bij de functieverandering van het erf van agrarisch naar wonen is behoud van de karakteristieke erfopzet en het landschap belangrijk.
- Milieuwinst door het verwijderen van opstallen met asbesthoudende daken en een mestvaalt, een beperkte bodemsanering en het verduurzamen van de bestaande boerderij (isoleren en het vrijmaken van asbest). Daarnaast worden alle nieuw te bouwen woningen gasloos;
- Borging landschappelijke kwaliteit door de forse verkleining van het bouwvlak tot het eigenlijke bebouwde erf en de omvorming van 'Agrarisch' naar 'Wonen', waarmee eventuele ongewenste toekomstige ontwikkelingen op het landbouwperceel bemoeilijkt, zo niet uitgesloten worden. Vanuit landschappelijke kwaliteit is bij deze erfontwikkeling het uitgangspunt gehanteerd dat de waardevolle beplanting van streekeigen bomen en hagen op het erf behouden blijven.

Het contrast met het open (voormalige) bouwland wordt hiermee versterkt, waarmee aangesloten wordt bij de aanwezige gebiedskenmerken voor de Gelderse streek IJsselvallei (zie de paragrafen 3.2 en 4.12 en bijlage 1);

- Versterking sociale cohesie in het buitengebied door het toevoegen van meerdere woningen op een plek waar - ook historisch gezien - sprake is van een clustering van bebouwing (Buurtschap Markluiden). Daarbij is zowel ruimte voor de bouw van een levensloopgeschikte woning als voor een starterswoning in het buitengebied.
- Duurzaam watergebruik door opslag van regenwater in de oude mestkelder en het gebruik hiervan voor onder meer het besproeien van de tuin en (mogelijk) het doorspoelen van de toiletten.

3 Beleidskader

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

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI, 2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo heeft Nederland een aantal dringende maatschappelijke opgaven die niet apart van elkaar kunnen worden opgelost en kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. De NOVI geeft richting en helpt om deze keuzes te maken. De NOVI gaat uit van vier prioritaire opgaven:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. Verduurzaming van de Nederlandse economie en het groeipotentieel behouden;
3. Sterke, leefbare en klimaatbestendige steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In de visie worden de nationale belangen genoemd die gewaarborgd moeten worden in het beleid voor de fysieke leefomgeving. Hierbij worden drie inrichtingsprincipes gehanteerd die helpen om in een specifieke casus of gebied bij botsende belangen een zorgvuldige weging tussen nationale belangen te maken. Die inrichtingsprincipes zijn:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen voorkomen.

De NOVI is zelfbindend voor het Rijk. De rijksoverheid zet er wel op in dat provincies en gemeenten bij het vaststellen van hun eigen omgevingsvisies rekening houden met wat er in de NOVI staat. De Nota Ruimte gaat de huidige NOVI waarschijnlijk in 2026 vervangen.

Relatie met voorliggend plan

Hoewel de NOVI zich niet specifiek uit laat over kleinschalige initiatieven, betreft voorliggend plan een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en waarbij er geen sprake is van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat met het initiatief wordt ingespeeld op de geformuleerde nationale belangen en de NOVI geen belemmering vormt.

Instructieregels Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden ontleen, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en het vaststellen van omgevingsvergunningen en projectbesluiten. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen.

De instructieregels richten zich op de volgende thema's:

- Voldoen aan de Dienstenrichtlijn (paragraaf 5.1.1);
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) zoals autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteits- voorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouw- categorieën;
- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8) en
- De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving (paragraaf 5.2).

Relatie met voorliggend plan

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de instructieregels die voor deze omgevingsplanwijziging van toepassing zijn en wordt het plan getoetst.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

Een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland staat centraal in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Door in te zetten op zeven ambities, waaronder het woon- en leefklimaat, wenst de provincie samen met inwoners hieraan te werken. De kwaliteit van de leefomgeving speelt logischerwijs een grote rol hierin. Bij alle stappen die gezet worden, wordt de vraag gesteld hoe dit - bijvoorbeeld een initiatief - bijdraagt aan een duurzaam én een verbonden én een economisch krachtig Gelderland. De fraaie natuur, de mooie landschappen, de vele mogelijkheden op het vlak van cultuur, recreatie, toerisme en sport bieden een stevige basis onder een goed woon- en leefklimaat.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, vindt aan de randen van steden of dorpen uitbreiding plaats. De provincie streeft naar een aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag en wil daarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal benutten met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.

Nieuwbouw wordt gasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. Samengevat wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Relatie met voorliggend plan

De gewenste ontwikkeling op Oenerweg 38 sluit aan op deze visie. De al bestaande boerderij wordt gerenoveerd voor realisatie van een moderne, duurzame, toekomstbestendige woning. Daarmee wordt de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut. Daarnaast wordt met de toevoeging van de hooiberg- en kapschuurwoning bijgedragen aan het aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag.

Omgevingsverordening Gelderland (2025)

De Omgevingsverordening van de provincie Gelderland (in werking vanaf 24-9-2025) bevat het kader en de regels van de provincie, waaraan ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving moeten voldoen. Voor onderliggend plangebied zijn de volgende gebiedsaanwijzingen aangegeven: Gelderse streek IJsselvallei, glasbouwbedrijf buiten een glasbouwontwikkelingsgebied, nationale landschappen en werkgebied van de Faunabeheereenheid Gelderland.

Voor onderliggend TAM-omgevingsplan zijn vooral de landschapsregels bepalend voor toelating van een activiteit of ontwikkeling. Deze regels zijn opgenomen in afdeling 5.3 (Instructieregels omgevingsplan: landschap) en luiden als volgt:

- *Artikel 5.33 (beschermen landschap algemeen):*
 - o lid 1: als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat, bevat de toelichting op het omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het plangebied aanwezige kernkwaliteiten, in het bijzonder de nationale landschappen;
 - o lid 2: als een activiteit of ontwikkeling leidt tot een aantasting van de kernkwaliteiten, laat het omgevingsplan die alleen toe als uit de toelichting op het omgevingsplan blijkt dat:
 - o per saldo sprake is van versterking van het landschap in lijn met de ontwikkeldoelen, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap die in de betreffende Gelderse streek van toepassing zijn; en
 - o de versterking en de uitvoering hiervan worden vastgelegd.
- *Artikel 5.38 (beschermen landschap Gelderse streken: IJsselvallei):*
 - o Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek IJsselvallei wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in 'Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek IJsselvallei'.¹

De kernkwaliteit die voor onderliggend plan vooral belangrijk is om rekening mee te houden is de landschappelijke gradiënt van het flankenlandschap van de Veluwe aan de westkant naar het rivierenlandschap van uiterwaarden, oeverwallen en lagergelegen broekgebieden naar het oosten toe. Gestelde ontwikkeldoelen hier zijn zoveel mogelijk de landschappelijke gradiënt respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken. Bij inpassing van nieuwe functies dient het kleinschalige landschap versterkt te worden.

Relatie met voorliggend plan

De gewenste transformatie van Erve Van Lohuizen past binnen de Omgevingsverordening Gelderland. De openheid, die het gebied kenmerkt, zal niet worden aangetast als gevolg van de renovatie van de bestaande boerderij en toevoeging van nieuwbouw die binnen de bestaande groenstructuur plaatsvindt. Door de renovatie van de bestaande boerderij kan het (historisch) agrarische karakter van het erf behouden blijven voor de toekomst. Daarnaast ontstaat door de sloop van diverse vervallen (asbesthoudende) bijgebouwen ruimte op het erf voor de voorgestelde nieuwbouw die aansluit bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van zowel het erf als de buurtschap Markluiden.

¹ https://omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/documenten/akn_nl_act_pv25_2023_omgevingsverordening/regels?locatie-stelsel=RD&locatie-x=202031&locatie-y=493932&bestuurslaag=provincie&annotatie=nl.imow-pv25.gebiedsaanwijzing.16ff13f427964404a6bcea004506cd71&selecties=nl.imow-pv25.gebiedsaanwijzing.16ff13f427964404a6bcea004506cd71,1&session=419c4c2e-d74e-4444-89fa-c1030396db3c.

3.3 Gemeentelijk beleid

Landschapsonwikkelingsplan "Van Veluwe tot IJssel" (2009)

De gemeenten Heerde, Epe en Voorst hebben gezamenlijk het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) "Van Veluwe tot IJssel" opgesteld. Met het LOP willen de gemeenten in de autonome ontwikkeling van het landschap sturen op behoud en op ontwikkeling van landschappelijke samenhang. Daarnaast willen de drie gemeenten 'ontstening' stimuleren en de karakteristieke kenmerken van het landschap verder ontwikkelen. Het LOP beoogt zo het landschapsbelang in te brengen in de planprocessen van ruimtelijke veranderingsprojecten.

Om uitvoering te kunnen geven aan de doelstellingen van het LOP zijn de kernkwaliteiten van het landschap per landschapseenheid of per waardevol landschapselement beschreven, zoals voor de landschapseenheid 'Dekzandruggen en oude bouwlanden'. Als algemene gebiedskenmerken gelden hiervoor:

- voor hogere zandgronden de kernen en een groot complex van oude bouwlanden bij het dorp;
- een scherpe overgang naar de lagere gebieden;
- de bolle ligging van oude bouwlanden;
- grote open percelen met randbeplantingen (houtwallen), laanbeplantingen en steilranden.

Kenmerkende beplanting voor deze landschapseenheid zijn:

- houtwallen, laanbeplanting, bosjes;
- langs dreven (brede landwegen) en wegen: bomen zoals eiken, beuken, lindes en kastanjes;
- hagen langs onverharde wegen;
- geen beplanting op de enken. Oude bouwlanden dienen open worden gehouden;
- langs de rand van de enk: houtsingels.

Relatie met voorliggend plan

De projectlocatie Oenerweg 38 valt binnen het LOP onder de landschapseenheid 'Dekzandruggen en oude bouwlanden'. In de paragrafen 2.3 en 4.12 van deze toelichting wordt de beoogde situatie van het plangebied uiteengezet en inzichtelijk op welke manier de ontwikkeling aansluit bij (het behoud van) de landschappelijke kwaliteiten van deze landschapseenheid. Hieruit blijkt dat de voorgestelde erftransformatie bijdraagt aan de 'ontstening' en een positieve ontwikkeling van het landelijk gebied, waarbij de kernkwaliteiten behouden blijven. Het plan is derhalve passend binnen het LOP.

Omgevingsvisie Heerde "Heerde van de toekomst" (vastgesteld 27 mei 2024)

In de Omgevingsvisie schetst de gemeente Heerde op hoofdlijnen hoe zij zich op weg naar 2040 wil ontwikkelen. Het gaat om een integrale ontwikkelingsrichting voor de hele fysieke leefomgeving, waarin de verschillende belangen vanuit landschap en natuur, de dorpen en buurtschappen, woon- en werkgebieden, de agrarische sector en recreatie en toerisme samenkomen.

Binnen deze Omgevingsvisie ligt de projectlocatie in *zone 3: Waterrijke IJsselvallei, deelgebied Weteringengebied*. Het Weteringengebied is hoofdzakelijk een landbouwgebied met enkele stukken natuur, groen en landgoederen. In het gehele deelgebied komen verspreid woningen voor. In de buurtschappen, zoals Bruggenhoek en Markluiden, is deze woonbebouwing wat meer geclusterd.

Op hoofdlijnen wordt in het Weteringengebied ingezet op de overgang naar een toekomstbestendige landbouw in balans met (het versterken van) natuur, landschap, recreatie en waterbeleving. Er wordt ruimte geboden voor doorontwikkeling van bestaande erven door woningen toe te voegen, met kwaliteit en respect voor de omgeving.

Voor de vestiging van nieuwe intensieve veehouderijen worden geen mogelijkheden gezien, behalve onder voorwaarden naar een bestaande agrarische bedrijfslocatie elders in de gemeente. Bestaande agrarische bedrijven krijgen de ruimte om zich duurzaam te ontwikkelen.

Buiten de bestaande erven is geen ruimte voor nieuwe woningen, kassen of bedrijvigheid, tenzij daarbij een duidelijke kwaliteitsverbetering optreedt (bijvoorbeeld door het opruimen van kassen, oude schuren of loodsen).

In het Weteringengebied biedt de gemeente Heerde ruimte voor het uitbreiden van het recreatief routenetwerk voor een sterkere recreatieve verbinding tussen Veluwe en IJssel en ook voor zonnevelden mits landschappelijk ingepast en in lijn met het lokaal uitnodigingskader.

Samen met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en partners wil de gemeente Heerde de ambities uit de Omgevingsvisie waarmaken en tot uitvoering brengen. Daarop steunt de gemeente Heerde initiatieven die daar op één of andere manier aan bijdragen aan de hand van een aantal spelregels. Bij het afwegen van initiatieven let de gemeente Heerde erop dat:

1. de **principes en kernkwaliteiten** van de gemeente Heerde worden gerespecteerd (hoofdstuk 2 van de Omgevingsvisie);
2. ideeën en plannen bijdragen aan meerdere van de acht **opgaven en de daaraan gekoppelde ambities** (hoofdstuk 3 van de Omgevingsvisie);
3. elk initiatief pas bij het karakter en de **ontwikkelrichting/koers** van het desbetreffende gebied (hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie);
4. de omgeving bij de ontwikkeling van een initiatief wordt betrokken: **samen en in overleg**.

Relatie met voorliggend plan

De voorgenomen ontwikkeling dient ten minste te voldoen aan de hierboven genoemde onderdelen uit paragraaf 6.3 'afwegen van initiatieven' van de Omgevingsvisie van de gemeente Heerde.

Ten aanzien van punt 1 '**principes en kernkwaliteiten**' sluit onderliggend plan op de volgende manier aan op:

- **De te respecteren principes:**

1. Samen werken aan het Heerde van de toekomst, door:
toevoeging van een mix van woningen voor verschillende doelgroepen, met behoud en ontwikkeling van de kenmerkende diversiteit op het historische erf, passend in de omgeving en waarmee wordt bijgedragen aan versterking van de kwaliteit van de gemeente.
2. Onze kwaliteiten en ons verleden zijn ons vertrekpunt, door:
maximale inzet op het behoud van het historische, agrarische karakter van het erf
3. We stellen onze opgaven centraal, door:
initiatie van de planontwikkeling door inwoners van de gemeente Heerde die in gezamenlijkheid met de gemeente Heerde tot stand is gekomen, waarbij aangesloten wordt bij onder meer 'waardevol wonen' onder opgave 1 'gezonde woon- en leefomgeving' en 'erfgoed met toekomstwaarde' onder opgave 6 uit hoofdstuk 3 'werken aan onze opgaven' van de Omgevingsvisie.
4. We werken gebiedsgericht, door:
oog te hebben voor de aanwezige gebiedskwaliteiten van het dekzandlandschap op de flanken van de Veluwe, passend bij de buurtschap Markluiden.
5. We verbinden op duurzame wijze het heden met de toekomst, door:
onder meer het behoud van oorspronkelijke boerderij en oude hooiberg, aangevuld met eigentijdse, agrarische (schuur)architectuur, waarbij rekening wordt gehouden met de behoeften van de huidige generatie, zonder dat dit ten koste gaat van die toekomstige generaties in de vorm van gasloos bouwen, het afkoppelen van regenwater en verbetering van de leefomgeving door de uitvoering van asbest- en bodemsanering.

- **De te respecteren kernkwaliteiten zijn:**

1. Fraaie landschappen;
2. Rijke cultuurhistorie;
3. Grote diversiteit aan natuurwaarden en een goede milieukwaliteit;
4. Natuurlijk en actief recreëren;
5. Wonen in een dorpse en groene omgeving;
6. Sterke lokale economie;

In onderliggend plan komen deze punten in meer of mindere mate als volgt naar voren:

- het op deze locatie stopzetten van de agrarische bedrijfsvoering;
- ontwikkeling van duurzame woningbouw (gasloos) inclusief asbest- en bodemsanering;
- bijdragen aan een fraai erf in een waardevol cultuurhistorisch landschap (Markluiden);
- zoveel mogelijk wordt ingezet op het behoud van de op het erf aanwezige groenstructuur;
- de uitvoering van de planvorming en bouw plaatsvindt door lokale bedrijven.

Ten aanzien van punt 2 '**opgaven en ambities**' wordt, zoals genoemd in ieder geval aangesloten bij 'waardevol wonen' onder opgave 1 'gezonde woon- en leefomgeving' en 'erfgoed met toekomstwaarde' onder opgave 6 uit hoofdstuk 3 'werken aan onze opgaven' van de Omgevingsvisie.

Ten aanzien van punt 3 '**ontwikkelrichting/koers**' passen de voorgestelde duurzame renovatie van de bestaande boerderij, de sloop van een aantal vervallen (asbesthoudende) bijgebouwen en het toevoegen van duurzame nieuwbouw met agrarische uitstraling in de vorm van de hooibergwoning en een kapschuurwoning, binnen de beschreven koers van het Weteringengebied. Daarin wordt ruimte geboden voor doorontwikkeling van bestaande erven door toevoeging van woningen, met kwaliteit en respect voor de omgeving.

Ten aanzien van punt 4 '**samen en in overleg**' wordt verwezen naar paragraaf 6.2 en bijlage 8 van deze toelichting waarin het participatieproces wordt beschreven.



Afbeelding 8: Uitsnede Kaart Omgevingsvisie Heerde met de ligging van de projectlocatie in zone 3; deelgebied 'Weteringengebied' (Heerde.nl/Ondernemers/Beleid_en_regelgeving/Omgevingsvisie).

Volkshuisvestingsprogramma 2024-2028 "Samen naar een leven lang prettig wonen in Heerde"

Het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Heerde geeft een verdere invulling aan de ambities omtrent wonen uit de Omgevingsvisie. De woningnood, de veranderingen in het zorgdomein, de leefbaarheid in de kernen en de verduurzaming van de omgeving en woningen zijn daarin belangrijke opgaven. Het Volkshuisvestingsprogramma voor de periode 2024 tot en met 2028 vervangt de vigerende woonvisie en woonagenda en loopt in vorm en opzet vooruit op veranderingen in landelijke wet- en regelgeving.

Met het Volkshuisvestingsprogramma werkt de gemeente toe naar een situatie waar iedereen van jong tot oud in de gemeente Heerde een bij de levensfase en portemonnee passend huis kan vinden. Om daarvoor te zorgen wordt ingespeeld op de woningbehoefte.

Via de regionale woondeal heeft Heerde zich gecommitteerd aan het toevoegen van netto circa 850 woningen. De focus op deze toe te voegen woningen ligt op betaalbaarheid en doorstroming, wat terug komt in de volgende pijlers van het Volkshuisvestingsprogramma:

Pijler 1: Een woning voor jong en oud

1. Levensloopgeschikte woningen en doorstroming;
2. Inspelen op de woningbehoefte van starters.

Pijler 2: Wonen met ondersteuning en zorg

3. Wonen, ondersteuning en zorg voor langer of weer zelfstandig wonen;
4. Een thuis voor iedereen.

Pijler 3: Stimulerende woon- en leefomgeving

5. Leefbaarheid, toegankelijkheid en bereikbaarheid die beleving positieve gezondheid ondersteunen;
6. Duurzaam en klimaatadaptief bouwen.

Voor woningbouwplannen waarbij minder dan tien woningen worden toegevoegd, is er een minimale toets aan de beleidsambities uit het Volkshuisvestingsprogramma, die valt onder de bevoegdheid van het College van de gemeente Heerde. Wel vindt de gemeente Heerde het belangrijk dat ook deze plannen bijdragen aan de maatschappelijke doelen uit dit programma.

Voor woningbouwplannen waarbij minder dan zes woningen worden toegevoegd, worden geen uitgangspunten voor het te realiseren woningbouwprogramma meegegeven. Wanneer minder dan 40% sociale huur en/of betaalbare koopwoningen I worden gerealiseerd, wordt wel de Financiële bijdrage Sociale woningbouw in rekening gebracht.

Relatie met voorliggend plan

De transformatie van Oenerweg 38 sluit aan op de ambitie uit de Omgevingsvisie van de gemeente Heerde om "een gevarieerd, levensloopbestendig, duurzaam, passend en herkenbaar woningaanbod" te realiseren in Heerde. Binnen het Volkshuisvestingsprogramma van de gemeente Heerde wordt daar onder meer vorm aan gegeven door meer ruimte te geven aan bewoning op voormalige agrarische erven en nieuwe wooninitiatieven te faciliteren. Hiermee draagt onderliggend initiatief bij aan de doorstroming op de woningmarkt, waarmee sprake is van een bijdrage aan de ambities van het Volkshuisvestingsprogramma.

Voor het behoud van de kleinschaligheid van het erf hebben de initiatiefnemers gekozen voor de toevoeging van een vrijstaande levensloopbestendige ééngezins(kapschuur)woning en een voor starters betaalbare vrijstaande hooibergwoning voor een één- of tweepersoons-huishouden. Tevens draagt het onderhavige initiatief met de beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering bij aan de gezonde fysieke leefomgeving van gemeente Heerde. Daarbij wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit, landschap en duurzaamheid. Daarmee wordt aangesloten bij pijlers 1 en 3 van het Volkshuisvestingsprogramma en daarmee passend.

Deze woningen vallen niet in de categorie Sociale woningbouw, waardoor een financiële bijdrage Sociale woningbouw van toepassing is. Het afdragen van deze bijdrage is privaatrechtelijk vastgelegd tussen initiatiefnemers en de gemeente Heerde.

Cittaslow

Naast het aansluiten op actuele ontwikkelingen, is het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving voor Heerde als Cittaslow-gemeente van zeer groot belang. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda staan van de gemeente. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving zijn daarmee belangrijk voor een Cittaslow-gemeente.

Relatie met voorliggend plan

De voorgenomen ontwikkeling past uitstekend binnen het gedachtegoed van Cittaslow. Het plan verbetert de leefomgeving door de bestaande boerderij toekomstbestendig te renoveren en voor bewoning geschikt te maken volgens de huidige maatstaven. De nieuwbouw die wordt toegevoegd krijgt een agrarische uitstraling. Met de voorgenomen transformatie zal ruimtelijk en landschappelijk een kwalitatief hoogwaardig woonerf ontstaan, met het karakter van één samenhangend erf, waarmee de beleving van het voormalige agrarische erf duurzaam behouden kan blijven.

4 Fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze binnen dit project rekening is gehouden met de hier relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. Voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan deze verschillende aspecten, waarbij het criterium is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) volgens artikel 4.2 van de Omgevingswet.

4.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. In het Omgevingsbesluit is opgenomen voor welke gevallen de m.e.r.-(beoordelings)plicht geldt, volgens artikel 16.43 (aanwijzen mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten) van de Omgevingswet. Het gaat dan met name om activiteiten die aanzienlijke nadelige effecten kunnen hebben op het milieu.

Toetsing

Onderliggend plan betreft een (omgevingsplanwijziging voor een) relatief bescheiden woningbouw-ontwikkelingsproject in niet-stedelijk gebied door een private partij. In de lijst van projecten in bijlage V van het Omgevingsbesluit waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt, staat een dergelijk project niet vermeld. Daarmee is volgens bijlage V van het Omgevingsbesluit komen vast te staan dat er geen m.e.r.-beoordeling nodig. Ook is het maken van een passende beoordeling voor natuur van de gevolgen voor een Natura2000-gebied volgens artikel 16.36 lid 2 van de Omgevingswet niet aan de orde waarmee het doorlopen van een plan-MER niet van toepassing is. Zie hiervoor ook paragraaf 4.12 'Landschaps- en natuurwaarden'.

Conclusie

Vanuit de m.e.r.-beoordeling zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging van het omgevingsplan.

4.3 Waterbelang

Toetsingskader

Op grond van het Bkl, paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 (weging van het waterbelang) moet bij een omgevingsplanactiviteit rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen, moeten initiatiefnemers de opvattingen van de waterbeheerder(s) hierbij betrekken. Hiervoor wordt de Watertoets uitgevoerd. Dit proces is ook onder de Omgevingswet vastgelegd, maar dan onder de 'weging van het waterbelang'.

Toetsing

Voor de weging van het waterbelang voor onderliggende ontwikkeling is de Digitale Watertoets uitgevoerd. Aan de hand van de locatie van het initiatief en een aantal vragen, is met behulp van de Digitale Watertoets getoetst of de belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe worden geraakt. Uit de toets komt naar voren dat het waterschap in het algemeen vraagt om rekening te houden met de volgende drie aandachtspunten:

1. *Vasthouden - bergen – afvoeren.* Een deel van het hemelwater binnen het plangebied dient daarbij te worden vastgehouden en/of geborgen en niet direct te worden afgevoerd naar de riolering of het oppervlaktewater;
2. *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;
3. *Schoonhouden - scheiden - schoon maken.* Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. De initiatiefnemer daarvoor duurzame (bouw)materialen te gebruiken.

Conclusie

Onderliggende ontwikkeling heeft geen negatieve impact op de onderwerpen als waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlakte-, grondwater en de landschappelijke aspecten. Het aspect water vormt geen belemmering voor het plan. De uitkomsten van de Watertoets zijn opgenomen in bijlage 2.

4.4 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een omgevingsplanactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels in het omgevingsplan opnemen voor het tegengaan van een omgevingsplanactiviteit, zoals bouwen, op verontreinigde bodem. Ter bescherming van de gezondheid en het milieu gelden ten aanzien van het omgevingsplan voor bodem de instructieregels die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. (bodemkwaliteit) van het Bkl.

Toetsing

In mei 2024 heeft onderzoeksbureau 'Boluwa Eco Systems BV' een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) en verkennend bodemonderzoek asbest inspoelzones (NEN 5707) gedaan naar de bodemkwaliteit van de projectlocatie. De resultaten van de eerstgenoemde bodemonderzoeken gaven milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling van de projectlocatie. Daarop heeft in oktober 2024 aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden, eveneens door 'Boluwa'. De volledige rapportages zijn toegevoegd als bijlage 3.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de bodemkwaliteit op de onderzochte locatie niet (volledig) geschikt is voor het beoogde gebruik 'Wonen'. Er moeten sanerende en/of beschermende maatregelen worden getroffen overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De resultaten van de onderzoeken geven namelijk op dit moment milieuhygiënische belemmeringen voor de herontwikkeling van de locatie. Aangezien de gehalten asbest ter plaatse van een aantal inspoelzones (MM4A, MM8A en MM9A) de interventiewaarde overschrijden, is daar sprake van een asbestverontreiniging welke gesaneerd dient te worden. Op basis van de risicobeoordeling volgens de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, is er - gezien de concentraties niet-hechtgebonden asbest (> 100 mg/kg.ds.) - sprake van onaanvaardbare risico's ten gevolge van de aanwezigheid van de aangetroffen verontreinigingen met asbest.

De verontreinigde inspoelzones dienen in ieder geval vóór de herontwikkeling of uiterlijk binnen vier jaar te worden gesaneerd overeenkomstig paragraaf 4.121 van het Besluit activiteiten leefomgeving. De asbesthoudende grond dient te worden ontgraven en afgevoerd naar een erkende verwerker.

Op advies van Boluwa Eco systems B.V. zullen tevens de druppelzones waarin de fijne fractie (<0,5 mm) asbest is aangetoond preventief mee worden gesaneerd. Een SEM-analyse op deze druplijnen wordt derhalve achterwege gelaten.

Voorafgaand aan de sanering dient een Plan van aanpak te worden opgesteld. Dit dient ter goedkeuring te worden beoordeeld door het bevoegd gezag (gemeente Heerde).

De uit te voeren bodemsaneringswerkzaamheden dienen door een gecertificeerd en erkend bedrijf (BRL 7000) en onder milieukundige begeleiding (BRL 6000) uitgevoerd te worden. Grondroerende werkzaamheden ter plaatse van de verontreinigde inspoelzones zijn momenteel niet toegestaan.

In de exploitatiekosten zal door de initiatiefnemers rekening gehouden worden met de welke gebaseerd zullen zijn op een op een (te overleggen) kostenraming opgesteld door een daarvoor deskundig adviesbureau of aannemer.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven (of andersom) mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Daarbij zijn de regels voor milieubelastende activiteiten van belang. Onder een milieubelastende activiteit wordt over het algemeen verstaan: een activiteit waarvoor de ondervonden milieubelasting bepalend is voor het bereiken en in stand houden van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Onder de Omgevingswet is een goede afstemming nodig om hinder tussen bedrijven en woningen te voorkomen en voor bedrijven om zich - binnen aanvaardbare voorwaarden - in een gebied te vestigen en hun activiteiten te kunnen (blijven) uitoefenen. De rijksregels voor milieubelastende activiteiten staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Voor activiteiten die niet in hoofdstuk 3 van het Bal zijn aangewezen, kan een gemeente regels opnemen in het Omgevingsplan. De algemene zorgplicht (artikel 1.7) en het algemene verbod (artikel 1.7a) uit de Omgevingswet zijn altijd van toepassing.

Milieuzonering zorgt ervoor dat bij de bouw van nieuwe woningen voldoende afstand in acht wordt genomen tot milieubelastende activiteiten. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft in de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) een handreiking gedaan ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau.² De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën (naar SBI-code gerangschikt) met bijbehorende richtafstanden tot gevoelige functies, zoals woningen. 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 afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de functie die de milieubelastende activiteiten toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het omgevingsplan mogelijk is.

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. 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.

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. Een 'gemengd gebied' is een

² In oktober 2024 is de VNG-handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze handreiking is in hoofdzaak bedoeld voor de inrichting van het nieuwe omgevingsplan en niet om te onderzoeken of er bij milieugevoelige functies (zoals woningen) nabij milieubelastende functies een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gerealiseerd kunnen worden. De handreiking uit 2024 ziet vooral op het inrichten van een omgevingsplan met milieubelastende functies. Om aan te tonen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij ruimtelijke ontwikkelingen is de handreiking uit 2009 nog steeds bruikbaar.

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. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 1 Richtafstanden per milieucategorie tot bepaalde omgevingstypen (bron: VNG).

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Toetsing

- Geluid en geur door activiteiten

De ligging van het projectgebied wordt aangemerkt als rustige woonwijk en/of rustig buitengebied, vanwege het feit dat er in de directe omgeving geen sprake is van een sterke menging van functies. Op het erfdeel van het projectgebied vindt een verandering van functie plaats van agrarisch naar wonen. De overgebleven agrarische functie op het op het aangrenzende zuidelijk gelegen velddeel van het projectgebied blijft eigendom van de initiatiefnemers en daarmee in eigen beheer ten behoeve van hobbymatig graslandbeheer en/of voederwinning (akkerbouw). Het betreft een functie binnen de milieucategorie 2.

Omdat geen dieren en mest meer gehouden mogen worden, kan worden volstaan met de richtafstand die op grond van voornoemde VNG-publicatie moet worden aangehouden, zijnde 30 m. Het woon- en leefklimaat voor de omliggende woningen verbetert hiermee; er wordt immers een geuruitstotend bedrijf verwijderd.

Rondom het plangebied liggen uitsluitend andere woningen waardoor er vanuit externe functies geen negatieve effecten te verwachten zijn op het woon- en leefklimaat. Andere functies liggen op een dermate grote afstand dat deze niet belemmerend werken.

Hoewel op het adres Stokveldseweg 9, zuidwestelijk van de projectlocatie, als onderneming een kalverhouderij staat ingeschreven, vindt die bedrijfsactiviteit hier fysiek niet (meer) plaats. Volgens het tijdelijke omgevingsplan Buitengebied West van de gemeente Heerde betreft het hier voor de functie 'Wonen' aangewezen gronden.

Ten noorden van de projectlocatie liggen op het adres Oenerweg 19, op circa 25 meter afstand van de projectlocatie, gronden die zijn aangewezen voor de functie 'Agrarisch-Kwekerij'. Voor deze locatie geldt dat de betreffende bedrijfsactiviteit niet meer plaatsvindt en dat de eigenaar voornemens is de huidige functie om te zetten naar een woonfunctie. De kwekerijfunctie zal daarmee komen te vervallen wat mede zal bijdragen aan (het behoud van) een goed woon- en leefklimaat bij de nieuwe woningen. Hierdoor zal een logische ruimtelijke inrichting ontstaan waarbij functies elkaar niet belemmeren.

De percelen van Oenerweg 25 en 25-1 ten zuidoosten van de projectlocatie op ruim 100 meter afstand van de projectlocatie, zijn de voor de functie 'Bedrijf' aangewezen gronden uitsluitend bestemd voor de activiteiten van een hoveniersbedrijf. Naast dat deze bedrijfsactiviteiten ook hier al circa 25 jaar niet meer plaatsvinden, is ook de afstand voldoende groot waardoor hier geen hinder van zal worden ervaren.



Afbeelding 9 Binnen een straal van 150 meter om de projectlocatie is de omgeving beschouwd op mogelijke geuroverlast veroorzakende activiteiten en bedrijvigheid (Google Earth, 2025).

De kwaliteit van het woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid is bevestigd door de uitgevoerde geluidonderzoeken zoals beschreven in paragraaf 4.6. In paragraaf 4.8 wordt het aspect geur nader beschouwd.

- Gewasbeschermingsmiddelen

De planlocatie grenst aan agrarische percelen. Op basis van jurisprudentie moet 50 meter worden aangehouden tussen agrarische percelen en gevoelige objecten, vanwege mogelijke gevolgen voor de gezondheid door het gebruik van bestrijdings- en/of gewas-beschermingsmiddelen.³

In het hier geldende tijdelijke omgevingsplan Bestemmingsplan Buitengebied West, staat echter onder de functie 'Agrarisch' de volgende specifieke gebruiksregel opgenomen onder 3.5.1 (Strijdig gebruik) lid 3:

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 41 Algemene gebruiksregels, wordt in ieder geval gerekend:

1. *het met machines spuiten van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten, op gronden die zijn gelegen:*
 - a. *op minder dan 50 m afstand van enige woning, gelegen buiten het plangebied;*
 - b. *op minder dan 15 m afstand van beken en sprengen.*

³ kenmerken 200401868/1, 200103400/1, 200305192/1, 202004660/1/R2, 202104367/2/R3, RvS:2022:650, 202305782/1/R2, 202305782/2/R2 en 202400009/2/R4; Woning, tuin, sportcomplex, verblijfsrecreatie, recreatieterreinen, mantelzorgwoningen, scholen & kinderopvang en het omzetten en van een bedrijfswoning naar een woning.

Aangezien er momenteel al een (bedrijfs)woning en een bouwvlak aanwezig zijn op het perceel van de Oenerweg 38 dient er momenteel al rekening gehouden te worden met een spuitvrijzone van 50 meter tot aan het bouwvlak. Naast de planologische situatie zijn de gronden momenteel in gebruik als grasland. Daarmee wordt de 50 meter spuitvrijzone in de praktijk al toegepast. Het zuidelijk aangrenzende agrarische perceel is zoals genoemd in eigendom van de initiatiefnemers en daarmee in eigen beheer.

- Paardenbak

Op perceel Heerde (HDE00) P 517 zuidwestelijk van de projectlocatie is een paardenbak aanwezig. In het tijdelijke omgevingsplan Bestemmingsplan Buitengebied West zijn regels opgenomen voor paardenbakken in artikel 41.4.1. Toegestaan gebruik. Zo mag de afstand tot een woning van derden niet minder dan 50 meter bedragen. De afstand van de paardenbak tot de nieuwe te bouwen kapschuurwoning is 52 meter (afbeelding 10). Daarmee ontstaat geen strijdigheid met de regels uit het tijdelijke omgevingsplan.

Conclusie

Met betrekking tot activiteiten en milieuzonering is in het onderhavige initiatief sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



Afbeelding 10 De afstand tussen de paardenbak en de nieuw te bouwen kapschuurwoning is ruim 50 meter (Omgevingswet.overheid.nl).

4.6 Geluid

Akoestisch onderzoek 'Wegverkeerslawaai'

Toetsingskader

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie is volgens artikel 3.21 van het Bkl een geluidgevoelig gebouw. Overeenkomstig het gestelde in de Omgevingswet, dient bij de uitwerking van te projecteren plannen te worden getoetst of er al dan niet rekening moet worden gehouden met het belang van het beschermen van de gezondheid en het milieu. Hiervoor bevat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in artikel 5.78s een systematiek met waarden en eisen waarbinnen de aanvaardbaarheid van geluid dient te worden beoordeeld.

Voordat de geprojecteerde plannen kunnen worden getoetst aan de gestelde omgevingswaarden en instructieregels overeenkomstig het Bkl, dient er inzicht te zijn in de - voor Oenerweg 38 van toepassing zijnde - optredende geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer vanuit de directe omgeving op het geprojecteerde plangebied. Hiervan is sprake als woningen c.q. geluidsgevoelige bestemmingen worden geprojecteerd binnen een geluids-aandachtsgebied van een activiteit (bedrijf), een weg, een spoorweg of een industrieterrein.

Het Bkl bevat standaardwaarden en grenswaarden voor geluid dat wordt veroorzaakt door één of meerdere geluidsbronsoorten ter plaatse van een geluidgevoelige bestemming. Deze waarden zijn van toepassing op het geluid afkomstig van de gezamenlijke geluidsbronnen van een geluidsbronsoort. De waarden voor wegverkeerslawaai die hierbij zijn toegelaten, staan in de navolgende tabel.

Tabel 2 Geluidsnormen geluidgevoelige bestemmingen, conform Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsoort	Standaardwaarde [dB] conform tabel 3.34 Bkl	Grenswaarde [dB] conform tabel 3.35 Bkl
Gemeentewegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Waterschapswegen	53 L _{den}	70 L _{den}
Provinciale wegen	50 L _{den}	65 L _{den}
Rijkswegen	50 L _{den}	65 L _{den}

Primair dient als aanvaardbaar geluid afkomstig van een weg op een geluidgevoelige bestemming, te worden voldaan aan de in de bovenstaande tabel opgenomen standaardwaarde. Dan is de kans op gezondheidsschade het geringst. Mits onderbouwd, mag een bevoegd gezag meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen. Het besluit hiertoe moet overeenkomstig het gestelde in artikelen 5.78m tot en met 5.78q van het Bkl, voldoen aan de eisen zoals deze zijn gesteld in de betreffende instructieregels.

Toetsing

In de onderhavige situatie is sprake van één of meerdere gemeentelijk wegen waarvoor onderzoeksbureau 'ANCOOR' in mei 2024 een akoestisch onderzoek *Wegverkeerslawaai* heeft uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 4. De kwaliteit van het woon- en leefklimaat met betrekking tot geluid door activiteiten is beschreven in de vorige paragraaf 4.5 'Bedrijven en milieuzonering'.

Conclusie

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek *Wegverkeerslawaai* luidt de conclusie dat de maximale geluidsbelasting - afkomstig van de gezamenlijke gemeentelijke wegen in de directe omgeving van het plangebied - de toelaatbare standaardwaarde van 53 dB [L_{den}] met maximaal 8 dB [L_{den}] overschrijdt. Aangetoond wordt dat de van gezamenlijke gemeentelijke wegen afkomstige geluidsbelasting namelijk maximaal 61 dB bedraagt voor de boerderijwoning en 58 dB voor de hooischuurwoning.

Gebleken is ook dat de maatregelen om de optredende geluidsbelastingen op de beschouwde functies terug te dringen tot onder de voorkeurswaarde van 53 dB, niet mogelijk of niet doelmatig zijn. Voor een volledig overzicht van alle toetsingsresultaten geluid afkomstig van gemeentelijke wegen, wordt verwezen naar bijlage 4a.

Zonder het treffen van aanvullende voorzieningen kan niet aan de gestelde grenswaarden worden voldaan en is er geen sprake van een veilig en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Vanwege de vastgestelde overschrijding moet worden gekeken of door middel van aanvullende akoestische voorzieningen (geluidwerende maatregelen) aan de betreffende gevels van de boerderijwoning en de hooibergwoning het mogelijk is om de voorgenomen ontwikkeling alsnog te kunnen realiseren. Daarop dient te worden bepaald welke akoestische voorzieningen (geluidwerende maatregelen) er noodzakelijk zijn om een binnenniveau in de voor bewoning bestemde verblijfsruimten van 33 dB veilig te stellen. Hiervoor is het hieronder beschreven akoestisch onderzoek *Geluidwering gevels* uitgevoerd dat is opgenomen in bijlage 4b.

Bij het toelaten van een geluidgevoelige bestemming legt het bevoegd gezag, overeenkomstig het gestelde in artikel 5.78ad Bkl, de waarde van het gezamenlijk geluid op de gevel in het omgevingsplan vast. In de regels en de verbeelding horende bij onderliggend TAM-omgevingsplan zijn daarvoor de locaties die zijn aangewezen als 'geluidzone-gezamenlijk geluid' en de maximale geluidsbelastingen vastgelegd. Hiermee wordt het gezamenlijk geluid op de gevel op die locatie vastgelegd om daarmee de binnenwaarde van een geluidgevoelig gebouw te borgen en om te kunnen voorzien in een gezonde en veilige fysieke leefomgeving.

Akoestisch onderzoek 'Geluidwering gevels' boerderijwoning en hooibergwoning Toetsingskader

Voor Oenerweg 38 is eveneens volgens de hiervoor beschreven systematiek van het Bkl, artikel 5.78s een akoestisch onderzoek *Geluidwering gevels* uitgewerkt, om te bepalen welke akoestische voorzieningen (geluidwerende maatregelen) er noodzakelijk zijn om een binnenniveau in de voor bewoning bestemde verblijfsruimten van 33 dB veilig te stellen.

Toetsing

In november 2024 is het akoestisch onderzoek *Geluidwering gevels* voor de projectlocatie uitgevoerd - eveneens door 'ANCOOR' - naar de benodigde geluidwerende voorzieningen ter plaatse van de geluidgevoelige bebouwingen (boerderij- en hooibergwoning). Dit als gevolg van de optredende geluidsemisatie afkomstig van het wegverkeer van gemeentelijke wegen vanuit de directe omgeving van het plangebied.

Het doel van het ingestelde onderzoek is het verkrijgen van inzicht in de karakteristieke geluidswering ter plaatse van de diverse verblijfsruimten in de geluidgevoelige bebouwing ten gevolge van de optredende geluidsbelasting afkomstig van het wegverkeerslawaai. Verder is nagegaan in hoeverre er wordt voldaan aan de gestelde grenswaarden voor het binnenniveau volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 4.

Conclusie

Uit de in dit onderzoek uitgevoerde berekeningen blijkt dat de karakteristieke geluidswering van de gevel(s), volgens de in het akoestisch onderzoek vermelde uitgangspunten, voldoet aan de minimaal hieraan te stellen vereiste karakteristieke geluidswering overeenkomstig het gestelde in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Ten aanzien van de gezamenlijke geluidsbelasting op de gevels van de hooisluurwoning en de boerderijwoning zijn de berekende geluidbelasting van 58 dB op de Hooisluurwoning en 61 dB op de bestaande Boerderijwoning opgenomen in de regels van onderliggend omgevingsplan. Voor het verkrijgen van de in dit onderzoek berekende binnenniveaus is het van het grootste belang dat tijdens de bouwphase de voorgestelde voorzieningen vakkundig en zorgvuldig worden

uitgevoerd. Hierop dient te worden toegezien. Indien installaties voor warmte- of koudeopslag (zoals warmtepompen, airco's, etc.) worden geplaatst, dan moet voldaan worden aan de geluidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Eindconclusie Geluid

De geluidsbelasting tussen de standaardwaarde (53 dB) en de grenswaarde (70 dB) wordt in het kader van de evenwichtige toedeling van functies acceptabel geacht vanwege het belang van het toelaten van de geluidsgevoelige functies op Oenerweg 38. Zo is de voorgestelde erftransformatie onder meer gericht op behoud en ontwikkeling van het historische erf, verduurzaming en het toevoegen van een mix van woningen aan het woningaanbod in de gemeente Heerde. Het volledig reduceren van de geluidsoverlast tot de standaardwaarde blijkt op basis van de hierboven beschreven akoestische onderzoeken echter niet mogelijk.

De aanvaardbaarheid van een hogere geluidsbelasting kan echter worden gemotiveerd door de mogelijkheid om met geluidsluwe gevels of buitenruimtes een geluidsluw alternatief te bieden. Op grond van het onderzoek geluidwerking gevel kan er een aanvaardbaar binnenklimaat worden bereikt en is er voldoende ruimte om geluidsbuitenruimte te creëren. Daarmee is er ten aanzien van het aspect geluid sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Bij het toelaten van activiteiten moeten, in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, de gevolgen voor de luchtkwaliteit worden beoordeeld. Als sprake is van een zeer beperkte bijdrage aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀ is geen beoordeling nodig of aan de omgevingswaarde wordt voldaan. Er is sprake van een 'niet in betekende mate bijdrage' wanneer de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht niet hoger is dan 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en NO₂. Daarnaast is een aantal categorieën aangewezen die in elk geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt. Bij activiteiten en werken die binnen deze categorieën vallen hoeft verder niet door middel van berekeningen of op een andere manier aangetoond te worden dat de toename van de concentraties niet de van toepassing zijnde grens voor NIBM overschrijdt.

Toetsing

In artikel 5.54 Bkl zijn de standaardgevallen genoemd die niet in betekende mate bijdragen aan de concentratie van stikstofdioxide (NO₂) en PM₁₀. Hierin is onder andere aangegeven, dat gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met ten hoogste 1.500 woningen en één ontsluitingsweg aan te merken zijn als een categorie die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de concentratie van stikstofdioxide.

Aangezien de bestaande boerderij wordt gerenoveerd, betreft de voorgenomen ontwikkeling feitelijk de realisatie van twee nieuwe woningen. Deze vallen onder de hiervoor genoemde categorie. De instructieregels voor de bescherming van de kwaliteit van de buitenlucht zijn derhalve niet van toepassing. De boerderij is bestaand en zal worden gerenoveerd.

Conclusie

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

4.8 Geurhinder

Toetsingskader

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locatie dient ten aanzien van geur rekening gehouden te worden met de instructieregels die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.6 (geur) van het Bkl.

Toetsing

Voor dit project is ten aanzien van (hinder van) geur geen nader onderzoek verricht. Na eerdere beschouwing van de activiteiten en bedrijvigheid in de omgeving van Oenerweg 38 in paragraaf 4.5, kan worden gesteld dat het toekomstige woon- en leefklimaat niet zal worden geschaad door geuroverlast, omdat binnen een straal van 150 meter van de planlocatie - gemeten vanuit het midden van de nieuw geprojecteerde woonfunctie - geen veroorzakers van geur aanwezig zijn die als hinderlijk ervaren kunnen worden op de geurgevoelige objecten.

Vanwege het ontbreken van erfgerelateerde landbouwactiviteiten binnen een straal van 50 meter rondom de projectlocatie, zal hierdoor het toekomstige woon- en leefklimaat niet worden geschaad in relatie tot geuroverlast.

Conclusie

Vanwege het ontbreken van erfgerelateerde landbouwactiviteiten binnen een straal van 50 meter en andere mogelijk geuroverlast veroorzakende activiteiten en bedrijvigheid binnen een straal van 150 meter rondom de projectlocatie, zal het toekomstige woon- en leefklimaat niet worden geschaad door geuroverlast.

4.9 Trilling

Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Toetsing

In de omgeving van het plangebied zijn er geen activiteiten die trillingshinder veroorzaken.

Conclusie

Het aspect trilling levert geen belemmering op voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Welstand

Toetsingskader

De gemeente Heerde bewaakt de ruimtelijke kwaliteit van de openbare omgeving met welstandszorg. Daarbinnen maakt de gemeente Heerde onderscheid in zeven deelgebieden waar welstandscriteria voor gelden. Deze criteria zijn verdeeld onder vier verschillende welstandsniveaus, te weten (1) zware toetsing, (2) reguliere toetsing, (3) soepele toetsing en (4) welstandsvrij. De welstandsniveaus verschillen in de mate waarin aandacht wordt gegeven aan het gebied. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit toetst vergunningplichtige bouwwerken aan de welstandscriteria van de gemeente Heerde, afhankelijk van het welstandsniveau, globaal of gedetailleerd.

Toetsing

Onderliggende projectlocatie maakt geen onderdeel uit van één van de zeven deelgebieden die de gemeente Heerde heeft onderscheiden ten behoeve van welstandszorg en de bewaking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare omgeving. Daarmee valt die onder welstandsniveau 4: welstandsvrij. Om uiteenlopende redenen toetst de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit hierbinnen niet op welstand.

Omdat de gemeente Heerde wil dat transformaties van boerenerven maatschappelijke meerwaarde realiseren zoals behoud erfgoed, milieu en landschap en passen bij de gebiedskwaliteiten, is onderliggend plan tot stand gekomen met advisering van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap.

Conclusie

De erftransformatie op Oenerweg 38 is in nauw overleg met de gemeente Heerde en de ervenconsulent van het Gelders Genootschap tot stand gekomen. Daarmee is gestreefd naar voldoende bewaking van de ruimtelijke kwaliteit van de openbare omgeving.

4.11 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

Toetsingskader

Bij de uitvoering van omgevingsplanactiviteiten dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten (Bkl, paragraaf 5.1.5.5., artikel 5.130). Volgens het (tijdelijk) omgevingsplan 'Buitengebied West' van gemeente Heerde (vastgesteld 2014) zijn de gronden op de locatie van het plangebied aangewezen voor de 'Waarde – Hoge archeologische verwachting'. Daarbij is het beleid dat bij bodemingrepen met een omvang groter dan 100 m² waarbij bodemverstoringen tot dieper dan 0,4 m-mv plaats zullen vinden archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Omdat de beoogde bodemingrepen de gemeentelijke vrijstellingsgrens zal overschrijden en om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij de sloop- en (ver-)bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen, is archeologisch onderzoek verricht.

Toetsing

Het bureau 'Hamaland Advies Vof' heeft in juli 2024 het bureau- en verkennend booronderzoek rondom archeologie afgerond. De volledige rapportage en het selectiebesluit van de regioarcheoloog Stedendriehoek, is toegevoegd als bijlage 5.

Conclusie

Het plangebied kan worden vrijgegeven voor wat betreft archeologie. Er hoeven geen (verdere) eisen te worden gesteld voor wat betreft archeologie in de omgevingsvergunning. Mochten er onverhoopt toch nog archeologische resten worden aangetroffen of vermoed tijdens de geplande civiele werkzaamheden, dan geldt conform de Erfgoedwet de formele plicht deze resten te melden. Deze melding kan gemakshalve worden gedaan bij de regio-archeoloog.

4.12 Landschaps- en natuurwaarden

Landschapswaarden

Zoals beschreven in paragraaf 3. ligt het betreffende projectgebied in de Gelderse streek IJsselvallei waarbij bij ruimtelijke ontwikkelingen aangesloten dient te worden bij de gebiedskenmerken van de dekzandruggen en oude bouwlanden, De huidige hierbij aansluitende karakteristieke erf- en groenstructuur blijft zoveel mogelijk intact. De nieuwe erfinrichting is in samenwerking met de gemeente Heerde en het Gelders Genootschap tot stand gekomen en houdt rekening met de aanwezige landschapswaarden. Zie hiervoor de uitwerking bijlage 1 en de beschrijving in paragraaf 2.3.

Stikstofdepositie

Toetsingskader

De bescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in de Omgevingswet. In zowel de Habitat- als de Vogelrichtlijn zijn de gebieden opgenomen welke als Natura 2000-gebied worden aangemerkt. Een project dat significante gevolgen kan hebben, heeft een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig. Ter beoordeling daarvan is onderzoek verricht naar de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Toetsing

Ten behoeve van de renovatie van de bestaande boerderij en de nieuwbouw van twee woningen aan de Oenerweg 38 te Heerde heeft adviesbureau 'MBH Consult B.V.' het onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Er is onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de

omliggende Natura 2000-gebieden (OwN2000-methode). Het meest nabij gelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is Rijntakken op circa twee kilometer afstand. De berekening van het projecteffect van zowel de bouwfase als de gebruiksfase is verricht met behulp van het programma AERIUS Calculator. De volledige rapportage en projectberekeningen zijn toegevoegd als bijlage 6.

Conclusie

Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning voor een Natura2000-activiteit onder de Omgevingswet is voor het plan niet noodzakelijk. Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van onderliggend plan.

Ecologie

Toetsingskader

Als gevolg van voorgenomen renovatie-, sloop- en nieuwbouwactiviteiten kan overtreding van de Omgevingswet op voorhand niet uitgesloten worden. Daarom is door middel van een ecologische quickscan of verkennende natuurtoets en een aanvullend soortgericht onderzoek naar vleermuizen een effectbeoordeling uitgevoerd in het kader van de Omgevingswet, Gelders Natuurnetwerk en Natura 2000. Daarmee zijn de wettelijke consequenties van de voorgenomen activiteiten in beeld gebracht. De resultaten worden hieronder beschreven.

Toetsing

In mei 2024 is door het adviesbureau 'Natuurlijk Doen Projecten' een verkennende natuurtoets uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 7. Uit dit onderzoek is ten aanzien van soortenbescherming vastgesteld dat de boerderij potentieel geschikt is als verblijfsplaats voor vleermuizen. Eveneens door 'Natuurlijk Doen Projecten' is daarop conform de richtlijnen van het Vleermuisprotocol 2021 nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd om vast te stellen of de werkzaamheden leiden tot overtredingen ten aanzien van de Omgevingswet, inzake een flora en fauna-activiteit. De volledige rapportage van het soortgericht onderzoek vleermuizen is toegevoegd als bijlage 7.

Conclusie

Ten aanzien van gebiedsbescherming kan op basis van de uitgevoerde natuurtoets worden geconcludeerd dat de voorgenomen ingrepen niet leiden tot negatieve effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura 2000, GNN en GO).

Voorgenomen ingrepen leiden niet tot negatieve effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura 2000, GNN en GO). Wel is er sprake van negatieve effecten van soortenbescherming ten aanzien van vleermuizen. Hieronder worden de belangrijkste conclusies en aanbevelingen beschreven.

- **Vogels - algemene broedvogels**

Werkzaamheden tijdens de broedperiode van de te verwachte soorten kunnen leiden tot sterk negatieve effecten op broedende vogels. Het verstoren of vernielen van bezette nesten is een overtreding van de Omgevingswet; Bal artikel 11.37 lid 1b (opzettelijk vernielen, beschadigen of weghalen van nesten of rustplaatsen) en lid 1d (opzettelijk verstoren) en dient altijd voorkomen te worden. Aantasting of verstoring van bezette nesten van algemene broedvogels in de bebouwing, bomen en andere groenstructuren binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient voorkomen te worden. Indicatief wordt vaak de periode half maart - half augustus gehanteerd, omdat in deze periode de kans op broedgevallen het grootst is, maar met name duiven kunnen tot ver buiten deze periode broeden.

- **Vleermuizen**

Uit het soortgericht onderzoek naar vleermuizen is gebleken dat de te renoveren bebouwing niet door vleermuizen wordt gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. De voorgenomen ingreep leidt niet tot verstoring of vernielen van vaste, jaarrond beschermde rust- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen. Een overtreding van de Omgevingswet, artikel 11.46, lid 1a, 1b en lid 1d uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), ten aanzien van vleermuizen is niet aan de orde. Ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn geen mitigerende of compenserende maatregelen of vergunning nodig.

Wel wordt het projectgebied en de omgeving gebruikt om te foerageren. Het gebied is dus van betekenis voor vleermuizen. De ingreep brengt echter geen wezenlijke veranderingen met zich mee voor het foerageergebied en de vliegroute. De werkzaamheden leiden niet tot het opzettelijk verstoren of vernielen van foerageergebied of essentiële vliegroutes van vleermuizen, omdat de situatie na de ingreep hetzelfde blijft. Aard en omvang van het gebruik verandert niet.

Als voorwaarde voor deze conclusie geldt wel dat tijdens de werkzaamheden en de ingebruikname nadien rekening wordt gehouden met lichtverstoring. Mitigerende maatregelen en/of aanvragen van een vergunning kunnen in dat geval achterwege blijven. Is lichtverstoring onvermijdelijk, dan zijn maatregelen en een vergunning wel noodzakelijk.

Vanuit de specifieke zorgplicht, afdeling 1.3 van de Omgevingswet en artikel 11.27 uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), dient onnodige lichtverstoring van en/of een toename van verlichting in het foerageergebied tijdens de actieve periode van vleermuizen dus voorkomen te worden, zowel tijdens de sloop, nieuwbouw als gebruiksfase.

- **Overige zoogdieren**

De aanwezigheid van overige beschermde grondgebonden zoogdieren is uitgesloten. Wel kunnen enkele algemene kleine soorten voorkomen in het plangebied, zoals egel, konijn, huismuis, huisspitsmuis en veldmuis. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling en is geen nader onderzoek nodig. Wel is de zorgplicht van toepassing. Ook is alertheid gewenst met betrekking tot uilen en steenmarter, wanneer de opstallen vervallen en het erf verruigd.

- **Overige soortgroepen**

Wat betreft beschermde soorten uit overige soortgroepen (amfibieën, vissen, reptielen, ongewervelden en flora) is aanwezigheid binnen het plangebied uitgesloten. Wel dient rekening te worden gehouden met de zorgplicht die geldt voor alle dieren, al dan niet beschermd.

- **Specifieke zorgplicht**

In artikel 11.27 Bal wordt de specifieke zorgplicht uitgewerkt. In deze zorgplicht is bepaald dat iedereen zorg draagt voor natuurgebieden, planten en dieren. Een handeling valt onder een specifieke zorgplicht als degene die de activiteit verricht weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die handeling nadelige gevolgen kan hebben voor de fysieke leefomgeving. Ook iets nalaten kan onder de specifieke zorgplicht vallen. Degene die een activiteit verricht is verplicht:

- Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken;
- Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Het is verboden een activiteit te verrichten of na te laten als door het verrichten of nalaten daarvan aanzienlijke nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving ontstaan of dreigen te ontstaan. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten.

4.13 Verkeer en parkeren

Toetsingskader

In de Parkeernormennota Gemeente Heerde van 5 oktober 2012 zijn de kaders vastgelegd voor het bepalen van het benodigde (gewenste) parkeeraanbod bij bijvoorbeeld bouwplannen, herontwikkelingen of in het kader van omgevingsplannen. Hierin staan onder meer parkeernormen voor de functie wonen en de berekeningsaantallen voor parkeervoorzieningen op eigen terrein bij woningen beschreven.

Toetsing

Zoals beschreven in paragraaf 2.3 van deze toelichting, wordt bij onderliggende erftransformatie uitgegaan van parkeervoorzieningen op eigen terrein. De richtlijnen die daarbij zijn gehanteerd komen overeen met de parkeernormen voor wonen, zoals die in bovengenoemde Parkeernormennota worden gesteld. Daarbij valt het buitengebied onder de categorie 'rest bebouwde kom'. Vervolgens zijn voor de te ontwikkelen woningen bij onderliggende erftransformatie de volgende berekeningsaantallen aangehouden voor parkeervoorzieningen op eigen terrein:

- De kapschuur- en boerderijwoning vallen in de categorie 'woning duur' en de hooibergwoning in de categorie 'woning goedkoop';
- dit betekent dat zowel bij de boerderij- als de kapschuurwoning 2,1 parkeerplaatsen en bij de hooibergwoning 1,5 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd;
- in totaal moet er ruimte zijn voor 5,7 auto's.

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
WONEN						
woning duur	1,6	1,8	2,1	woning	0,3 pp.	
woning midden	1,4	1,7	1,8	woning	0,3 pp.	
woning goedkoop	1,2	1,4	1,5	woning	0,3 pp.	
serviceflat/aanleunwoning	0,4	0,4	0,4	woning	0,3 pp.	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
kamer verhuur	0,4	0,4	0,4	woning	0,2 pp.	

Afbeelding 11 Parkeernormen hoofdfunctie wonen (Parkeernormennota Gemeente Heerde).

In het planvoorstel in bijlage 1 van deze toelichting zijn parkeergelegenheden aangegeven, waarbij rekening is gehouden met drie parkeervoorzieningen bij de boerderij, twee bij de hooibergwoning en twee bij de kapschuurwoning (in totaal zeven parkeervoorzieningen). De erven worden ontsloten door twee - feitelijk bestaande – inritten waarbij er vanuit verkeersoptiek rekening mee wordt gehouden dat de groeninrichting het zicht op de Oenerweg niet blokkeren. Van het huidige aantal van vier in- en uitritten, verdwijnen er dan ook twee. De breedte van de inritten is ten minste 3,25 meter, met minimaal 3,5 meter vrije ruimte, ten behoeve van de bereikbaarheid van hulpdiensten.⁴

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling deels in een flauwe bocht ligt en er in de huidige situatie bomen langs de weg staan en bij de uitritten, is er vanuit verkeersveiligheid in het planvoorstel in bijlage 1 extra aandacht besteed aan de zichtbaarheid van de uitritten.

Deze extra zichtbaarheid zal worden gerealiseerd door de uitritten zo haaks mogelijk op de Oenerweg aan te sluiten en rekening te houden de bomen en beplanting bij de uitritten.

Conclusie

Bij onderliggende erftransformatie kan voldaan worden aan de geldende parkeernormen van de gemeente Heerde en de voorwaarden voor de bereikbaarheid door hulpdiensten. Verkeer en parkeren vormen daarmee geen belemmering voor onderliggende ontwikkeling.

⁴ <https://www.brandweer.nl/onderwerpen/bereikbaarheid-voor-de-brandweer/>

4.14 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het wettelijk kader voor het aspect omgevings- of externe veiligheid rust binnen de Omgevingswet op drie pijlers:

1. De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. Bijlage VII van het Bkl beschrijft de milieubelastende activiteiten met gevaarlijke stoffen en bijbehorende te berekenen of aan te houden PR-afstanden en aandachtsgebieden;
2. Het Besluit activiteit leefomgeving (Bal) beschrijft de activiteiten met (gevaarlijke) stoffen met een kleinere gevaarstelling dan die genoemd in het Bkl en bijbehorende aan te houden (veiligheids)afstanden;
3. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) beschrijft typen bouwwerken en de eisen waaraan deze moeten voldoen.

Ten aanzien van voorgenomen ontwikkeling dient aangegeven te worden op welke wijze de externe veiligheid gewaarborgd wordt ter voorkoming van branden, rampen of crises. Onder de Omgevingswet gebeurt het verzamelen en beheren van gegevens over externe veiligheidsrisico's met het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV, Bkl, artikel 11.8). Via de [Atlas Leefomgeving](#) geeft het register informatie over de geografische ligging van:

- de afstanden voor het plaatsgebonden risico;
- het brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied;
- het explosieaandachtsgebied vuurwerk;
- het civiele en/of militaire explosieaandachtsgebied.

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. Concreet gaat het daarbij bijvoorbeeld om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Onder de Omgevingswet worden de externe veiligheidsrisico's beoordeeld op basis van een plaatsgebonden risico (PR) en een groepsrisico (GR). Het PR is de kans op overlijden van een onbeschermd persoon die continu op één plek aanwezig is als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. In het kader van het GR moet binnen aandachtsgebieden rekening gehouden worden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval.

▪ Plaatsgebonden risico

Voor zeer kwetsbare gebouwen (bijv. ziekenhuis, penitentiaire inrichting, kinderdagverblijf) en kwetsbare gebouwen en locaties (bijv. woningen, grote kantoren) is de plaatsgebonden risicocontour PR 10-6 per jaar een grenswaarde (art. 5.7 Bkl) waar niet van afgeweken mag worden. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties is dit een standaardwaarde (art. 5.11 Bkl) waar gemotiveerd van af geweken mag worden.

▪ Aandachtsgebieden

Een aandachtsgebied is het gebied waarbinnen aanwezigen mogelijk kunnen overlijden als gevolg van een incident met gevaarlijke stoffen. Op basis van de drie typen effecten die kunnen optreden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen, worden drie verschillende aandachtsgebieden bepaald:

- Brandaandachtsgebied (BAG).
- Explosieaandachtsgebied (EAG).
- Gifwolkaandachtsgebied (GAG).

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. In het geval van aardgasbuisleidingen (Bkl bijlage VII, D) is enkel het BAG van toepassing. Het betreft berekende

afstanden die worden getoond op de Atlas Leefomgeving en het Portaal Atlas Veiligheid (PAV). Binnen een aandachtsgebied kan een gemeente voorschriftengebieden aanwijzen (Bkl, artikel 5.14 Bkl).

Toetsing

Aan de hand van de Atlas Leefomgeving zijn de gegevens over externe veiligheidsrisico's beschouwd in of rond het plangebied. Hieruit blijkt dat zich binnen een straal van ruim een kilometer om de projectlocatie geen risicobronnen bevinden. De projectlocatie ligt buiten de contouren van aandachtsgebieden en/of plaatsgebonden risico voor kwetsbare gebouwen als woningen. Ten aanzien van kwetsbare objecten zal de ontwikkeling zelf geen milieubelastende activiteiten met zich meebrengen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavig omgevingsplan. Het initiatief ligt niet in een plaatsgebonden risicocontour 10-6, aandachtsgebied of voorschriftengebied van een risicovolle milieubelastende activiteit (zoals genoemd in bijlage VII van het Bkl). Derhalve zal externe veiligheid voor onderliggende ontwikkeling geen belemmering vormen.

4.15 Eindconclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving voor de onderbouwing van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) voor onderliggende projectlocatie. Aangetoond is dat er geen significante negatieve effecten op deze aspecten zijn, behoudens de conclusies vanuit het bodemonderzoek, zie paragraaf 4.4. De reeds in voorbereiding zijnde uit te voeren plaatselijke sanering zal de gewenste ontwikkeling niet in de weg staan. Daarnaast kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van deze ruimtelijke ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform artikel 8.0a, lid 2 van het Bkl. Hiermee is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl.

Alles overwegende is de beoogde erftransformatie aanvaardbaar. De impact op de omgevingsaspecten is beperkt van aard en er treden geen significante nadelige gevolgen op voor het milieu.

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte. Eindconclusie is dat deze ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) volgens artikel 4.2 van de Omgevingswet.

5 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Onderhavig TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i 'Oenerweg 38 Heerde' vormt een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Buitengebied-West van de gemeente Heerde.

Het TAM-omgevingsplan staat op het oog los van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd.

Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als Hoofdstuk 22i 'Oenerweg 38 Heerde' van het omgevingsplan van de gemeente Heerde.

Hoofdstuk 1 - Inleidende bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Heerde. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling op Oenerweg 38 (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige transformatie van Oenerweg 38.

Hoofdstuk 2 - Functies en activiteiten

Conform de eisen van de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de normen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Voor onderhavig TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i 'Oenerweg 38 Heerde' is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Heerde (bestemmingsplan Buitengebied-West). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Hoofdstuk 4 - Overgangsregels

Tot slot bevat hoofdstuk 4 de '[Overgangs- en slotregels](#)' waarin is aangegeven hoe het TAM-plan kan worden aangehaald. Daarnaast bevat dit hoofdstuk overgangsrecht voor bouwwerken en het functioneel gebruik.

Bijlagen bij de regels

Voor dit plan is bij de regels opgenomen in bijlage 1: het inrichtingsplan. Dit planvoorstel geeft een beschrijving van de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten en geldt als beeldkwaliteitsplan dat moet worden meegenomen als voorwaardelijke verplichting voor landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit. Daarnaast is bij de regels opgenomen in bijlage 2: de lijst van bedrijven.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22i 'Oenerweg 38 Heerde', is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies zoals 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: <https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/>.

6 Haalbaarheid

6.1 Financiële haalbaarheid

In een anterieure overeenkomst hebben initiatiefnemers en de gemeente Heerde de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied schriftelijk vastgelegd. Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het project en de planning en fasering te regelen. Initiatiefnemers zijn in staat om de gewenste ontwikkeling met kwaliteit uit te voeren en nemen daarmee de verantwoordelijkheid op zich voor een deugdelijke uitvoering.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Initiatiefnemers hebben belanghebbende omwonenden middels een informeel gesprek op zaterdag 14 december 2024 geïnformeerd, inclusief een bezoek aan het terrein. Door de initiatiefnemers zijn de planschetsen gedeeld en de plannen voor het erf en de bebouwing nader toegelicht. De buurt heeft enthousiast gereageerd op de plannen; het behoud van het agrarisch karakter van het erf en de eigenlijke boerderij worden gewaardeerd.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid lijkt daarmee geborgd, bezwaren vanuit de buurt worden niet verwacht. De initiatiefnemers zeggen toe om gedurende de planvorming en realisatie de buurt op de hoogte te houden van ontwikkelingen, danwel bij eventuele belangrijke wijzigingen in de planvorming. In bijlage 8 is het participatieverslag toegevoegd.

6.3 Vaststellingsprocedure

Tot 27 januari 2026 heeft het ontwerp-omgevingsplan met de bijbehorende stukken, gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode konden op het ontwerp-omgevingsplan zienswijzen worden ingediend. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt: er zijn geen zienswijzen ingebracht. Na vaststelling wordt daarop het omgevingsplan ongewijzigd nogmaals gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen het vaststellingsbesluit. Ook kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking. Na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

Bijlagen

Bijlage 1 – Planvoorstel

- a. Inrichtingsschets en beeldkwaliteit
- b. Sloopkaart

Bijlage 2 – Weging Waterbelang (Watertoets)

Bijlage 3 – Bodemonderzoeken

Bijlage 4 – Akoestische onderzoeken

- a. Wegverkeerslawaaï
- b. Geluidwering gevels

Bijlage 5 – Archeologisch onderzoek

- a. Bureauonderzoek en verkennend booronderzoek
- b. Boorstaten
- c. Selectiebesluit Regioarcheoloog Stedendriehoek

Bijlage 6 – Onderzoek stikstofdepositie

- a. Rapportage onderzoek stikstofdepositie
- b. AERIUS-projectberekening Bouwfase
- c. AERIUS-projectberekening Gebruisfase

Bijlage 7 – Ecologische onderzoeken

- a. Ecologische quickscan
- b. Soortgericht onderzoek vleermuizen

Bijlage 8 – Participatieverslag



**CULTUURLAND
ADVIES**

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Postbus 20
8180 AA Heerde

088 - 78 44 300
info@cultuurland.com
www.cultuurland.com