

Bestemmingsplan “Bestemmingsplan Kamperweg 27”

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

“Bestemmingsplan Kamperweg 27”

Plannaam: “Bestemmingsplan Kamperweg 27”
IMRO-nummer: NL.IMRO.0246.816BUWHKamperw27-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld



*Dokter van Deenweg 13
8025 BP Zwolle*

*Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo*

*T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu*

INHOUDSOPGAVE

| | | |
|--|--|-----------|
| HOOFDSTUK 1 | INLEIDING | 4 |
| 1.1 | AANLEIDING | 4 |
| 1.2 | LIGGING VAN HET PLANGEBIED | 4 |
| 1.3 | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN | 4 |
| 1.4 | PLANOLOGISCHE REGIME..... | 5 |
| 1.5 | LEESWIJZER | 6 |
| HOOFDSTUK 2 | HUIDIGE EN GEWENST SITUATIE PLANGEBIED | 7 |
| 2.1 | HISTORISCHE EN HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED..... | 7 |
| 2.2 | GEWENSTE SITUATIE PLANGEBIED..... | 8 |
| HOOFDSTUK 3 | BELEIDSKADER | 9 |
| 3.1 | RIJKSBELEID | 9 |
| 3.2 | PROVINCIAAL BELEID | 11 |
| 3.3 | GEMEENTELIJK BELEID..... | 14 |
| HOOFDSTUK 4 | MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN | 18 |
| 4.1 | GELUID | 18 |
| 4.2 | BODEMKWALITEIT..... | 18 |
| 4.3 | LUCHTKWALITEIT | 19 |
| 4.4 | EXTERNE VEILIGHEID..... | 20 |
| 4.5 | MILIEUZONERING | 22 |
| 4.6 | GEUR | 24 |
| 4.7 | ECOLOGIE..... | 24 |
| 4.8 | ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE | 26 |
| 4.9 | VERKEER EN PARKEREN | 27 |
| HOOFDSTUK 5 | WATERASPECTEN..... | 28 |
| 5.1 | VIGEREND BELEID..... | 28 |
| 5.2 | WATERPARAGRAAF | 28 |
| HOOFDSTUK 6 | JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING | 30 |
| 6.1 | INLEIDING..... | 30 |
| 6.2 | OPZET VAN DE REGELS | 30 |
| 6.3 | VERANTWOORDING VAN DE REGELS..... | 32 |
| HOOFDSTUK 7 | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID | 33 |
| HOOFDSTUK 8 | VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN | 34 |
| 8.1 | VOOROVERLEG | 34 |
| 8.2 | INSPRAAK..... | 34 |
| 8.3 | ZIENSWIJZEN..... | 34 |
| BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING | 35 | |
| BIJLAGE 1 | WATERTOETS..... | 35 |

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Kamperweg 27 te Heerde, gelegen in het buitengebied van de gemeente Heerde, bevindt zich een voormalige dierenpension. De bedrijfsactiviteiten zijn op deze locatie reeds beëindigd. In het geldende bestemmingsplan "Buitengebied West" heeft het perceel een maatschappelijke bestemming.

De initiatiefnemer wil de bedrijfswoning gaan gebruiken als burgerwoning. Hierbij is het bestaande aantal vierkante meters aan bijgebouwen teruggebracht naar 137 vierkante meter.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Dit bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridische planologische kaders om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. In dit bestemmingsplan zal worden aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

De locatie betreft het perceel kadastraal bekend als gemeente Heerde, Sectie A, nummer 2879 (zie afbeelding 1.1). Het perceel ligt tussen de A50 en de Kamperweg ten Noordwesten van de kern Heerde. De oppervlakte van het kadastrale perceel bedraagt 2337 vierkante meter.



Afbeelding 1.1: Plangebied Kamperweg 27 te Heerde en omgeving (Bron: ArcGIS)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Kamperweg 27' bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.816BUWHKamperw27-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

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

1.4 Planologische regime

1.4.1 Geldend planologisch regime

De locatie Kamperweg 27 te Heerde is gelegen binnen het plangebied van het bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld op 16 april 2012) en de bijbehorende "Correctieve herziening Buitengebied West". Dit herziene bestemmingsplan is op 15 december 2014 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde.

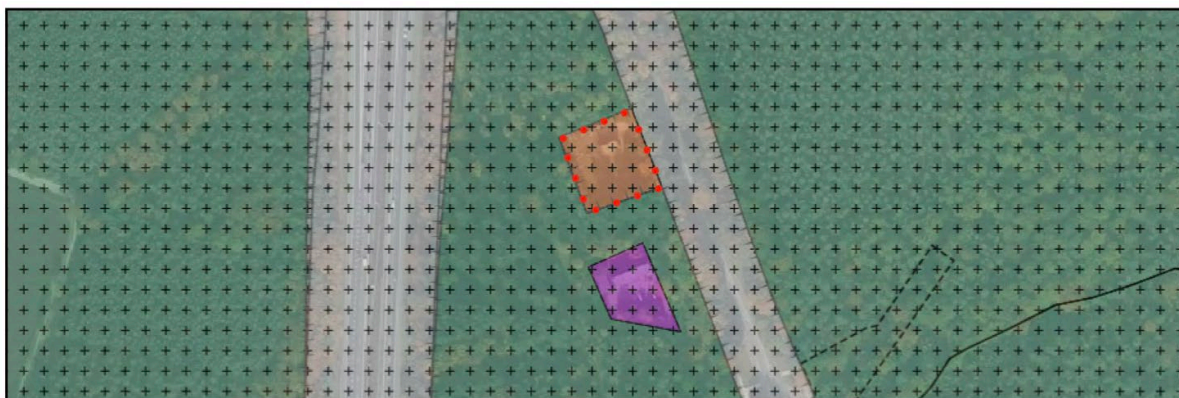
Op basis van deze bestemmingsplannen heeft het perceel aan de Kamperweg 27 de bestemming 'maatschappelijk', de dubbelbestemming 'Waarde – middelhoge archeologische verwachting' en de gebiedsaanduiding: 'ehs-natuur' en de gebiedsaanduiding: 'droge bos- en heideontginning'.

De op de verbeelding voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een dierenpensioen met een daarbij behorende bedrijfswoning.

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

Voor de gebiedsaanduiding 'ehs-natuur' geldt dat de Burgemeester en wethouders bevoegd zijn ter plaatse van de aanduiding 'ehs-natuur' de bestemming van de gronden te wijzigen in de bestemming 'Natuur', ten behoeve van de realisering van de ecologische hoofdstructuur (tegenwoordig: Natuurnetwerk Nederland). In de gebiedsaanduiding 'droge bos- en heideontginning' dient bij bouwwerken die gebouwd worden rekening gehouden te worden met de landschaps- en natuurwaarden te plekken. Hierbij gaat het om de ontginningspatronen, plantagebossen en het zichtbaar maken van de cultuurhistorische (historisch geografische) waarden.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen. Het plangebied omvat de rode lijn.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan "Buitengebied West" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Strijdigheid

De bedrijfswoning behorende bij de maatschappelijke bestemming wordt momenteel gebruikt als burgerwoning. Het gebruiken van een bedrijfswoning als burgerwoning is een planologische strijdigheid.

In het bestemmingsplan "Buitengebied West" zijn geen mogelijkheden opgenomen om de geldende maatschappelijke bestemming om te zetten naar een woonbestemming. Om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken, dient het bestemmingsplan herzien te worden. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van het historische en huidige situatie alsmede de gewenste situatie in het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Heerde beschreven. In hoofdstuk 4 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de wateraspecten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.

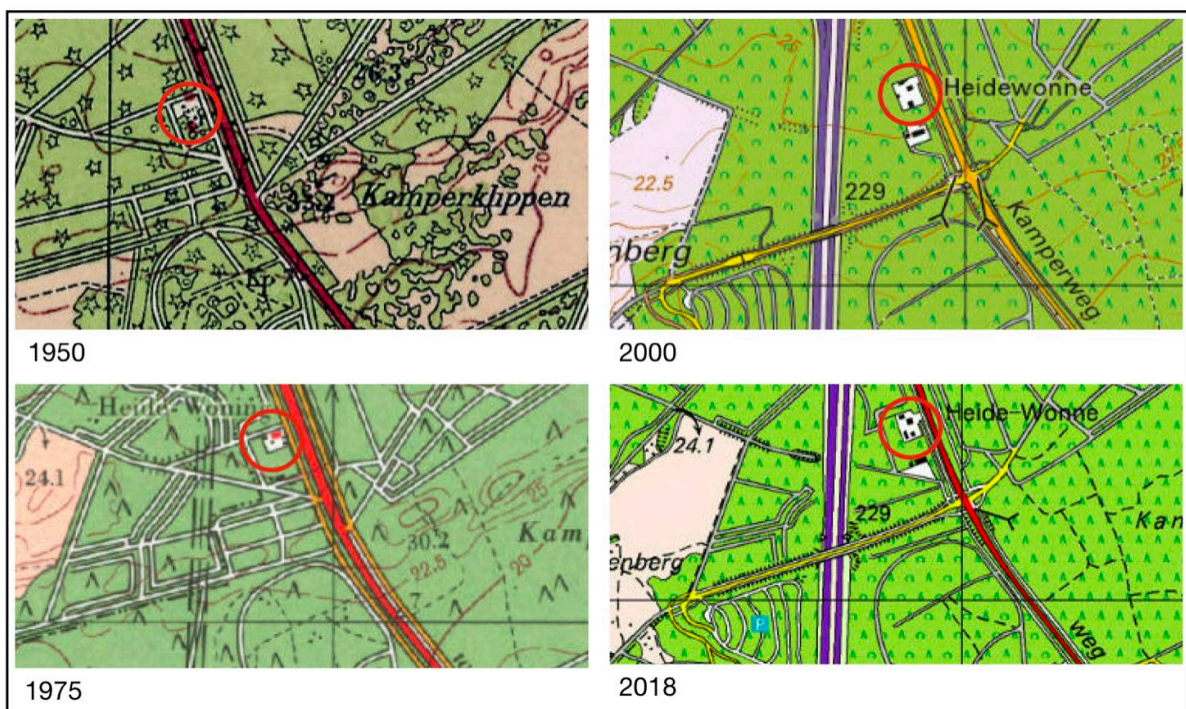
HOOFDSTUK 2 HUIDIGE EN GEWENST SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Historische en huidige situatie plangebied

2.1.1 Historische situatie

De belangrijkste historische ontwikkeling rondom het plangebied is de ontwikkeling van heide naar bos. Zoals te zien is op afbeelding 2.1 is in 1950 nog maar een klein deel rondom het plangebied heide. De naam “Heide woning” welke bij de locatie staat geschreven verwijst hier nog naar (zie afbeelding 2.1; jaar 1975, 2000, 2018). Op de locatie wordt dan ook al vele jaren gewoond. De meeste gronden waren rondom 1950 al omgezet van heide naar bos. Later, in de jaren 1970-1980, is de snelweg A50 aangelegd in de buurt van het plangebied.

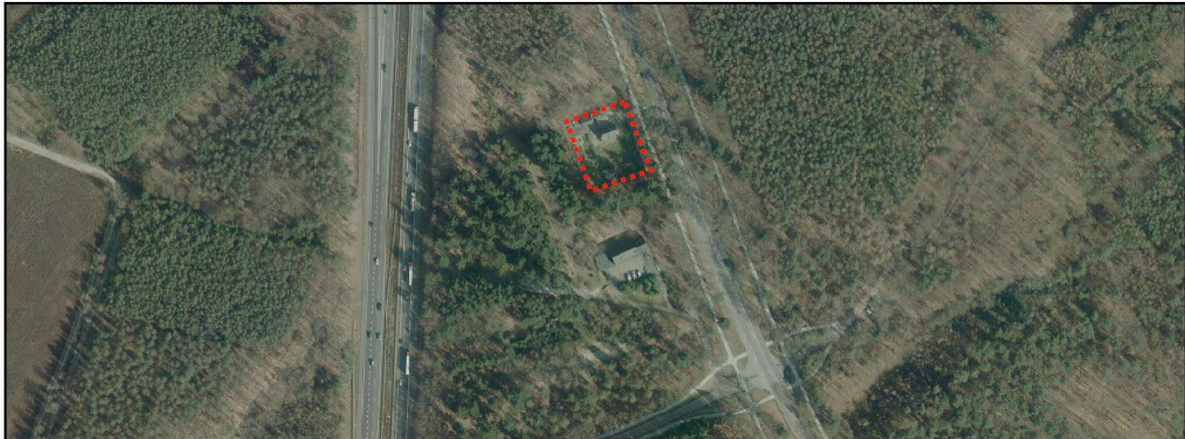
De historische ontwikkeling rondom het plangebied op historische topografische kaarten is te zien in afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling plangebied vanaf 1950 tot en met 2018 (Bron: www.kadaster.nl)

2.1.2 Huidige situatie

De locatie van het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Heerde. Rondom het plangebied is natuur aanwezig. Op de locatie staat een bedrijfswoning en nog 137m² aan bedrijfsbebouwing. De bedrijfswoning wordt in de huidige situatie bewoond, zonder dat er sprake is van enige binding met een bedrijf ter plaatse. Het bewonen van de bedrijfswoning als burgerwoning is een planologische strijdigheid die met het voorliggend bestemmingsplan wordt opgelost.



Afbeelding 2.2: ligging plangebied ten opzichte van de omgeving (bron: Arcgis).

2.2 Gewenste situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

Op 2 oktober 2018 heeft het college van B&W van de gemeente Heerde besloten om een positieve grondhouding aan te nemen ten opzichte van het initiatief. Het college van B&W ziet in het initiatief een maatschappelijke meerwaarde. Aan het initiatief wordt meegewerkt onder voorwaarden dat de planologische bouwmogelijkheden van de maatschappelijke bestemming wordt ingeperkt tot maximaal 150 m² aan bijgebouwen (met uitzondering van de woning).

2.2.2 Gewenste situatie

De gewenste ontwikkeling betreft het omzetten van de maatschappelijke bestemming in een woonbestemming. Hierdoor wordt de mogelijkheid voor een dierenpension weggenomen en komt een woonbestemming voor in de plaats. Door de initiatiefnemer is het aantal vierkante meter bijgebouwen terug gebracht naar 137 m².

HOOFDSTUK 3 BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

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

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen zijn onder meer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien er geen sprake is van toevoeging van één nieuwe woning. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De actualisatie van de Omgevingsvisie en –verordening is op 19 december 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

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

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

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

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

3.2.1.2 Wonen

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

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

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

Wonen en werken in het 'buitengebied'

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

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

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

en werken vraagt een slagvaardige overheid en om actief burgerschap en zelforganiserend vermogen van groepen en organisaties.

Provinciale ambitie en rol

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

Dat betekent:

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

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

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

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

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Het herbestemmen van de bedrijfswoning voor een reguliere woning (zowel kwalitatief als kwantitatief) past binnen de uitgangspunten genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland. Want de bebouwing op het perceel staat niet onnodig leeg en met de functiewijziging naar 'wonen' wordt een duurzame vervolgfunctie gegeven aan het perceel. Op deze manier wordt met de ontwikkeling voorkomen dat het landelijk gebied verrommeld en de leefbaarheid van het landelijk gebied achteruit gaat.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

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

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

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikel

In voorliggend geval is met name artikel 2.7.2.1 van toepassing.

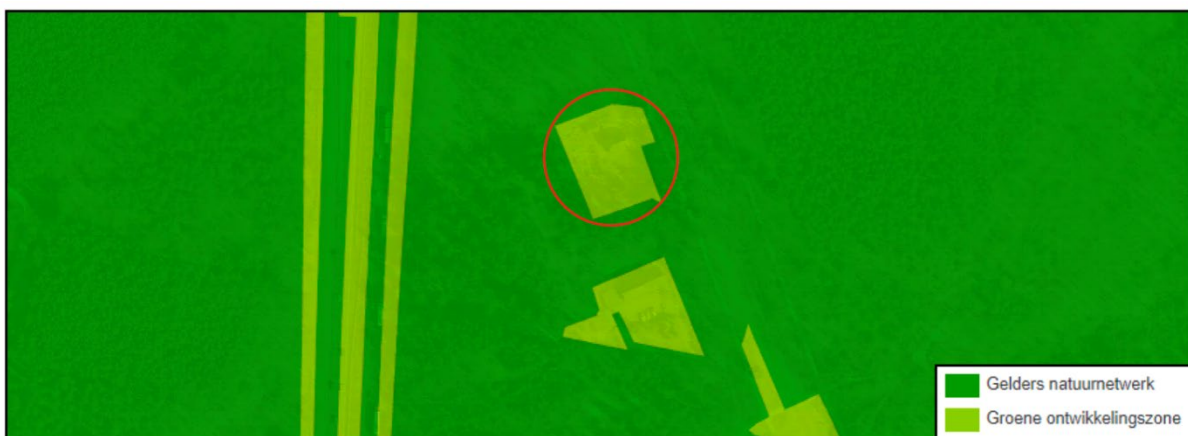
Artikel 2.7.2.1 Beschermingsregime GO

Een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden geen nieuwe grootschalige ontwikkelingen mogelijk gemaakt die leiden tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, tenzij:

- a) geen reële alternatieven aanwezig zijn;
- b) sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- c) de negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang zoveel mogelijk worden beperkt; en
- d) de overblijvende negatieve effecten op de kernkwaliteiten, de oppervlakte en de samenhang gelijkwaardig worden gecompenseerd overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 2.7.1.1, derde tot en met zesde lid, en 2.7.1.3.

In een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden gelegen binnen de GO kunnen nieuwe kleinschalige ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, mits:

- a) in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de kernkwaliteiten van het betreffende gebied, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo substantieel worden versterkt; en
- b) deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.



Afbeelding 4.1 uitsnede Omgevingsverordening Gelderland, rode cirkel geeft indicatief het plangebied weer (bron: provincie Gelderland).

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de ‘Omgevingsverordening Gelderland’

De ontwikkeling vindt plaats binnen de Groene Ontwikkelingszone (afbeelding 4.1) waarbij de bestaande situatie qua bebouwing hetzelfde blijft. Echter door de ontwikkeling verdwijnt de maatschappelijke bestemming met daarbij de mogelijkheid om een dierenpension te houden op de locatie. Het wijzigen van het gebruik van de bestaande bebouwing heeft geen negatieve gevolgen voor het Gelders Natuurnetwerk of de Groene ontwikkelingszone. Het wijzigen van de maatschappelijke bestemming met de dierenpension met de daarbij behorende milieubelasting voor het Gelders natuurnetwerk verdwijnt. Waardoor de voorgestelde ontwikkeling positief is voor het Gelders natuurnetwerk. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

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

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

3.3.1.1 Algemeen

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

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

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

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

3.3.1.2 Thema 'Wonen'

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

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

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Het initiatief voorziet in het spaarzaam omgaan van de beschikbare ruimte in het buitengebied. De bestaande bedrijfswoning wordt niet gesloopt maar hergebruikt als burgerwoning. Waarmee het voorliggend initiatief aansluit op de toekomstvisie van de gemeente Heerde. Geconcludeerd wordt dat de gemeentelijke toekomstvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.2 Structuurvisie Heerde 2025

3.3.2.1 Algemeen

De Structuurvisie Heerde 2025 is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst.

De Structuurvisie Heerde 2025 is een nadere uitwerking van de toekomstvisie die door de gemeenteraad van Heerde is vastgesteld in 2009. De Visie gemeente Heerde 2025 (Toekomstvisie) onderscheidt drie zones in de gemeente:

- Natuurlijkheid
- Nieuwe zakelijkheid en gezondheid
- Cultuur, natuur en voedselproductie

In de Structuurvisie Heerde 2025 wordt de locatie Kamperweg 27 tot de zone 'Natuurlijkheid' gerekend. Hierover wordt in de Structuurvisie onder andere het volgende gesteld:

De zone Natuurlijkheid is een groen gebied met hoge natuurwaarden. Binnen deze zone zijn enkele specifieke ruimtelijke ontwikkelingen voorzien, maar verder worden de natuurwaarden in deze zone vooral beschermd en verder ontwikkeld. Wonen is geen hoofdfunctie binnen de zone Natuurlijkheid. Voor ontwikkelingen op het gebied van wonen geldt het "nee – tenzij"-principe. Nieuwe woningen worden niet toegestaan, ook niet in de vorm van nieuwe landgoederen, tenzij er sprake is van functieverandering en de functie wonen minder invloed heeft op de functies natuur en landschap dan de oorspronkelijke functie. Bestaande woningen in de zone Natuurlijkheid mogen gehandhaafd en/of ter plaatse vervangen worden.

3.3.2.2 Meerwaarde

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

Ruimtelijke meerwaarde

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een aanzienlijke ruimtelijke meerwaarde gerealiseerd voor de Kamperweg 27 te Heerde. Deze meerwaarde omvat het transformeren van de voormalige bedrijfslocatie naar een woonlocatie met gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde. Waarbij na transformatie een duurzame woonfunctie ontstaat. Daarvoor wordt de bedrijfsactiviteit beëindigd en een groot deel van de bedrijfsbebouwing gesloopt. Op deze manier wordt de locatie weer bruikbaar als

Sociaal-maatschappelijke en duurzame meerwaarde

Het perceel Kamperweg 27 is momenteel niet meer in gebruik als dierenpension waardoor verschillende bijgebouwen leegstaan. Hiermee draagt de locatie op dit moment in negatieve zin bij aan de uitstraling van het omliggende gebied. Door de bestaande bedrijfswoning te hergebruiken als burgerwoning wordt duurzaam omgegaan met de beschikbare ruimte en materialen. Gesteld kan worden dat een duurzame en zorgvuldige invulling van het gebied met de beoogde woonfunctie zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor de leefomgeving.

Op basis van het voorgaande wordt gesteld dat het plan daarmee ook in sociaal-maatschappelijke en duurzame meerwaarde voorziet.

3.3.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Heerde 2025

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de Structuurvisie. Omdat de aantrekkelijkheid van het plangebied en het omliggende gebied als woon-, werk- en leefgebied wordt verbeterd, doordat een 'verrommelde', voormalige bedrijfslocatie wordt getransformeerd naar een woonlocatie met ruimtelijke kwaliteit.

3.3.3 Woonvisie Heerde

3.3.3.1 Algemeen

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

3.3.3.2 Woningmarkt in beweging

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

3.3.3.3 De woningvoorraad & vraaggestuurd bouwen

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

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. Er wordt overgestapt van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvrage en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

3.3.3.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Heerde

Voorliggend plan voorziet in een functieverandering waarbij geen nieuwe woning wordt gerealiseerd. Op basis van de in paragraaf 3.3.2.2 beschreven meerwaarde kan geconcludeerd worden dat de gemeentelijke woonvisie zich niet verzet tegen de voorgenomen ontwikkeling.

3.3.3 Welstandsnota gemeente Heerde

3.3.3.1 Algemeen

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

3.3.3.2 Deelgebieden

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

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

3.3.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota gemeente Heerde

Het perceel Kamperweg 27 is niet gelegen binnen een deelgebied en vallen hiermee onder welstandniveau 4, wat inhoudt dat de locatie welstandsvrij is. In deze gebieden wordt een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht.

3.3.4 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

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

HOOFDSTUK 4 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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

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

4.1 Geluid

4.1.1 Wettelijk kader

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

4.1.2 Situatie plangebied

Het plan voorziet in een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Het plan voorziet dan ook niet in de realisatie van een geluidgevoelig object, want het betreft een bestaande woning. De bestaande woning binnen het plangebied blijft ongewijzigd en wordt daarom niet (opnieuw) getoetst. Dit is in overeenstemming met het bepaalde in artikel 76 van de Wgh waarin bepaald is dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woning niet opnieuw getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden.

4.1.3 Conclusie

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

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een planologische wijziging, waarbij de maatschappelijke bestemming van het perceel wordt omgezet naar een woonbestemming. Fysieke ingrepen of bodemingrepen vinden niet plaats. Daarnaast was er voorheen reeds sprake van een woonfunctie in de bedrijfswoning, waarbij sprake is van langdurig menselijk verblijf. Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het plan.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Beoordelingskader

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

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

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

4.3.1.1 *Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen*

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

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

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

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

4.3.1.2 *Besluit gevoelige bestemmingen*

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van voorliggende in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tevens wordt de woning niet aangemerkt als gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.3.3 Conclusie

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

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

4.4.2 Situatie plangebied

Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In afbeelding 5.2 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het perceel Kamperweg (blauwe ster) weergegeven. Uit een inventarisatie voor wat betreft externe veiligheid blijkt dat het projectgebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontouren van Bevi- en Brzo-inrichtingen dan wel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgevonden risico);
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Afbeelding 5.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

4.4.3 Conclusie

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

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

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

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

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

4.5.2 Gebiedstypen

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

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

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De locatie van het plangebied is gelegen in het buitengebied, waar geen sprake is van een matige of sterke functiemenging. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype "rustige woonwijk".

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

4.5.3 Situatie plangebied

4.5.3.1 Algemeen

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

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

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

4.5.3.2 Externe werking

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

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

4.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In voorliggend geval is sprake van een functiewijziging van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Hiermee is geen sprake van een toevoeging van een gevoelige functie. Een bedrijfswoning kent een gelijk beschermingsniveau als een reguliere woning ten aanzien van activiteiten die buiten de eigen inrichting plaatsvindt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening volgt hierna toch een nadere onderbouwing.

De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft een bosbouwbedrijf aan de Ossenbergweg 2. Een bosbouwbedrijf is op basis van de VNG-uitgave ‘Bedrijven en milieuzonering’ een bedrijf met een milieucategorie 3.1. Hierbij geldt een richtafstand van 10 meter voor het aspect geur en stof en 50 meter voor geluid.

De milieubelastende functie betreft een bedrijfsbestemming voor een werkschuur van een bosbedrijf aan de Ossenbergweg 2. Op de betreffende locatie is geen bedrijfswoning toegestaan. Op de locatie is maximaal 400 vierkante meter aan bedrijfsbebouwing mogelijk met buitenopslag. Op de locatie staat het maximale aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing waardoor er geen uitbreidingsmogelijkheden meer mogelijk zijn. Daarnaast is buitenopslag alleen toegestaan achter de voorgevel van de bedrijfswoning. Echter een bedrijfswoning is niet toegestaan waardoor geen buitenopslag aanwezig mag zijn. Alles dient intern opgeslagen te worden.

De afstand tussen het gevoelige object (woning) en in de nabije omgeving gelegen inrichting (bosbouwbedrijf) is getoetst aan de afstand die genoemd zijn in de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering". Daaruit blijkt dat de afstand van 50 meter voor geluid niet gehaald wordt aangezien de afstand tussen de perceelgrenzen 31 meter bedraagt. De afstand tussen de dichtstbijzijnde gevel van de woning en het bedrijfsperceel betreft 65 meter. De huidige woning staat dan ook ver genoeg. Echter dient rekening gehouden te worden met de locatie waar de woning geplaatst kan worden. Om voldoende afstand tussen de bedrijfsbestemming en de milieugevoelige functie te creëren wordt op de verbeelding een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning uitsluitend mag staan.

De toegestane bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Ossenberweg 2 is alleen werktuigberging voor een bosbouwbedrijf. Daarnaast dient alles binnen opgeslagen te worden. Hierdoor zal de geluidsoverlast beperkt zijn voor de woning aan de Kamperweg 27. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woning in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.5.4 Conclusie milieuzonering

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

4.6 Geur

4.6.1 Algemeen

4.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

4.6.2 Situatie plangebied

In de buurt van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Het initiatief heeft dan ook geen gevolgen voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven. Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.3 Conclusie

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

4.7 Ecologie

4.7.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het

Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.7.2 Gebiedsbescherming

4.7.2.1 Natura 2000-gebieden

Nederland heeft de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in de Wet natuurbescherming verankerd. Aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

4.7.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Nederlands natuurnetwerk (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbesluit. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het ‘nee, tenzij’- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het plangebied is niet gelegen in een Natura 2000-gebied of het Gelders natuurnetwerk (GNN) maar is omringd door het Natura 2000-gebied en het Gelders natuurnetwerk (GNN). De instandhoudingsdoelen van het Natura 2000-gebied en het Gelders natuurnetwerk wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. In afbeelding 5.2 is dit weergegeven.



Afbeelding 5.2: Ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebied “Veluwe” en de GGN (Bron: provincie Gelderland)

4.7.3 Soortenbescherming

4.7.3.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

4.7.3.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling ziet uitsluitend toe op de functiewijziging van bestaande bebouwing. Er wordt geen bebouwing gesloopt of beplanting gerooid

Om die reden wordt gesteld dat er geen sprake is van een aantasting van bijzondere en/of beschermde flora & fauna en kan een quickscan flora en fauna achterwege blijven.

4.7.4 Conclusie

De ecologische aspecten vormen geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.8 Archeologie & Cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

4.8.1.1 Algemeen

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het projectgebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

De gemeente Heerde beschikt over een archeologische verwachtingskaart, die is verwerkt in het geldende bestemmingsplan “Buitengebied West”. Op basis van deze kaart kan de archeologische verwachting op de locaties worden bepaald.

4.8.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen binnen een gebied met de dubbelbestemming ‘Waarde – Middelhoge archeologische verwachting’. Omdat op de locatie geen bodemroerende werkzaamheden worden voorzien, is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Er is geen reden om aan de bestaande, deels te slopen bebouwing en/of locatie een cultuurhistorische waarde toe te kennen waarmee bij het initiatief rekening moet worden gehouden.

4.8.2 Cultuurhistorie

4.8.2.1 Algemeen

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

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

4.8.2.2 Situatie plangebied

Er bevindt zich op de locatie geen rijks- dan wel gemeentelijke monument. Verder is op het perceel en in de directe omgeving geen bijzondere cultuurhistorische waarden aanwezig. Gesteld wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

4.8.3 Conclusie

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

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer en parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van kencijfers van het CROW. De kencijfers van het CROW zijn door de gemeente Heerde verwerkt in de ‘Parkeernormennota gemeente Heerde’. De gemeente Heerde is in de Parkeernormennota op gedeeld in verschillende deelgebieden waarvoor verschillende normen worden gehanteerd.

De locatie ligt in het deelgebied buitengebied waarvoor de gemeente Heerde geen parkeernormen in de Parkeernormennota heeft opgenomen. Voor de locatie geldt dan ook dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein gerealiseerd dient te worden. Op de locatie is op eigen terrein reeds voorzien in voldoende parkeerruimte bij de bestaande bedrijfswoning welke omgezet wordt naar een burgerwoning.

Voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de publicatie ‘Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)’ van het CROW. Uitgaande van volgende uitgangspunten:

- functie: wonen, koop, huis, vrijstaand
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Heerde (Bron: CBS Statline)
- Stedelijke zone: buitengebied
- Verkeersgeneratie (per woning): minimaal 7,8 en maximaal 8,6 per etmaal

Voor de locatie geldt dat de te verwachten verkeerseffecten niet zal toenemen. Het betreft namelijk een bestaande bedrijfswoning wat gebruikt gaat worden als burgerwoning. Voor de locatie zal eerder sprake zijn van verkeersafname doordat de maatschappelijke functie (dierenpension) verdwijnt.

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

HOOFDSTUK 5 WATERASPECTEN

5.1 Vigerend beleid

5.1.1 Provinciaal beleid

De provincie onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

Ruimte voor water

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

Regionale berging

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

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

Drinkwater

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

5.1.2 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

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

Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

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

5.2 Waterparagraaf

5.2.1 Watertoets

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

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

5.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het waterschap Vallei en Veluwe heeft geen belang bij de procedure. In bijlage 1 bij deze toelichting is het document behorend bij de uitgevoerde watertoets toegevoegd.

De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

HOOFDSTUK 6 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

6.1 Inleiding

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

6.2 Opzet van de regels

6.2.1 Algemeen

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

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

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

6.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*

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

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

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

6.2.3 Bestemmingsregels

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

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

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

In paragraaf 6.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom deze voor bepaalde gronden is gekozen.

6.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

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

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

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

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene aanduidingsregels (Artikel 8)*

Dit artikel beschrijft de algemene aanduidingsregels. Deze regels maken het mogelijk om specifieke bouwregels op te nemen voor een bestemming.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 9)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

- *Algemene wijzigingsregels (Artikel 10)*

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

- *Algemene procedureregels (Artikel 11)*

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

- *Overige regels (Artikel 12)*

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

6.2.5 Overgangs- en slotregels

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

6.3 Verantwoording van de regels

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

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

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

'Wonen' (Artikel 3)

Keuze

Voor de gronden aan de Kamperweg 27 is voor de locatie gekozen voor de bestemming 'Wonen' waarbij wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied West.

Functie

De tot 'Wonen' bestemde gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, aan-huis-gebonden beroep, rustpunten ten behoeve van dagrecreanten, agrarische hobbybedrijven, bestaande legaal aanwezige inwoonsituaties met daarbij behorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen en erven.

Bouwmogelijkheden

De bouwregels maken onderscheid in hoofdgebouwen (in casu woonhuizen), bijbehorende bouwwerken en bouwwerken geen gebouwen zijnde. Hierbij is daarnaast een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning dient te staan. De bijbehorende maatvoering wordt in de regels gelimiteerd, waarbij wordt aangesloten bij de regels uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied West. Via diverse afwijkingsmogelijkheden kent het bestemmingsplan een zekere mate van flexibiliteit.

'Waarde - middelhoge archeologische verwachting' (Artikel 4)

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

HOOFDSTUK 7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

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

HOOFDSTUK 8 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

8.1 Vooroverleg

8.1.1 Het Rijk en provincie Gelderland

In artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald, dat gemeenten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met onder andere de diensten van de provincie en het Rijk "die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn". De provincie is met de minister van mening dat "in het geding zijn" hier moet worden begrepen als "aan de orde zijn". Dit betekent dat de gemeente bepaalt of bij een plan provinciale of rijksbelangen een rol spelen, en dat de provincie en het Rijk vervolgens inhoudelijk afweegt of deze belangen gerespecteerd worden, hetgeen in lijn is met de sturingsfilosofie van de Wro. Op grond van deze bepaling is vooroverleg bij plannen met enkel lokale belangen niet vereist. Het onderhavige plan valt ook onder de provinciale Wro-agenda. Derhalve wordt het onderhavige plan niet voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Rijk.

8.1.2 Waterschap Vallei & Veluwe

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

8.2 Inspraak

Het bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken als voorontwerp ter inzage worden gelegd. In deze periode krijgt een ieder de kans het plan in te zien.

8.3 Zienswijzen

Deze paragraaf wordt ingevuld nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1 Watertoets