

## **Bestemmingsplan De Kolk**

## Inhoudsopgave

<b>Toelichting</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>5</b>
1.1 Algemeen	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	5
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4 Opzet van de toelichting	6
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>7</b>
2.1 Bestaande structuur op hoofdlijnen	7
2.2 Functies	7
<b>Hoofdstuk 3 Planbeschrijving</b>	<b>9</b>
3.1 Algemeen	9
3.2 Beschrijving van het ontwerp	10
<b>Hoofdstuk 4 Beleidskader</b>	<b>12</b>
4.1 Algemeen	12
4.2 Rijksbeleid	12
4.3 Provinciaal beleid	13
4.4 Regionaal beleid	14
4.5 Gemeentelijk beleid	14
4.6 Kwalitatief Woonprogramma	16
4.7 Welstandsnota Heerde	16
4.8 Hondenbeleid	16
<b>Hoofdstuk 5 Milieuaspecten</b>	<b>18</b>
5.1 Algemeen	18
5.2 Geluid	18
5.3 Luchtkwaliteit	18
5.4 Externe veiligheid	19
5.5 Bodem	19
5.6 Archeologie	19
5.7 Water	20
5.8 Natuur	23
5.9 Verkeer	24
<b>Hoofdstuk 6 Juridische aspecten</b>	<b>26</b>
6.1 Algemeen	26
6.2 Analoge verbeelding	26
6.3 Planregels	26
6.4 Artikelsgewijze toelichting	26
<b>Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid</b>	<b>29</b>
7.1 Haalbaarheid De Kolk	29
7.2 Uitgangspunten	29
7.3 Conclusie	29
<b>Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak</b>	<b>30</b>
8.1 Inspraak	30
8.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro	30
8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan	30
<b>Bijlagen</b>	<b>32</b>
Bijlage 1 Vooroverleg	33
Bijlage 2 Overzicht onderzoeksrapporten	35
Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan oktober 2009	37
Bijlage 4 Zienswijzennota	38
Bijlage 5 Raadsvoorstel en Raadsbesluit	39

<b>Regels</b>		<b>40</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>41</b>
Artikel 1	Begrippen	41
Artikel 2	Wijze van meten	43
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>44</b>
Artikel 3	Groen	44
Artikel 4	Tuin	45
Artikel 5	Verkeer	46
Artikel 6	Water	47
Artikel 7	Wonen	48
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>50</b>
Artikel 8	Anti-dubbeltelregel	50
Artikel 9	Algemene bouwregels	51
Artikel 10	Algemene gebruiksregels	52
Artikel 11	Algemene ontheffingsregels	53
Artikel 12	Algemene procedureregels	54
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 13	Overgangsrecht bouwwerken	55
Artikel 14	Overgangsrecht gebruik	56
Artikel 15	Slotregel	57

## bestemmingsplan De Kolk

# Toelichting

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Algemeen

De wens tot realisatie van de uitbreidingswijk 'De Kolk' kent een inbedding in een rijke recente historie: zowel diverse ontwikkelingen binnen de gemeente Heerde als het vernieuwde beleid op rijks- en provinciaal niveau zijn aanleiding geweest voor het opstellen van een visie op het wonen en werken. De 'Visie op het wonen en werken in de gemeente Heerde tot 2015' vormt in combinatie met de 'Visie op het landelijk gebied' en de 'Notitie Wonen in het landelijk gebied' een belangrijke basis voor de vast te stellen bestemmingsplannen. In de vastgestelde visie is aan de noordoostkant van de kern Wapenveld een uitbreidingslocatie aangegeven. De eerste fase van deze nieuwbouwlocatie, genaamd Ossenkamp, is nagenoeg voltooid. Ter voorkoming van achterstand in het woningbouwprogramma is een start gemaakt met de planontwikkeling van de wijk 'De Kolk'.

### 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen ten noordoosten van (het centrum van) Wapenveld. In tegenstelling tot de meeste woonbebouwing in Wapenveld is er hier sprake van een uitbreiding van de kern Wapenveld aan de oostzijde van het Apeldoorns Kanaal.

De zuidgrens van het plan sluit aan op de percelen aan de Kerkstraat en de Werverweg. Het plangebied grenst in het westen aan de Rietkamp. De plangrenzen aan de noordzijde van het gebied liggen in het agrarische gebied. De oostgrens wordt gevormd door de Nieuwe Wetering en de Werverweg. Het plangebied De Kolk heeft een oppervlakte van circa 4,6 ha.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied en straatnamenkaart

### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden twee bestemmingsplannen;

- Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, vastgesteld 16-04-2007
- Bestemmingsplan 'Agrarisch Gebied', vastgesteld 23-10-1989 en goedgekeurd 11-05-1990.

Het onderhavige bestemmingsplan valt binnen een bestemmingsplan dat momenteel (mei 2009) in voorbereiding is voor een aantal ontwikkelingsgebieden: Wapenveld-Noord, Wapenveld-Zuid, Heerde-Noord en Heerde-Zuid. Deze gebieden worden in dit plan ('Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden' d.d. februari 2009 (met kenmerk B01035.246601) in eerste instantie consoliderend bestemd.

Met het oog op een voortvarende vaststelling van het bestemmingsplan De Kolk is het desbetreffende gedeelte uit het 'Bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden' weggelaten.



Afbeelding 1.2: Luchtfoto plangebied, met indicatieve begrenzing

### 1.4 Opzet van de toelichting

De verdere indeling van deze toelichting is als volgt. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie. De planbeschrijving is opgenomen in hoofdstuk 3. Een beknopte samenvatting van het beleidskader, voor zover dat voor het voorliggende plan van belang wordt geacht, staat in hoofdstuk 4. Verder wordt in hoofdstuk 5 ingegaan op de relevante uitkomsten van de verrichte milieukundige onderzoeken, en in hoofdstuk 6 wordt nader aandacht besteed aan de juridisch-technische aspecten van de regelgeving. Een beschouwing over de uitvoerbaarheid en de resultaten van de inspraak en het gevoerde overleg, neergelegd in de hoofdstukken 7 en 8, sluiten deze toelichting af.

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Bestaande structuur op hoofdlijnen

De naam Wapenveld komt voor het eerst in 1407 als buurtschap in de geschriften voor bij de bouw van het fraterhuis van het Klooster van Hulsbergen. Het buurtschap kreeg leefruimte toen aan het eind van de 15e eeuw de IJsseldijk tot stand kwam en de weteringen en de grift werden gegraven. In 1519 stelt Karel Hertog van Gelre een waterschap voor het gebied in, waarbij het buurtschap Wapenveld met name wordt genoemd.

Rond 1800 deden de Fransen pogingen om hun aandeel in Nederland te vergroten. Ook naar Wapenveld deden ze een gooi. Tevergeefs, want zij werden na een bezetting met succes verdreven. Met het feit dat Wapenveld een eigen kerk krijgt wordt de nederzetting tot dorp verheven.

Het dorp heeft zich door de jaren heen louter ontwikkeld aan de westzijde van het Apeldoorns Kanaal; deze waterloop loopt nog steeds langs het dorp en vormt een beeldbepalend element. De 'sprong over het kanaal' is altijd zeer beperkt gebleven tot de wijk Ossenkamp gerealiseerd is. De ontwikkeling van de volgende uitbreiding, i.c. de onderhavige wijk De Kolk, versterkt deze tendens.

Het kanaal loopt van de IJssel in Dieren naar de IJssel in Hattem en is rond 1830 gegraven om vervoer over water mogelijk te maken. Ook voor Wapenveld bracht dit kanaal bloei; zo vestigde zich hier vlak na de aanleg de Berghuizer Papierfabriek. Door toename van het vervoer over de weg raakte het kanaal later in onbruik en werd uiteindelijk gesloten voor de scheepvaart.

### 2.2 Functies

Bij Wapenveld is sprake van een scherpe overgang tussen de bossen van de Veluwe en de bebouwing van de kern, voor een belangrijk deel samenvallend met de Groteweg. Ten noorden van Wapenveld vormen sportvelden en het aangrenzende bos een visueel-ruimtelijke scheiding. Het betreffende bos is op een rivierduinencomplex gelegen en relatief oud en waardevol, in combinatie met enkele oude kolken. Ten oosten van Wapenveld (en ten oosten van het kanaal) is sprake van een matig grootschalig agrarisch gebied met verspreide bebouwing. Het kanaal vormt een belangrijke structuurlijn voor Wapenveld. Weliswaar komt ook ten oosten van het kanaal min of meer aaneengesloten woonbebouwing voor, het aaneengesloten woongebied concentreert zich ten westen van het kanaal.







*Afbeelding 2.1: Foto's bestaande situatie*



## Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

### 3.1 Algemeen

#### 3.1.1 Wapenveld

Wapenveld is een bijzonder dorp tussen Hatterm en Heerde, sterk geïndustrialiseerd, gelegen aan het Apeldoorns kanaal. Het is gelegen tussen de bossen van de Veluwe aan de westzijde en de uiterwaarden van de IJssel aan de oostzijde: een veelheid aan landschappen.

Met de bouw van de Ossenkamp is de sprong over het kanaal een feit. Hierdoor komt het eerst wat noordoostelijk gelegen centrum meer in het hart van de woonbebouwing te liggen. De oostelijke uitbreidingen zijn goed toegankelijk gemaakt met de bouw van de nieuwe brug over het kanaal. Met de eerste fase van Ossenkamp is een wijk neergezet met een dorpse architectuur rond de havezathe. Verder de richting van de uiterwaarden van het stroomgebied van de IJssel wordt de sfeer landelijker.

#### 3.1.2 Landschap als inspiratie

Op de rand van de Veluwe ligt het hooggelegen Apeldoorns Kanaal, daar waar het stroomgebied van de IJsselvallei begint. Naast deze kunstmatige waterloop bevinden zich in het gebied tot aan de IJssel vele substromen zoals de Nieuwe Wetering, de Veluwse Wetering en de Grootte Wetering. Heel kenmerkend voor dit open landschap zijn verder de diverse wielen en kolken, grotere en kleinere waterpartijen. In de directe omgeving van de Ossenkamp staan reigers en vele andere watervogels aan de rand van de Kromme Kolk, de Zwarte Kolk en de Boschkolk. Overal wordt het beeld gevormd door rietkragen met rijen knotwilgen langs sloten, en groepen hogere bomen als populieren die met hun aanwezigheid de openheid van het landschap benadrukken. Dit landschapsbeeld heeft als inspiratie gediend bij het ontwerpen van de visieschets voor deze wijk De Kolk.

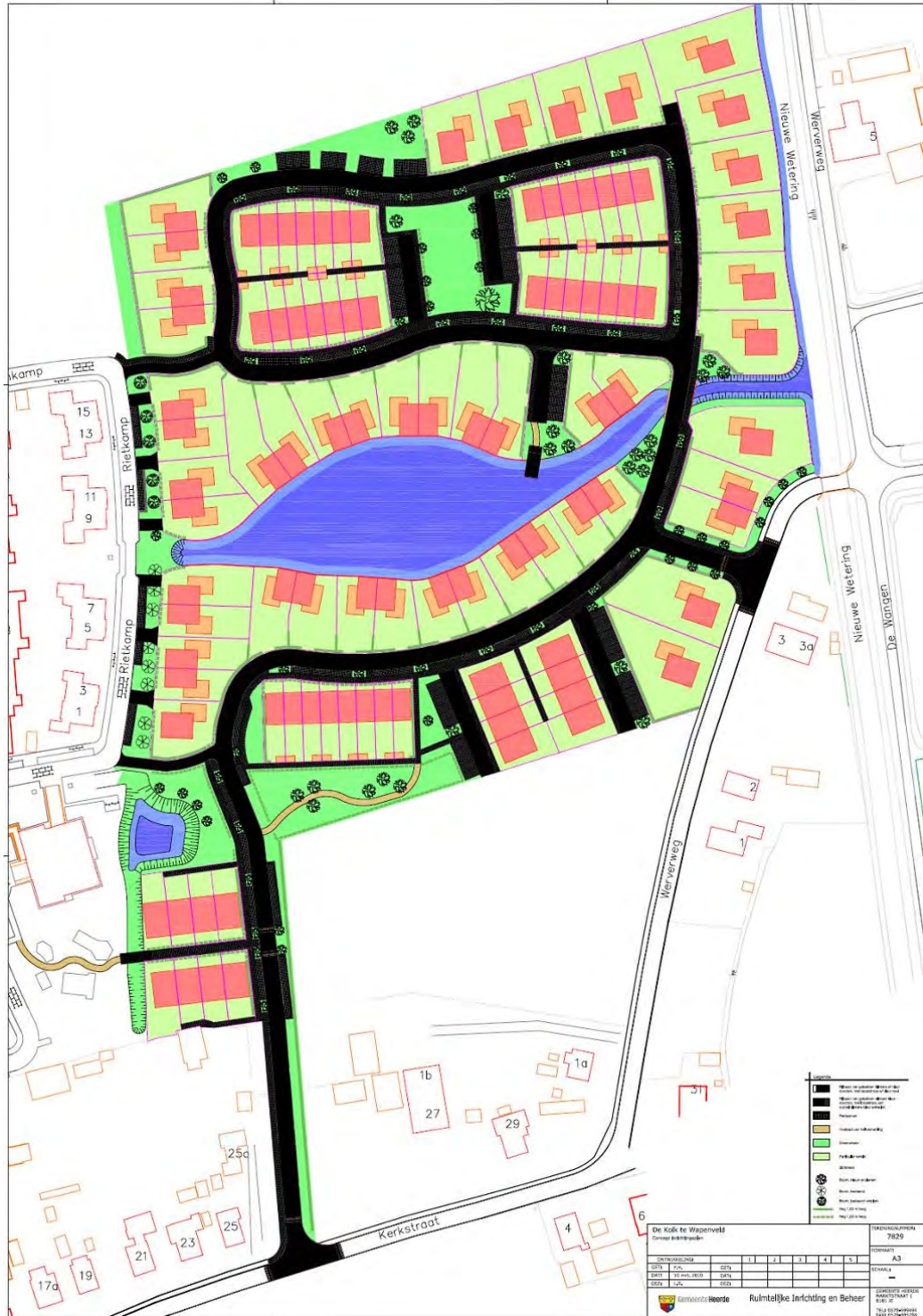
#### 3.1.3 De locatie

De locatie wordt in het zuiden begrensd door de losse bebouwing langs de Kerkstraat met boomgaard en 'ossenwei'. Aan de oostzijde bevindt zich eerst de Werverweg, met nog lossere bebouwing, tot de brug over de Nieuwe Wetering, die vervolgens de grens vormt. Aan deze zijde is de oever laag, aan de overzijde ligt de Werverweg op een dijk, waarachter iets verderop de volgende wetering stroomt.

De overgang naar het noorden ligt eigenlijk bij de verbindingsgeul van het Apeldoorns Kanaal met de weteringen en de daarachter gelegen sportvelden. De huidige noordelijke grens is willekeurig; bij de ontwikkeling van dit plan is nadrukkelijk rekening gehouden met mogelijke aansluitingen op dit potentiële recreatiegebied.

Aan de westzijde bevindt zich de wijk Ossenkamp met de Havezathe en losse 2 onder 1 kapwoningen langs een met knotwilgen omzoomde sloot. Achter de Havezathe ligt een kleine kolk, de poel, met groepen grote bomen.

Dwars door het gebied loopt een afwateringsgreppel die vanaf de hoge bomen bij de wadi door de wijk Ossenkamp loopt, via een prachtige knotwilg het onderhavig plangebied passeert om uiteindelijk uit te monden in de Nieuwe Wetering: een typisch rivierweidelandschap.



Afbeelding 3.1: Stedenbouwkundig plan

### 3.2 Beschrijving van het ontwerp

#### 3.2.1 De Kolk: Landelijk wonen

Dit thema, landelijk wonen, impliceert al dat we wonen in het landschap in plaats van het naar onze hand te zetten en het zoveelste doorsnee nieuwbouwwijkje bouwen. Uitgangspunt is, dat de oorspronkelijke landschapselementen de basis vormen voor het ontwerp; in plaats van de meest rationele verkaveling met wat toegevoegde stukjes landschap.

Deze landschapselementen worden versterkt en op een quasi-nonchalante wijze in het plangebied gelegd:

- Een nieuwe kolk, een boomgaard, een sloot/watergang met knotwilgen en dammetjes met duikers om de erven toegankelijk te maken, verspreide plukken bomen die de parkeercoffers in het landschap opnemen, losse 'landjes' als speelplekken, een trapveldje en lange zichtlijnen naar en vanuit het landschap.
- De architectuur van de bebouwing is landelijk: eenvoudige vormen, met schoorstenen en veranda's voor de vrijstaande en 2 onder 1 kapwoningen; rijenwoningen die vormgegeven zijn als grote kapschuren.
- Een appartementengebouw als bijzonder element langs wetering en kolk.
- Materialen als rood-genuanceerd metselwerk, donkere houten beschieting, witte kozijnen en een afdekking met riet of pannen maken het landelijk beeld compleet – deze worden dan ook voorgeschreven in het beeldkwaliteitplan. Het beeldkwaliteitplan is als bijlage 3 toegevoegd. Het beeldkwaliteitplan zal tevens worden toegevoegd aan de gemeentelijke welstandsnota.

### **3.2.2 Wonen rond de Kolk**

Het omringende landschap inspireerde tot het aanleggen van een kolk, die op natuurlijke wijze aansluit op de Nieuwe Wetering enerzijds en de wadi in de Ossenkamp, waar deze uitkomt op de sloot tussen beide plannen anderzijds. Langs de randen van deze kolk komen 2 onder 1 kapwoningen te liggen met hun veranda in het water, de waterwoningen.

Langs het slootje tussen beide delen van de Ossenkamp - die wordt verbreed tot een watergang - liggen 2 onder 1 kapwoningen als een soort boerderijtypes vormgegeven; ze zijn bereikbaar via een dam met een duiker. Hierachter liggen stroken met rijenwoningen met een architectuur die doet denken aan kapschuren. Tussen en achter deze rijen is een aantal speelplekken geprojecteerd.

Langs de Nieuwe Wetering en langs de grens van het gebied liggen de kavels voor vrijstaande woningen.

Naast de poel achter de Havezathe is langs de voornaamste toegangsweg tot de wijk een hofje seniorenwoningen geplaatst, als schuurachtige elementen achter de bebouwing van de Kerkstraat.

Net voor de brug sluiten aan de Werverweg enige grondgebonden woningen aan op de bestaande bebouwing.

Op de landtong waar de nieuwe Kolk aansluit op de Nieuwe Wetering, bij de brug en naast de tweede, ondergeschikte toegangsweg tot de wijk, bevindt zich als het 'landmark' van de wijk het appartementengebouw. Dit staat op de meest beeldbepalende plaats van de wijk. Samen met het wegenpatroon, de landschappelijke elementen en de zichtlijnen die de openheid van de verkaveling versterken, verankert dit de nieuwe wijk in zijn omgeving.

## **Hoofdstuk 4    Beleidskader**

### **4.1    Algemeen**

Het nationale en provinciale beleid is neergelegd in verschillende nota's betreffende de ruimtelijke ordening, alsmede in het streekplan. Een 'doorzetting' van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Heerde is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is echter veelal van een andere schaal dan de schaal waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld. Om die reden wordt beknopt het beleid op rijksniveau toegelicht, en wordt meer uitvoerig ingegaan op het Streekplan Gelderland, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid.

### **4.2    Rijksbeleid**

#### **4.2.1    Nieuwe Wet ruimtelijk ordening**

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Met deze nieuwe wet wordt gestreefd naar een samenhangend pakket van regels voor de ruimtelijke ordening. De wet biedt een nieuw stelsel om beleid voor een duurzame leefomgeving mogelijk te maken en te normeren. De nieuwe Wro draagt bij aan vereenvoudiging en versnelling van procedures en beroepsprocedures. Ten aanzien van bestemmingsplannen geldt met het nieuwe regime nu onder meer dat deze verplicht gesteld zijn voor het gehele gemeentelijke grondgebied en de bestemmingsplanprocedure is verkort. In het stelsel van de nieuwe Wro wordt uiteindelijk de digitalisering en elektronische beschikbaarstelling van nagenoeg alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur verplicht. Aangezien de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening echter pas op 1 januari 2010 van kracht wordt, gelden op dit moment wel de vereisten voor elektronische beschikbaarstelling van plannen inzake de Wro, maar worden hieraan nog geen nadere regels gesteld via een ministeriële regeling.

#### **4.2.2    Realisatie Nationaal Ruimtelijk Beleid onder de nieuwe Wro**

Verantwoordelijkheid op het juiste bestuursniveau was één van de drijfveren van de wetsherziening, de nieuwe Wro. In bepaalde gevallen, wanneer in een gebied nationale ruimtelijke belangen op het spel staan, kan het rijk zelf de bestemmingen van de grond aanwijzen en met het oog op die bestemmingen regels geven. De Wro noemt zo'n besluit een inpassingsplan, dat overigens inhoudelijk identiek is aan een bestemmingsplan. Het plan wordt opgesteld door de Minister van VROM of door de betreffende vakminister. Indien dat wenselijk is kan deze ook de vereiste vergunningen en ontheffingen verlenen.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor steden en netwerken richt zich op voldoende ruimte voor wonen, werken en mobiliteit en de daarbij behorende voorzieningen, groen, recreatie, sport en water. Daarbij kiest het rijk voor versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Bundeling van economie, infrastructuur en verstedelijking staat daarbij centraal als de ruimtelijke uitwerking van deze doelen.

Het nationaal ruimtelijk beleid voor water en groene ruimte richt zich op borging en ontwikkeling van natuurwaarden, de ontwikkeling van landschappelijke kwaliteit en landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Tevens is borging van veiligheid tegen overstromingen, voorkoming van wateroverlast en watertekorten en verbetering van water- en bodemkwaliteit van groot belang.

In een aantal gebieden en thema's komen vele onderdelen van de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur samen. De Randstad Holland, de kust, de Waddenzee, de Zuidwestelijke delta en het IJsselmeergebied zijn zowel van nationaal als internationaal belang. Regie van het rijk is nodig, evenals samenwerking en afstemming met decentrale overheden en bij de gebieden betrokken organisaties. Ook internationale samenwerking is van belang.

### 4.2.3 Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin het nationaal ruimtelijk beleid en de bijbehorende doelstellingen tot 2020 (met een doorkijk naar de periode 2020-2030) zijn opgenomen. Hoofddoel is het scheppen van ruimte voor de ruimteveragende functies met als (sub)doel de bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland. Naast deregulering en decentralisatie hanteert de Nota ontwikkelingsplanologie en uitvoeringsgerichtheid. Het rijk mengt zich niet in kwesties op microniveau maar stuurt op hoofdlijnen. Het motto is, 'Decentraal wat kan, centraal wat moet'. De verantwoordelijkheid voor de inrichting van het ruimtelijk gebied wordt neergelegd bij decentrale overheden.

Het kabinet streeft buiten de stedelijke netwerken naar basiskwaliteit en bereikbaarheid voor steden en dorpen. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Het rijk beperkt zich tot het aangeven van kaders en normen. Uitgangspunt is dat iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor meer landelijke gebieden. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas biedt de Nota Ruimte iedere gemeente ook voldoende ruimte voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Het is de bedoeling dat nieuwe bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaand stedelijk gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt. Revitalisering, herstructurering en transformatie van woon- en werkgebieden (waaronder soms ook bedrijfsverplaatsing) is cruciaal om de ruimtelijke doelen van het kabinet te halen. Het rijk stimuleert herstructurering en transformatie van zowel (verouderde) wijken als bedrijventerreinen. Het is voor het rijk belangrijk dat betrokken overheden voldoende ruimte reserveren voor groengebieden en andere recreatiemogelijkheden om de stad en dat recreatieve landschappen ontstaan en/of behouden blijven.

### 4.2.4 Het Nationaal Landschap Veluwe

Het Nationaal Landschap Veluwe staat ten dienste van de bewoners en gebruikers van het gebied zelf. Niet alleen door het verder ontwikkelen van een mooie omgeving, maar ook door het bieden van nieuwe economische perspectieven en werkgelegenheid. Draagvlak van burgers en de medewerking van grondeigenaren zijn succesfactoren bij de voorbereiding en uitvoering van projecten. Dit willen we zo veel mogelijk stimuleren.

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling past binnen het Rijksbeleid zoals geformuleerd in de diverse wetten en nota's.

## 4.3 Provinciaal beleid

### 4.3.1 Streekplan Gelderland 2005

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. In dat streekplan wordt het motto van de Nota Ruimte 'decentraal wat kan, centraal wat moet' vertaald naar het provinciale niveau 'lokaal wat kan, provinciaal wat moet'. Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn.

Het streekplan kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur en het multifunctionele gebied. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de samenwerkende gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent. Ingevolge de bij het Streekplan behorende Beleidskaart ruimtelijke structuur valt het bestemmingsplangebied Wapenveld-Dorp in het multifunctionele gebied en zijn de gronden aangeduid als bebouwd gebied 2000. Op deze kaart is tevens het Apeldoorns kanaal en aangrenzende gronden aangegeven als ecologische verbindingzone. Door deze zones neemt de versnippering van de natuur af en ontstaan er meer migratiemogelijkheden voor plant- en diersoorten. Aangezien het gaat om smalle zones met een strategische ligging, is voor de realisering van de verbindingzones specifiek ruimtelijk beleid aan de orde. Ingevolge de Compositiekaart Regio Noord-Veluwe is Wapenveld aangeduid als 'overige kern' en maakt het plangebied deel uit van 'Overige gebieden'. In het Streekplan wordt vastgesteld dat het regionale netwerk van de Noord-Veluwe bestaat uit grotere dorpen en kleine historische steden met een goed voorzieningenniveau en een levendige lokale economie. Het netwerk draagt bij aan een aantrekkelijk toeristisch-recreatief product.

#### **4.3.2 Streekplanuitwerking Zoekzones**

Op 12 december 2006 hebben Gedeputeerde Staten (GS) van Gelderland de Streekplanuitwerking 'zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking' vastgesteld. Het is een uitwerking van het nieuwe streekplan dat in 2005 door Provinciale Staten is vastgesteld. In deze streekplanuitwerking worden regionale zoekzones voor stedelijke functies en landschappelijke versterking aangegeven. Voor de 'stedelijke' zoekzone moet gedacht worden aan gebieden ten behoeve van het wonen (huizen), werken (bedrijventerreinen) en voorzieningen (scholen, kerken, sportvelden en dergelijke). Voor de 'landschappelijke' zoekzone gaat het om gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd. Met deze streekplanuitwerking wil de provincie voorzien in de ruimtebehoefte voor de komende jaren (tot 2015). Onderhavig plangebied is aangewezen als zoekzone voor wonen.

Geconcludeerd kan dan ook worden dat de onderhavige ontwikkeling het provinciaal beleid zoals geformuleerd in het verband van het Streekplan en de nadere uitwerking ten volle ondersteunt.

### **4.4 Regionaal beleid**

#### **4.4.1 Regionale Structuurvisie**

In de Regionale structuurvisie Noord-Veluwe hebben de samenwerkende gemeenten als hoofddoelstelling geformuleerd 'zorg dragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn.' De Regio heeft sturingswensen opgesteld die - met het oog op het willen bereiken van de doelstelling - de komende jaren veel aandacht zullen vragen. Een daarvan is de wens tot oplossing van het spanningsveld op de woningmarkt, dit opdat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen. De Regio heeft zoekzones vastgesteld voor stedelijke functies en landschappelijke versterking voor de periode 2005-2015. De provincie heeft zoekzones vastgelegd in een uitwerking van het streekplan. Uitgangspunt van het Gelders kwalitatief woonbeleid is dat de in regio samenwerkende gemeenten voorzien in een aanbod aan woningen, dat past bij de geconstateerde regionale kwalitatieve behoefte zoals vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP).

De onderhavige ontwikkeling is gelegen binnen de zoekzones zoals in deze regionale structuurvisie beschreven. Ook verder kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling van het plan De Kolk past binnen het regionaal beleid.

### **4.5 Gemeentelijk beleid**

#### **4.5.1 Visie wonen en werken in de gemeente Heerde tot 2015**

Op 27 juni 2005 is de gemeentelijke Visie wonen en werken door de gemeenteraad vastgesteld. In deze visie zijn naast de potentiële uitbreidingsgebieden (wonen en werken) van de gemeente Heerde tevens inbreidingslocaties (wonen) aangegeven.

##### *Centrumgebied*

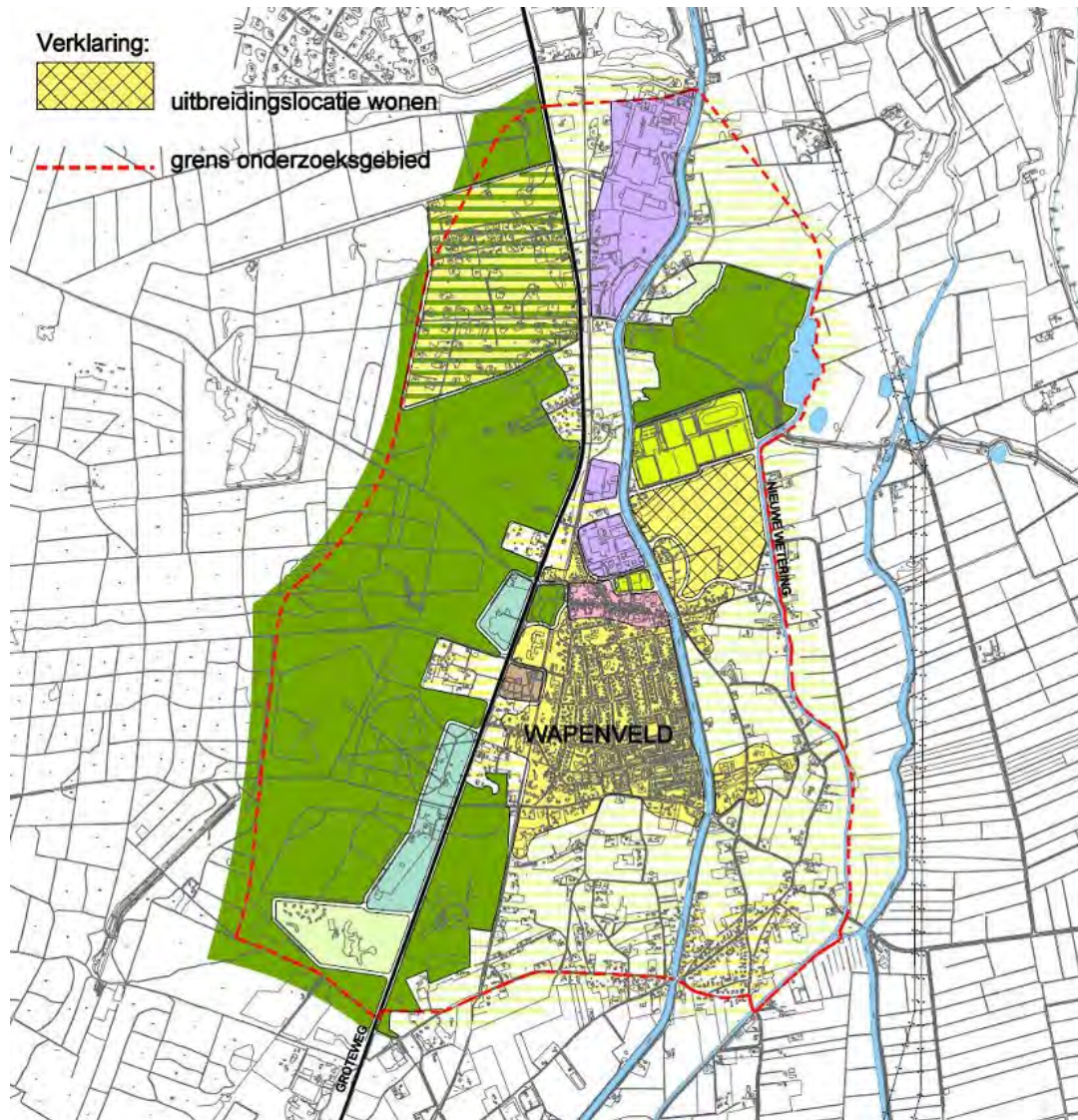
In het centrumgebied kan door middel van nieuwbouw en/of functieverandering of bedrijfsbeëindiging ruimte gevonden worden voor inbreiding. Gezien de hoge dynamiek in centrumgebieden is op voorhand niet eenduidig aan te geven welke (deel-)locaties in welke periode ontwikkeld zouden kunnen worden. De gemeente wil een stimulerende en voorwaardenscheppende rol spelen bij particuliere initiatieven. Er zal een visie worden opgesteld voor de Klapperdijk, waarmee richting kan worden aangegeven en sturend kan worden opgetreden met betrekking tot particuliere bouwinitiatieven aan de Klapperdijk. Om het voorzieningenniveau van Wapenveld in stand te houden zal naast ruimte voor woningbouw ook ruimte voor maatschappelijke en centrumvoorzieningen moeten worden gevonden.

##### *Woongebied*

In de visie wordt gesteld dat Wapenveld in het algemeen (zeer) dicht is bebouwd. De weinige groengebieden die er zijn, vervullen een duidelijke maatschappelijke functie (en komen niet voor bebouwing in aanmerking). Naar verwachting zullen ook de aanwezige scholen de komende jaren gehandhaafd worden. Nieuwe bouwlocaties kunnen binnen de bebouwde kom vrijwel uitsluitend worden gecreëerd door herstructurering. Incidenteel kan in Wapenveld nog enige verdichting plaatsvinden.



Vanuit de aantoonbare woningbehoefte zijn gebieden, waaronder één gebied in relatie met de kern Wapenveld, aangewezen als beoogde uitbreidinglocatie voor de woonfunctie. De wijk De Kolk maakt onderdeel uit van deze 'Uitbreidingslocatie wonen' te Wapenveld.



Afbeelding 4.: Uitbreidingslocaties Wapenveld. Bron Visie wonen en werken in de gemeente Heerde tot 2015.



## 4.6 Kwalitatief Woonprogramma

Het Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014 (KWP) is in formele zin een uitwerking ex artikel 4a, lid 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van het op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld Streekplan Gelderland 2005. Het doel van het programma is het kwantitatieve aanbod van woningen zo goed mogelijk af te stemmen op de kwalitatieve vraag. Daartoe worden met de verschillende regio's in de provincie Gelderland afspraken gemaakt. Realisering van deze afspraken is een taak van de gezamenlijke gemeenten en woningcorporaties. Per gemeente en woningcorporatie worden afspraken gemaakt over aandachtspunten in het lokale woonprogramma. Ook is meer aandacht voor kwalitatieve beleidsvoornemens geformuleerd in deel a van de Woonvisie. Belangrijke kwaliteitsthema's zijn duurzaamheid, levensloopbestendigheid en keuzevrijheid. Voor deze kwaliteitsthema's zijn ambitiekaarten gemaakt, waarop gemeenten, in samenwerking met woningbouwcorporaties, hun ambities voor de komende periode aangegeven hebben.

In het KWP 2005-2014 hebben de gemeenten op een drietal kwaliteitsthema's hun beleidsambities voor de komende tien jaren in de vorm van ambitiekaarten aangegeven. Dit betreft de kwaliteitsthema's 'Levensloopbestendig bouwen', 'Duurzaamheid' en 'Keuzevrijheid en zeggenschap'. In totaal gaat het om 1.081 nieuwe woningen (netto).

Op 30 maart 2009 is door de raad van de gemeente Heerde besloten om onderhavig plan te baseren op het Kwalitatief Woonprogramma II. Gestreefd wordt naar een sociaal programma met circa 45% sociale woningbouw in de koop- en huursector. Uit het woonwensenonderzoek blijkt dat er zowel bij starters, als bij één- en tweepersoonshuishoudens tot 34 jaar en gezinnen tot 44 jaar een sterke wens aanwezig is om te kopen. Goedkopere eengezinswoningen dragen bij aan een evenwichtige bevolkingsopbouw. Volgens het onderzoek is er onder senioren vooral behoefte aan betaalbare huurwoningen. Bouwen voor senioren bevordert de doorstroming op de woningmarkt het meest. De realisatie van de wijk De Kolk is passend binnen dit raadsbesluit.

## 4.7 Welstandsnota Heerde

Vanuit de overtuiging dat de lokale overheid het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving dient te behartigen, wordt welstandsbeleid opgesteld. De verschijningsvorm van een bouwwerk is geen zaak van de eigenaar alleen; elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd. De gemeente Heerde heeft het ontwikkelde welstandsbeleid beschreven in de Welstandsnota Heerde, die in 2004 is vastgesteld. Er zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd.

Er zijn in het plangebied geen monumenten aanwezig.

Voor onderhavige uitbreiding wordt een beeldkwaliteitplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan wordt toegevoegd aan de Welstandsnota; hiervoor wordt de Welstandsnota gewijzigd in procedure gebracht.

## 4.8 Hondenbeleid

De gemeente Heerde kent geen specifiek hondenbeleid.

Om de leefomgeving in woongebieden schoon en leefbaar te houden, zijn er wel regels voor het uitlaten van honden. De belangrijkste zijn:

- Binnen de bebouwde kom geldt een opruimplicht: hondenbezitters moeten zelf de poep van hun hond direct opruimen.
- Binnen de bebouwde kom geldt een aanlijngedod: op de openbare weg, op pleinen en speelplaatsen, et cetera moeten honden altijd aangelijnd zijn.

In de nieuwe wijk De Kolk geldt dus voor hondenbezitters zowel de opruimplicht als het aanlijngedod. Deze regels zijn vastgelegd in de APV (de Algemene Plaatselijke Verordening) van de gemeente Heerde. Om er op toe te zien dat deze leefbaarheidregels worden nageleefd, wordt regelmatig toezicht uitgeoefend door de gemeentelijke BOA (buitengewoon opsporingsambtenaar). De BOA kan direct een boete opleggen. Onderstaande tabel geeft een indruk van de hoogte van deze boete.

## bestemmingsplan De Kolk

Boetes (2009) in de bebouwde kom

Hondenpoep	€ 60,-
Loslopen	€ 60,-
Betreden van kinderspeelplaatsen, speelweides of zandbakken	€ 90,-

Ook zullen er specifieke handhavingacties worden uitgevoerd, die op de gemeentepagina van De Schaapskooi worden aangekondigd. De resultaten van deze acties zullen naderhand worden vermeld. Om de regels die van toepassing zijn op het uitlaten van honden bij de mensen bekend te maken, krijgen alle bewoners in de wijk speciale folders over dit onderwerp toegezonden.

## Hoofdstuk 5 Milieuaspecten

### 5.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden de milieuonderwerpen behandeld. In eerste instantie wordt in paragraaf 4.2 ingegaan op de geluidsaspecten. Vervolgens gaat paragraaf 4.3 in op de Wet luchtkwaliteit, waarna paragraaf 4.4 de externe veiligheid in het plangebied beschrijft. In paragraaf 4.5 wordt ingegaan op de bodemaspecten en in paragraaf 4.6 is de watertoets opgenomen. In paragraaf 4.7 staat de flora- en faunawet centraal. Tot slot worden in paragraaf 4.8 de archeologische aspecten verwoord.

### 5.2 Geluid

De woningbouwlocatie bevindt zich binnen de wettelijke geluidszone van wegen. Als gevolg van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn de geluidsbelastingen op de gevels van de woningen onderzocht en getoetst.

Dit onderzoek (Akoestisch onderzoek, nieuwbouwplan De Kolk te Wapenveld, Grontmij Nederland bv, 27 mei 2009) levert de volgende conclusies op.

- Als gevolg van het wegverkeer over de Kerkstraat en de Werwerweg worden er overschrijdingen binnen het plangebied geconstateerd.
- De overschrijding als gevolg van het verkeer over de Kerkstraat is tot ca 30 meter vanaf de wegas het plangebied binnen. Dit betekent dat vanaf 30 meter van de wegas er zonder meer gebouwd kan worden. Wanneer binnen 30 meter van de wegas wordt gebouwd moeten er maatregelen onderzocht worden. Wanneer kan worden aangetoond dat maatregelen op grond van stedenbouwkundige, financiële, verkeerskundige of landschappelijke bezwaren niet uitgevoerd kunnen worden kan er voor de woningen binnen deze zone een hogere waarde worden aangevraagd. Op basis van het ingevulde plan zullen de geluidbelastingen op de individuele woningen bepaald worden.
- Op basis van de stedenbouwkundige schets blijkt dat in de zone met overschrijdingen vanwege de Kerkstraat geen woningen zijn geprojecteerd. Ten aanzien van deze weg hoeven er dus geen maatregelen onderzocht te worden.
- De overschrijding als gevolg van het verkeer over de Werwerweg is tot ca 20 meter vanaf de wegas het plangebied binnen. Dit betekent dat vanaf 20 meter van de wegas er zonder meer gebouwd kan worden. Wanneer binnen 20 meter van de wegas wordt gebouwd moeten er maatregelen onderzocht worden. Wanneer kan worden aangetoond dat maatregelen op grond van stedenbouwkundige, financiële, verkeerskundige of landschappelijke bezwaren niet uitgevoerd kunnen worden kan er voor de woningen binnen deze zone een hogere waarde worden aangevraagd. Op basis van het ingevulde plan zullen de geluidbelastingen op de individuele woningen bepaald worden.
- Op basis van de stedenbouwkundige schets blijkt dat er binnen de zone met overschrijdingen enkele woningen zijn geprojecteerd. Ten aanzien van de Werwerweg heeft de gemeente Heerde het voornemen deze tot 30 km/uur zone te bestemmen. Op grond hiervan is een toets aan de grenswaarden uit de Wet geluidhinder niet noodzakelijk en kan zonder meer gebouwd worden. Wel zullen de gecumuleerde geluidbelastingen van alle wegen samen beschouwd dienen te worden in het kader van het voldoen aan de geldende binnenwaarde van 33 dB.

De overige wegen rond het plangebied leiden niet tot overschrijdingen van het plangebied.

### 5.3 Luchtkwaliteit

Voor de kwaliteit van de buitenlucht in Nederland zijn normen vastgesteld in de Wet milieubeheer (Wm)(hoofdstuk 5, titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen', ook wel bekend onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'). Ruimtelijk-economische projecten kunnen worden uitgevoerd onder de volgende voorwaarden:

- wanneer er na realisatie voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wm;
- wanneer het project niet in betekenende mate bijdraagt of;
- wanneer er door maatregelen of saldering voldoende compensatie plaatsvindt.

Voorlopig draagt een plan in betekenende mate bij wanneer er meer dan 1% van de grenswaarde (= meer dan 0,4 µg/m<sup>3</sup>) wordt bijgedragen.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (Regeling NIBM) is de vertaling gemaakt van 1%

bijdrage naar omvang van ruimtelijk-economische projecten. In deze vertaling is voor woningen bepaald dat luchtonderzoek niet hoeft plaats te vinden bij minder dan 500 woningen. Aangezien het plan over minder dan 500 woningen gaat, is een luchtonderzoek niet noodzakelijk.

Op basis van bureauonderzoek is gebleken dat er geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van het aspect geur. Er zijn geen geurveroorzakende bedrijven in de omgeving

#### **5.4 Externe veiligheid**

Het beleid betreffende externe veiligheid in Nederland is onderdeel van het integrale veiligheidsbeleid dat de totale breedte van de veiligheidsketen omvat: proactie, preventie, preparatie, repressie en nazorg. Het Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) coördineert het integrale veiligheidsbeleid. Het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu (VROM) is verantwoordelijk voor de coördinatie over een onderdeel hiervan, het beleid betreffende de externe veiligheid.

Voor het plangebied van dit bestemmingsplan geldt dat aan de hand van de provinciale risicokaart blijkt, dat er geen transportas gevaarlijke stoffen in de nabijheid van het plangebied aanwezig is. Ook zijn er geen risicovolle bedrijven (onder meer Bevi-inrichtingen) of activiteiten aanwezig waarvan het invloedsgebied gevolgen heeft voor het plangebied, zoals hindercircels van agrarische bedrijven.

Geconcludeerd kan worden dat er geen nader onderzoek behoeft plaats te vinden naar externe veiligheidsaspecten en er vanwege externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **5.5 Bodem**

Door middel van het uitgevoerde bodemonderzoek (Verkennd bodemonderzoek De Kolk, Grontmij Nederland bv, 2 juli 2009) is inzicht verkregen in de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Hieruit kan wordt geconcludeerd dat de voor de locatie opgestelde onderzoekshypothesen 'onverdachte locatie' strikt genomen niet juist is. Gezien de relatief lage gehalten is er echter geen aanleiding tot het uitvoeren van vervolgonderzoek. Op basis van de uitkomsten van het onderzoek behoeven er voor het overig terreindeel vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woongebied.

Indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast in een ander werk, is een partijkeuring conform de eisen van het Besluit bodemkwaliteit noodzakelijk. Indien een bodemkwaliteitskaart beschikbaar is, mag de grond als bodem worden toegepast, mits de kwaliteit van de grond vergelijkbaar is met of beter is dan de kwaliteit van de ontvangende bodem.

#### **5.6 Archeologie**

In opdracht van de Gemeente Heerde heeft Grontmij Nederland B.V. een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de locatie De Kolk te Wapenveld. Het onderzoek heeft bestaan uit een Bureau Onderzoek (BO), Inventariserend Veld Onderzoek (IVO) en de rapportage hierover.

Uit het bureauonderzoek is gebleken dat het plangebied gelegen is op een landduin, nabij een stuwwal ten oosten van het plangebied en de IJssel ten westen van het plangebied. Er kunnen archeologische resten verwacht worden die dateren vanaf het Paleolithicum. Om de verwachtingen uit het deel bureauonderzoek in het veld te toetsen, is vervolgens een begin gemaakt met een verkennend booronderzoek.

Tijdens het veldonderzoek zijn echter geen archeologische indicatoren aangetroffen. Ook zijn geen intacte podzolbodems aangetroffen, waardoor de kans op het aantreffen van intacte archeologische resten in het plangebied laag is. Op basis van het uitgevoerde IVO met verkennend booronderzoek wordt geen archeologisch vervolgonderzoek nodig geacht. De voorgenomen ingreep in het gebied kan zonder archeologisch voorbehoud worden uitgevoerd.

Het onderzoek is overeenkomstig de provinciale richtlijnen gebaseerd op een steekproef. Indien tijdens de uitvoering van graafwerkzaamheden in de delen van het plangebied die niet voor vervolgonderzoek in aanmerking komen alsnog archeologische resten worden aangetroffen, dient direct contact opgenomen te worden met de bevoegde overheid. Er wordt geadviseerd met betrekking tot de resultaten van het onderzoek en deze aanbeveling contact op te nemen met het bevoegd gezag.

## 5.7 Water

Op grond van de afspraak uit de startovereenkomst WB21 moeten decentrale overheden in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf op nemen. In die paragraaf wordt uiteengezet wat voor gevolgen het plan in kwestie heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater.

In het kader van de Watertoets is op 21 april 2009 overleg geweest tussen waterschap Veluwe, de gemeente Heerde, de stedenbouwkundige en Grontmij over onder andere het stedenbouwing plan, de doelen en maatstaven en mogelijkheden van verversing van water in de kolk. Afgesproken is de effecten van de aanleg van de kolk op de omgeving te onderzoeken middels een modelonderzoek en het graven van een proefsleuf.

De resultaten van het modelonderzoek zijn besproken op 19 juni 2009. Tijdens dit overleg is tevens gesproken over de inrichting van de oevers van de Nieuwe Wetering in relatie tot de KRW-richtlijnen en beheer en onderhoud. Uit vervolgoverleg tussen waterschap en gemeente blijkt dat langs de Nieuwe Wetering ter hoogte van het plangebied geen KRW-profiel aangelegd kan worden. Afgesproken is dat de gemeente in een brief aan het waterschap een overzicht geeft waar wel de ruimte is om een KRW-profiel te realiseren en zij een inspanningsverplichting op zich neemt.

Waterschap Veluwe heeft op 19 juli 2009 per email aangegeven dat zij zich kunnen vinden in de opzet van het bestemmingsplan. Bij de uitwerking van de inrichting worden verdere afspraken gemaakt over het onderhoud in relatie tot de inrichting van de kolk. Daarnaast dringt het waterschap sterk aan op een goed en intensief 'verwachtingenmanagement' richting de nieuwe bewoners langs de Nieuwe Wetering. In droge tijden staat er nauwelijks water in de wetering. Er moet voor gezorgd worden dat de bewoners geen beelden hebben van wonen aan het water met steigers en boten;

### 5.7.1 Beleidskader

Richtinggevend is het algemene waterbeleid dat staat beschreven in de Vierde Nota Waterhuishouding van de rijksoverheid, het Waterhuishoudingplan Gelderland van de provincie Gelderland en het Waterbeheersplan 2002-2006 van het waterschap Veluwe. In het kort schrijven al deze plannen het voorkomen van afwentelen van problemen in ruimte en tijd (duurzaamheidsbeginsel) voor.

De twee principes voor duurzaam waterbeheer zijn de volgende zogenaamde tritsen:

- vasthouden, bergen en (vertraagd) afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren 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 niet meer mogelijk is, wordt het water vertraagd afgevoerd. De trits houdt ook in dat grondwater niet wordt afgevoerd.

Bij schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste, wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

### 5.7.2 Huidige situatie

Het huidige bodem- en watersysteem ter plaatse van het plangebied wordt als volgt samengevat:

- Het maaiveld varieert van 3,3 tot 2,7m +NAP en loopt hoofdzakelijk af naar het oosten. In het midden van het plangebied ligt een lager gelegen strook.
- De bodem bestaat uit matig dikke humuspodzolgronden met kalkloos lemig fijn zand, incidenteel kleiig.
- GLG en GHG variëren van respectievelijk 1,3-1,7m +NAP tot 2,4-2,7m +NAP.

- De doorlatendheid van de bovenste laag van de bodem bedraagt in het grootste deel van het gebied 0,9-1,1 m/dag en is hiermee redelijk tot goed. Incidenteel komt een matig doorlatendheid voor van 0,4 m/dag. In de lagen daaronder is de doorlatendheid bijna overal hoger.

De Nieuwe Wetering ligt aan de oostzijde van het plangebied. De streefpeilen in de Nieuwe Wetering zijn 1,40 m+NAP (minimum peil) en 1,60 m+NAP (maximum peil). Beide streefpeilen kunnen niet altijd gehaald worden. In droge perioden kan het waterpeil aanzienlijk onder het streefpeil wegzakken; in natte perioden kunnen af en toe hogere peilen optreden.

### 5.7.3 Kansen en knelpunten stedenbouwkundig ontwerp

#### Wateroverlast

In het NBW is door ondermeer Rijk, IPO, VNG en UvW afgesproken dat in stedelijk gebied maximaal 1 keer per 100 jaar sprake mag zijn van wateroverlast. Wateroverlast kan in dit verband gezien worden als inundatie vanuit oppervlaktewater, extreme water-op-sstraat of extreem hoge grondwaterstanden.

Tussen de Nieuwe Wetering en de kolk komt een constructie zodat er geen rechtstreeks contact tussen beide wateren mogelijk is. Het waterpeil in de kolk staat in direct contact met het grondwater. Het peil zal zich instellen op het niveau van het grondwater en mee bewegen met de dynamiek van het grondwater. Het gemiddelde hoogste peil zal op het niveau van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) liggen, deze bedraagt 2,5 à 2,6 m +NAP. Het gemiddelde laagste peil ligt op het niveau van de GLG, circa 1,5 m +NAP. Naar verwachting (op basis van opgetreden waterstanden in de afgelopen 3 jaar) stroomt er geen water vanuit de Nieuwe Wetering naar de kolk als de constructie tussen de Nieuwe Wetering en de Kolk op of boven GHG-niveau ligt.

Om versnelde afvoer als gevolg van een toename van het verhard oppervlak te voorkomen dient het hemelwater binnen het plangebied vastgehouden en geborgen te worden. Waterschap Veluwe gaat uit van een maximale peilstijging van 0,50 m bij een bui waarbij 35,7 mm neerslag valt in 45 minuten.

In onderstaande tabel is de oppervlakteverdeling naar verhard oppervlak, onverhard oppervlak (tuinen ed.), groen en water weergegeven. Aangenomen is dat 60 % van het uitgeefbare terrein verhard wordt.

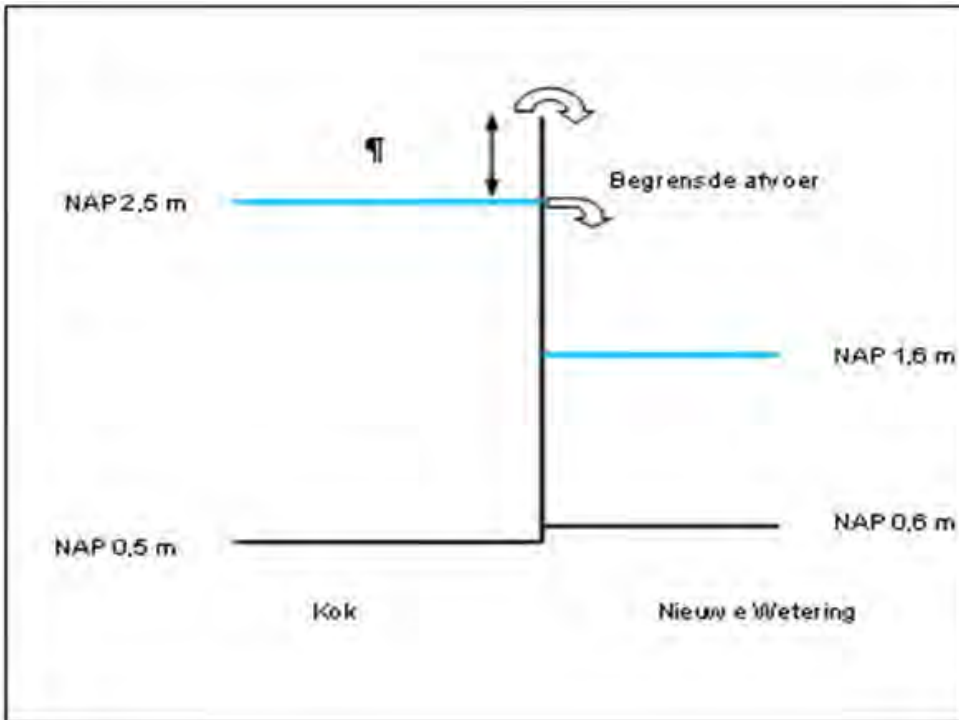
	Oppervlak (ha)
Verhard (uitgeefbaar)	1,4
Verhard (openbaar)	2,1
Onverhard (tuin en openbaar groen)	1,7
Water	0,6

De benodigde berging wordt als volgt bepaald:

- IN:  $357 \text{ m}^3/\text{ha} * 3,5 \text{ ha} = 1250 \text{ m}^3$
- UIT:  $1,809 \text{ m}^3/\text{ha} * 3,5 \text{ ha} = 6,4 \text{ m}^3$
- BERGING  $1244 \text{ m}^3$

In het stedenbouwkundig plan is circa  $6000 \text{ m}^2$  aan water aanwezig. Dit komt neer op een peilstijging van 0,21 m.

Het hemelwater wordt via een IT-riool naar de kolk getransporteerd. Indien de waterstand in de kolk lager is dan de GHG kan het waterpeil ongehinderd stijgen. Na de neerslaggebeurtenis zakt het peil uit naar het grondwaterniveau. Op GHG-niveau komt een knijpconstructie met een afvoer van 0,67 l/s/ha. Het waterpeil kan stijgen tot de bovenkant van de stuwconstructie. Bij grotere neerslaghoeveelheden stroomt het water over de stuw naar de Nieuwe Wetering. De exacte hoogte en het ontwerp van de constructie wordt in een later stadium bepaald.



Afbeelding 5.1 Constructie tussen kolk en Nieuwe Wetering Riolering

Het hemelwater wordt via IT-riolen verzameld en getransporteerd naar de kolk. In droge omstandigheden kan een deel van het hemelwater ter plekke infiltreren.

Een IT-riool van Ossenkamp I loopt als noodoverstort door het plangebied van De Kolk naar de Nieuwe Wetering. Mogelijk kan het water vanuit Ossenkamp I naar de kolk gebracht worden. In een later stadium wordt dit nader uitgewerkt.

Voor het huishoudelijk afvalwater wordt een dwa-stelsel ontworpen. Dit stelsel kan aangesloten worden op het stelsel van Ossenkamp I.

#### 5.7.4 Watervoorziening en verdroging

Door het graven van de kolk wordt er mogelijk grondwater uit de omgeving aangetrokken.

Uit de effectenberekeningen (Effectenberekening aanleg kolk plangebied De Kolk in Wapenveld, Grontmij 12 juni 2009) blijkt dat aan de westzijde van de kolk relatief weinig invloed optreedt. Het invloedsgebied is hier beperkt tot enkele meters. Aan de oostzijde is het invloedsgebied groter, tot circa 80 m ten oosten van de Nieuwe Wetering.

In de toekomstige situatie infiltreert het water vanuit de kolk naar de ondergrond (circa 0,2 tot 5 mm/dag) en treedt uit nabij de Nieuwe Wetering. De verandering van de kwel is beperkt tot de directe omgeving van het plangebied. De effecten op de regionale kwel is verwaarloosbaar.

In een zomersituatie kan door verdamping een beperkte kwelstroom naar de kolk ontstaan. Hierdoor kan het peil in de kolk af kunnen nemen tot beneden een GLG in het grondwater.

Daarnaast is er door de gemeente een proefgat gegraven om te kijken wat er daadwerkelijk gebeurt met de (grond)waterstanden en worden peilbuizen gemonitord.

#### 5.7.5 Waterkwaliteit en natuur

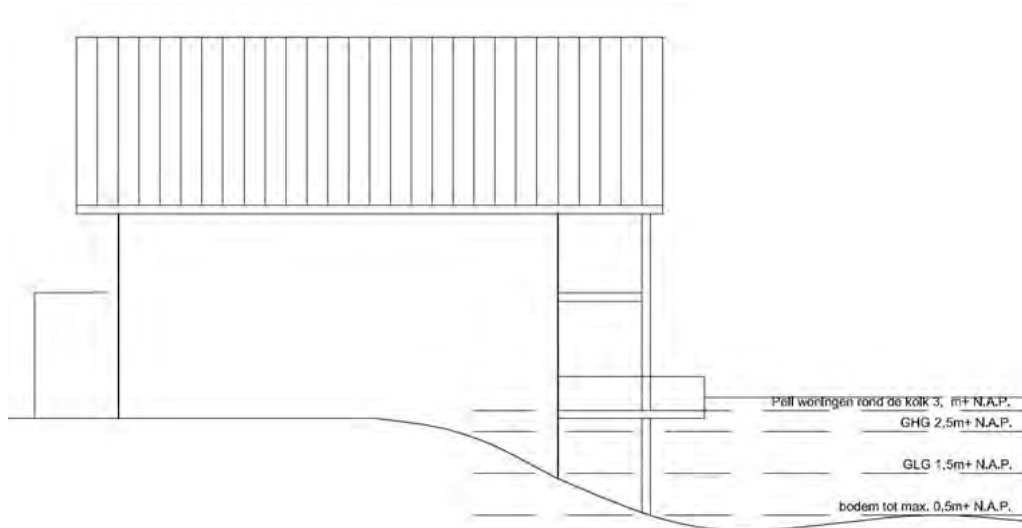
De kans op waterkwaliteitsproblemen in de kolk is aanwezig. Enerzijds heeft dit te maken met de voedingsstoffen in het water, anderzijds met het gegeven dat het water in de kolk stil staat. Verversing met grondwater (voldoende diep onder het GLG-niveau) kan een oplossing zijn, door een waterdiepte van minimaal 1 meter te creëren vindt verversing met grondwater plaats.



De Nieuwe Wetering is een KRW-lichaam. Langs de Nieuwe Wetering zijn vrijstaande woningen gepland. In overleg met het waterschap is besloten dat hier geen KRW-profiel aangelegd hoeft te worden. De gemeente neemt een inspanningsverplichting op zich om elders wel een KRW-profiel te realiseren. De uitwerking van de oeverinrichting van de kolk en de Nieuwe Wetering vindt in een later stadium plaats.

### 5.7.6 Grondwateroverlast

Om het verschil tussen het maaiveld en het peil in de kolk (drooglegging) in droge periodes niet te groot te laten zijn, wordt voor de woningen langs de kolk een alternatieve bouwwijze toegepast waardoor een kleinere ontwatering benodigd is (bijvoorbeeld kruipruimteloos bouwen). Voor de woningen rond de kolk wordt een drooglegging van 0,60 meter aangehouden. In onderstaand figuur zijn de peilen schematisch weergegeven.



*Afbeelding 4.2: Drooglegging rond de kolk. Het aanlegpeil van de overige woningen in het plan bedraagt circa 3,8 m +NAP. De drooglegging bedraagt hiermee circa 1,3 meter, hetgeen ruim voldoende is. Grondwaterstanden boven de GHG mogen afgetopt worden door middel van drainage.*

### 5.7.7 Beheer en onderhoud

Bij de uitwerking van de inrichting worden nadere afspraken gemaakt tussen gemeente en waterschap over het onderhoud van de kolk en de oever van de Nieuwe Wetering in relatie tot de inrichting.

## 5.8 Natuur

### 5.8.1 Gebiedsbescherming

Bekeken is of de ligging van de locatie in relatie tot de situering en begrenzing van gebieden die vallen onder het regime van resp. 'Natura 2000-gebieden', Beschermde Natuurmonumenten dan wel gebieden die zijn aangewezen als beschermingsgebieden ten behoeve van weidevogels en ganzen tot problemen of extra aandacht aanleiding zou kunnen geven. Onderzoek heeft aangetoond dat de ligging van het gebied zodanig is dat daarvan geen sprake is. Gesteld mag dan ook worden dat de wijzingen in het plangebied geen negatieve gevolgen hebben op:

1. Natura 2000-gebieden;
2. Beschermde Natuurmonumenten;
3. Weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden.

### 5.8.2 Flora- en faunawet

Mogelijk maken vleermuizen gebruik van de in het plangebied aanwezige houtwallen als trekroute naar foerageergebied. Vleermuizen maken gebruik van lijnvormige groene elementen om zich van verblijfplaats naar foerageergebied te begeven. De huidige houtwal (elzenrij) in het meest westelijke deel van het plangebied blijft gehandhaafd.

In het plangebied zijn geen oudere bomen aangetroffen met gaten en holten die kunnen dienen als vaste verblijfplaats voor vleermuizen.

Het plangebied is geschikt voor minder kritische weidevogels (kievit en scholekster) welke er op dit moment broeden. De openheid ontbreekt voor kritische soorten als grutto en tureluur. In de houtwallen zijn geen vaste verblijfplaatsen aangetroffen van vogels. Gezien de structuur en leeftijd van de bomen was dit ook de verwachting.

De overige beplanting is geschikt als broedplaats voor algemene vogelsoorten. Aangezien het verboden is om broedende vogels te verstoren tijdens het broedseizoen, moet ervoor gezorgd worden dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen worden uitgevoerd.

Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Indien het toch noodzakelijk is om in het broedseizoen activiteiten uit te voeren, dan moet vooraf door een ter zake kundige bepaald worden of er broedende vogels voorkomen in het plangebied voorkomen. Eventueel is het mogelijk om voor het broedseizoen maatregelen te nemen, zoals het verwijderen van beplanting, zodat vogels zonder vaste verblijfplaats niet kunnen gaan broeden.

In de boomgaard aan de Kerkstraat bevindt zich een steenuilenkast. Tijdens het veldbezoek kon niet worden uitgesloten dat deze steenuilenkast bezet was, omdat de steenuil pas rond de schemering actief wordt. Volgens omwonenden wordt er regelmatig een steenuil waargenomen in de houtwal aan de westkant van het gebied. Dit geeft aan dat de nestkast waarschijnlijk in gebruik is en de steenuil gebruik maakt van het plangebied als foerageergebied. De steenuilenkast ligt net buiten het plangebied maar deze zal door de toekomstige ontwikkelingen mogelijk ongeschikt raken. Aangezien dit een mogelijke vaste verblijfplaats betreft, en het plangebied mogelijk foerageergebied is van een steenuil, dient nader onderzocht te worden of deze steenuilen kast bezet is.

Tevens is er in een schuur van de bestaande bebouwing een invliegopening voor een kerkuil geconstateerd. Deze schuur zal in de toekomst gehandhaafd blijven, waarbij de mogelijke vaste verblijfplaats van de kerkuil niet zal verdwijnen. Echter, zal wel een groot deel van het mogelijke foerageergebied van de kerkuil verdwijnen door het omvormen van het agrarische land naar nieuwbouw woningen waardoor ook de vaste verblijfplaats mogelijk ongeschikt wordt. Er dient nader onderzocht te worden of de schuur een vaste verblijfplaats voor de kerkuil is.

### **5.8.3 Nader onderzoek steen- en kerkuil**

Dit nader onderzoek is uitgevoerd en is een mitigatie- en compensatieplan inzake de uilen opgesteld. Deze is als bijlage aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

Gezien de verspreiding van beschermde amfibieën en de huidige situatie wordt verwacht dat er geen beschermde soorten aanwezig zijn in het plangebied

## **5.9 Verkeer**

### **5.9.1 Verkeersstructuur**

De wegenstructuur van de wijk De Kolk sluit aan bij de wegategorisering die bij een dergelijke wijk verwacht kan worden. De wegen in de wijk zelf zijn erftoegangswegen; wegen die puur bedoeld zijn om de woningen bereiken. Als ontsluitingsweg (soms ook 'verzamelweg' genoemd) fungeert de Kerkstraat; deze weg dient als verbinding tussen De Kolk en de doorgaande verkeersverbinding.

De tracering en vormgeving van de wegenstructuur van de wijk is als volgt:

- verkeer van/naar de wijk kan zo direct mogelijk richting via de Klapperdijk de Groteweg (de doorgaande straat langs de kern Wapenveld), waarbij:
- dit verkeer zo min mogelijk door de wijk zelf rijdt maar zo snel mogelijk op de Kerkstraat en/of de Werwerweg aan de rand van de wijk, uitkomt;
- voor langzaam verkeer wordt een directe route gecreëerd die aansluit op de aangrenzende wijk Ossenkamp. Deze route vormt een directe verbinding met het centrum van Wapenveld.

Middels een raadsbesluit heeft de raad d.d. 2 november 2004 uitgesproken dat de overige omliggende wegen zullen worden afgesloten voor gemotoriseerd verkeer; ontsluiting van de wijk De Kolk anders dan via de eerdergenoemde ontsluitingsstructuur is dan ook niet mogelijk; verkeersbelasting vanuit De Kolk op aanliggende wijken is niet aan de orde. Wel zal middels profiel en het tijdelijk weghalen van een verwijderbare barrière (een 'paaltje') ingeval van calamiteit een doorgang tussen de wijken Ossenkamp en De Kolk kunnen worden gecreëerd.

Zoals aangegeven zal de ontsluiting van het bestemmingsplan 'de Kolk' ook verlopen via de Klapperdijk richting Groteweg. De Werverweg en de Kerkstraat zullen worden heringericht om doorstroming te verbeteren en de verkeersveiligheid te verhogen. De brug naar de Klapperdijk is in het kader van het bestemmingsplan 'de Ossenkamp' vernieuwd. Autoverkeer kan elkaar op de brug passeren en voetgangers hebben een eigen plek op de brug. Binnen het wegprofiel van de Klapperdijk is voldoende ruimte voorhanden om de toename in verkeersintensiteit te verwerken. Ingepland is nog de herinrichting van het laatste deel van de Klapperdijk (tussen de Loswal en het van de Polplein). Ook bij deze herinrichting zal aandacht zijn voor optimalisering van de doorstroming voor autoverkeer.

De gekozen verkeersstructuur voor de wijk de Kolk komt sterk overeen met de verkeersstructuur van Ossenkamp; ook daar is gekozen voor een verkeersafwikkeling zo kort en snel als mogelijk op de weg richting hoofdwegennet.

### **5.9.2 Parkeerbalans**

Ten aanzien van het parkeren is een parkeernorm gehanteerd van 1,8 per woning. Voor de vrijstaande woningen aan de Wetering en de 2 onder 1 kapwoningen zijn twee parkeerplaatsen op eigen terrein voorzien. Om het gebruik te waarborgen wordt privaatrechtelijk zekerheid gesteld. De toekomstige parkeersituatie wordt nader in het inrichtingsplan voor de openbare ruimte uitgewerkt.

### **5.9.3 Snelheidsregime**

Bij de hierboven genoemde erftoegangswegen binnen de bebouwde kom schrijven de Duurzaam Veilig-richtlijnen een maximumsnelheid van 30km/h voor. Dit snelheidsregime sluit aan bij een weg waarbij leefbaarheid (lucht- en geluidskwaliteit) en verkeersveiligheid voor langzame weggebruikers (fietsers en voetgangers) de belangrijkste aandachtspunten zijn. Ook voor de Kerkstraat en Werverweg zal een maximumsnelheid van 30 km/h gaan gelden.

### **5.9.4 Aanvullend verkeersonderzoek**

De gevolgen op het gebied van verkeer als gevolg van de ontwikkeling van de nieuwe wijk zijn beschreven in de "Notitie verkeersuitgangspunten De Kolk te Wapenveld" (Grontmij, mei 2009). De gemeente Heerde heeft BVA Verkeersadviezen gevraagd een controle uit te voeren op de gehanteerde uitgangspunten in deze notitie en een antwoord te geven op de binnengekomen zienswijzen. Deze notitie (BVA februari 2010) (zie bijlagen) bestaat uit twee delen. Het eerste deel vormt een advies op basis van de controle van de verkeerskundige uitgangspunten. Deel twee van deze notitie vormt de beantwoording van de zienswijzen. Deel 1 bestaat uit de hoofdstukken 2 en 3. In hoofdstuk 2 wordt de verkeerskundige toets uitgevoerd. In hoofdstuk 3 wordt een advies gegeven over de gewenste route voor het bouwverkeer. Hoofdstuk 4 vormt het tweede deel van deze notitie. Hierin worden de zienswijzen beantwoord.

### **5.9.5 Ontsluiting bouwverkeer**

Gedurende de bouwperiode zal veel materiaal en materieel moeten worden aan- en afgevoerd naar het plangebied. De aan- en afvoer van materiaal en materieel zal veelal gebeuren met (zwaar) vrachtverkeer. Daarnaast zullen dagelijks ook verschillende werkbusjes van bouwvakkers naar en van het plangebied rijden. Het plangebied zal dus gedurende de bouwperiode (circa 1 à 1,5 jaar) extra verkeer aantrekken ten opzichte van de huidige situatie. Vrachtverkeer veroorzaakt mede door de grote massa van de voertuigen een grote impact op de subjectieve verkeersonveiligheid. Deze grote massa voelt vaak onveilig aan. Veel vrachtverkeer wordt door de meeste bewoners dan ook vaak als hinderlijk en onveilig ervaren. De meest logische route voor bouwverkeer naar het plangebied is de route via de Kerkstraat en de Klapperdijk. De gemeente Heerde wil echter voorkomen dat het wegennet in het centrum van Wapenveld te zeer wordt belast met het tijdelijke(zware) bouwverkeer.

Uit het aanvullend verkeersonderzoek blijkt dat de route via de Kerkstraat – Lagestraat – Kanaaldijk – Revelingseweg het minst slechte alternatief is. Om het gebruik van deze route te stimuleren worden bij de uitvoering afspraken gemaakt met de bouwondernemers en toeleveranciers.

## **Hoofdstuk 6 Juridische aspecten**

### **6.1 Algemeen**

In verband met de digitaliseringsverplichtingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het plan afgestemd op de RO standaarden 2008. De RO Standaarden 2008 bestaat uit een pakket aan standaarden verdeeld in:

- standaarden voor de beschrijving van het technische model waaraan de ruimtelijke instrumenten moeten voldoen;
- praktijkrichtlijnen die de toepassing van het model beschrijven;
- een standaard voor structuur en presentatie van een ruimtelijk instrument;
- een standaard voor publicatie en authenticatie van een digitale dataset van een ruimtelijk instrument.

Hoewel de inwerkingtreding van de digitaliseringsverplichtingen uit de Wro onlangs is uitgesteld tot 1 januari 2010 is het zaak om bestemmingsplannen zoveel mogelijk conform de RO standaarden 2008 op te stellen. Daarmee is het bestemmingsplan immers klaar voor de komende digitale verplichting. Los van deze verplichting geldt echter dat het bestemmingsplan nog steeds (ook) analoog moet worden opgesteld.

### **6.2 Analoge verbeelding**

Op de verbeelding worden bestemmingen weergegeven. In de regels is vervolgens per bestemming geregeld welk gebruik en welke bebouwing is toegestaan. Náást bestemmingen zijn op de verbeelding ook aanduidingen opgenomen. Een aanduiding (lijn, letter, cijfer of symbool) betekent in de regel iets 'extra's' ten opzichte van de bestemmingsregeling (gebruik en/of bebouwing). Een aanduiding heeft alleen betekenis als in de regels aan de betreffende aanduiding een gevolg wordt verbonden. Sommige aanduidingen hebben een indicatieve betekenis, bijvoorbeeld topografische gegevens of een gemeentegrens.

Voor de ondergrond van de verbeelding is gebruik gemaakt van de meest actuele Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN).

### **6.3 Planregels**

De regels zijn conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008), onderdeel van de RO standaarden 2008. Deze standaard heeft geen enkele betrekking op de inhoud van de regels, maar regelt uitsluitend de structuur en wijze waarop een planregel is opgebouwd.

In afwijking van bestemmingsplannen die op grond van de oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn gebaseerd, bevat dit bestemmingsplan geen algemene gebruiksbepaling (gebruiksverbod) en strafbepaling. Dit is immers geregeld in artikel 7.10 Wro. Het overgangsrecht en de anti-dubbeltelbepaling zijn overeenkomstig artikel 3.2.1 respectievelijk artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening.

### **6.4 Artikelsgewijze toelichting**

Artikelen 1 en 2: begrippen en wijze van meten

In deze artikelen zijn de belangrijkste in de planregels voorkomende begrippen omschreven (artikel 1) en is de wijze van meten opgenomen (artikel 2).

Artikel 3: bestemming 'Groen'

Deze bestemming is toegekend aan het (structurele) groen waarbinnen tevens parkeergelegenheden zijn gesitueerd.

Artikel 4: bestemming 'Tuin'

## bestemmingsplan De Kolk

Deze bestemming is gelegd op die delen van de erven van de woningen, waar het vanuit stedenbouwkundig oogpunt bezien niet aanvaardbaar is dat daar geparkeerd wordt. Parkeren is binnen de tuinbestemming dan ook niet toegestaan. Wel zijn binnen deze bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals schuttingen (tot maximaal één meter) en tuinmeubilair toegestaan. En uiteraard ook in- en uitritten.

### Artikel 5: bestemming 'Verkeer'

De interne ontsluitingswegen hebben de bestemming 'Verkeer'.

### Artikel 6: bestemming 'Water'

Deze bestemming is toegekend aan het (structurele) water. In deze bestemming zijn de omringende waterlopen en de centraal gelegen kolk gesitueerd.

### Artikel 7: bestemming 'Wonen'

De belangrijkste bestemming van dit bestemmingsplan. De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor de woonfunctie. Náást het eigenlijke wonen is ook de uitoefening van een beroep aan huis toegestaan. Een beroep aan huis is een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld arts, makelaar, architect en dergelijke.

Binnen deze bestemming worden geen eisen opgelegd met betrekking tot typen van woningen. Zowel vrijstaande, dubbele en rijwoningen zijn mogelijk. Op sommige plekken is echter wel specifiek aangegeven welk type woning is toegestaan. Dit om de beoogde stedenbouwkundige opzet veilig te stellen. In die gevallen is bepaald, dat daar waar op de verbeelding de aanduiding 'vrijstaand', 'gestapeld' of 'twee-aaneen' is opgenomen, woningen alleen in de bouwwijze vrijstaand, gestapeld (dus een appartementengebouw) of als twee-onder-een-kap mogen worden gebouwd. Voor elke vlak op de verbeelding is wel een maximum aantal te bouwen woningen opgenomen.

Vervolgens is een onderscheid gemaakt in 'hoofdgebouw' (dat is de hoofdmassa van een woning), 'bijgebouwen, aan- en uitbouwen' en 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde' (denk bij dit laatste aan schuttingen, hekken e.d.).

Het hoofdgebouw (van een woning) moet in een (op de verbeelding aangeven) bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte, of soms alleen een maximale bouwhoogte, is ook aangegeven op de verbeelding.

Bij bijgebouwen, aan- en uitbouwen moet worden gedacht aan garages, bergingen, tuinhuisjes, erkers, bijkeukentjes enzovoorts. Deze bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd. De goothoogte mag maximaal 3 meter bedragen en de totale bouwhoogte maximaal 5 meter. Vanuit stedenbouwkundige overwegingen (zie hoofdstuk 3) is het gewenst dat bijgebouwen, aan- en uitbouwen meer naar achteren zijn gelegen ten opzichte van het hoofdgebouw. Om deze verspringing in bebouwingsbeeld te waarborgen is op de verbeelding een lijn (gevellijn) opgenomen. Bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen (minimaal) 3 meter uit die lijn te zijn gesitueerd. De totale oppervlakte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen is afhankelijk van het type woning en van de kaveloppervlakte.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn schuttingen en hekken en dergelijke. Deze kennen een hoogtebeperking die afhankelijk is van de situering op het perceel.

In de bestemming is een ontheffingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouder opgenomen om onder bepaalde voorwaarden meer wooneenheden (woningen) mogelijk te kunnen maken.

### Artikel 8: anti-dubbeltelregel

Dit artikel bevat een anti-dubbeltelregel (conform artikel 3.2.4 van het Besluit ruimtelijke ordening).

### Artikel 9: algemene bouwregels

In dit artikel is geregeld dat de voorschriften van de bouwverordening van de gemeente Heerde ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard buiten toepassing blijven, behoudens enkele uitzonderingen.

### Artikel 10: algemene gebruiksregels

## bestemmingsplan De Kolk

Dit artikel bepaalt algemeen (dus voor alle bestemmingen) dat een gebruik van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting niet is toegestaan. Wel toegestaan is het gebruik van gronden voor kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor een vergunning, ontheffing of vrijstelling is vereist en deze ook is verleend.

### Artikel 11: algemene ontheffingsregels

Dit artikel bevat een algemene ontheffingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders. Met behulp van dit artikel kan van verschillende regels van het bestemmingsplan ontheffing worden verleend. Zo is het bijvoorbeeld mogelijk om maximaal 10% af te wijken van de in de regels opgenomen maten, afmetingen en percentages.

### Artikel 12: algemene procedureregels

Dit artikel bevat een algemene procedurebepaling voor ontheffingen.

### Artikelen 13, 14 en 15: overgangsrecht en slotregel

Deze artikelen bevatten achtereenvolgens het overgangsrecht (conform artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) en een slotregel (citeertitel)

## Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

### 7.1 Haalbaarheid De Kolk

De financiële haalbaarheid van het plan blijkt uit het volgende schema;

<b>INVESTERINGEN</b>	<b>BW</b>	<b>NW</b>	<b>Totale investering</b>
Subtotaal kosten	1.067.171	5.020.956	6.088.127
Kostenstijging	-	316.501	316.501
Subtotaal kosten	1.067.171	5.337.458	6.404.629
Rentekosten	229.982	529.544	759.526
<b>EW investeringen</b>	<b>1.297.153</b>	<b>5.867.002</b>	<b>7.164.155</b>

<b>OPBRENGSTEN</b>	<b>BW</b>	<b>NW</b>	<b>Totale investering</b>
Subtotaal opbrengsten	-	6.645.000	6.645.000
Opbrengstenstijging	-	201.407	201.407
Subtotaal opbrengsten	-	6.846.407	6.846.407
Renteopbrengsten	-	343.165	343.165
<b>EW opbrengsten</b>	<b>-</b>	<b>7.189.571</b>	<b>7.189.571</b>
<b>TOTALE EW</b>			<b>25.416</b>
<b>TOTALE CW</b>			<b>20.910</b>

BW = Boekwaarde, NW= Nominale waarde; EW= Eindwaarde; CW = Contante waarde

### 7.2 Uitgangspunten

Het plangebied bedraagt 4.63.15 ha, waarvan 55% uitgifbaar. In het gebied komen 109 woningen op basis van het vastgestelde woningbouwprogramma. De looptijd van het project is ingeschat op 4 jaar. Er is gerekend met een rentepercentage van 5%, kostenstijging van 3% en opbrengstenstijging van 1%.

### 7.3 Conclusie

Op basis van bovenstaande berekening is het plan De Kolk haalbaar. Momenteel worden de definitieve opbrengsten van de uit te geven kavels door een extern deskundige getaxeerd.



## **Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak**

### **8.1 Inspraak**

Op 7 mei 2009 is voor de bevolking een presentatie gehouden waarbij deze zijn geïnformeerd over de inhoud van het stedenbouwkundig plan. Tevens is er een informatieve bijeenkomst geweest op 30 juni 2009.

### **8.2 Overleg artikel 3.1.1 Bro**

In artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening is bepaald dat ten behoeve van bestemmingsplan met verschillende instanties vooroverleg moet worden bepaald. Het voorontwerp van het bestemmingsplan De Kolk is in dat kader verzonden naar:

- VROM-inspectie
- Provinciale diensten Gelderland
- Waterschap Veluwe
- Brandweer Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland
- Nutsbedrijven

In bijlage 1 is een samenvatting opgenomen van de vooroverlegreacties inclusief een gemeentelijke reactie. Verder is in het voorontwerp bestemmingsplan geconcludeerd dat er nader onderzoek moet worden verricht inzake de steen- en de kerkuil. Dit nader onderzoek is uitgevoerd en is een mitigatie- en compensatieplan inzake de uilen opgesteld. Deze is aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd

### **8.3 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan**

Zie bijlage 4.



## **Bijlagen**

**Bijlage 1 Vooroverleg****Gemeente Heerde**

Datum	Van	Aan
16 november 2009	J. Spronk	algemeen
Onderwerp		
Verslag wettelijk vooroverleg bestemmingsplan De Kolk		

In artikel 3.1.1. van het Besluit Ruimtelijke Ordening is bepaald dat ten behoeve van bestemmingsplan met verschillende instanties vooroverleg moet worden bepaald. Het voorontwerp van het bestemmingsplan De Kolk is in dat kader verzonden naar:

- VROM-inspectie
- Provinciale diensten Gelderland
- Waterschap Veluwe
- Brandweer Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland
- Nutsbedrijven

Van de eerste vier is een reactie ontvangen. Deze zullen hieronder kort worden weergegeven met een gemeentelijke reactie.

1. VROM-inspectie.

In haar brief van 30 oktober 2009 geeft de VROM-inspectie aan dat er geen aanleiding is tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Gemeentelijke reactie.

Geen opmerkingen. Bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

2. Provinciale diensten Gelderland.

De provinciale diensten hebben op 15 september 2009 mondeling aangegeven dat het provinciaal belang met name is gelegen in de Natuurbeschermingswet en de toetsing daaraan en het ecologisch onderzoek. Andere belangen zijn reeds afgewogen in het kader van de provinciale structuurvisie.

Gemeentelijke reactie.

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is door Grontmij een ecologisch onderzoek uitgevoerd. De uitkomsten zijn neergelegd in het rapport van 28 mei 2009. De conclusies zijn dat de wijzigingen in het plangebied geen negatieve gevolgen hebben op Natura 2000-gebieden, Beschermde Natuurmonumenten en weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden. Provinciale belangen worden in dat kader dan ook niet geschaad. Het bestemmingsplan behoeft niet aangepast te worden.

Verder is in het voorontwerp bestemmingsplan geconcludeerd dat er nader onderzoek moet worden verricht inzake de steen- en de kerkuil.

Inmiddels is dit nader onderzoek uitgevoerd en is een mitigatie- en compensatieplan inzake de uilen opgesteld. Deze wordt aan het ontwerpbestemmingsplan toegevoegd.

3. Waterschap Veluwe.

Het Waterschap Veluwe in de brief van 8 september 2009 een aantal aandachtspunten aangegeven:

De zorg over de watervoerendheid van de kolk. Het waterschap geeft aan dat er afspraken zijn gemaakt om het plan in nauw overleg verder uit te werken en nadere afspraken te maken over het beheer en het onderhoud. De gemeente moet daarnaast aan de toekomstige kopers een reëel beeld schetsen over het water in de kolk.

## bestemmingsplan De Kolk

Afgesproken is om geen open verbinding met de Nieuwe Wetering te realiseren, zodat geen grondwater afgevoerd zal worden.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren moet worden gehanteerd.

Afgesproken is dat in het kader van de Kaderrichtlijn Water in het plangebied van De Kolk de Nieuwe Wetering geen natuurvriendelijke oevers krijgt, maar dat de gemeente zich zal inspannen om als de gelegenheid zich voordoet op andere plaatsen langs de Nieuwe Wetering wel natuurvriendelijke oevers te realiseren. Aan de gemeente wordt gevraagd dit in een brief te bevestigen.

Verder moeten nog afspraken worden gemaakt over het beheer van de kade, de bereikbaarheid van de westoever van de Nieuwe Wetering ten noorden van het plangebied en de eigendomssituatie. Ook moeten de nodige keurvergunningen nog aangevraagd worden.

Gemeentelijke reactie.

Vanaf het begin van het proces is overleg gevoerd met het waterschap over dit plan. Dit zal worden voortgezet bij de verdere uitwerking van het plan. Het gemeentebestuur kan zich vinden in de gemaakte afspraken. Het gemeentebestuur zal schriftelijk bevestigen dat een inspanningsverplichting wordt aangegaan ten aanzien van de realisatie van natuurvriendelijke oevers langs de Nieuwe Wetering. De trits vasthouden, bergen en afvoeren zal worden gehanteerd. Over de overige zaken zullen afspraken met het waterschap worden gemaakt. Op basis van deze reactie behoeft het bestemmingsplan niet te worden aangepast.

#### 4. Brandweer Noord- en Oost-Gelderland.

In de brief van 24 augustus 2009 komt de Brandweer NOG tot de volgende conclusies:

In het plangebied kunnen geen BEVI bedrijven zich vestigen.

Het plangebied ligt niet binnen de invloedssfeer van de AKZO. Wel moet rekening gehouden worden met gevaar.

Het waarschuwings- en Alarmeringssysteem moet in het plangebied goed hoorbaar zijn.

De bluswatervoorziening moet overeenkomstig de handreiking "bluswatervoorzieningen en bereikbaarheid" worden aangelegd in overleg met de plaatselijke brandweer.

Er moeten goede aan- en afvoerroutes aanwezig zijn.

Doodlopende wegen moeten tot een minimum beperkt worden.

Gemeentelijke reactie.

De aanbevelingen van de Brandweer zullen opgevolgd worden. Er zijn twee volledige aan- en afvoerroutes, die ook van twee kanten bereikbaar zijn. Ook wordt nog een calamiteitenroute via Ossenkamp I aangelegd. Dit wordt in het kader van bereikbaarheid en veiligheid afdoende geacht. Het aantal doodlopende wegen is tot twee zeer korte stukjes beperkt. Het bestemmingsplan behoeft op basis van deze reactie niet aangepast te worden.

Heerde, 16 november 2009.

## **Bijlage 2 Overzicht onderzoeksrapporten**

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn de volgende onderzoeksrapporten gebruikt:

### ***Bodem***

Titel : Verkennend bodemonderzoek  
Subtitel : De Kolk te Wapenveld  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : 99047521  
Datum : 29 mei 2009

### ***Archeologisch onderzoek***

Titel : Archeologisch onderzoek De Kolk te Wapenveld  
Subtitel : Bureauonderzoek en Inventariserend veldonderzoek  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : DR275210  
Datum : 29 juli 2009

### ***Water***

Titel : Watertoets De Kolk  
Subtitel : Waterhuishoudkundig onderzoek ontwikkeling De Kolk in Wapenveld  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : 99048879  
Datum : 29 juli 2009

### ***Water***

Titel : Effectberekeningen  
Subtitel : Aanleg kolk plangebied De Kolk in Wapenveld  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : 99048814  
Datum : 12 juni 2009

### ***Water***

Titel : Memo zienswijze waterhuishouding  
Subtitel :  
Auteur : Gerrit Lieffers  
Referentienummer :  
Datum : 3 maart 2010

### ***Geluid***

Titel : Nieuwbouwlocatie De Kolk Wapenveld  
Subtitel : Akoestisch onderzoek  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : I&M-1005995-DA  
Datum : 27 mei 2009

## bestemmingsplan De Kolk

### **Natuur**

Titel : Natuurtoets nieuwbouw De Kolk Wapenveld  
Subtitel : Toetsing van de ontwikkelingsplannen aan de wet- en regelgeving voor  
natuur  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : 99053009  
Datum : 8 maart 2010

### **Natuur**

Titel : Mitigatie- en compensatieplan uilen De Kolk  
Subtitel : Mitigatieplan ontwikkeling van nieuwbouwproject De Kolk te Wapenveld  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : 99050942  
Datum : 11 november 2009

### **Verkeer**

Titel : Notitie verkeersuitgangspunten De Kolk te Wapenveld  
Subtitel :  
Auteur : Grontmij Nederland bv  
Referentienummer : 99048895  
Datum : 11 mei 2009

### **Verkeer**

Titel : Aanvullend verkeersonderzoek De Kolk te Wapenveld  
Subtitel :  
Auteur : BVA  
Referentienummer :  
Datum : 22 februari 2010



## **Bijlage 3 Beeldkwaliteitplan oktober 2009**

## **Bijlage 4 Zienswijzennota**

## **Bijlage 5 Raadsvoorstel en Raadsbesluit**

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan De Kolk van de gemeente Heerde;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.00000853-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen).

#### 1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

#### 1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar volgens de regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### 1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.6 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### 1.7 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

#### 1.8 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 1.9 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

#### 1.10 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### 1.11 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

#### 1.12 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of het veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.13 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.14 bouwperceel:**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.15 bouwperceelsgrens**

de grens van een bouwperceel;

**1.16 bouwvlak:**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waar volgens de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.17 bouwwerk:**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

**1.18 gebouw:**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.19 gevellijn**

de verbeelding zoals deze op de plankaart is opgenomen;

**1.20 hoofdgebouw:**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.21 peil**

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

**1.22 prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.23 uitbouw**

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

**1.24 woning/wooneenheid:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.25 woonhuis:**

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. druiplijn, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.4     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.6     de breedte van een gebouw**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

Bij het meten worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, in- en uitritten, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen, met de daarbij behorende andere bouwwerken en verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

Op de tot 'Groen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

##### 3.2.1 *Gebouwen*

voor gebouwen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;

##### 3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

voor andere bouwwerken de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte van lantaarnpalen mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedragen.



## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met de daarbij behorende andere bouwwerken en erven.

### **4.2 Bouwregels**

Op de tot 'Tuin' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik voor parkeren.

## **Artikel 5 Verkeer**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, met daarbij behorende andere bouwwerken, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

Op de tot 'Verkeer' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

## **Artikel 6 Water**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterberging, waterhuishouding en waterlopen, met daarbij behorende andere bouwwerken, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

### **6.2 Bouwregels**

Op de tot 'Water' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.

## Artikel 7 Wonen

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal aantal aangegeven wooneenheden, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis verbonden beroep, met de daarbij behorende gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

### 7.2 Bouwregels

Op de tot 'Wonen' bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

*7.2.1 voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen de volgende regels gelden:*

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand van vrijstaande woonhuizen en van de vrijstaande zijde van aaneengebouwde woonhuizen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee-aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' bedraagt de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen maximaal de aangegeven goot- en bouwhoogte;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 35° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
  2. schotelantennes;
  3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
  4. (hoek-)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden;

*7.2.2 voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende regels gelden:*

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
- b. de afstand van een aanbouw, uitbouw, bijgebouw of carport tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan:
  1. 50 m<sup>2</sup> bij een in een rij aaneengebouwd woonhuis;
  2. 70 m<sup>2</sup> bij een vrijstaand of twee-aaneengebouwd woonhuis;met inachtneming van de volgende regels:
  - de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de gevellijn van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
  - in afwijking van het bepaalde onder het eerste streepje mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedraagt dan 20 m<sup>2</sup>;
  - bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c zijn ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- e. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m tot de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer

- dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m tot de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig verlengde daarvan is gelegen mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
  - g. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
  - h. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
  - i. de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m tot de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig verlengde daarvan is gelegen mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw.

**7.2.3 voor andere bouwwerken de volgende regels gelden:**

- a. indien zij vóór de aanduiding 'gevellijn' en het denkbeeldig verlengde daarvan of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

**7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. een goede woonsituatie;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**7.4 Ontheffing van de bouwregels**

**7.4.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 7.2.1 onder f en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b. 7.2.1 onder g ten behoeve van een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling;
- c. 7.2.2 onder c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m<sup>2</sup>, waarbij geldt dat het bebouwingspercentage als genoemd in 7.2.2 onder c onverkort van kracht blijft.

**7.4.2 Ontheffingsvoorwaarden**

De in 7.4.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

**7.4.3 Procedure**

Bij gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid is de in artikel 12 opgenomen procedure van toepassing

**7.5 Specifieke gebruiksregels**

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 9     Algemene bouwregels**

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden en
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

### **10.2 Geen strijdig gebruik**

Onder een gebruik, strijdig met het bestemmingsplan, wordt niet verstaan het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist en deze is verleend.



## **Artikel 11 Algemene ontheffingsregels**

### **11.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de regels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de vrijstelling gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van andere bouwwerken en toestaan dat de bouwhoogte van de andere bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de regels en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m<sup>2</sup>;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m<sup>2</sup>.

### **11.2 Voorwaarde ontheffing**

De in 11.1 bedoelde ontheffing kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de sociale en/of externe veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **11.3 Procedure ontheffing**

Bij gebruikmaking van de ontheffingsbevoegdheid is de in artikel 12 opgenomen procedure van toepassing.

## **Artikel 12 Algemene procedureregels**

Een besluit omtrent het verlenen van ontheffing wordt eerst genomen nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 13 Overgangsrecht bouwwerken**

#### **13.1 Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **13.2 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 13.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 13.1 met maximaal 10%.

#### **13.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Het bepaalde in 13.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

## **Artikel 14 Overgangsrecht gebruik**

### **14.1 Overgangsrecht strijdig gebruik**

Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

### **14.2 Verbodsbepaling strijdig gebruik**

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in 14.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

### **14.3 Onderbreking strijdig gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 14.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

### **14.4 Geen overgangsrecht strijdig gebruik**

Het bepaalde in 14.1 is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 15 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: **'Regels van het bestemmingsplan De Kolk'** van de gemeente Heerde.

April 2010

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

, Griffier

## Verbeelding