



Herontwikkeling erf Elburgerweg 19-1

Ruimtelijke onderbouwing

Projectnummer 2312



**CULTUURLAND
ADVIES**

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie



CULTUURLAND
ADVIES

Cultuurhistorie
Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke planvorming

Postbus 20, 8180 AA Heerde
T: 088 - 78 44 300
E: info@cultuurland.com
I: www.cultuurland.com
Bank: NL76 RABO 0118 6743 07
BTW nr: NL 0013 8512 0845
KvK nr: 8159574

Colofon

Titel: Functiewijziging
Elburgerweg 19-1
8181 EM Heerde
Ruimtelijke onderbouwing

Opdrachtnemer: Cultuurland Advies
Postbus 20, 8180 AA Heerde

Contactpersoon:

Opdrachtgever:

Projectcode: 2312

Versie: Eindversie 1.0

Datum: November 2023

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	Aanleiding en doel van het project	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Omschrijving strijdigheid met het bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	6
2.	Planbeschrijving	
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Gewenste ontwikkeling – kavelsplitsing en natuur/landschapsversterking	7
3.	Beschrijving maatschappelijke meerwaarde	
3.1	Algemeen	8
3.2	Ruimtelijke en sociale meerwaarde	8
3.3	Economische meerwaarde	8
3.4	Duurzame meerwaarde	8
3.5	Maatschappelijke aanvaardbaarheid c.q. meerwaarde	9
3.6	Conclusies	9
4.	Beschrijving en toets relevant beleid	
4.1	Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)	10
4.2	Provinciaal beleid – Omgevingsverordening Gelderland (2023)	10
4.3	Gemeentelijk beleid – Woonagenda Cleantech Regio 2018	11
4.4	Gemeentelijk beleid – Toekomstvisie Heerde 2025	12
4.5	Gemeentelijk beleid – Structuurvisie Heerde 2025	13
5.	Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid	
5.1	Analyse	15
5.2	Ecologie	15
5.3	Stikstof	16
5.4	Archeologie	16
5.5	Bodem	16
5.6	Water	17
5.7	Geluid	17
6.	Conclusie, vervolg en bijlagen	
6.1	Algemeen	18
6.2	Economische uitvoerbaarheid	18
6.3	Vervolg	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het project

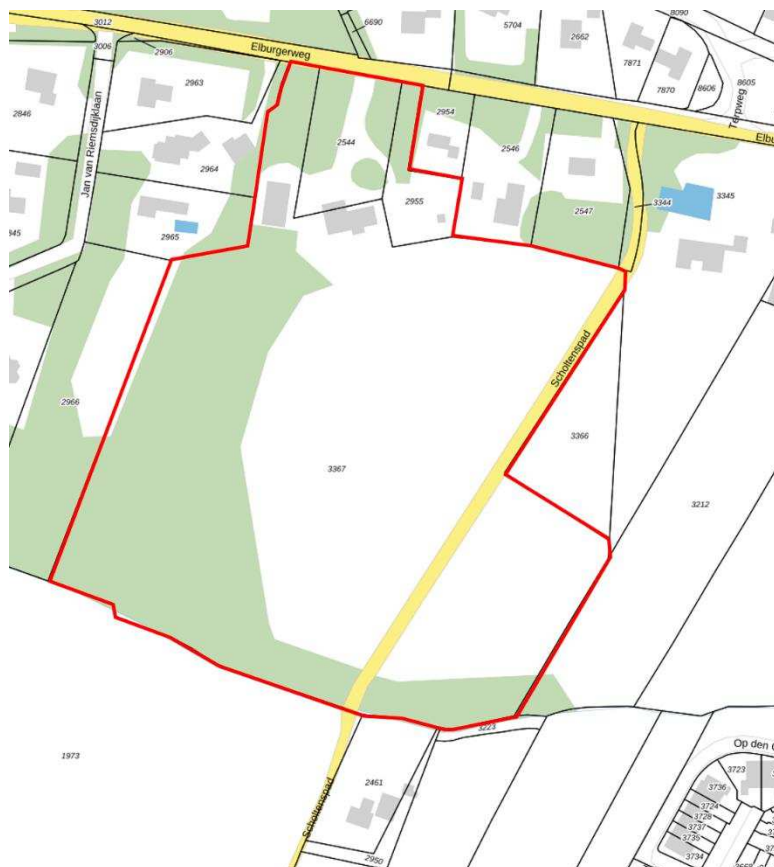
Het plangebied betreft in hoofdzaak het erf aan de Elburgerweg 19/19-1 te Heerde. Het erf bestaat uit een woning uit de jaren zeventig van de vorige eeuw aan de zuidzijde van het erf. Daarnaast zijn er meerdere bijgebouwen op het erf, zo staat er een schuur ten westen van de woning en is er een logiesgebouw gesitueerd ten oosten van de woning. Deze is gebouwd in 1965 en doet momenteel dienst als gastenverblijf. Verder zijn er twee bosgebieden aanwezig op het erf, één ten noorden en één ten zuiden van het woonblok. Als laatste bestaat het plangebied uit een perceel grasland. De huidige bewoners beginnen op leeftijd te raken en willen in de toekomst graag kleiner gaan wonen. Het liefst zouden ze dat doen op de huidige locatie. Om dit mogelijk te maken dienen een aantal veranderingen op het erf plaats te vinden, die zorgen voor een passende oplossing.

Het logiesgebouw kan een uitkomst bieden voor het kleiner wonen aan de Elburgerweg. Daarentegen voldoet het gebouw niet aan de toekomstige eisen van de bewoners, waardoor zij graag een schuurwoning zouden willen realiseren op de locatie van het logiesgebouw. Deze verandering zorgt er echter voor dat er twee stappen dienen te worden ondernomen. Ten eerste dient er een kavelsplitsing plaats te vinden waarbij het huidige erf wordt verdeeld in twee woonkavels met elk een eigen toegang vanaf de Elburgerweg. Verder zal er een functiewijzing moeten plaatsvinden. Het huidige logiesgebouw is namelijk een bijgebouw, deze kan dus niet bewoond worden. De nieuw te bouwen schuurwoning zal dus een eigen woonblok met de functie wonen moeten krijgen, zodat deze in de toekomst bewoont kan worden.

Naast de ontwikkelingen rondom de nieuw te bouwen schuurwoning is de initiatiefnemer van plan om aan natuur/landschapsversterking op het agrarisch perceel erf te doen. Deze natuur/landschapsversterking wordt gerealiseerd door het omvormen van het perceel grasland naar kruidenrijk hooiland en dit vast te leggen in het bestemmingsplan en tevens door het vergroten van het zuidelijke bosgebied.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het westelijke gedeelte van de plaats Heerde, ten zuiden van de Elburgerweg en voor het merendeel ten westen van het Scholtenspad. Het terrein is kadastraal bekend onder gemeente Heerde, sectie H, nummers 2544, 2955 en 3367 met respectievelijke oppervlaktes van 2500 m², 1475 m² en 46919 m². In totaal beslaat de oppervlakte van het terrein 50894 m². Het terrein bestaat uit een groot graslandperceel, een deel dat bestemd is voor wonen en 2 percelen bos waarvan één aan de noordzijde en één aan de zuidzijde van het erf.



Afbeelding 1: Kadastrale ligging en begrenzing van het plangebied – met rood begrensd.



Afbeelding 2: Luchtfoto met de ligging en begrenzing van het plangebied – met rood begrensd.

1.3 Omschrijving strijdigheid met het bestemmingsplan

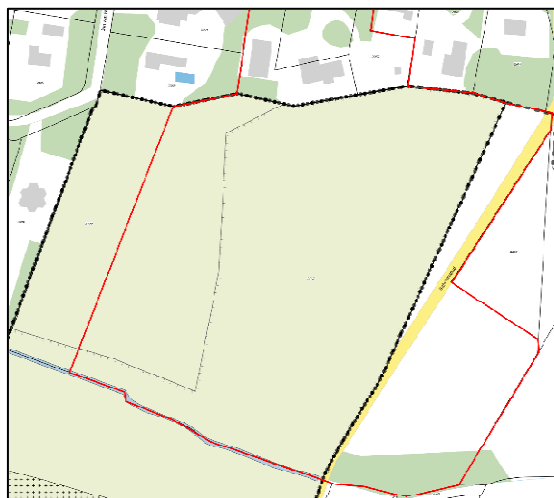
Het erf aan de Elburgerweg 19/19-1 te Heerde valt onder het bestemmingsplan 'Heerde-Dorp', vastgesteld op 30 maart 2009. Het woonerf (woning, schuur en logiesgebouw) hebben een enkelbestemming 'wonen'. Aanvullend is er sprake van een dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied' en is er sprake van de gebiedsaanduiding 'bos'.

Deze bestemming houdt in dat er op dit moment maar één gebouw in gebruik mag zijn als woonhuis. Momenteel rust deze bestemming op de woning (Elburgerweg 19). De rest van de gebouwen, waaronder de schuur en het logiesgebouw, is bijgebouw. Het realiseren van een woonhuis op de plek van het logiesgebouw zou strijdig zijn met het bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Uitsnede uit het 'Bestemmingsplan Heerde-Dorp' met het gebied rood begrensd.

Het huidige oppervlak van de enkelbestemming 'wonen' biedt echter genoeg fysieke ruimte om de huidige woonkavel te splitsen in twee woonkavels. Bij deze ontwikkeling hoeft het totale oppervlak van de bestemming 'wonen' niet te worden vergroot. De huidige kavel kan worden verdeeld in een westelijke en oostelijke kavel. De westelijke kavel zal komen te bestaan uit het huidige woonhuis (Elburgerweg 19) en de schuur ten westen daarvan. De oostelijke kavel zal komen te bestaan uit een nieuw te bouwen schuurwoning op de plek van het huidige logiesgebouw (Elburgerweg 19-1).



Afbeelding 4: Uitsnede uit het 'Bestemmingsplan Buitengebied West' met het gebied rood begrensd.



Afbeelding 5: Uitsnede uit het 'Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden' met het gebied rood begrensd.

Voor de natuur/landschapsversterking op het erf zijn andere bestemmingsplannen van toepassing namelijk: 'Buitengebied West', vastgesteld op 16 april 2012 en 'Ontwikkelingsgebieden', vastgesteld op 13 september 2009. De bestemming van het gebied dat valt onder bestemmingsplan 'Buitengebied West' is agrarisch met gebiedsaanduidingen 'beekdalen' en 'overige zone – droge bos – en heideontginning'. De bestemmingen van het gebied dat valt onder bestemmingsplan 'Ontwikkelingsgebieden' zijn 'agrarisch landschappelijke waarde' en 'bos' met dubbelbestemming 'archeologisch waardevol gebied'.

Het plan voor natuur/landschapsversterking zal worden gerealiseerd op de huidige bestemmingen, agrarisch, agrarisch landschappelijke waarde en bos. Een deel van de agrarische bestemming (afbeelding 4) zal in de toekomst worden omgevormd tot bos ten behoeve van de landschappelijke versterking. Dit gebruik is strijdig met de huidige bestemming agrarisch.

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 Huidige situatie

In de huidige situatie bestaat het erf uit een woonboerderij met twee bijgebouwen. Ten westen van de woonboerderij is een schuur gelegen en aan de oostkant van de woonboerderij is een logiesgebouw gelegen. Het logiesgebouw wordt op dit moment enkel als gastenverblijf gebruikt. Het erf kent twee opritten, één aan de westkant (voor de schuur) en één voor de woonboerderij, in het midden van het erf. Aan weerszijden van de oprit voor de woonboerderij zijn percelen bos met hoog opgaande bomen. Ten zuiden van de woonboerderij ligt in de huidige situatie een groot perceel grasland en meer dan een hectare aan bos. Een groot deel van het bos heeft als bestemming agrarisch, net zoals het grasland.

2.2 Gewenste ontwikkeling – kavelsplitsing en natuur/landschapsversterking

In de huidige situatie bestaat het erf uit een drietal gebouwen. De woonboerderij in het midden is het hoofdgebouw, de schuur en het logiesgebouw zijn bijgebouwen. De initiatiefnemer ziet dit echter graag veranderen. De bewoners van de Elburgerweg 19 willen graag kleiner gaan wonen in de toekomst. Om te voorkomen dat de huidige locatie verlaten moet worden, wil de initiatiefnemer graag een kleinere woonruimte realiseren op het erf. Dit moet mogelijk worden gemaakt door het logiesgebouw te slopen en daarvoor in de plaats een schuurwoning te bouwen, zei het iets meer ten westen van het huidige logiesgebouw (zie bijlage 1). Het voorstel is dan ook om het erf te splitsen in twee woonkavels en de nog te bouwen schuurwoning een eigen bouwvlak te geven.

Als gevolg van de voorgestelde splitsing kan de huidige woonboerderij als zelfstandige woonkavel verder. Deze kavel zal in formaat groter zijn dan die van het te ontwikkelen erf. Het nieuwe erf aan de oostkant zal ingetogener zijn in omvang en tevens ondergeschikt aan het erf van de woonboerderij. De keuze voor een schuurwoning draagt daarin bij aan het historisch besef van het erf. De schuurwoning zal gerealiseerd worden met natuurlijke materialen (houtskelet, houten bekleding enz.). Bovendien zal deze schuurwoning duurzaam worden gebouwd en wordt deze gasloos en energieneutraal.

Beiden erven krijgen in het plan een eigen oprit en ruimte voor bijgebouwen. In de nieuwe situatie zal de oprit voor de schuur worden laten vervallen en wordt er een nieuwe ontsluitingsweg ten behoeve van de schuurwoning gerealiseerd aan de oostzijde van het erf (zie bijlage 1). Het huidige aantal inritten vanaf de Elburgerweg blijft daarmee gelijk.

Verder is de initiatiefnemer voornemens om aan natuur/landschapsversterking te doen op de zuidelijk gelegen gronden. Het huidige bos en grasland ten zuiden van de woning zullen bij de versterking centraal staan. Belangrijke punten voor de natuur/landschapsversterking met oog op het bosgebied zijn gericht op het ontwikkelen van een ecologisch goede bosrand bestaande uit een mantel en een zoom. De mantel is struweel met hakhout en struiken. De zoom bestaat uit ruigtekruiden. In dit geval bosrandsoorten voor een schaduwrijke omgeving. De verschillende vegetaties en de opbouw in hoogte, zorgen voor meer structuur wat meer biodiversiteit met zich meebrengt. Belangrijke punten voor de natuur/landschapsversterking met oog op het grasland zijn gericht op het ontwikkelen van de weide als hooiland c.q. inheemse bloemenweide. Door de weide te verschrallen en geen kunst-/drijfmest en bestrijdingsmiddelen toe te voegen, ontstaat een bloemrijke vegetatie. Een bloemenweide bevat naast grassen ook veel meerjarige bloemen. In een bloemenweide wordt de bodem niet of nauwelijks verstoord en wordt jaarlijks één tot twee keer gemaaid. Door het maaisel steeds af te voeren vindt een verschralling plaats. In het zuidelijke gedeelte, aan de oostkant van het Scholtenspad is een natte hoek, vermoedelijk door kwelwater. In deze hoek kan een mengsel voor jaarrond natte gronden ingezaaid worden. De droge delen ten oosten van het Scholtenspad zullen echter ingezaaid blijven met Engels raaigras. De bloemenmengsels zijn waardevol voor bijen, andere bestuivende insecten, vogels en zoogdieren. Bovendien wordt er een insectenhotel geplaatst bij de nectarrijke bloemen waar de insecten eitjes kunnen leggen en overwinteren. Naast de versterkingsmaatregelen voor natuur/landschap wordt er voor de wandelaar extra beleving gecreëerd door de aanleg van een gemaaid pad door de bloemenweide en door het plaatsen van zoekkaarten naast de al bestaande luisterbank met informatie over de flora en fauna.

Al deze plannen zijn uitgewerkt in een inrichtingsschets in bijlage 1 met daarop een voorstel voor de splitsing van de gehele woonkavel naar twee woonkavels en het natuur/landschapsversterkingsplan.

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 kavelsplitsing en functiewijziging van de Elburgerweg 19-1 te Heerde behandeld.

3.2 Ruimtelijke en sociale meerwaarde

De ruimtelijke situatie zal door dit plan een impuls krijgen. Het plan draagt bij aan natuur/landschapsversterking van de omgeving. Het huidige grondgebruik is voornamelijk weiland en bos. Het bos is echter nog niet planologisch verankerd in het bestemmingsplan op dit moment. In de huidige situatie is de bestemming nog agrarisch. Met dit plan wordt deze bestemming omgezet naar bos waardoor de ruimtelijke waarde van dit bos gewaarborgd blijft. De versterking van het landschap en de natuur zal daarnaast voortkomen uit het verschraken van het grasland en het toevoegen van struweelrand aan het bos. De omgeving wordt hierdoor afwisselender wat de biodiversiteit ten goede komt. Bijkomend worden het hooiland en bos (deels) opengesteld voor wandelaars. Er worden zoekkaarten geplaatst naast de al bestaande luisterbank met informatie over de flora en fauna van het hooiland en het bos. Kortom, het gebied wordt beleefbaar gemaakt voor een groter publiek. Zeker nu er ten oosten van het plangebied de nieuwe woonwijk Bovenkamp III gepland is, heeft het gebied een belangrijke groenfunctie voor de omgeving.

Naast de natuur/landschapsversterkingsmaatregelen wordt er door de ontwikkeling van de schuurwoning ook ruimtelijke kwaliteit gecreëerd. Het logiesgebouw sluit niet aan bij het historische karakter van een boeren erf. Een schuurwoning past daarentegen historisch gezien beter in dit ensemble.

3.3 Economische meerwaarde

Door twee kavels te maken die bewoond kunnen worden, wordt er door twee huishoudens gebruik gemaakt van de faciliteiten in de gemeente. Een uitbreiding van het woonbestand zorgt er dus voor dat er meer klandizie is bij lokale ondernemers, zoals de bakker, supermarkt en in de horeca. Op deze manier draagt de ontwikkeling op heel kleine schaal bij aan het in stand houden van de lokale economie. Voor de bouw van de schuurwoning zal waar mogelijk gebruik worden gemaakt van lokale partijen, wat kortstondig werk oplevert ten gunste van de economie.

3.4 Duurzame meerwaarde

Het in stand houden van het bos draagt bij aan de voorzetting van het historisch landschappelijk ensemble. In het verleden diende het bos als wildkering van de es. De scherpe grens tussen bos en hooiland zorgt voor een duurzame voorzetting van het landschap waarbij aan de ene kant geslotenheid wordt gewaarborgd door het bos en aan de andere kant wordt de openheid gewaarborgd door het hooiland.

Bovendien draagt de schuurwoning bij aan een duurzame ontwikkeling. Deze zal namelijk worden gerealiseerd met natuurlijke materialen en zal tevens gasloos en energieneutraal zijn. Hierdoor is de ontwikkeling toekomstbestendig en draagt deze bij aan duurzaam energieverbruik.

3.5 Maatschappelijke aanvaardbaarheid c.q. meerwaarde

Er is met deze ontwikkeling sprake van maatschappelijke aanvaardbaarheid. De directe burens van Elburgerweg 17 en 15a zijn reeds op de hoogte gesteld van de plannen en zij hebben geen bezwaren tegen de geplande ontwikkelingen. Dit laat zien dat de burens de ontwikkelingen zien als een kans voor kwaliteitsverbetering van de omgeving. Het plan draagt namelijk op meerdere manieren bij aan meerwaarde. De ruimtelijke situatie verbetert ten opzichte van de huidige situatie. Het plaatsen van een schuurwoning past bij de boerenerf structuur. Daarnaast wordt ter compensatie van de nieuw te bouwen woning het bos en grasland aan de zuidkant van het erf biodiverser gemaakt. Dit wordt bereikt middels het omvormen van het grasland naar bloemenrijk hooiland en door middel van het aanleggen van een struweelrand langs het bos. Bovendien wordt het gebied ook toegankelijk gemaakt voor wandelaars en omwonenden die het gebied kunnen beleven en informatie kunnen opdoen over de flora en fauna. Samengevat, het plan draagt bij aan het versterken van de leefomgeving en tevens de gezondheid van de omwonenden en wandelaars.

3.6 Conclusie

Concluderend kan er gesteld worden dat de kavelsplitsing van één erf naar twee erven, de functiewijziging van bijgebouw naar woning en de natuur/landschapsversterkingsmaatregelen zullen bijdragen aan maatschappelijke meerwaarde op meerdere vlakken.

4- Beschrijving en toets relevant beleid

De schaal van nationale beleid staat dermate ver af van de kleinschaligheid van de casus dat toetsing aan provinciaal- en gemeentelijk beleid getracht wordt te voldoen. Voorts wordt nationaal beleid doorvertaald in provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.1 Provinciaal beleid – Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2018)

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland geeft aan welke kant de provincie op wil met de leefomgeving in de toekomst. Belangrijk voor de provincie is dat Gelderland aantrekkelijk blijft om te wonen en te werken en dat ontwikkelingen bijdragen aan duurzaamheid. Daarnaast geeft de omgevingsvisie aan dat de druk op de leefomgeving toeneemt en dat er keuzes moeten worden gemaakt die passen op een bepaalde plek in het landschap.

Over de woon- en leefomgeving specifiek geeft de omgevingsvisie een ambitie en een aanpak aan waarop de provincie deze ambitie wil waarmaken.

De ambities luiden als volgt:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Deze ambities worden gerealiseerd door:

- In gesprek te gaan met de Gelderse regio's en het maken van regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Er is specifieke aandacht voor de gemeentegrens overstijgende woonvraagstukken.
- Het stimuleren van innovaties in woonwijken op het vlak van duurzaamheid en het omvormen van bestaande gebouwen tot woonruimte.

De casus Elburgerweg 19/19-1 sluit zeer goed aan op deze visie. Door de schuurwoning te plaatsen op de locatie van het logiesgebouw wordt de bestaande bebouwde omgeving optimaal benut. De schuurwoning wordt duurzaam gebouwd en meteen gasloos en energieneutraal gemaakt waardoor deze toekomstbestendig is. Bovendien sluit het plan aan op het klimaat adaptief maken van de omgeving met de aanleg van hooiland en een struweellaag langs het bos.

4.2 Provinciaal beleid – Omgevingsverordening Gelderland (2023)

De omgevingsverordening is het document wat de kaders en regels aangeeft van de provincie waaraan ontwikkelingen in de leefomgeving aan moeten voldoen. Voor de casus Elburgerweg 19/19-1 zijn afdeling 2.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen' en afdeling 2.6 'Natuur en Landschap' van belang.

Belangrijk binnen afdeling 2.1 zijn artikel 2.1 'regionale woonagenda' en artikel 2.2 'instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda'. Deze artikelen geven het volgende aan:

- Per regio stellen de gemeentebesturen een regionale woonagenda op.
- Gedeputeerde Staten stellen de regionale woonagenda vast, als de agenda in overeenstemming is met de regionale opgave en het meest recente provinciale beleid.
- Als er nog geen regionale woonagenda is vastgesteld of een noodzakelijke actualisatie van de vigerende regionale woonagenda nog niet heeft plaatsgevonden, beoordelen Gedeputeerde Staten, totdat die regionale woonagenda is vastgesteld of na actualisering opnieuw is vastgesteld een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt aan de volgende criteria:

- er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.
- Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
 - 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:
 - er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Voor afdeling 2.6 is paragraaf 2.6.6 'Instructieregels bestemmingsplan bescherming landschap' belangrijk. Hierbinnen staat artikel 2.56 'ontwikkeling in Nationaal landschap' centraal. In dit artikel staat het volgende beschreven:

- Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
- In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - er geen reële alternatieven zijn;
 - er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

De ontwikkeling aan de Elburgerweg sluit goed aan op Omgevingsverordening Gelderland. Het plan tast de kernkwaliteit van het Nationaal Landschap Veluwe niet aan. De kleinschalige openheid van het grasland (voormalig bouwland) met de daaromheen liggende houtsingel blijft ook na het omvormen tot bloemrijk hooiland in stand. Ook de schuurwoning tast de kleinschalige openheid van het landschap niet aan. De afdeling 2.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen' verwijst naar de Woonagenda die de regio's in Gelderland hebben opgesteld. In het geval van de Elburgerweg 19/19-1 betreft het de Woonagenda Cleantech Regio 2018. In paragraaf 4.3 van deze Ruimtelijke onderbouwing wordt hier verder op ingegaan.

4.3 Gemeentelijk beleid – Woonagenda Cleantech Regio 2018

De Woonagenda Cleantech Regio 2018 is een beleidsdocument dat is opgesteld door de gemeenten: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen met als doel om gezamenlijk te investeren in het verblijfs- en vestigingsklimaat in de steden, dorpen en het buitengebied. Binnen deze zienswijze hebben plekken van leegstand of waar verloedering dreigt een prioriteit. De gemeenten stemmen wonen, werken en voorzieningen op elkaar af en nemen maatregelen voor groenere steden en kernen. Om dit voor elkaar te krijgen hebben de gemeenten een viertal bouwstenen opgesteld waarop de woonagenda rust.

- De drie centrale thema's voor goed wonen in onze regio;
- Onze gezamenlijke richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren;
- Flexibel programmeren met ruimte voor de specifiek lokale opgaven;
- Een uitvoeringsagenda voor onze gezamenlijke activiteiten.

De eerste bouwsteen benadrukt het belang van verscheidenheid aan woonmilieus in de omgeving en het toekomstbestendig maken van deze milieus. Onder de kop *Vitaal platteland* staat beschreven dat het platteland onder druk staat doordat er sprake is van leegstand en vergrijzing. Om het platteland vitaal te houden moet het woonklimaat aantrekkelijk blijven. Een onderdeel hiervan is het behoud en/of versterking van het landschap voorop te zetten bij het vrijkomen van agrarische bebouwing. Daarnaast staat er onder de kop *Dynamisch kernen* dat op er de woningmarkt verschil zit tussen grotere en kleinere kernen qua ontwikkeling. Bij kleinere kernen ligt de focus op het leefbaar houden van de kern in de toekomst, terwijl bij grotere kernen het van essentieel belang is voor de toekomstbestendigheid dat er ruimte wordt geboden aan herstructureringsopgaven en transitie. Kortom bij planontwikkeling staan de kwaliteit van het landschap, de cultuurhistorie, de dorps schaal, duurzaamheid en ruimte voor herstructurering centraal.

De woonagenda richt zich op goede toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. De ruimtelijke kwaliteit en de woningvraag als zowel het woningaanbod zijn hierin belangrijke onderdelen. De nieuw te realiseren woningen moeten de ruimtelijke kwaliteit versterken en zijn behoeftegericht aan de lokale vraag. Bovendien worden de gemaakte afspraken gecontroleerd of ze zijn nagekomen en indien nodig worden ze herijkt door de gemeenten.

De lokale opgaven zijn specifiek per gemeente. 'Heerde volgt vooral de vraag', geeft de woonagenda aan. Nieuwe initiatieven dienen aan te sluiten bij de behoeften en passen bij het karakter van de plek. Hierbij is het uitgangspunt kwaliteit. Nieuwbouw moet passen bij het karakter van de omgeving en moet leiden tot verbeteringen van de woonomgeving en de leefbaarheid. De gemeente wil dit doen door middel van uitnodigingsplanologie. Door te onderzoeken of het realiseren van een woningsplitsing of het bewonen van een bijgebouw kan bijdragen in de behoefte aan betaalbare en geschikte woningen in de gemeente Heerde. Er wordt verwacht dat de gemeente in totaal 400 nieuwe woonlocaties moeten worden gerealiseerd waarvan 145 tot 185 sociale huur moeten zijn.

De casus sluit aan op het beleid van de woonagenda. Het plan draagt bij aan de kwaliteit van het landschap, cultuurhistorie en duurzaamheid. Door de realisatie van een nieuwe woning wordt voldaan aan de vraag naar geschikte woonruimte in de gemeente Heerde. Het project creëert een nieuwe woonlocatie op de plek waar nu nog een bijgebouw staat. Bovendien wordt er door het plan kwaliteit aan het landschap toegevoegd, wordt de cultuurhistorie en de dorps schaal van de locatie in stand gehouden en wordt er aan duurzaamheid gedaan door de ontwikkeling van een gasloos en energieneutrale woning. In het plan wordt geen sociale huurwoning gerealiseerd, maar een vrijstaande woning in het hogere segment.

4.4 Gemeentelijk beleid – Toekomstvisie Heerde 2025

In de toekomstvisie Heerde 2025 schetst de gemeente welke ambities het heeft en hoe ze deze wil bereiken. Thema's die veelvuldig naar voren komen in de ambities en doelstellingen zijn de fysieke leefomgeving en het woonaanbod. Deze thema's hebben invloed op de planvorming van de casus en zijn daarom van belang om mee te nemen. De ambities gerelateerd aan deze thema's luiden als volgt:

- Voor iedereen een passende woning hebben.
- Ons onderscheiden door de beleving van landschap, biodiversiteit, natuur en cultuurhistorie.
- De landschappelijke kwaliteiten van ons gebied vergroten.
- Volledig in de eigen energiebehoefte voorzien en zo weinig mogelijk energie gebruiken.

De gemeente wil aan deze ambities voldoen door zich te committeren aan een aantal doelstellingen, die als volgt luiden:

- Bij ontwikkelingen kijken we naar de meerwaarde die het heeft voor onze gemeenschap.
- We houden een open oog voor nieuwe fysieke en sociale ontwikkelingen. Initiatieven van inwoners en andere belanghebbenden die in onze gemeenschap willen investeren, benaderen we positief.

Specifiek over wonen wordt nog benoemd dat er voldoende woon- en bouw mogelijkheden moeten zijn. Zover dat mogelijk is moeten deze plaatsvinden in bestaande bebouwde omgeving. Dit geldt niet alleen voor de bebouwde kom maar ook voor daarbuiten zoals zone 3 'cultuur, natuur en voedselproductie'. Hiervoor mogen ook nieuwe mogelijkheden worden verkend.

Binnen deze gestelde kaders in de toekomstvisie past de ontwikkeling aan de Elburgerweg. Het plan zorgt voor een passende woning, die tevens energieneutraal zal zijn. De beleving van het landschap, biodiversiteit, natuur en cultuurhistorie worden versterkt door de omvorming van gras- naar hooiland en door de aanleg van een struweelrand lang het bos. Evenwel wordt door het hooiland een wandelpad aangelegd en worden er zoekkaarten geplaatst met informatie over de flora en fauna bij de luisterbank zodat dit ook voor de gemeenschap van meerwaarde is.

4.5 Gemeentelijk beleid – Structuurvisie Heerde 2025

De structuurvisie Heerde 2025 geeft een drietal principes aan die van toepassing zijn op het voorgestelde plan. Deze principes zijn 1. Wonen, 2. Cultuurhistorie en 3. Duurzaamheid. Deze principes zijn per zone in de gemeente gespecificeerd. De locatie is gelegen in zone 2 'nieuwe zakelijkheid en gezondheid' waarvoor het principe wonen het volgende geldt:

- Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen.
- In de kernen is speciale aandacht voor de verbetering van de woonomgeving en de leefbaarheid. De verbinding van de kernen met het landschap is hierbij een aandachtspunt. De randen van de kernen bij de overgangen met het buitengebied en de inpassing van deze overgangen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden.
- In de zoekzones voor landschapsversterking mag, ter financiering van groene structuren, een gering aantal nieuwe woningen worden gebouwd. Nieuwe woningen zijn buiten de kernen verder niet toegestaan, tenzij er sprake is van functieverandering, woningsplitsing, nieuwe landgoederen of zorgcomplexen.

Over het principe landschap en natuurwaarden wordt in de structuurvisie het volgende gesteld:

- Groene structuren moeten gehandhaafd en versterkt worden.
- Het gemeentebestuur van Heerde zet zich in om de agrarische functie in het gebied zichtbaar te houden. In de ontwikkelingsvisie LOP staan voor oude bouwlanden en dekzandruggen binnen deze zone de volgende opgaven geformuleerd:
 - Landschappelijke versterking van de overgang van oude bouwlanden.
 - Stimuleren van akkerbouw op de oude enken.
 - Herstel van verdwenen onverharde paden.
 - Aanplant van bomen langs dreven en wegen.
 - Versterken landgoederenzone / ontwikkeling nieuwe landgoederen.
 - Landschappelijke versterking rondom agrarische bedrijven door opzetten en uitvoeren Dorpen in het Groenprojecten en vergelijkbare initiatieven.
 - Stimuleren aanleg landschapselementen (waaronder knotbomen, hagen, singels, solitaire bomen, vlechthekken, hakhout) zo mogelijk op basis van genenbank.
 - Stimuleren versterken bestaande landschapselementen.
 - Stimuleren van particuliere aanleg en onderhoud van landschapselementen.

Op basis van het principe cultuurhistorie is het volgende punt van belang:

- De geschiedenis van het gebied en mensen moet zichtbaar blijven c.q. zichtbaar gemaakt worden.

Voor het principe duurzaamheid staan 2 hoofdthema's centraal, namelijk 'People' en 'Planet'. Binnen deze thema's heeft de gemeente belangrijke onderwerpen aangewezen waarmee wordt bijgedragen aan de duurzaamheid in de gemeente. Voor het thema 'People' zijn dat:

- Cultureel erfgoed en kunst - Het versterken van de cultuurhistorische en recreatieve waarden (vrijtijds economie).
- Sociale samenhang en identiteit - Behoud van de identiteit en de sociale structuur.
- Woon- en leefomgeving - Behoud en versterken van de kernkwaliteiten van de woon- en leefomgeving, waarbij de specifieke kwaliteiten van het landschap, en het woonklimaat intact moeten blijven.
- Participatie - Het actief betrekken van bewoners en bedrijven bij duurzame ontwikkelingsprocessen. Bewoners en ondernemers worden uitgedaagd vooral met eigen initiatieven te komen. De gemeente faciliteert het ontwikkelingsproces en wil initiatiefnemers met duurzame initiatieven begeleiden.

Voor het thema 'Planet' zijn de volgende duurzaamheidsprincipes van belang;

- Natuur en Landschap - Bovengemeentelijk beleid in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur vormen afwegingskaders voor het lokale beleid. Gemeente is betrokken bij verschillende gebiedsontwikkelingsprocessen waarbij natuur en landschap een rol spelen. Voor de lokale uitvoering van het landschapsbeleid vormt het Landschapsontwikkelingsplan het kader.
- Oppervlakte- en water - Realisatie en het beheer van een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem.
- Bodem - De duurzame ontwikkeling en instandhouding bodemkwaliteit.

Samengevat sluit de ontwikkeling aan bij het beleid. Er is sprake van een functieverandering van een bijgebouw naar woonlocatie, wat mogelijk wordt gemaakt door een kavelsplitsing. Hierdoor is de realisatie van een nieuwe woning mogelijk. De nieuwe woning wordt met duurzame materialen gebouwd en zal tevens gasloos en energieneutraal zijn. Verder worden de natuur en landschapswaarden in dit plan versterkt en zorgen tevens voor verbinding van de kernen met het landschap. Het versterken van bestaande landschapselementen en door landschappelijke versterking van de overgang van oude bouwlanden wordt het landschap aantrekkelijker en beleefbaar gemaakt. Dit alles draagt bij aan een duurzame ontwikkeling voor mens en planeet.

5. Beschrijving en toets ruimtelijke uitvoerbaarheid

5.1 Analyse

Doorgaans is er maar één gebouw per kavel dat wordt aangeduid met de functie wonen. De daaromheen liggende gebouwen zijn per definitie bijgebouw en kunnen niet bewoond worden. Middels een kavelsplitsing is het echter wel mogelijk een functiewijziging te laten plaatsvinden. In dat geval krijgt een bijgebouw uit de oorspronkelijk situatie ook de functie wonen. Het wijzigen van de functie en daarmee het gebruik van het gebouw en de kavel kan echter aanvullend onderzoek met zich meebrengen. Van belang is om te bepalen of het nieuwe gebruik niet in strijd is met de regels omtrent geluid, geur, bodemkwaliteit, flora & fauna en verkeersveiligheid.

5.2 Ecologie

In het voorjaar van 2023 is door het adviesbureau 'Natuurlijk Doen Projecten' een ecologische quickscan uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 2. Ten aanzien van gebiedsbescherming kan worden geconcludeerd dat de voorgenoemde ingrepen niet leiden tot negatieve effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura 2000, GNN en GO), met mogelijke uitzondering van stikstofgevoeligheid. Een Aerius berekening is dan ook toegevoegd aan deze onderbouwing, zie paragraaf 5.3. Ten aanzien van soortenbescherming komt naar voren dat er een mogelijke verblijfplaats is voor vleermuizen in het logiesgebouw. Dit moet naar aanleiding van de quickscan verder worden onderzocht.

Voor broedvogels geldt dat er tijdens de bouwwerkzaamheden rekening dient te worden gehouden met de broedperiode. Indien er geen rekening wordt gehouden is dat een overtreding op grond van de WNB artikel 3.1 lid 2 en/of lid 4.

Daarnaast dient de initiatiefnemer zich logischerwijs te houden aan de algemene zorgplicht (art. 1.11 van de WNB) tijdens de sloop van bestaande bebouwing en de bouw van de schuurwoning. Ingeval tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen, dienen de werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en moet contact opgenomen worden met een deskundige op gebied van flora & fauna.

Het betreffende vervolgonderzoek naar vleermuizen is reeds uitgevoerd en is toegevoegd als bijlage 3. Uit het onderzoek kwam naar voren dat de te slopen bebouwing niet door vleermuizen wordt gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. De sloop van de recreatiewoning leidt niet tot verstoring of vernieling van vaste, jaarrond beschermde rust- of voortplantingsplaatsen van vleermuizen. Een overtreding van de Wet natuurbescherming, Artikel 3.5, lid 1, 2 en 4 ten aanzien van vleermuizen is niet aan de orde. Ten aanzien van verblijfplaatsen van vleermuizen zijn geen mitigerende of compenserende maatregelen of ontheffing nodig. Wel dient er rekening te worden gehouden met foerageergebieden van de vleermuis tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden. Er wordt namelijk in het noorden en ten westen van het onderzoeksgebied intensief gefoerageerd. Er is ook een duidelijke vliegroute naar en over het onderzoeksgebied. Het gebied is dus van betekenis voor vleermuizen. De ingreep brengt echter geen wezenlijke veranderingen met zich mee voor het foerageergebied en de vliegroute. De werkzaamheden leiden niet tot het opzettelijk verstoren of vernielen van foerageergebied of essentiële vliegroutes van vleermuizen, omdat de situatie na de ingreep ongewijzigd is en de ingreep alleen van toepassing is op de gebouwen. Aard en omvang van het gebruik verandert niet. Als voorwaarde voor deze conclusie geldt dat tijdens de werkzaamheden en de ingebruikname nadien rekening wordt gehouden met lichtverstoring. De ingreep brengt in dat geval geen overtreding met zich mee van artikel 3.5 lid 2 (opzettelijk verstoren). Mitigerende maatregelen en/of aanvragen van een ontheffing kunnen in dat geval achterwege blijven. Is lichtverstoring onvermijdelijk, dan zijn maatregelen en een ontheffing wel noodzakelijk.

In aanvulling op de het onderzoek naar vleermuizen is er ook gekeken naar de dassenburcht die zich bevindt op het zuidwestelijke gedeelte van het erf in de bosrand. De dassenburcht is gelegen aan de westzijde van het bosperceel. Het aan te planten struweel komt aan de oostkant van het bosgebied. De afstand tussen de burcht en het struweel bedraagt meer dan twintig meter, de voorgeschreven afstand die moet worden gehouden bij ontwikkelingen. Het struweel wordt aangeplant in de periode september tot en met november om eventuele verstoring minimaal te laten zijn. Bovendien is de

dassenburcht op minstens honderd meter gelegen van de nieuw te ontwikkelen schuurwoning en op minstens vijftig meter gelegen van het te ontwikkelen recreatiepad.

De ontwikkeling zorgt voor een versterking van natuur- en landschapswaarden die op lange termijn positief zullen zijn voor het leefgebied van de das. Er zal namelijk meer beschutting en voedsel zijn door de aanplant van het struweel. Tegelijkertijd nemen het aantal verkeersbewegingen af op het grasland doordat het grasland wordt omgevormd tot kruiden- en bloemrijk grasland dat minder vaak wordt bemest en gemaaid. De combinatie van al deze factoren zorgt ervoor dat de mogelijke korte periode van hinder als acceptabel kunnen worden beschouwd. De volledige wetgeving met betrekking tot de das is bijgevoegd als bijlage 4.

5.3 Stikstof

Het adviesbureau 'MBH Consult B.V.' heeft in oktober 2023 een stikstofberekening uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 5. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase. Er is geen vergunning ten aanzien van de wet natuurbescherming nodig.

5.4 Archeologie

Het bureau 'Hamaland Advies Vof' heeft in juni 2023 een bureau- en verkennend booronderzoek rondom archeologie uitgevoerd in nabijheid van de te bouwen schuurwoning. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 6. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat: op grond van de onderzoeksresultaten, de grotendeels verstoorde bodemopbouw en het ontbreken van archeologische lagen en indicatoren wordt geacht dat vervolgonderzoek niet noodzakelijk is.

Dit advies is onderschreven door de gemeente Heerde in een selectiebesluit. Op basis daarvan is het niet noodzakelijk om een archeologische dubbelbestemming op te nemen.

Een tweede bureauonderzoek archeologie is ook uitgevoerd door 'Hamaland Advies Vof' in november 2023. Hierbij zijn de omliggende bestemmingen 'agrarische – landschappelijke waarde' en 'bos' bestudeerd. De gehele rapportage is toegevoegd als bijlage 7. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat: op grond van de in het bureauonderzoek verzamelde informatie, adviseert Hamaland Advies om in het deel van het plangebied waar het bos verder aangeplant wordt geen vervolgonderzoek uit te laten voeren, gezien de relatief beperkte bodemverstoring die door de geplande aanplant ontstaat. De aanplant van bomen wordt voldoende gespreid over het plangebied om een vlakdekkende bodemverstoring tot in de C-horizont te voorkomen en daarmee het behoud van eventuele vindplaatsen in situ te behouden. De diepte van de plantgaten bedraagt 35 cm-mv. Voorwaarde voor vrijgave is wel dat het terrein voorafgaand aan de aanplant van bomen niet gefreesd wordt. Voor het overige deel waar struweel en kruiden aangeplant wordt, is daarnaast sprake van een zeer geringe bodemverstoring waarvoor Hamaland Advies eveneens vrijgave adviseert. Omdat de hoge verwachting voor het plangebied wel van toepassing wordt geadviseerd om tevens de dubbelbestemming Waarde Archeologie te handhaven.

Dit advies is onderschreven door de gemeente Heerde in een selectiebesluit. Op basis daarvan is er gesteld dat er een archeologische dubbelbestemming noodzakelijk is voor de percelen met bestemming agrarisch landschappelijke waarde en bos.

5.5 Bodem

In juni 2023 is door het bureau 'Boluwa Eco Systems BV' historisch bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 8. Op basis van het vooronderzoek blijkt dat zich op de locatie geen potentiële verontreinigingsbronnen bevinden of hebben bevonden. Daarnaast zijn in de nabijheid van de locatie geen gevallen van bodemverontreiniging bekend die mogelijk van invloed zijn op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De hypothese wordt gesteld dat er geen reden is om een bodemverontreiniging op het perceel te verwachten. Een (aanvullend) verkennend bodemonderzoek kan daarom achterwege blijven.

5.6 Water

Bij een ontwikkeling moet gekeken worden naar de (grond)waterkwaliteit en (toekomstige) wateroverlast. Hiervoor is een digitale watertoets gedaan. De volledige reportage is toegevoegd als bijlage 9. Hieruit kwam naar voren dat de locatie gelegen is in een grondwaterfluctuatietoneel. Veranderingen in de weers- en klimaatomstandigheden kunnen leiden in de grondwaterfluctuatietoneel zone tot een mogelijk hogere gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG). Hier dient bij de ontwikkelingen rekening te worden gehouden in de planvorming. Bij het ontwerp van de landschapsinrichting en bij het ontwerp van de architect dient er rekening gehouden met deze mogelijke veranderingen.

5.7 Geluid

Het adviesbureau ANCOOR heeft in mei 2023 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De volledige rapportage is toegevoegd als bijlage 10. Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat het geluidsniveau voor een goed woon- en leefklimaat niet overschreden wordt. De gecumuleerde geluidsbelasting afkomstig van alle wegen gezamenlijk bedraagt 52,6 dB. Dat is minder dan 53 dB waarmee rekening dient te worden gehouden op grond van het gestelde in het Bouwbesluit. Hierin is namelijk opgenomen dat de schilconstructie in ieder geval 20 dB dient te weren. Hierdoor is een binnen niveau van 33 dB gegarandeerd.

6. Conclusie, vervolg en bijlagen

6.1 Algemeen

In deze ruimtelijke onderbouwing is de bestaande situatie van de Elburgerweg 19/19-1 te Heerde in beeld gebracht, zijn de actuele en toekomstige ruimtelijke opgaven geschetst en zijn de plannen van de initiatiefnemer beschreven en getoetst aan ruimtelijke uitvoerbaarheid. Er is aangetoond dat er meerwaarde is om de gewenste bouw van de schuurwoning door te zetten en om de natuur/landschapsversterking te laten plaatsvinden. Daaruit kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling past binnen het bestaande beleid en past binnen bestaande ruimtelijke opgaven.

6.2 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.

6.3 Vervolg

Deze ruimtelijke onderbouwing is een vervolg op eerder contact tussen de initiatiefnemer en de Gemeente Heerde en biedt een onderbouwing voor het verdere planproces. De aanvraag wordt ingediend voor wijzigen van het bestemmingsplan.

Het college van B&W is conform artikel 24.6.1 van het bestemmingsplan bevoegd om vrijstelling te verlenen voor het toestaan van 1 extra woonhuis binnen het bouwvlak. De vrijstelling kan slechts verleend worden indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, verkeersveiligheid, sociale veiligheid en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De wens voor het legaliseren van de 'schuurwoning' zal deze genoemde aspecten niet te schaden. Wel dient er een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden omdat er twee kavels met twee bouwvlakken worden ontstaan.

Parrallel aan de aanvraag voor een extra woonhuis, wordt deze aanvraag ingediend voor het wijzigen van de bestemming van een perceel grasland. Deze zal deels overgaan van bestemming agrarisch naar bos, met als doel landschappelijke versterking van het gebied te verwezenlijken.