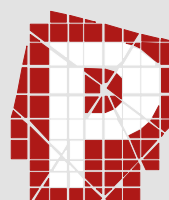


Bestemmingsplan

IJsseldijk 83 en 83a

Gemeente Heerde



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus: ontwerp

Identificatiecode: NL.IMRO. 0246.307HVVIJsseldijk83-ON01

Datum: 11 december 2023

Contactpersoon Plannen-makers: Dhr. C. Vaartjes

Kenmerk Plannen-makers: PM18036

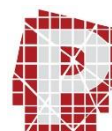


*Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751*



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling	4
1.2	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied	5
2.2	Beschrijving plan	6
3	Beleidsmatige onderbouwing	6
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	15
4.1	Bedrijven en milieuzonering	17
4.2	Geluidhinder	19
4.3	Ecologie	20
4.4	Bodem	23
4.5	Luchtkwaliteit	24
4.6	Externe Veiligheid	24
4.7	Archeologie	26
4.8	Waterhuishouding	27
4.9	Verkeer en parkeren	29
5	Juridische planbeschrijving	30
5.1	Plansystematiek	30
5.2	Opzet van de regels	30
5.3	De bestemmingen	31
6	Maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid	32
6.1	Economische uitvoerbaarheid	32
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7	Bijlagen	33



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het perceel van de IJsseldijk 83 en 83a is bestemd als bedrijf. Op de locatie was een rietdekkers bedrijf gevestigd. Dit bedrijf dat gevestigd was in de bestaande loods op het terrein, is echter al geruime tijd geleden beëindigd. Op het perceel staat ook een voormalige bedrijfspand met huisnummer 83a en is reeds lang in gebruik als woning. Het gebruik van de bedrijfswoning nr. 83 als reguliere woning is in strijd met het bestemmingsplan. Het gebruik van het bedrijfspand als reguliere woning is eveneens in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het bedrijfspand en de loods zijn verkocht. Het voornemen is om de loods te slopen, de vrijgekomen gronden landschappelijk in te richten en de bestaande bedrijfswoning en het bedrijfspand als reguliere woningen te bestemmen. De landschappelijke inpassing voor het plan is gemaakt door Wolbert van Dijk landscape / urbanism. De gemeente heeft aangegeven een positieve grondhouding te hebben ten aanzien van het slopen van de loods en het bestemmen van de woningen als reguliere woningen.

Om het feitelijk gebruik goed vast te leggen is een nieuw bestemmingsplan nodig. De gemeente heeft aangegeven dat voor deze ontwikkeling een toetsbare herziening van het bestemmingsplan ingediend moet worden. Voor deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan geen binnenplanse wijziging opgenomen. Daarom betreft dit een herziening van het vigerende bestemmingsplan voor de projectlocatie.

1.2 Leeswijzer

Onderhavig bestemmingsplan bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt verantwoord waarom het plan past binnen het beleid van de gemeente en hogere overheden. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 5 bevat de juridische planbeschrijving. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de maatschappelijk en economische uitvoerbaarheid toegelicht.

Na de toelichting volgen de regels inclusief de bijlagen en de verbeelding van het bestemmingsplan.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

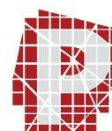
Het plangebied aan de IJsseldijk nabij de kern van Veessen. Aan de westzijde zijn meerdere woningen en een agrarisch bedrijf gelegen. Aan de noord- en oostzijde liggen agrarische percelen. Aan de zuidzijde ligt de IJsseldijk.



Afbeelding 1: luchtfoto met plangebied in omgeving, plangebied in rode cirkel. (bron: google Earth).



Afbeelding 2: luchtfoto met kadastrale grenzen en globale plangrens (bron: google Earth).

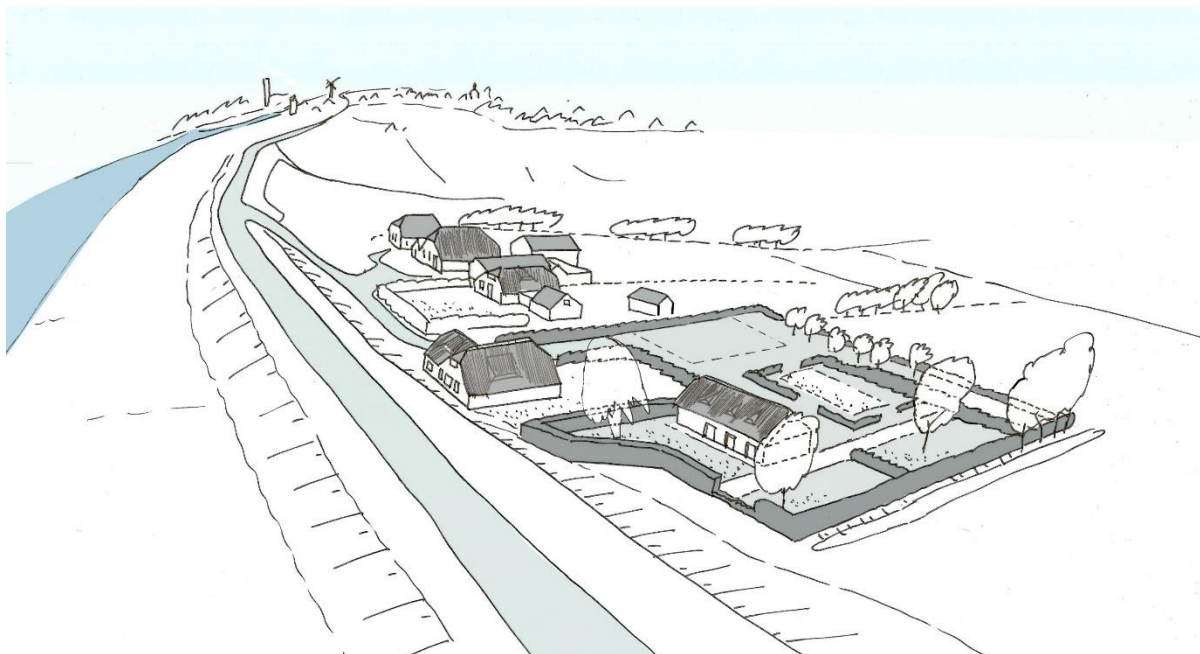


2.2 Beschrijving plan

Het plan betreft het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar het feitelijk gebruik, de bestemming Wonen. Op het perceel staat een bedrijfswoning nr. 83 en een voormalige bedrijfspand nr 83a dat ook in gebruik is als woning. Voorliggend plan wijzigt de bestemming van het perceel naar Wonen conform het feitelijk gebruik. Als onderdeel van de planvorming zal de eigenaar van nummer 83a de bedrijfsloods slopen en het asbest saneren.

Bijlage 1 is de stedenbouwkundige studie / inrichtingsplan waarin de sloop van de loods en van de inrichting van de tuin uitgewerkt is. Daarnaast zal ook intern verbouwd worden in het voormalige bedrijfspand om hier een woning in mogelijk te maken die voldoet aan de kwaliteits- en milieueisen van de huidige tijd. Dit is geen onderdeel van de stedenbouwkundige studie.

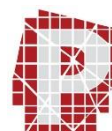
In de tuin worden kleine aanpassingen doorgevoerd. Op het deel achter de bestaande loods wordt een kleine boomgaard aangebracht. Daarnaast zal een deel van de bestaande verharding rondom de loods verwijderd worden. Op dit deel wordt een nieuwe met hagen omsloten tuin aangelegd.



Vogelvlucht met gesloopte loods en landschappelijke inpassing (bron: Wolbert van Dijk Landscape / Urbanism)

Als onderdeel van de uitwerking is een beplantingsplan opgesteld door Wolbert van Dijk landscape / urbanism. Met behulp van het Beplantingsplan wordt het plan landschappelijk zo goed mogelijk ingepast. De IJsseldijk 83a wordt ingepast met plantensoorten die van oorsprong in de omgeving voorkomen (meidoorn, eik, veldesdoorn en beuk). Het beplantingsplan betreft omgeving van loods die afgebroken dient te worden. Onderstaand zijn de onderdelen van het beplantingsplan opgesomd:

1. De loods wordt afgebroken en daarvoor in de plaats komt een moestuin met boomgaard en siertuin. (ontwerp nader te bepalen)
2. Rekening wordt gehouden met een eventueel bijgebouw in de toekomst.
3. De bestaande hekken aan de noordzijde worden vervangen door meidoorn (0.80 cm hoog).
4. Aan de westzijde wordt de bestaande struweel van de burens doorgezet bestaande uit hazelaar, meidoorn, veldesdoorn en een aantal eikenbomen. Dit vormt de begrenzing met het perceel van de burens (hoogte tussen 2.00 en 3.00 meter). Deze dichte bosschages vormen de



natuurlijke schuilgelegenheid voor de mussen. Daarnaast zullen nieuwe nestkasten voor de huismussen geplaatst worden.

5. De bestaande struweelhaag aan de oostzijde blijft behouden en zorgt voor de afbakening van het erf ernaast.
6. Aan de noordzijde is een vervallen boomgaard. Deze wordt opgeknapt en uitgebreid met streekeigen fruitbomen. Afstemmen met Pompologische Vereniging Gelderland. Deze boomgaard wordt niet verplicht, maar is een wens van de initiatiefnemer voor de toekomst.
7. De hoge beukhaag (2.20 meter hoog, blijft behouden ivm de huismussen)
8. de bestaande oprit met bestrating vormt de ontsluiting van het erf.



Beplantingsplan (bron: Wolbert van Dijk Landscape / Urbanism)

Dit beplantingsplan is ook als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Hiermee wordt verzekerd dat de voorgenomen landschappelijke maatregelen daadwerkelijk uitgevoerd worden.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voorts benoemt het Rijk een aantal nationale belangen (vastgelegd in het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)). Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

De ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' hieraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren om tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling te komen. Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling.

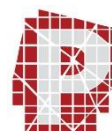
De ladder voor duurzame verstedelijking is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. In de nieuwe systematiek worden de huidige definities niet gewijzigd. Ten aanzien van de "treden" van de Ladder zijn er wel wijzigingen: in de nieuwe Ladder zijn de treden 1 en 2 samengevoegd en trede 3 is geschrapt, waardoor er geen sprake meer is van verschillende treden.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Hierbij wordt de bedrijfswoning als reguliere woning bestemd. Het voormalige bedrijfspand, nr. 83a, die reeds lang als woning wordt gebruikt wordt eveneens als woning bestemd. De bestaande bedrijfsloods wordt gesloopt. Door het nationale karakter van de SVIR en de kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit bestemmingsplan geen direct raakvlak met het nationale beleid. Vanuit de SVIR zijn geen directe voorwaarden van toepassing op het plan, tevens ontstaat er geen directe strijdigheid met het nationale beleid.

De ladder voor duurzame verstedelijking is voor voorliggend plan niet van toepassing. De ladder schrijft voor dat bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de behoefte gemotiveerd moet worden en in het geval dat de stedelijke ontwikkeling buiten het stedelijk gebied plaatsvindt dient gemotiveerd te worden waarom de ontwikkeling niet binnen het stedelijk gebied opgelost kan worden.

De definitie van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is (conform de Bro): *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. Voorts is op basis van jurisprudentie nader gedefinieerd bij welk aantallen er sprake is van een woningbouwlocatie dat aangemerkt kan worden als stedelijke ontwikkeling. In de



uitspraak van de ABRvS 18 november 2015, is geconcludeerd dat bij 11 a 12 woningen er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Voorliggend plan betreft dus geen stedelijke ontwikkeling volgens de Bro aangezien het naast de bestaande bedrijfswoning om de herbestemming van één woning gaat. Het plan is dan ook niet ladderplichtig.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De omgevingsvisie

In de omgevingsvisie legt de provincie het ruimtelijk beleid voor haar grondgebied neer. De visie is vastgesteld op 19 december 2018. De omgevingsvisie omvat vooral het beleid cq. de visie. Het hoofddoel van de omgevingsvisie is:

'Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Dat is het streven. Dit doen wij door bij de uitoefening van onze taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities – op het terrein van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, economisch vestigingsklimaat en op het woon- en leefklimaat – geven wij hier richting aan.'

In de omgevingsvisie is veel aandacht voor de omvangrijke energietransitie waartoe Nederland zich verplicht heeft. De provincie heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn. In de omgevingsvisie staat hierover het volgende:

Forse ingrepen in de gebouwde omgeving zijn nodig om de overstap naar alternatieve, duurzame energiebronnen voor elkaar te krijgen. Om te beginnen, zetten wij in op energiebesparingen het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen: in huizen en gebouwen, bij verkeer en vervoer, in de industrie, in de landbouw. Daarnaast zetten we in op duurzame opwekking. Wind, zon, biomassa, waterstof, geo- en aquathermieën waterkracht; ze zijn allemaal van belang en nodig. Wij stimuleren de ontwikkelingen toepassing van nieuwe technologieën. En: we pakken de kansen die dit biedt voor de werkgelegenheid door de aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt op dit vlak te versterken.'

Het beleid ten aanzien van woningbouw in de omgevingsvisie en verordening wijzigt in essentie niet ten opzichte van de voorgaande visie en verordening.

Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij nieuwe landgoederen en functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.'

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift in de Omgevingsvisie van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe bebouwing staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal.

De ladder vervangt het beleid van de woningbouwcontour en zoekzones zoals opgenomen in het Streekplan 2005. Voor de bepaling van de begrenzing van het stedelijk gebied wordt aangesloten bij de definitie daarvoor uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro): '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'.

Met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik worden een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Als juridische basis wordt de ladder voor duurzame verstedelijking gebruikt, die het Rijk heeft vastgelegd in het Bro. In ieder bestemmingsplan dat voorziet



in een nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de Rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale Omgevingsverordening. De ladder voor duurzame verstedelijking kent drie treden:

- trede 1: is er een regionale behoefte (bijvoorbeeld vastgelegd in het Regionaal Programma Bedrijventerreinen of het Kwalitatief Woonprogramma);
- trede 2: is (een deel van) de regionale behoefte op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- trede 3: zoek een locatie die passend ontsloten is of kan worden voor de resterende regionale behoefte.

De systematiek van de ladder is het meest waardevol als deze op regionaal en structuurvisieniveau wordt toegepast, aangezien op die niveaus de samenhang tussen de bestaande voorraad en nieuwe ontwikkelingen op in- en uitbreidingslocaties kan worden beschouwd.

Planspecifiek

Voorliggend plan betreft het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Hierbij wordt de bedrijfswoning als reguliere woning bestemd. Het voormalige bedrijfspand die reeds lang als woning wordt gebruikt wordt eveneens als woning bestemd. De bedrijfsloods wordt ontmanteld, gesaneerd en mogelijk op de locatie van de loods een bijgebouw bij de woning van nummer 83 a gerealiseerd.

De planlocatie maakt onderdeel uit van de geclusterde bebouwing rondom de kern van Veessen. Het is hiermee onderdeel van het bestaand stedelijk gebied. Het plan houdt ook geen toevoeging van bebouwing in. De twee woningen zijn feitelijk in gebruik als reguliere woningen. De behoefte zoals bedoeld in de ladder is dan ook aantoonbaar aanwezig.

Tot slot geeft de Omgevingsvisie aan dat systematiek van de ladder voor regionale vraagstukken is bedoeld. Het voorliggend plan valt, vanwege de kleinschaligheid, dan ook niet onder de strekking van de ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen, glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming. De verordening wordt periodiek geactualiseerd.

Planspecifiek

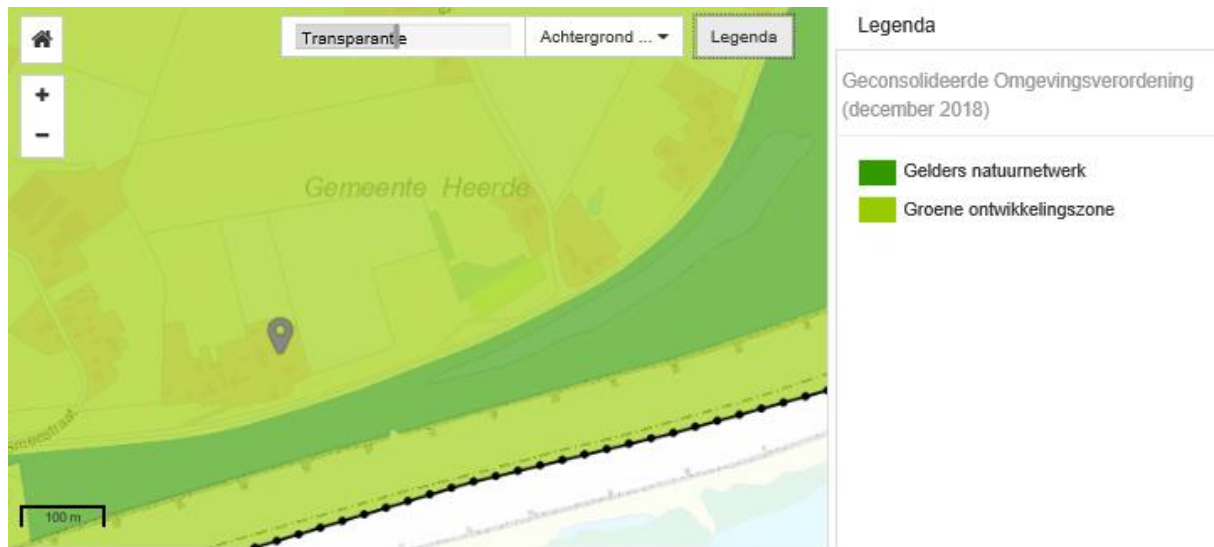
Om te bepalen welke regels van de verordening van toepassing en relevant zijn is de provinciale kaartviewer geraadpleegd. Op basis van de Viewer wordt duidelijk dat het plangebied nabij het Gelders Natuurnetwerk 'Welsumer en Vochterwaarden' (aan de overzijde van de IJsseldijk) is gelegen. Daarnaast ligt het plangebied in de groene ontwikkelingszone (GO) 'Weteringen IJsselvallei' Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk mits:

- 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
- deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Beoogde ingrepen mogen niet leiden tot significante aantasting van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:



- de samenhang met aangrenzende natuurgebieden;
- de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de ecologische verbindingzones);
- de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden;



Uitsnede provinciale mapviewer Verordening ruimte Gelderland, plangebied nabij grijze marker

Of aan de voorwaarden van behoud kernkwaliteiten voldaan kan worden van de 'Weteringen IJsselvallei' en aan de voorwaarden die behoren bij het Gelders NatuurNetwerk, wordt verwezen naar de planbeschrijving in paragraaf 1.4 en hoofdstuk 4 en dan met name paragraaf 4.3 over ecologie. In hoofdstuk 4 worden de milieutechnische effecten toegelicht en hoe daarmee omgegaan wordt. Omdat het vooral ecologische kwaliteiten betreffen wordt verder verwezen naar de ecologische paragraaf.

Ten aanzien van nieuwe woonlocaties stelt de provinciale verordening in art. 2.2 het volgende: ‘

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

De gemeente Heerde is onderdeel van de Cleantech Regio. Deze regio heeft samen met de provincie Gelderland een nieuwe woonagenda opgesteld. In de woonagenda wordt richting gegeven aan het soort en aantal woningen dat gebouwd kan worden. Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de bestaande woningen, wonen in combinatie met zorg en het karakter van stad en platteland zijn belangrijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid.

In de woonagenda is voor de gemeente Heerde op basis van huishoudensgroei een woningbehoefte van 350 woningen ingeschat voor de periode 2018 tot 2027. Wanneer het theoretisch tekort wordt meegerekend is de behoefte 400 woningen voor de periode 2018 tot 2027.

Het voorliggende plan past binnen de geprognoseerde woningbehoefte van de gemeente en de geplande te bouwen woningen. In de nota wordt aanvullend de kwaliteitseis gesteld dat nieuwe



ontwikkelingen moeten voldoen aan de 10 CTR-principes. De 10 principes gaan in op duurzaamheid, bouwen in bestaand stedelijk gebied, zorgvuldig ruimtegebruik, etc. Aan de principes wordt voldaan omdat het plan hergebruik van een bestaand bedrijfspand omvat. Daarnaast wordt een bedrijfsloods die niet meer in gebruik is gesloopt. Tot slot worden de vrijgekomen gronden landschappelijk ingericht. Het plan voldoet dan ook aan de CTR-principes en de woonagenda van de regio.

Vanuit de verordening vloeien geen verdere randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

3.2.3 Woonvisie Gelderland en Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Om ontwikkelingen op de regionale woningmarkt inzichtelijk te maken, heeft de provincie de Woonvisie Gelderland opgesteld. Deze woonvisie bestaat uit drie delen. Het eerste deel (deel a: Woonbeleid met kwaliteit) omvat algemene beleidsvoornemens om te komen tot een woonbeleid met kwaliteit. Het tweede deel (deel b: Anders wonen in de regio) is een toespitsing van het algemene deel van de woonvisie op regionaal niveau. Deel c (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019) is een regionaal afsprakenpakket over de ambities en opgave op het gebied van wonen.

Deel a: Woonbeleid met kwaliteit

De provincie Gelderland hanteert het uitgangspunt 'De juiste woning op de juiste plaats en op de juiste tijd'. Het betekent dat niet alleen het aantal woningen dat in een gemeente wordt gebouwd van belang is. Belangrijker is het in welke kern er wanneer welk soort woning wordt gebouwd. Dit moet aansluiten op de behoefte van vooral de eigen inwoners van de gemeente. Veel inwoners willen in hun eigen kern blijven wonen. Er wordt niet alleen aandacht geschonken aan nieuwbouw maar ook aan doorstroming, aanpassing en renovatie van woningen. De leefbaarheid in de (kleine) kernen vormt een belangrijk aandachtspunt.

Deel b: Anders wonen in de regio

Naast het algemene woonbeleid, zoals hierboven verwoord, wordt in de Woonvisie Gelderland ook gekeken naar het regionale woonbeleid. Het grondgebied van de provincie Gelderland is hierbij verdeeld in zes regio's.

Deel c: Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019

Voor het Kwalitatief Woonprogramma (KWP) is uitgangspunt dat in de periode 2010 tot 2020 in totaal circa 69.000 woningen netto aan de voorraad in Gelderland worden toegevoegd.

Planspecifiek

Het plandeel sluit in hoofdlijnen aan op de woonvisie. Het plan voorziet in een concrete eigen behoefte. De initiatiefnemers van het plan, wonen in het plangebied. Er wordt dus voorzien in een concrete lokale woonbehoefte. Er vindt geen nieuwvestiging plaats. Het plan is dan ook niet in strijd met het provinciale woonbeleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Geactualiseerde toekomstvisie 2025

De Toekomstvisie 2025 geeft een analyse van het bestaande gebied en de mensen. In de visie zijn vervolgens de ambities benoemd en hoe die bereikt gaan worden. 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 ambities zijn:

Met ons grondgebied en onze inwoners een waardevolle bijdrage leveren om de Veluwe te versterken.

- Als gemeente bekend staan als een sterke en betrouwbare partner.
- Een samenleving zijn waarin iedereen mag meedoen en samenwerking en het gesprek met elkaar het uitgangspunt is.



- Inzetten op een gezonde en veilige leefomgeving
- Voor iedereen een passende woning hebben.
- Voor iedereen passend werk hebben binnen of op bereikbare afstand buiten de gemeente.
- De basisvoorzieningen in onze dorpen zoveel mogelijk behouden.
- Een aantrekkelijk gebied zijn voor recreanten en toeristen onder meer door het water en de daarbij behorende voorzieningen in de gemeente te ontwikkelen, zoals het Apeldoorns Kanaal en de hoogwatergeul Veessen-Wapenveld.
- Ons onderscheiden door de beleving van landschap, biodiversiteit, natuur en cultuurhistorie.
- Volledig in onze eigen energiebehoefte voorzien en zo weinig mogelijk energie te gebruiken.
- De landschappelijke kwaliteiten van ons gebied vergroten.
- Ons te onderscheiden door een sfeer van ontspanning en rust het gevoel van thuiskomen.
- Het principe van circulaire economie te hanteren en bio-based economie te stimuleren.
- Goed bereikbaar zijn voor alle verkeer en openbaar vervoer. Vooral fietsers en wandelaars krijgen daarbij een voorkeursbehandeling door het creëren van voldoende voorzieningen.
- In onze dorpen komt men graag omdat het er aantrekkelijk en gezellig is en de nodige (basis)voorzieningen aanwezig zijn.
- Onze jongeren binnen onze gemeente een toekomst bieden.

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.

Planspecifiek

Voorliggend plan heeft gezien de kleinschaligheid beperkt raakvlak met de visie die meer op hoofdlijnen stuurt. Het plan is echter op basis van vergelijking met bovenstaande ambities in overeenstemming met de toekomstvisie.

3.3.2 Structuurvisie gemeente Heerde 2025

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. De structuurvisie gemeente Heerde 2025 onderscheidt net als de toekomstvisie drie zones: Natuurlijkheid, Nieuwe zakelijkheid en gezondheid en Cultuur, natuur en voedselproductie.

Planspecifiek

Voorliggend plangebied is in de structuurvisie aangewezen als zone 3 Cultuur natuur en voedselproductie. Binnen deze zone is voor het onderwerp wonen het volgende opgenomen:

'Aan de dorpen Veessen en Vorchten mogen een aantal woningen worden toegevoegd, mits geen afbreuk gedaan wordt aan de bestaande (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten van de dorpen. Hierbij moeten de woningen een vanzelfsprekende en niet op een planmatige wijze een plaats krijgen. Het 'dorpsgevoel' moet blijven bestaan in de kernen. De toe te voegen woningen moeten passen in het ruimtelijke beeld van de dorpen en dienen de historische context zo min mogelijk te verstoren'.

Voorliggend plan voldoet aan het principe omdat een bestaand bedrijfspand hergebruikt wordt. Er wordt dus gebruik gemaakt van een bestaande structuur en geen wijziging daarvan in het landschap geïntroduceerd. Daarnaast wordt de bestaande loods gesloopt. Deze loods past qua uitstraling minder goed in het landschap. Door het slopen treedt er dus een kwalitatieve verbetering op. Het plan is dan ook in overeenstemming met de structuurvisie

3.3.3 Woonvisie Heerde

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.

De gemeente heeft in de visie een aantal acties voor zichzelf opgeschreven voor de doorontwikkeling van de woningmarkt om het bovenstaande uitgangspunt te bereiken:

- Woningen worden in principe zodanig gebouwd dat ze voor verschillende doelgroepen geschikt zijn.
- Om voor alle doelgroepen in voldoende woonruimte te voorzien, zal de gemeente bij het toepassen van de planologische bevoegdheid sturen op woningtypes als de markt dit onvoldoende doet. In eerste instantie zal vooral de onderkant van de woningmarkt voor de starters in het oog gehouden worden. Er wordt voorzien in de behoefte aan kleine multifunctionele woningen in de klasse tot € 150.000,-.
- De gemeente zorgt ervoor dat vergunningprocedures zo kort mogelijk, eenvoudig en transparant zijn, zodat vergunningen op zo kort mogelijke termijn verleend kunnen worden.
- Bij het beoordelen van initiatieven ligt de nadruk voornamelijk op de kwaliteit.
- Alle nieuwe woningen dienen aanpasbaar te zijn gebouwd. Dat wil zeggen dat woningen op een eenvoudige manier geschikt gemaakt kunnen worden voor woningzoekenden met een beperking.
- Particulieren en groepen van particulieren die zelf in hun woonbehoefte willen voorzien en hiertoe initiatieven ontwikkelen, krijgen hiervoor binnen de planologische grenzen de ruimte.
- De gemeente gaat onderzoeken of door het toepassen van nieuwe planologische instrumenten, zoals woningsplitsing of het bewonen van een bijgebouw, voorzien kan worden in een behoefte aan betaalbaar en geschikt wonen. Inwoning is toegestaan.
- De gemeente draagt zorg voor voldoende feitelijke en planologische ruimte is voor het realiseren van de benodigde woningen.
- Voor Veessen en Vorchten is geen ander beleid nodig dan in de rest van de gemeente. In Vorchten is reeds gebleken dat op organische wijze, door functieverandering en nieuwbouw op bestaande woningbouwpercelen in het dorp, op kwalitatief hoogwaardige wijze voorzien kan worden in de woningbehoefte. Deze benadering wordt ook afdoende geacht om te voorzien in de woningbehoefte van Veessen..

Planspecifiek

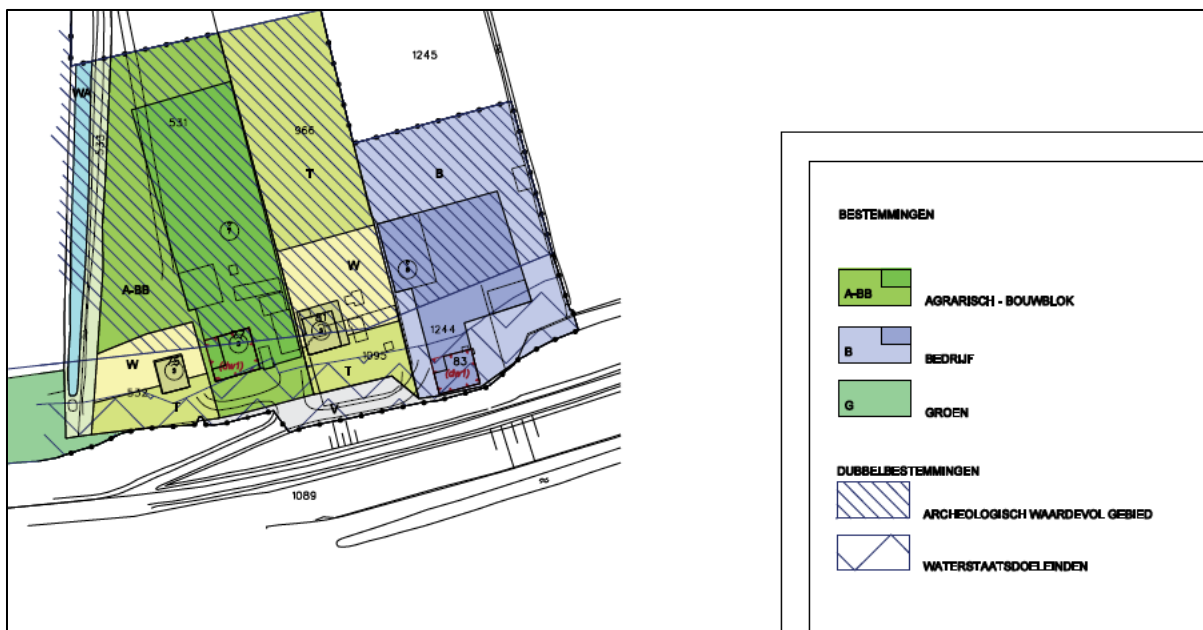
Voorliggend plan is om verschillende redenen in overeenstemming met de gemeentelijke woonvisie. Voor het plan is een stedenbouwkundig en landschappelijk inpassingsplan gemaakt. Hiermee voldoet het plan aan bij de woonvisie dat initiatieven kwalitatief uitgewerkt moeten zijn en zo ook beoordeeld zullen worden.

Door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt de planologische ruimte geboden zoals die bedoeld is in de woonvisie.

3.3.4 Bestemmingsplan Hoorn, Vorchten en Veessen

Het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie is het bestemmingsplan Hoorn, Vorchten en Veessen. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 13 mei 2008. De vigerende bestemming van de locatie is Bedrijf. Tevens gelden twee dubbelbestemmingen: Archeologisch waardevol gebied en Waterstaatsdoeleinden. Het feitelijk gebruik van de planlocatie komt niet in overeenstemming met het toegestaan gebruik in het bestemmingsplan. Om de planologische situatie overeen te brengen met het feitelijk gebruik is een nieuw bestemmingsplan nodig. Voorliggend plan voorziet in een nieuw planologisch kader, een nieuw bestemmingsplan.





uitsnede vigerend bestemmingsplan Hoorn, Vorchten en Veessen, plangebied blauw ingekleurd

3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan IJsselvallei (LOP)

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

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

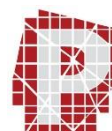
Planspecifiek

Het voorliggende plangebied is op basis van het LOP aangeduid als lager gelegen oeverwal. Dit zijn de gebieden, die zijn ingesloten tussen de zandige rug en de dijk of die de overgang vormen naar de achterliggende broekontginningen. De lagere gedeelten van de oeverwallen werden in veel gevallen als grasland in gebruik genomen. Daarnaast vormt het plandeel onderdeel van de IJsseldijk dat aangewezen is als waardevol landschapselement.

Bij de overwallen geldt als eis: *'De voor oeverwallen zo karakteristieke beplantingen worden zoveel mogelijk versterkt. Het gaat vooral om herstel van erfbepanting (met lindes, beuken en kastanjes), wegbeplanting en hoogstamboomgaarden'*. Zoals beschreven in hoofdstuk 2 bij het plan is juist door de herinrichting van het erf, met bijvoorbeeld de boomgaard goed aansluiting gezocht bij originele structuren en beplanting en daarmee is het plan in overeenstemming met het LOP. Vanuit de aanwijzing van het gebied als waardevol landschapselement volgen voor het plangebied vanuit het LOP geen specifieke eisen.

3.3.6 Welstandsnota gemeente Heerde

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.



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.

De commissie Ruimtelijke kwaliteit toetst of de plannen voldoen aan de criteria benoemd in de nota.

Planspecifiek

Het plangebied valt onder welstandsniveau 2: reguliere toetsing. Karakteristiek voor het beeld van de IJsseldijk en de uiterwaarden, de bijzonderheden in het reliëf, de eenvoudige bebouwing, en de geclusterde dijkbebouwing.

Onder welstandsniveau 2 vallen de gebieden die geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Het kunnen bijvoorbeeld gebieden zijn die een hoge mate van openbaarheid hebben, zoals de oude bebouwingslinten of de toegangswegen tot het dorp (het visitekaartje).

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van kwaliteit van het gebied. Daarbij wordt zorgvuldig gekeken naar de invloed op de omgeving en de architectonische uitwerking van het bouwplan. Detaillering en materialisering worden op hoofdlijnen bekeken, behoudens in die voorkomende gevallen waarin deze onderdelen van essentieel belang voor het omgevingsbeeld worden ervaren.

Voorliggend plan is een bestemmingsplan. Welstandsbeoordeling vindt plaats als onderdeel van een omgevingsvergunning. Wanneer de omgevingsvergunning voor de verbouw van de loods ingediend wordt zal de welstandstoetsing plaatsvinden. Gezien de uitwerking van het plan bestaat er geen reden om aan te nemen dat de nieuwe loods in strijd is met het welstandsbeleid. Het bestemmingsplan maakt niet een ontwikkeling mogelijk die welstandelijk niet uitvoerbaar is. Het plan is dan ook niet in strijd met de welstandsnota.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

4.1 Bedrijven en milieuzonering

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

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de beperking of voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Planspecifiek

Voorliggend plan houdt het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen in. Beoordeeld moet worden of de bestemming Wonen, wat een gevoelige bestemming betreft, inpasbaar is in de omgeving en dat de nieuwe woning geen belemmering vormt voor aanwezige bedrijvigheid en of planologisch mogelijke bedrijvigheid.

Bedrijvigheid

Door het laten vervallen van de bestemming Bedrijf houdt voorliggend plan voor de omgeving een verbetering in voor wat betreft mogelijke overlast. Het plan vormt daarmee een verbetering voor de woon- en leefkwaliteit van de directe omgeving.

Daartegenover kan het toevoegen van de woonfunctie wel een beperking voor omliggende bedrijven inhouden. Op 45 meter van de woning IJsseldijk 83 en op 67 meter van IJsseldijk 83a ligt op nr. een Agrarisch bedrijf. Echter tussen het bedrijf en de woningen in het plangebied is al een woning gelegen. Dit bedrijf heeft dus al een dichtbij gelegen woonbestemming. Deze woning vormt daarmee de meest belemmerende functie voor dit bedrijf. Aanvullend daarop is de bedrijfswoning van dit plan die herbestemd wordt in de bestaande situatie al een woning van derden en voor het agrarisch bedrijf in de bestaande situatie dus al een gevoelige functie gelijk aan wonen waar rekening mee gehouden moet worden. Voor het agrarisch bouwvlak aan de westzijde treed dan ook geen extra belemmering op als gevolg van dit plan. . Aan de overige zijden liggen geen bouwvlakken voor bedrijven.

Tot slot moet beoordeeld worden of de woning inpasbaar is op de locatie gezien hinder van de omgeving. Omdat in de bestaande situatie reeds een bedrijfswoning (voor de omgeving van derden) is toegestaan dienen bedrijven met eventuele milieuhinderlijke activiteiten reeds rekening te houden met een gevoelige bestemming. Hierbij geldt wel dat het bouwvlak van de bestaande bedrijfswoning tegen de IJsseldijk gelegen is en in de toekomstige situatie verruimd wordt door twee bouwvlakken in het plan op te nemen. Zoals beschreven hebben bedrijven in de directe omgeving door dichtbij gelegen woonbestemmingen al een beperking op hun toegestane hinder. Er kan daarom gesteld worden dat de woonkwaliteit voor het inpassen van een woning reeds voldoet. Uitzondering hierop betreft het agrarisch gebruik van de gronden om het plangebied. Hieruit kan in het kader van gewassenbestrijding hinder op de planlocatie optreden. In onderstaande alinea wordt hier nader op ingegaan.

Spruitzones

Spruitzones vormen als gevolg van drift van bestrijdingsmiddelen een beperkende factor voor gevoelige functies zoals wonen. Deze functies mogen niet te dicht bij elkaar gesitueerd worden. Op de agrarische percelen ten noorden en oosten van de woning is onder andere fruitteelt mogelijk waarbij drift van bestrijdingsmiddelen een aantasting van een goed- woon- en leefklimaat kan inhouden. In het geldende



vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost is geregeld dat gewasbeschermingsmiddelen niet toegestaan zijn tot 50 meter nabij woningen.

De afstand tussen de woonfunctie en bijvoorbeeld fruitteelt kan op basis van het onderzoek “Driftblootstelling van omstanders en omwonenden door boomgaard bespuitingen” 2015 door de TU Wageningen nader bepaald worden. Hierbij dient aangetekend worden dat fruitteelt een worstcase scenario betreft en niet de feitelijke situatie is. Sinds januari 2018 is het voor tuinders verplicht om met driftreducerende spuitkoppen (minimaal 75% reductie) te spuiten, dit is vastgelegd in een wijziging van het Activiteitenbesluit. Daarnaast geldt nabij een watergang een teeltvrije zone. Tot slot kan door middel van verschillende vormen van windhagen mogelijke drift beperkt worden. Er zijn dus verschillende fysieke maatregelen waardoor de aan te houden afstand van 50 meter ingeperkt kan worden.

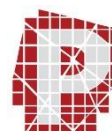


Luchtfoto plangebied met aan te houden afstand i.h.k.v. spuitzones (bron: Google Earth)

In voorliggend plan kan de afstand gereduceerd worden door de aanwezigheid van een wintergroene volbladhaag. Op basis van het hierboven benoemde onderzoek is de aan te houden afstand tussen woningen en een agrarisch perceel waar gespoten mag worden bij het aanbrengen of de aanwezigheid van een wintergroene volbladhaag 15 meter (pag. 29).



Foto bestaande situatie met bestaande volbladhaag om het perceel



In de bestaande planologische situatie moet tot aan de bestaande bedrijfswoning van nummer 83, 50 meter afstand gehouden worden. Dit betekent dat in de huidige situatie op het naastgelegen agrarisch perceel circa 14 meter afstand tot de perceelsgrens aangehouden moet worden om niet te dicht bij de bedrijfswoning te spuiten. Door het bestemmen van het voormalige bedrijfspand als woning komt de woonfunctie dicht bij de perceelsgrens te liggen. De tweede woning ligt op 11 meter van de perceelsgrens. Dit betekent dat voor de nieuwe woning, met een wintergroene volbladhaag, bij spuiten op het agrarisch perceel 4 meter tot aan de perceelsgrens aangehouden moet worden. Dit houdt in dat met de reeds aanwezige wintergroene/volbladhaag de nieuwe woning niet een grotere belemmering vormt voor het aangrenzende agrarische perceel.

Aan de noordzijde is ook een agrarisch perceel gelegen. De afstand van de bestemmingsgrens tot de nieuwe woning en de bestaande woning bedraagt met respectievelijk 80 en 60 meter voldoende om aan de voorwaarden van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Oost te voldoen.

Spuitzones vormen, na het aanbrengen van een wintergroene volbladhaag geen beperking voor het plan.

Gezien voorgaande conclusies vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering tot voorliggend plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Om te bepalen of op de locatie aan de wettelijke vereisten voldaan kan worden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie bijlage 2. De conclusie van het onderzoek luidt:

'De geluidbelasting op de voorgevel van twee planologisch te realiseren woningen aan de IJsseldijk 83 en 83A in Veessen bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op deze weg maximaal $L_{den}=51$ dB op nummer 83 en $L_{den}=45$ dB op nummer 83 A.

De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaai, deze is 48 dB, wordt met 3 dB overschreden ter plaatse van de voorgevel van de woning met huisnummer 83 (de dijkwoning). De maximale ontheffingswaarde wordt niet overschreden. De dijkwoning met huisnummer 83 beschikt over 3 geluidluwe gevels en een slaapvertrek aan de geluidluwe zijde. Hiermee wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening

Bronmaatregelen zijn niet doelmatig om financiële redenen; sec voor deze woning is het te kostbaar om een geluidreducerend wegdek aan te leggen.'

Op basis van bovenstaande conclusies vormt het aspect geluid geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling. B&W zal wel een besluit Hogere Waarde vast moeten stellen voor het plan. Het onderzoek geeft aan dat aan de voorwaarden van een Hogere Waardebesluit voldaan kan worden.



4.3 Ecologie

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Om te bepalen of het plan niet leidt tot aantasting van beschermde gebieden en of soorten is een ecologische quickscan uitgevoerd, zie bijlage 3. De conclusies van de quickscan luiden:

'Aan de IJsseldijk 83a te Veessen is men voornemens om een loods deels te slopen. Het metalen frame van de loods blijft behouden. Voor deze werkzaamheden plaatsvinden, moeten de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties met betrekking tot de natuur wet- en regelgeving in beeld zijn gebracht.

Gezien de bebouwde en volledig verharde situatie is de algemene natuurwaarde laag, en worden vooral soorten van de bebouwde omgeving verwacht.

4.1 NATUURNETWERK NEDERLAND

Het plangebied ligt op ongeveer 50 m van het Gelders Natuurnetwerk (GNN) "Welsumer en Vochterwaarden". Door het uitvoeren van de werkzaamheden gaat geen oppervlakte aan NNN verloren. Gezien de dijk tussen het plangebied en het GNN-gebied en de lokale aard van de ingreep kunnen negatieve effecten op het NNN worden uitgesloten.

Het plangebied ligt in de groene ontwikkelingszone (GO) "Weteringen IJsselvallei". Nieuwe kleinschalige ontwikkelingen zijn mogelijk mits:

- 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 deze versterking planologisch is verankerd in hetzelfde dan wel een ander, gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.*
- Beoogde ingrepen mogen niet leiden tot significante aantasting van de kernkwaliteiten. De kernkwaliteiten zijn:*
 - de samenhang met aangrenzende natuurgebieden;*
 - de aanwezige en nog te ontwikkelen natuurwaarden (in het bijzonder de ecologische verbindingzones);*
 - de landschappelijke, cultuurhistorische, geomorfologische en archeologische waarden;*

De sloop van de loods zorgt voor meer openheid in het landschap. Bebouwd oppervlakte en verlichting nemen niet toe. Kernkwaliteiten worden niet aangetast door de voorgenomen ingrepen.

4.2 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL GEBIEDSBESCHERMING

Door de voorgenomen ingreep gaat geen oppervlakte aan Natura 2000-gebied verloren. Voor de externe invloeden van de werkzaamheden, zoals stikstofemissie, geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, kunnen gezien de reeds aanwezige activiteit en de ligging achter een dijk, effecten op het nabij gelegen Natura 2000-gebied worden uitgesloten. Een Aerius-berekening wordt overbodig geacht.

4.3 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL HOUTOPSTANDEN

Er staan geen bomen in het plangebied. Het onderdeel houtopstanden van de Wet natuurbescherming is dan ook niet van toepassing.



4.4 WET NATUURBESCHERMING – ONDERDEEL SOORTENBESCHERMING

In het kader van de Wet natuurbescherming dient te worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door de ingreep worden aangetast.

Voor een aantal mogelijk in (de omgeving van) het plangebied voorkomende nationaal beschermde soorten zoals egel, haas, konijn, vos, muizen en spitsmuizen, geldt een provinciale vrijstelling voor het aantasten van vaste rust- en verblijfplaatsen.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn niet-vrijgestelde nationale of Europees beschermde soorten (Habitat- en Vogelrichtlijn), waarvoor bij aantasting van rust- en voortplantingsplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Wet natuurbescherming geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten is het voorkomen van huismus niet uit te sluiten. Door het uitvoeren van werkzaamheden worden mogelijk nestplaatsen of rust- en voortplantingsplaatsen van deze soort aangetast. Pas na een vervolgonderzoek kan uitsluitend gegeven worden over de eventuele noodzaak voor een ontheffingsaanvraag Wet natuurbescherming.

Op het erf is door de vele braakballen aanwezigheid van steenuil vastgesteld. Aanwezigheid van een nestlocatie van steenuil in de loods kan echter worden uitgesloten. De voorgenomen ontwikkeling (gedeeltelijke sloop van de loods) zorgt niet voor aantasting van een nest- of rustplaats of essentieel leefgebied van de steenuil.

Van de overige in de omgeving voorkomende (niet-vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde planten- en/of diersoorten worden geen groeiplaatsen, verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied verwacht in het plangebied. Voorwaarde is wel dat nesten van broedende vogels niet mogen worden aangetast, kunnen nesten van vogels worden verstoord als in het broedseizoen wordt gestart met werkzaamheden.

Verder geldt altijd de zorgplicht, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving.

4.5 CONSEQUENTIES

Steenuil

De voorgenomen ontwikkeling (sloop van de loods) zorgt niet voor aantasting van een nest- of rustplaats of essentieel leefgebied van de steenuil. De soort maakt gezien de vele braakballen wel regelmatig gebruik van het erf en heeft hier of in de nabije omgeving mogelijk een nestplaats. Door bij het uitvoeren van de werkzaamheden rekening te houden met aanwezigheid van deze soort, kunnen effecten worden voorkomen.

- er mag tijdens de werkzaamheden geen extra verlichting worden aangebracht;*
- potentieel foerageergebied (korte grasvegetatie) op en rondom het erf dient onaantast te blijven;*
- het slopen van de loods wordt uitgevoerd buiten het broedseizoen van de steenuil.*

Als (indirecte) aantasting van de nestlocatie niet kan worden voorkomen, bijvoorbeeld omdat andere werkzaamheden worden uitgevoerd dan in deze quick scan beschreven of als bovenstaande preventieve maatregelen niet kunnen worden gevolgd, dient een ecooloog te worden ingeschakeld en is mogelijk een ontheffing van de Wet natuurbescherming noodzakelijk.

Nader onderzoek

Aantasting van (vaste) rust-, foerageer- en nestplaatsen of andere essentiële onderdelen van het leefgebied van beschermde soorten en daarmee een overtreding van artikel 3.1 van de Wet



natuurbescherming, kan niet zonder nader veldonderzoek worden uitgesloten. Er is nader onderzoek nodig naar:

- *Huismus, nestplaatsen (Vogelrichtlijn). Onderzoek vindt plaats door in de periode; 1 april – 20 juni twee maal onderzoek te doen conform de Onderzoeksprotocollen (Netwerk Groene Bureaus, 2017 en kennisdocument Bij12 Huismus).*

Indien de bovenstaande diersoorten worden aangetroffen en er is sprake van effecten op deze soorten als gevolg van de voorgenomen ingrepen zal ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd (moeten) worden'

Bovenstaande conclusie stelt dat er geen benadeling van nabijgelegen beschermde gebieden zal optreden. Ten aanzien van de Steenuil gelden voorwaarden voor de uitvoering. Hier zal aan voldaan worden. Voor de huismus is nader onderzoek nodig. Dit vervolgonderzoek is uitgevoerd, zie bijlage 4. De conclusies van het onderzoek luiden:

'In het plangebied zijn twee actieve nesten en een inactief nest van huismus onder het dak van de loods aangetroffen. Bij het verwijderen van de buitenste beplating van de loods worden deze nesten aangetast en verdwijnen deze nestmogelijkheden voor huismus. Gezien de onderzoeksinspanning in 2023 enkel in juni plaats heeft gevonden, wordt het inactieve nest meegenomen in de aanvraag voor de ontheffing. Nesten van huismus zijn jaarrond beschermd. Er dient voor deze aantasting een ontheffing van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.'

Voor het plan zal dan ook een ontheffing Wet natuurbescherming worden aangevraagd. Bij de sloopmelding voor de schuur zal een vergunning Wet natuurbescherming overhandigd worden. Op basis van de onderzoeken is het plan uitvoerbaar mits een vergunning verkregen wordt. Het onderzoek toont tevens aan dat de vergunning uitvoerbaar is. De uitvoerbaarheid van het plan is daarmee door het nader onderzoek naar de huismus aangetoond. Tevens is de sloop van de schuur geborgd middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels van het bestemmingsplan. De sloop en de vergunning zijn daarmee vereist op basis van het bestemmingsplan.



Uitsnede Aeriusberekening hergebruik bedrijfspand als woning, IJsseldijk 83a (bron: Aeriusscalculator RIVM)

Nadat het ecologisch onderzoek uitgevoerd is, is op 16 september 2019 een nieuwe versie van de Aeriusscalculator uitgebracht. Gezien de uitspraak van de Raad van State op 29 mei 2019 dat de PAS-systematiek niet meer als motivering gebruikt mag worden bestaat er ook de nodige onduidelijkheid over de uitvoerbaarheid van een plan ten aanzien van stikstofdepositie. Daarom is in aanvulling op de conclusie van het ecologisch onderzoek dat er geen stikstofdepositie optreedt op het nabijgelegen



natuurgebied alsnog een Aeriusberekening uitgevoerd. Omdat het plan een interne verbouwing inhoud, het hoofdgebouw het voormalige bedrijfspand is reeds aanwezig, heeft voor het plan geen rekening gehouden te worden met bouwverkeer. Tevens zal de nieuwe woning in het bestaande voormalige bedrijfspand gasloos uitgevoerd worden. In de exploitatiefase hoeft dus geen emissie voor de bewoning meegerekend te worden. In de Aeriusberekening gaat het daarom enkel om de verkeersbewegingen van en naar de nieuwe woning. Er is gerekend met 4 vervoersbewegingen per 24 uur. Het resultaat van de Aeriusberekening is dat de toename op het nabijgelegen natuurgebied, aan de overzijde van de IJsseldijk, minder dan 0,00 mol/ha/ja bedraagt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de afname van het bedrijfsverkeer door het vervallen van de bedrijfsactiviteiten op de locatie.

Het aspect Flora en Fauna vormt daarmee geen belemmering voor voorliggend plan.

4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Om te bepalen of de grond geschikt is voor het beoogd gebruik is een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 5. De conclusies van het onderzoek luiden:

'In opdracht van Plannen-Makers heeft Inventerra in de periode van februari 2019 tot en met april 2019 een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een verkennend asbestonderzoek conform de NEN 5707 / NEN 5897 verricht op de locatie aan de IJsseldijk 83/83a te Veessen. Aansluitend is aanvullend onderzoek uitgevoerd vanwege een verhoogd gehalte aan zink in de grond. Op de onderzoekslocatie, met een oppervlakte van ca. 5.200 m², zijn een loods en een bedrijfswoning aanwezig. Het terrein rondom is in gebruik als erfverharding, tuin en akkerland.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk verdacht voor bodemverontreiniging met zware metalen, PAK, bestrijdingsmiddelen en asbest.

Uit de resultaten van het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De grond op de locatie is over het algemeen licht verontreinigd met enkele zware metalen, PCB, OCB (DDD en DDE) en PAK.*
- Bij boring 102 is een sterke verontreiniging met zink in de bovengrond (0 – 0,25 m-mv). In de onderliggende bodemlagen en bij de boringen rondom zijn geen tot ten hoogste lichte verontreinigingen met zink vastgesteld.*
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 106) is een licht verhoogde concentratie barium aangetoond.*
- Bij het asbestonderzoek is zowel in de grond als de puinverharding geen asbest aangetoond.*

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde verhoogde gehalten in de grond. De licht verhoogde concentratie barium in het grondwater wordt beschouwd als een natuurlijk verhoogde achtergrondwater.



De omvang van de sterk met zink verontreinigde grond ter plaatse van boring 102 is middels het aanvullend onderzoek afgeperkt. Deze sterke verontreiniging blijkt alleen voor te komen in de bovengrond bij boring 102 en niet in de ondergrond of in de grond bij omringende boringen. Op grond hiervan wordt geconcludeerd dat sprake is van een "spot" en dat derhalve geen sprake is van een zogenaamd "geval van ernstige bodemverontreiniging" conform de Wet bodembescherming.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige bestemming.'

Op basis van het onderzoek wordt duidelijk dat aspect bodem geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling vormt.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde	Geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	sinds 2015
	Uurgemiddelde (mag max. 18 keer per jaar worden overschreden)	200 µg / m ³	
Fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-gemiddelde concentratie (mag max. 35 keer per jaar worden overschreden)	50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
Fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³	Sinds 2015

Tabel: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit. In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Planspecifiek

Een plan voldoet in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Voorliggend plan houdt de herbestemming van de woningen en de ontmanteling van de bedrijfsloods in. De gehele ontwikkeling blijft ruim onder het criterium. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars



en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en kampeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkt kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het toetsingskader voor het onderdeel transportroutes gevaarlijke stoffen is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is op 1 april 2015 in werking getreden. Bepaald moet worden of binnen de invloedssfeer van deze transportassen gevoelige functies mogelijk zijn. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Een onderdeel van het Bevt houdt in dat voor sommige transportassen rekening moet worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen



Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaire Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er externe veiligheidsrisico's zijn is risicokaart.nl geraadpleegd.



Uitsnede risicokaart (bron: IPO), plangebied nabij pijl

Direct nabij het plangebied liggen geen buisleidingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen, Bevi inrichtingen of inrichtingen met een externe veiligheidsrisico voor de omgeving.

De IJssel waarover gevaarlijke stoffen vervoerd worden ligt op een afstand van ca. 70 meter. Aan de westzijde ligt een camping op ca 300 meter, waar een propaantank staat voor het zwembad en een chloorbleekopslag. Van beide externe veiligheidsbronnen ligt geen risicocontour over het plangebied. Het groepsrisico zal als gevolg van het plan niet tot nihil wijzigen omdat er geen woningen worden toegevoegd. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor voorgenomen ontwikkeling.

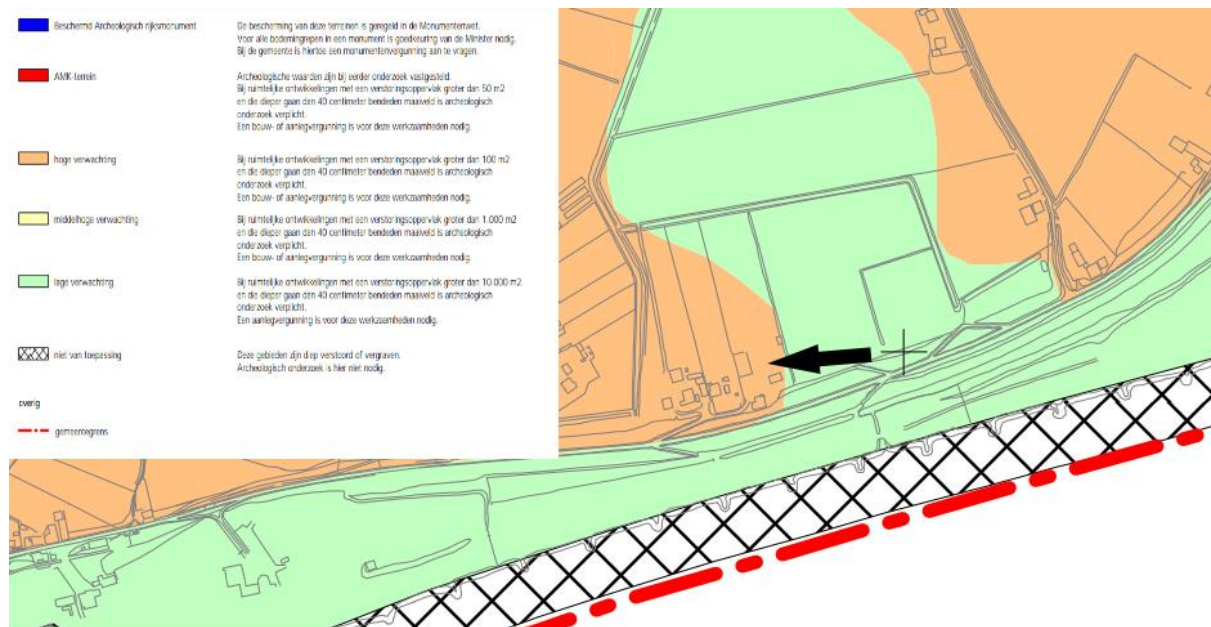
4.7 Archeologie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.



Planspecifiek

Archeologisch onderzoek is noodzakelijk wanneer in de ondergrond archeologische waarden verwacht worden en de planontwikkeling aantasting van deze ondergrond in zal houden.



Uitsnede archeologische waardenkaart gemeente Heerde, plangebied nabij pijl

Het plangebied is op basis van bovenstaande uitsnede grotendeels gelegen in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde en voor een klein deel nabij de dijk in gebied met een Lage archeologische verwachtingswaard. Voor de hoge archeologisch verwachtingswaarde geldt dat onderzoek nodig is wanneer de grond voor een groter oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 40 cm geroerd wordt. Bij een lage verwachtingswaarde geldt een onderzoeksplicht bij het roeren van de grond met een oppervlakte van 10.000 m² of meer. Voorliggend plan houdt vooralsnog geen roering van de ondergrond in omdat de bedrijfswoning en het bedrijfspannend gebruikt als woning al gerealiseerd zijn. Het plan houdt daarom geen aantasting van eventueel aanwezige waarden in de ondergrond. Archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

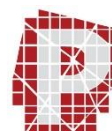
4.8 Waterhuishouding

Het aspect water is van groot belang binnen de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast (waaronder ook risico van overstromingen e.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21^e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21^e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21^{ste} eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte



moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21^e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd.
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan het bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit, -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers.

Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In deze integrale watervergunning zijn zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) opgegaan in één aparte watervergunning.

Nationaal Waterplan 2016 - 2021

Het NWP (dec. 2015) bevat de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de daarbij behorende aspecten van het nationale ruimtelijke beleid voor de komende 6 jaar met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Provincie Gelderland

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is in 2014 overgegaan in de Gelderse Omgevingsvisie. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie wil zorgen voor voldoende schoon water én droge voeten. De provincie onderkent drie 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.

.

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.

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

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

Planspecifiek

De effecten van het onderhavig plan op de waterhuishouding zijn zeer beperkt.

Verhard oppervlak

Het verhard oppervlak van het terrein zal als gevolg van de planvorming afnemen. De woonbebouwing blijft bestaan, de loods wordt ontmanteld en het asbest gesaneerd. De verharding rondt de loods zal deels verwijderd worden en daarvoor in de plaats zal een omsloten tuin aangelegd worden. Watercompensatie is dan ook niet nodig.

Vuilwater

Het vuilwaterafvoer het terrein verlaat, zal als gevolg van het plan niet wijzigen.

Materialen

Bij het de nieuwbouw van de woning zullen uitloogbare materialen zo min mogelijk toegepast worden.

Watergangen

Aan de noordzijde van het perceel ligt een sloot. De wijze van het onderhoud van de sloot zal als gevolg van het plan niet wijzigen.

Waterkeringen

Aan de zuidzijde van het plangebied ligt de waterkering, de IJsseldijk. Deze waterkering zal niet wijzigen als gevolg van het plan. Het beheer van de waterkering blijft ook op dezelfde manier als in de bestaande situatie mogelijk. Voor de bescherming van de dijk is in de regels de dubbelbestemming waterstaat – waterkering opgenomen. Wanneer werkzaamheden in of op de kering uitgevoerd worden dient eerst toestemming aan het waterschap gevraagd te worden.

Digitale watertoets

Het plan is ingevoerd in de digitale watertoets. De conclusie van de watertoets is dat er geen waterbelang speelt bij het plan. De resultaten van de watertoets zijn opgenomen in bijlage 6.

4.9 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied.



Planspecifiek

De IJsseldijk is geschikt om het verkeer van en naar het plangebied af te wikkelen. De verkeersintensiteit zal op als gevolg van het plan afnemen. Zwaar vrachtverkeer naar de loods komt te vervallen. In de feitelijke situatie worden beiden woningen reeds bewoond. Dit heeft niet geleid tot een stagnatie van het verkeer op de IJsseldijk.

Voor de woning van nummer 83a is een recht van overpad vastgelegd om de woning via het perceel van nummer 83 te kunnen bereiken. Dit is overeenkomstig de bestaande situatie.

Op eigen terrein is meer dan voldoende ruimte om de parkeerbehoefte op te lossen.

Vanuit het aspect verkeer en parkeren vloeien geen aanvullende randvoorwaarden voort die van toepassing zijn op het plan.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Plansystematiek

Het bestemmingsplan 'IJsseldijk 83 en 83a' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van het wijzigen van de bestemming Bedrijf naar Wonen. Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij het vigerend bestemmingsplan, de Wet ruimtelijke ordening en de in het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten.

Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Voor iedere bestemming is een toegesneden bebouwingsregeling opgenomen. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering voldoet het plan aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

5.2 Opzet van de regels

Overeenkomstig de SVBP2012 zijn de regels van voorliggend bestemmingsplan onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Hoofdstuk 3 en 4 bevatten de algemene regels respectievelijk de overgangs- en slotregels. Hierna wordt de inhoud van de regels per hoofdstuk kort toegelicht. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de bestemmingen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen.

Hoofdstuk 1 - Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor de toepassing van het plan. Het tweede artikel betreft de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 - Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn regels gegeven voor de binnen het plangebied voorkomende bestemmingen, zoals die zijn aangegeven op de verbeelding. Per bestemming zijn in de bestemmingsomschrijving de toegelaten gebruiksvormen van de gronden aangegeven. Daarnaast is per bestemming bepaald welke vormen van bebouwing zijn toegestaan. In beginsel zijn hoofdgebouwen uitsluitend toegestaan binnen



de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken, waarbij dient te worden voldaan aan de voorgeschreven maatvoering (met name de maximale goot- en/of bouwhoogte).

De verschillende bestemmingen bevatten, indien nodig, specifieke gebruiksregels. Per bestemming is daarnaast bepaald in welke gevallen burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bestemmingsplan. In paragraaf 6.3 wordt nader ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de volgende algemene regels:

- de anti-dubbeltelbepaling;
- algemene bouwregels;
- algemene aanduidingsregels;
- algemene afwijkingsregels;
- algemene wijzigingsregels;
- overige regels.

Hoofdstuk 4 - Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 van de regels bevat twee artikelen. In het eerste artikel is het overgangsrecht opgenomen, zoals dat ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening is voorgeschreven. Het tweede artikel bevat de slotregel. In de slotregel is aangegeven hoe de regels kunnen worden aangehaald.

5.3 De bestemmingen

In het plangebied zijn verschillende bestemmingen weergegeven. Hieronder wordt een nadere beschouwing gegeven van deze bestemmingen.

Bestemming Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen om de woningen op de planlocatie planologisch toe te staan. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost. In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die regelt dat het in gebruik nemen van nummer 83a enkel is toegestaan wanneer de bestaande bedrijfsloods wordt gesloopt en de landschappelijke verbetering zoals beschreven in de bijlage bij de regels is aangegeven uitgevoerd zijn. Onder deze voorwaarden wordt de transformatie toegestaan.

Dubbelbestemmingen Lage en Hoge waarde – Archeologie

Het bestemmingsplan bevat tevens de dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van archeologische (verwachtings)waarden. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost

Dubbelbestemming Waterstaat – waterkering

Het bestemmingsplan bevat tevens de dubbelbestemmingen ten behoeve van de bescherming van de aanwezige waterkering. Bouwwerken en werkzaamheden binnen deze dubbelbestemming zijn alleen toegestaan na goedkeuring door het waterschap. De regels voor de bestemming zijn overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan Buitengebied Oost



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast ruimtelijke uitvoerbaarheid wordt de beoogde ontwikkeling van het plangebied ook getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet dient een exploitatieplan te worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd,

De procedurekosten voor het plan worden middels de gemeentelijke legeskosten op initiatiefnemer verhaald. Tevens wordt een anterieure overeenkomst en of een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer van het plan. Hiermee zijn kosten en risico's verdeeld. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten of risico's voort die voor rekening van de gemeente zijn. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorontwerpbestemmingsplan wordt in het kader van artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voor zover relevant voorgelegd aan de betrokken diensten van het rijk, waterschap en gemeente.

Het plan wordt tevens gedurende de ontwerpfase in het kader van art 3.8 Wro en volgens afdeling 3.4 van de Awb ter inzage gelegd. Een ieder wordt gedurende deze periode in de gelegenheid een zienswijze op het plan in te dienen.

Als onderdeel van de voorbereiding op de bestemmingsplanprocedure is bestemmingsplan toegelicht aan omwonenden. De omgeving is uitgenodigd voor een buurtbijeenkomst op 15 september 2019. De bewoners van IJsseldijk 75, 77, 79, 81, 83 en 83a zijn langsgesproken en geïnformeerd. Er zijn geen bezwaren tegen het plan kenbaar gemaakt.



7 Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan IJsseldijk 83, 83a, Wolbert van Dijk / Landscape Urbanism, 9 januari 2023
2. Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder – IJsseldijk 83 en 83A te Veessen, Weel geluidadvies, Referentie: PLA.19.05, 9 april 2019
3. Quicksan Flora en Fauna IJsseldijk 83a te Veessen, Laneco, Projectnummer: 77.19.02, 8 maart 2019.
4. Nader onderzoek huismus IJsseldijk 83a te Veessen, Laneco, Projectnummer: 77.19.02, 11 september 2023.
5. Verkennend (asbest) bodemonderzoek, IJsseldijk 83/83a Veessen, Inventerra, 18-2393-R01AvH, 1 mei 2019
6. Digitale watertoets, waterschap Vallei – Veluwe. Dossiercode 20190925-10-21472, 25-9-2019

