



Bestemmingsplan- wijziging

Perceel nabij: 2e Hoornerveenseweg 12
8181 LV Heerde
Ruimtelijke onderbouwing

Projectcode 1820



CULTUURLAND
ADVIES

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Colofon

Titel:	Bestemmingsplanwijziging Perceel nabij: 2 ^e Hoornerveenseweg 12 8181 LV Heerde <i>Ruimtelijke onderbouwing</i>
Opdrachtnemer:	Cultuurland Advies Postbus 20, 8180 AA Heerde
Contactpersoon:	Harm Peter de Vries devries@cultuurland.com 088 – 78 44 300
Opdrachtgever:	Boverhoff Onroerend Goed B.V.
Projectcode:	1820
Versie:	versie 2.0
Datum:	februari 2021



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doel van het project	4
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Omschrijving strijdigheid met het bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Gewenste ontwikkeling – realiseren nieuwe woning	7
3.	Beschrijving maatschappelijke meerwaarde	
3.1	Algemeen	8
3.2	Ruimtelijke meerwaarde	8
3.3	Economische meerwaarde	8
3.4	Sociale meerwaarde	8
3.5	Maatschappelijke aanvaardbaarheid c.q. meerwaarde	8
3.6	Conclusie	9
4.	Beschrijving en toets relevant beleid	
4.1	Rijksbeleid - Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	10
4.2	Rijksbeleid - Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening	10
4.3	Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gelderland (2015)	11
4.4	Provinciaal beleid - Omgevingsverordening Gelderland	12
4.5	Gemeentelijk beleid - Toekomstvisie gemeente Heerde 2025	12
4.6	Gemeentelijk beleid - Structuurvisie gemeente Heerde 2025	13
4.7	Gemeentelijk beleid – Gebiedsvisie zoekzone --- Hoornerveen	13
5.	Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid	
5.1	Analyse	14
5.2	Verkennd bodemonderzoek	14
5.3	Verkennd archeologisch onderzoek	14
5.4	Onderzoek stikstofdepositie	15
5.5	Watertoets	15
5.6	Ontwerp bestemmingsplan	15
5.7	Milieuzonering	16
5.8	Geluidshinder	16
5.9	Conclusies	16
6.	Beeldkwaliteitsplan	
6.1	Inleiding	17
6.2	Inpassing	17

7. Conclusie, vervolg en bijlagen

7.1	Algemeen	18
7.2	Economische uitvoerbaarheid	18
7.3	Bijlagen	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het project

Het plangebied betreft een perceel weiland nabij de 2^e Hoornerveenseweg 12 te 8181 LV Heerde. Initiatiefnemer is voornemens om op dit perceel een nieuwe woning te realiseren. Conform de 'Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen', zoals vastgesteld op 15 juli 2013, is het bouwen van een woning op deze locatie toegestaan mits er fors geïnvesteerd wordt in de kwaliteit van het landschap. Het onderhavige plan voldoet aan deze voorwaarden.

Bij collegebesluit d.d. 16 juni jl. heeft de gemeente Heerde te kennen gegeven een positieve grondhouding aan te nemen voor wat betreft het bouwen van een nieuwe woning en de beoogde landschapsversterking binnen het Hoornerveen.

Met de voorliggende ruimtelijke onderbouwing – en bijlagen - wordt ingegaan op het verzoek van de gemeente Heerde om een uitvoerige beschrijving aan te leveren waaruit blijkt dat het initiatief ruimtelijk uitvoerbaar is.

Voor het opstellen van deze ruimtelijke onderbouwing zijn een aantal onderzoeken opgesteld. Deze onderzoeken maken onderdeel uit van deze ruimtelijke onderbouwing. Het betreft:

- Inrichtings- en beplantingsplan
- Herstelplan sprengbeken Hoornerveen
- Verkennend bodemonderzoek;
- Verkennend archeologisch onderzoek;
- Watertoets;
- Stikstofberekening;
- Bestemmingsplankaart en planvoorschriften.

De conclusies van deze onderzoeken zijn één-op-één in deze ruimtelijke onderbouwing verwerkt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

De planlocatie ligt in het buitengebied van Heerde binnen het gebied Hoornerveen. Het perceel is momenteel in gebruik als weiland en is kadastraal bekend gemeente Heerde, sectie A, nummer 2571 gedeeltelijk en 2570 gedeeltelijk en heeft een oppervlakte van circa 0.80.00 hectare.



Afbeelding 1: Kadastrale ligging en begrenzing van het plangebied op een luchtfoto – met blauw begrensd.

1.3 Omschrijving strijdigheid met het bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden'. De beoogde locatie voor de nieuwe woning is thans bestemd als 'Agrarisch – Landschappelijke waarde' met de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Deze betreffende gronden zijn bestemd voor:

- a) de uitoefening van een agrarisch bedrijf dan wel het weiden van vee en/of het verbouwen van gewassen.

Het bouwen van een woning is conform het bestemmingsplan niet toegestaan. Het doel van deze procedure is het verkrijgen van de planologische medewerking middels een bestemmingsplanwijziging.

1.4 Leeswijzer

Deze voorliggende ruimtelijke onderbouwing komt overeen met het principe van de gemeente Heerde ten aanzien van uitnodigingsplanologie. Na een beschrijving van het initiatief volgt een beschrijving van de maatschappelijke meerwaarde. Ter afronding wordt ingegaan op de toetsing aan het beleid en aan de ruimtelijke uitvoerbaarheid.

2. Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het gehele plangebied bestaat thans uit een tweetal percelen weiland, een bosje en een houtsingel. De percelen kennen een extensief agrarisch gebruik. De kavel is aan noordzijde begrenst door de 2^e Hoornerveenseweg. Aan de oost- en westzijde liggen woningen met tuinen.

2.2 Gewenste ontwikkeling – realiseren nieuwe woning

De initiatiefnemer wil middels een bestemmingsplanwijziging het bouwen van een woning op deze locatie mogelijk maken. Een gedeelte van het perceel weiland dient hiertoe bestemd te worden als 'wonen' en 'tuin'. De resterende agrarische grond, de houtsingel en het bosje behouden de bestemming 'Agrarisch – Landschappelijke waarde' en 'Bos'.

Naast het bouwen van een woning worden de omliggende gronden landschappelijk versterkt middels het aanplanten van landschapselementen. Daarnaast zal een openbaar wandelpad worden aangelegd over de grond, teneinde de recreatieve ontsluiting van het buitengebied te optimaliseren.



Afbeelding 2: Inrichtingsschets.

3. Beschrijving maatschappelijke meerwaarde

3.1 Algemeen

Een goede ruimtelijke ordening gaat uit van ruimtelijke uitvoerbaarheid. Daarbij past de gemeente Heerde uitnodigingsplanologie toe. Kwaliteit staat hierbij als een vanzelfsprekendheid voorop. Maatschappelijke meerwaarde is een kapstok om deze kwaliteit aan te tonen en te beschrijven. Het begrip maatschappelijke meerwaarde is door de gemeente Heerde uitgewerkt in de kaders van de Structuurvisie Heerde 2025. Bij maatschappelijke meerwaarden kan het gaan om ruimtelijke meerwaarde, sociaal maatschappelijke meerwaarde, economische meerwaarde en duurzame meerwaarde. Afhankelijk van het gebied of de locatie van het plan kan aan een bepaald aspect meer of minder waarde worden toegekend. In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke meerwaarden voor de beoogde bestemmingsplanwijziging weergegeven.

3.2 Ruimtelijke meerwaarde

In het kader van het onderhavige project zal er fors geïnvesteerd worden in het landschap van het gebied Hoornerveen. Deze investering zal plaats vinden middels een drietal onderdelen:

1. Op de planlocatie worden diverse gebiedseigen landschapselementen aangelegd alsmede een nieuw openbaar wandelpad. Deze inrichting wordt nader beschreven in het inrichtingsplan (bijlage 1). De investering bedraagt € 15.022,50.
2. Samen met de Bekenstichting wordt een sprengenbeek in het gebied Hoornerveen opgeknapt. Dit project wordt nader beschreven in het Investeringsplan Noordelijke Heerderbeek (bijlage 2). Het betreft de werkzaamheden uit de 200-serie of de werkzaamheden met de nummers 202 en 301. De investering bedraagt € 15.000,00.
3. Investering in de ruimtelijke kwaliteit van het gebied Hoornerveen middels het groenfonds. De investering bedraagt € 19.977,50.

3.3 Economische meerwaarde

Een buitengebied met een hoge ruimtelijke kwaliteit draagt bij aan de leefbaarheid. In het kader van dit plan wordt er een grote investering gedaan in het landschap en de recreatieve ontsluiting van het Hoornerveen. De leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit van een gebied dragen sterk bij aan de lokale economie. Een prettige woon-, werk- en leefomgeving geeft een goed vestigingsklimaat voor ondernemers en bedrijven.

3.4 Sociale meerwaarde

In het kader van dit project zal er een investering worden gedaan van € 12.000,- in het sociale vereveningsfonds van de gemeente Heerde. Dit geld zal gebruikt worden voor het realiseren van woningen in het sociale segment.

3.5 Maatschappelijke aanvaardbaarheid c.q. meerwaarde

Bij de inrichting van het terrein is sterk rekening gehouden met de privacy van de omwonenden alsmede overlast door autokoplampen bij de ontsluiting van het erf. Alle omwonenden zijn door de initiatiefnemer geïnformeerd over het voornemen om een woning op de kavel te realiseren.

3.6 Conclusie

De voorgenomen bestemmingsplanwijziging heeft op vele aspecten maatschappelijke meerwaarden. Het project probeert met name ten dienste te staan van huidige kwaliteiten en duurzame instandhouding van de locatie. Een goede bestemmingsplanwijziging versterkt de waarde van de locatie en kan de duurzaamheid vergroten.

4. Beschrijving en toets relevant beleid

4.1 Rijksbeleid – Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR 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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Deze handreiking is bedoeld om decentrale overheden te helpen de ladder voor duurzame verstedelijking toe te passen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. De ladder moet alleen worden doorlopen als er (in navolging van de artikelen 1.1.1 en 3.1.6 van de Bro) sprake is van een ontwikkeling in een bestaand stedelijk gebied of een stedelijke ontwikkeling.

In de Bro worden deze begrippen als volgt gedefinieerd:

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.

Beide definities zijn niet van toepassing voor het onderhavige plan. Derhalve hoeven de stappen van de ladder voor duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

4.2 Rijksbeleid – Besluit Algemene regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal of van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB

regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in het Nationale Natuurnetwerk Nederland (NNN), of met het vrijwaren van functies. Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

1. Project mainportontwikkeling van Rotterdam;
2. Kustfundament (link naar publicatie brief Zwakke Schakels Kust);
3. Grote rivieren;
4. Waddenzee en waddengebied;
5. Defensie;
6. Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
7. Rijkswaardwegen;
8. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
9. Elektriciteitsvoorziening;
10. Ecologische hoofdstructuur;
11. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
12. IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
13. Veiligheid rond rijkswaardwegen;
14. Verstedelijking in het IJsselmeer;
15. Toekomstige rivierverruiming van de Maastakken.

Gezien het feit dat de planlocatie niet valt onder één van de onderwerpen beschreven in het Barro en het feit dat het plan niet valt binnen één van de projecten aangewezen in het Barro, is de ontwikkeling niet strijdig met het Barro.

4.3 Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gelderland (2018)

In de Omgevingsvisie Gelderland staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur, wonen en landbouw. In de omgevingsvisie staan twee provinciale hoofddoelen benoemd:

1. Een duurzame economische structuur;
2. Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

De uitgangspunten voor de Noord-Veluwe (waarbinnen de gemeente Heerde valt) zijn apart benoemd. Drie belangrijke opgaven waar de regio voor staat en die van toepassing zijn op onderliggend plan:

1. Economische ontwikkeling is de motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector.

2. Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water gemeenschappen, steden en dorpen.
3. Ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

Aandacht voor ruimtelijke kwaliteit ontbreekt logischerwijs niet in de omgevingsvisie. Er wordt door de provincie gestreefd naar een hoge kwaliteit van de Gelderse leefomgeving. Het gaat hierbij om:

- Ruimte bieden aan (economische) ontwikkelingen met respect voor de unieke kwaliteiten van een gebied;
- Initiatiefnemers en gemeenten ondersteunen bij het realiseren van ruimtelijke kwaliteit.

Bij ruimtelijke kwaliteit spelen zaken als architectuur, beeldkwaliteit, stedenbouwkundige in- en aanpassing, identiteit en cultuurhistorie als vanzelf een grote rol.

De bouw van een nieuwe woning en de investering in de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied passen binnen de uitgangspunten zoals die genoemd zijn in de Omgevingsvisie Gelderland.

4.4 Provinciaal beleid - Omgevingsverordening Gelderland

De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het Provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

Onderliggend plan past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsverordening. Het sluit aan bij de ambitie dat woningbouw een bijdrage moet leveren aan de ruimtelijke kwaliteit.

4.5 Gemeentelijk beleid – Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente Heerde de Visie gemeente Heerde 2025 opgesteld. Deze visie is een agenda voor de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers.

Het plangebied ligt in de zone 'nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Binnen deze zone wil de gemeente Heerde initiatieven ondersteunen die meerwaarde geven voor de gemeenschap.

De gemeente wil enthousiasmeren, verbinden en faciliteren en streven naar een resultaat met een maatschappelijke meerwaarde dat bijdraagt aan de bescherming en ontwikkeling van de lokale gebiedskwaliteiten. Het voorliggend initiatief sluit goed aan bij de Toekomstvisie van de gemeente Heerde en de gestelde ambities.

4.6 Gemeentelijk beleid – Structuurvisie gemeente Heerde 2025

De structuurvisie gemeente Heerde 2025 is een uitwerking van de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 en heeft betrekking op het volledige grondgebied van de gemeente Heerde. Op basis van de aanwezige gebiedskwaliteiten worden, in navolging van de Visie gemeente Heerde 2025, drie zones onderscheiden. De planlocatie valt in zone 2 "nieuwe zakelijkheid en gezondheid". Deze zone ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zone Natuurlijkheid en Cultuur en Natuur en Voedselproductie. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

De nadruk in de ontwikkelingen binnen deze zone ligt met name op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied en het benutten van kansen op het gebied van leefstijl, gezondheid en zorg met respect voor de omgeving. Het is een gebied met een hoge economische activiteit, waarin veel functies naast elkaar bestaan. Nieuwe woningbouw is – beperkt – mogelijk binnen de zoekzones voor landschapversterking mits deze bijdragen aan de financiering van de groene structuren. Het Hoornerveen is aangewezen als een dergelijke zoekzone.

Het voorliggend initiatief sluit naadloos aan op de wens van landschapsversterking en kwaliteitsverbetering, zoals het is geschetst in de Structuurvisie gemeente Heerde 2025.

4.7 Gebiedsvisie zoekzone landschappelijke versterking Hoornerveen

Het gebied Hoornerveen is in de Structuurvisie aangewezen als zoekzone voor landschappelijke versterking. Het onder voorwaarden toevoegen van beperkte woningbouw en woon-/werklocaties aan het gebied moeten zorgen voor de beoogde landschappelijke versterking. Binnen het gebied zijn diverse locaties aangewezen die in aanmerking komen voor woningbouw mits dit passend is binnen de aanwezige landschapsstructuur en er een aanzienlijk bijdrage geleverd wordt aan de ruimtelijke kwaliteit.

Het voorliggende initiatief voldoet aan deze voorwaarden.

5. Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid

5.1 Inleiding

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient aan te tonen dat het initiatief ruimtelijk haalbaar is en voldoet aan de geldende wet- en regelgeving. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing zijn enkele onderzoeken uitgevoerd. Te weten; een bodemonderzoek, een archeologisch onderzoek, een stikstofonderzoek alsmede een watertoets. Daarnaast is reeds een ontwerp bestemmingsplan opgesteld welke eveneens als bijlage aan dit plan is toegevoegd. Onderstaand worden de resultaten van deze onderzoeken kort behandeld. De volledige onderzoeken zijn als bijlage aan dit plan toegevoegd.

5.2 Verkennend bodemonderzoek

De opzet van het uitgevoerde onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de planologische procedure, aanvraag omgevingsvergunning en de geplande herinrichting van de locatie.

De gestelde hypothese dat de locatie als "onverdacht" beschouwd kan worden ten aanzien van chemische parameters is niet juist gebleken op basis van de aangetoonde licht verhoogde concentratie aan cadmium in het grondwater. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft echter een representatief beeld van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. Bovendien vormen de gemeten gehalten (grond) en concentraties (grondwater) geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de onderzoekslocatie.

Het bodemonderzoek heeft betrekking op de toekomstige bouwkaal. De omliggende agrarische gronden alsmede de bospercelen zijn niet in dit bodemonderzoek meegenomen aangezien de bestemming en het gebruik van deze gronden niet veranderd. Ook geven de resultaten uit het bovengenoemde onderzoek alsmede de kennis en historie van de terreinen geen aanleiding om een verkennend bodemonderzoek uit te laten voeren op de resterende gronden.

5.3 Verkennend archeologisch onderzoek

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied op een stuwwalglooiing ligt. Het plangebied is gedurende lange tijd als heide in gebruik geweest en is pas na de tweede helft van de 19e eeuw ontgonnen. Voor de ontginning was het plangebied onbebouwd maar liepen er wel zandpaden doorheen. De 2e Hoornerveenseweg was tevens één van de eerst aanwezige zandpaden. Omdat het buurtschap Hoornerveen veel last had van water, werden er ten behoeve van de waterafvoer vanaf de 14e eeuw sprengen gegraven en ook beken werden op deze manier gebruikt. In de directe nabijheid van het plangebied is het bekensysteem vanaf circa 1680 ontstaan. In de omgeving van het plangebied is aangetoond dat de bodemopbouw mogelijk nog intact is. Ook is ten noorden van het plangebied een Neolithische grafheuvel gekarteerd. De kans op het aantreffen van prehistorische archeologische waarden wordt op basis van de landschappelijke ligging en de historie van het plangebied middelhoog geacht. Voor de Middeleeuwen geldt eveneens een middelhoge verwachting. Dit geldt voor archeologische resten die gerelateerd zijn aan de zandpaden die over de heide liepen. Bewoningsresten worden niet verwacht. De Nieuwe Tijd krijgt een hoge verwachting vanwege

de aanwezigheid van een erf aan de huidige 2e Hoornerveenseweg 12. Dit erf is op historische kaarten tot 1893 te herleiden, maar is mogelijk al ouder.

Uit het uitgevoerde booronderzoek blijkt dat er in het plangebied geen sprake meer is van een intacte bodemopbouw. De bodemopbouw bestaat uit een dunne subrecente bouwvoor op een menglaag van oranje, bruin en geel sterk gevlekt fijn siltig zand. Dit is een menglaag die als gevolg van de heideontginning in de tweede helft van de 19e eeuw ontstaan is, waarbij de oorspronkelijke veldpodzol door grondbewerking vermengd is met de top van het dekzand en de subrecente bovenlaag. De basis van het bodemprofiel bestaat uit dekzand van de Formatie van Bortel (Laagpakket van Wierden). De top van het dekzand is aangetroffen op een diepte variërend van 50 cm-mv in boring 4 en 5 tot 70 cm-mv in boring 1. De laagovergangen zijn scherp.

Vanwege het ontbreken van intacte bodems als gevolg van de heideontginning in de 19e eeuw, is de kans dat met de geplande bodemingrepen intacte archeologische vindplaatsen verloren gaan nihil. Vervolgonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.4 Onderzoek stikstofdepositie

De AERIUS-berekening vertoont met de ingevoerde waarden geen toename > 0,00 mol/ha/jaar in depositie op stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden binnen Natura 2000-gebied de Veluwe en verderweg gelegen Natura 2000-gebieden. Effecten op instandhoudings-doelen van Natura 2000- gebieden als gevolg van toegenomen stikstofdepositie tijdens de aanlegfase en gebruiksfase zijn uitgesloten. Ten aanzien van stikstof zijn geen vervolgstappen nodig. Deze conclusie is uitsluitend geldig met de ingevoerde waarden. Veranderingen met betrekking tot het type mobiele werktuigen, aantal draaiuren en veranderingen in verkeersbewegingen leiden mogelijk wel tot een toename > 0,00 mol/ha/jaar. In dat geval is een nieuwe berekening nodig. De berekening is als bijlage bij voorliggende notitie gevoegd. Mogelijke varianten zijn niet inbegrepen bij deze notitie.

5.5 Watertoets

Met het onderhavige plan worden geen waterbelangen geschaad. Daarnaast zijn er geen extra voorwaarden en eisen inzake waterhuishoudkundige inrichting van het plangebied. Er geldt daarnaast geen vergunningplicht inzake watergerelateerde zaken.

5.6 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan voor het onderhavige initiatief is als bijlage aan dit rapport toegevoegd.

5.7 Milieuzonering

In de directe nabijheid bevinden zich geen bedrijven die vanuit oogpunt van hun functie (handreiking bedrijven en milieuzonering, VNG, richtafstandenlijst) hinder ondervinden van de onderliggende plannen. Omgekeerd geldt hetzelfde.

5.8 Geluidshinder

Het plangebied ligt niet binnen de contour van de geluidskaart die de gemeente Heerde hanteert. Er is daarom geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï noodzakelijk.

5.9 Conclusies

De ruimtelijke uitvoerbaarheid van dit initiatief is niet in het geding. Aanvullende onderzoeken zijn niet noodzakelijk om de voorgenomen bestemmingsplanwijziging mogelijk te maken.



6. Beeldkwaliteitsplan

6.1 Inleiding

De bebouwing in het landelijke gebied van de Hoornerveen heeft een divers karakter. Er wordt gebruik gemaakt van verschillende materialen, kleuren en vormen. Over het algemeen komt de landelijke stijl van bebouwing voor. De bebouwing kenmerkt zich overwegend door een zadeldak (met en zonder wolfseinden), een relatief lage goothoogte en twee verdiepingen. In het gebied zijn nog oude boerderijen te vinden, maar er heeft ook veel nieuwbouw plaatsgevonden de afgelopen decennia. Deze woningen zijn over het algemeen gebaseerd op historisch agrarische boerderijvormen.

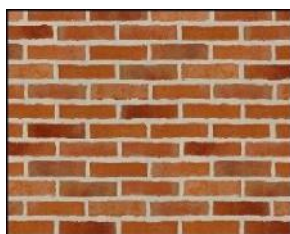
6.2 Inpassing

Het is belangrijk dat de bebouwing in dit landelijke gebied het eigen karakter behoudt en er een goede overgang van bebouwing, erf en landschap wordt gecreëerd. Om een geheel in te passen met de overige bebouwing in het gebied zal de woning een bepaalde kwaliteit moeten krijgen die past bij in gebied. Dergelijke woningen kenmerken zich, net als de meeste andere woningen in het gebied, door een eenvoudige massa, een zadeldak en lage dakranden. De nieuwe woning dient daarop aan te sluiten.

Kenmerkend in het gebied (bij de historische bewoning) is een nokrichting die haaks op de openbare weg staat, zodat de voor- of achtergevel zichtbaar is. Op het perceel dient de bebouwing geconcentreerd te worden en dient het hoofdgebouw te bestaan uit een herkenbare eenheid. Aan- en uitbouwen, alsmede bijgebouwen moeten ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw. De massa-opbouw is enkelvoudig en kent een individuele uitstraling.

Traditionele en/of gedekte kleurstellingen overheersen (afgestemd op de bebouwing in de omgeving).

Referenties materiaalgebruik en uitstraling:



7. Conclusie, vervolg en bijlagen

7.1 Algemeen

In deze ruimtelijke onderbouwing is de bestaande situatie van het terrein nabij de 2^e Hoornerveenseweg 12 te Heerde in beeld gebracht, zijn de actuele en toekomstige ruimtelijke opgaven geschetst en zijn de plannen van de initiatiefnemer beschreven en getoetst aan de ruimtelijke uitvoerbaarheid. Er is aangetoond dat er meerwaarde is om de gewenste bestemmingsplanwijziging door te zetten. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande beleid en past binnen bestaande ruimtelijke opgaven.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Initiatiefnemer is in staat om de gewenste functiewijziging met kwaliteit uit te voeren en neemt daarmee de verantwoordelijkheid op zich voor een deugdelijke uitvoering.

7.3 Bijlagen

1. Inrichtings- en beplantingsplan
2. Plan renovatie sprengbeken Bekenstichting
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Verkennend archeologisch onderzoek
5. Stikstofberekening
6. Watertoets
7. Ontwerpbestemmingsplan



CULTUURLAND
ADVIES

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Postbus 20
8180 AA Heerde

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