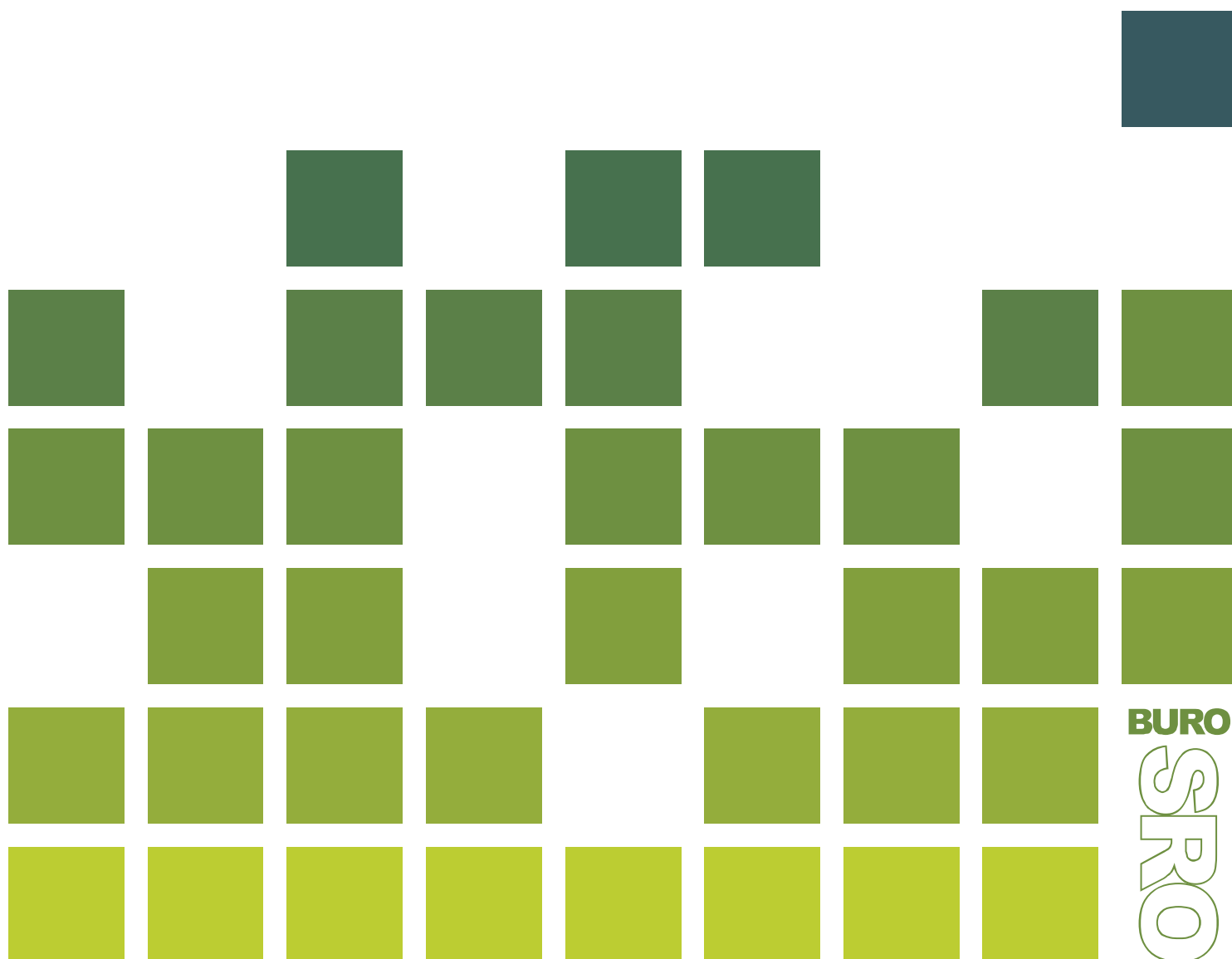


Bestemmingsplan

Bonenburgerlaan 48 Heerde

Gemeente Heerde



COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam:	Bonenburgerlaan 48 Heerde
Identificatienummer:	NL.IMRO.0246.423HDEBonenb48-VA01
Status:	Vastgesteld
Datum:	3 april 2023
Projectnummer Buro SRO:	38.10.07

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Van Vemde Projectontwikkeling BV Twello
Contactpersoon opdrachtgever:	Dhr. H. van Vemde

Gegevens Buro SRO:

Projectleider Buro SRO:	Dhr. E. Mekelenkamp
Bezoekadres vestiging Arnhem:	Sweerts de Landasstraat 50, 6814 DG te Arnhem
Telefoon:	026 – 35 23 125
E-mail:	arnhem@buro-sro.nl
Internet:	www.buro-sro.nl



Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2 Het initiatief	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Toekomstige situatie	10
2.3 Duurzame stedenbouw	12
Hoofdstuk 3 Beleidskader	13
3.1 Rijksbeleid	13
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	22
4.1 Milieu	22
4.2 Water	27
4.3 Ecologie	29
4.4 Verkeer	31
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	32
4.6 Economische uitvoerbaarheid	33
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	35
5.1 Algemeen	35
5.2 Wijze van bestemmen	35
Hoofdstuk 6 Procedure	36
6.1 Algemeen	36
6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	36
6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	36
6.4 Verslag zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting	37
Bijlage 1 Bezonningsstudie	39
Bijlage 2 Akoestische beoordeling geluiduitstraling	41
Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek	43
Bijlage 4 Watertoets	45
Bijlage 5 Quickscan Flora en Fauna	47
Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie	49
Bijlage 7 Zienswijzennota	51

Regels		53
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	55
Artikel 1	Begrippen	55
Artikel 2	Wijze van meten	57
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	59
Artikel 3	Tuin	59
Artikel 4	Wonen	59
Artikel 5	Waarde - Hoge archeologische verwachting	61
Hoofdstuk 3	Algemene regels	63
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 7	Algemene bouwregels	63
Artikel 8	Algemene gebruiksregels	63
Artikel 9	Algemene afwijkingsregels	63
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	65
Artikel 10	Overgangsrecht	65
Artikel 11	Slotregel	65
 Bijlagen bij de regels		 67
Bijlage 1	Illustratie streefbeeld architectonische kwaliteit	69

Toelichting

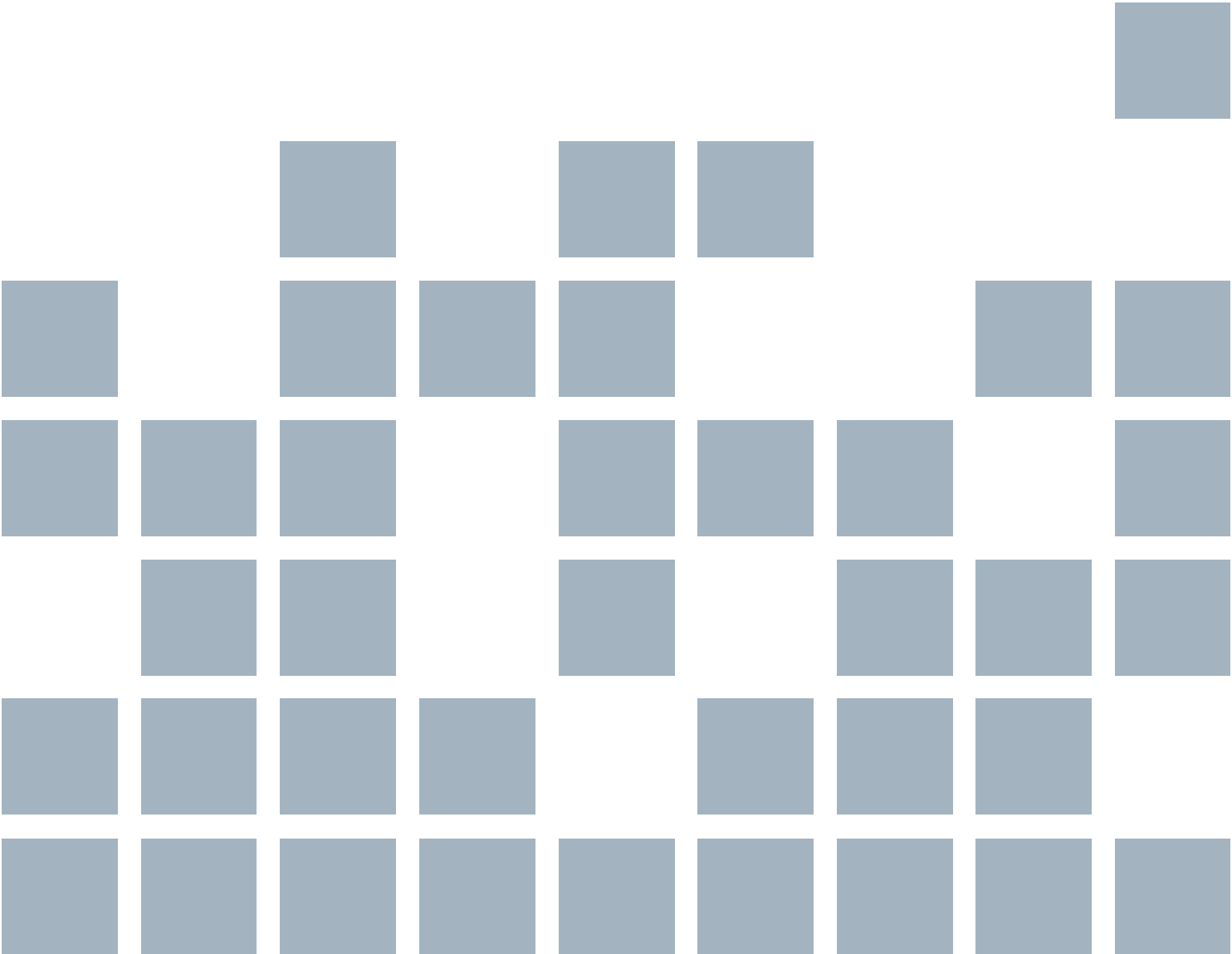
COLOFON:

Betrokken ambtenaar:

Mevr. J. van Dijk

Projectleider Buro SRO:

Dhr. E. Mekelenkamp / www.buro-sro.nl



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Aan de Bonenburgerlaan 48 nabij het centrum van Heerde ligt een bedrijfspand. De bedrijfsbebouwing is verouderd en past niet meer bij de huidige bedrijfsvoering. De initiatiefnemers hebben daarom het voornemen de locatie te ontwikkelen tot een woonlocatie met twee appartementengebouwen die samen ruimte bieden aan in totaal 30 appartementen. De appartementen zijn geschikt voor verschillende doelgroepen waaronder starters en senioren. Het plan voorziet daarmee in verscheidende maatschappelijke woonbehoeftes.

De ontwikkeling van de woonlocatie past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bonenburgerlaan 48 aan de rand van het centrum van Heerde. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



De ligging van het plangebied en de omgeving (bron: openstreetmaps.nl)

1.3 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de bestaande situatie en van het plan. Daarna wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het relevante Rijks-, provinciale-, en gemeentelijke beleid. In hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het project getoetst op grond van het geldende beleid en (milieu)wetgeving. Ook wordt ingegaan op de economische haalbaarheid van het plan. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan. Tot slot gaat hoofdstuk 6 in op de wijze hoe burgers en andere belanghebbenden betrokken zijn bij het plan (maatschappelijke uitvoerbaarheid). Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

Hoofdstuk 2 Het initiatief

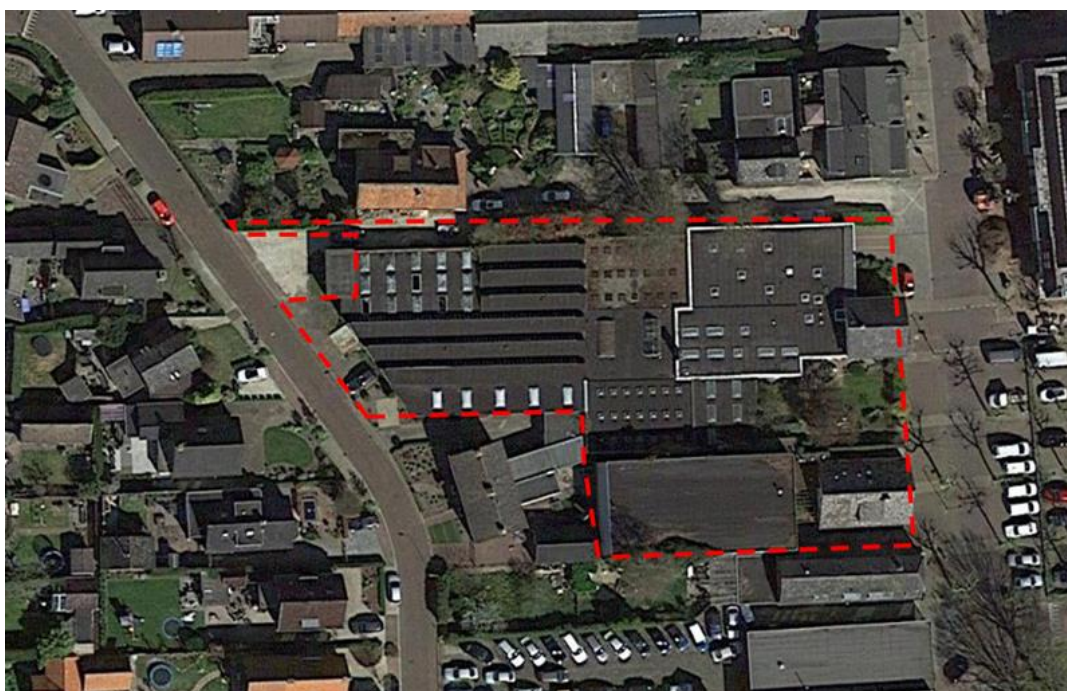
In dit hoofdstuk wordt het initiatief beschreven. Eerst wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en de relatie met de omgeving. Daarna wordt ingezoomd op het beoogde initiatief.

2.1 Huidige situatie

Het plangebied tussen de Meidoornlaan en de Bonenburgerlaan ligt nabij het centrum van Heerde. De Meidoornlaan, ten westen van het plangebied, is een rustige zijstraat van de Langeslag. Aan de weg zijn voornamelijk woningen gelegen. De Bonenburgerlaan, ten oosten van de locatie, vormt de zuidelijke entree van Heerde. Ten zuiden van het plangebied liggen voornamelijk woningen binnen ruim opgezette kavels en landbouwgronden aan de weg. Samen met de laanbomen vormt de Bonenburgerlaan daardoor een statige en groene entree van Heerde. Ter hoogte van het plangebied begint het centrum van Heerde en is sprake van een meer gevarieerd bebouwingsbeeld met aan weerszijden van de weg gebouwen van één of twee bouwlagen met kap uit verschillende bouwperiodes. Binnen dit gemengde gebied zijn naast woningen ook centrumfuncties waaronder horeca en detailhandel gevestigd.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door een kenmerkend niet openbaar pad dat door erfdienstbaarheden aan het openbaar verkeer is onttrokken. Verder wordt het plangebied volledig omgeven door woningen en een klein nutsvoorzieningsgebouw aan de noordwestkant van het plangebied.

Binnen het plangebied ligt de bedrijfslocatie van Suel Holding. In de loop van de jaren hebben zich diverse bedrijven in het pand gevestigd, zoals een drukkerij, een wijnhandel en later een lijstenmakerij. De bedrijfslocatie is ca 3.100 m² groot en bestaat uit meerdere aan elkaar gebouwde bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen gericht op de Bonenburgerlaan, die nog worden bewoond. De bedrijfsgebouwen en de twee woningen hebben een gezamenlijk oppervlak van ca 2300 m². Door de beperkte bouwhoogtes en de aanwezigheid van de twee bedrijfswoningen, valt de bedrijfsbebouwing nauwelijks op vanaf de Bonenburgerlaan. Aan de zijde van de Meidoornlaan ligt de bedrijfsbebouwing meer in het zicht. De bebouwing is qua massa en bouwhoogte echter ondergeschikt aan de woningen in de straat. De bedrijfslocatie heeft een ontsluiting op zowel de Meidoornlaan als de Bonenburgerlaan. Het laden en lossen heeft vooral aan de Meidoornlaan plaatsgevonden. Navolgende afbeeldingen geven een impressie van de bestaande situatie.



Luchtfoto van het plangebied (bron: googlemaps)



Aanzicht op het plangebied vanaf de Bonenburgerlaan (bron: streetview)



Aanzicht op het plangebied vanaf de Meidoornlaan met laad- en losplek (bron: google streetview)

2.2 Toekomstige situatie

Het plangebied wordt herontwikkeld tot een woonlocatie met twee appartementengebouwen die samen plaats bieden aan 30 appartementen voor verschillende doelgroepen. Alle bestaande bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen worden gesloopt. Het plan zorgt ten opzichte van de bestaande vervallen en besloten locatie voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage en draagt bij aan de levendigheid en de sociale veiligheid van het gebied aan de rand van het centrum.

De twee nieuwe appartementengebouwen worden ingepast binnen de bestaande bebouwingsstructuur en krijgen een rustige dorpse uitstraling passend bij de directe omgeving. Het appartement aan de zijde van de Bonenburgerlaan wordt parallel en dicht tegen deze weg aangebouwd. Het gebouw krijgt drie bouwlagen. Door de positionering en massa sluit dit gebouw goed aan op het gevarieerde bebouwingsbeeld binnen dit deel van de Bonenburgerlaan en het tegenover gelegen appartementencomplex 'Villa Taberna', dat recent is opgeleverd. Het aanbrengen van groen bij de voorgevelrooijlijn aan de Bonenburgerlaan versterkt de groene entree van het centrum van Heerde. Het appartementengebouw aan de zijde van de Meidoornlaan krijgt twee bouwlagen en sluit daarmee aan op het rustige straatbeeld van deze weg. Navolgende afbeelding toont een inrichtingstekening van de toekomstige inrichting van het plangebied.



Inrichtingstekening van de toekomstige situatie (bron: Van Vemde Projectontwikkeling i.s.m. Architectenbureau Van Erken Cakandt)

Appartement Bonenburgerlaan

Dit gebouw met drie bouwlagen wordt toegankelijk middels drie portiekontsluitingen met inpandige trappenhuizen en een lift. Qua architectuur wordt er overeenstemming gezocht met Villa Taberna, hoewel de architectuur ook voor een eigen identiteit zal zorgen. De appartementen binnen dit gebouw krijgen een woonoppervlak van ca. 93 m².



3D-aanzicht op het nieuwe appartementengebouw aan de Bonenburgerlaan (bron: Van Vemde Projectontwikkeling i.s.m Architectenbureau Van Erken Cakandt)

Appartementgebouw Meidoornlaan.

Het gebouw aan de zijde van de Meidoornlaan bestaat uit twee bouwlagen met appartementen, die zeer geschikt zijn voor starters en senioren. De dakvorm refereert aan de sheddaken die op het bedrijfsgebouw aan de zijde van de Meidoornlaan aanwezig waren. Door dit gebouw in twee lagen uit te voeren sluit de bouwmasse beter aan bij de relatief lage bebouwing in de buurt rondom de Meidoornlaan. De 12 appartementen krijgen een woonoppervlak van ca 45 m².



3D-aanzicht op het nieuwe appartementengebouw aan de Meidoornlaan (bron: Van Vemde Projectontwikkeling i.s.m Architectenbureau Van Erken Cakandt)

In de paragraaf verkeer, zie 4.4 is nader gemotiveerd dat voorliggend initiatief voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Binnen eigen terrein zijn in totaal 42 parkeerplaatsen voorzien. Ook zijn er voor de 18 seniorenappartementen een zelfde aantal bergingen voorzien aan de randen van de parkeerplaatsen.

Het buitenterrein zal worden voorzien van beplanting, waarbij aansluiting wordt gezocht bij soorten die van oorsprong in de omgeving voorkomen. Het voorstel voor de beplanting wordt nader uitgewerkt in een later stadium. De daken van de bergingen zijn voorzien van sedum dakbedekking. Hiermee wordt hittestress tegengegaan.

Om in beeld te brengen welke gevolgen het ontwerp heeft voor de bezonning van omliggende woningen, is een bezonningsstudie uitgevoerd. Deze bezonningsstudie is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

2.3 Duurzame stedenbouw

Duurzaamheid

In een duurzame leefomgeving wordt bewust omgegaan met energie, klimaat, grondstoffen, ruimte, water en groen. Ruimtelijke ontwikkelingen zijn een logisch moment om de verschillende aspecten van duurzame stedenbouw vanaf het begin in de planvorming mee te nemen.

Bouwbesluit

Het Bouwbesluit stelt eisen aan energiezuinigheid van nieuwe woningen en utiliteitsgebouwen. De maat voor energiezuinigheid heet Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC). Voor woningen geldt sinds 2015 een Energie Prestatie Coëfficiënt van 0,4 op gebouwniveau. Vanaf 2020 wordt deze verlaagd richting een coëfficiënt dichterbij de nul. Vanaf 2020 moeten alle nieuwe gebouwen voldoen aan de BENG-eisen. Dit is rijksbeleid, waarbij BENG staat voor Bijna EnergieNeutrale Gebouwen.

Kansen

Bij de herinrichting van een perceel en bij nieuwbouw liggen kansen om duurzaamheid te verbeteren. Het energieneutraal maken van een gebouw kan beter bij de bouw dan achteraf. Nieuwbouw biedt de kans om meteen voor een duurzame wijze van verwarming te kiezen, maar ook andere duurzaamheidsaspecten zijn bij nieuwbouw relatief eenvoudig te realiseren, zoals het opwekken van duurzame energie. Het is van belang de kansen voor het opwekken van duurzame energie te benutten om de gestelde toename van duurzaam opgewerkte energie te behalen. Sinds 01-07-2018 moeten nieuwe woningen gasloos worden gebouwd. Daarnaast kan bij de inrichting van de buitenruimte rekening worden gehouden met water- en hittestress. Het aanplanten van groen is goed voor de klimaatbestendigheid, omdat het bijdraagt aan het verminderen van de hittestress en het verbeteren van het watervasthoudend vermogen van het gebied.

Planspecifiek

Het thema duurzaamheid is geïntegreerd in de planontwikkeling van voorliggend initiatief. Op verschillende manieren worden duurzame technieken en materialen toegepast. Beide appartementengebouwen zullen worden verwarmd via een innovatief verwarmingssysteem met warmtepompen. Op de daken van de gebouwen komen zonnepanelen om de appartementen van eigen opgewekte zonne-energie te voorzien. Ook wordt het buitenterrein rondom de appartementen vergroend. Dit komt, zeker op warme dagen, ten goede aan een koel woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners. De sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing en het toevoegen van groen en bomen op het buitenterrein hebben tot gevolg dat het verhard oppervlak binnen het plangebied afneemt. Dit komt ten goede aan de bergingscapaciteit van overtollig hemelwater. De aanleg van infiltratiekratten vergroot deze capaciteit verder. Overtollig hemelwater zal zo versneld worden afgevoerd in de bodem. Een volledige uitwerking van deze duurzaamheidsmaatregelen volgt tijdens de omgevingsvergunningfase voor het bouwen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Per januari 2021 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) van kracht. De NOVI biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Met de NOVI benoemt het Rijk nationale belangen, geeft het richting op de vier prioriteiten en helpt keuzes maken waar dat moet. Want niet alles kan overal. Deze visie is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers.

De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Met de komst van de NOVI komen meerdere nationale beleidsstukken te vervallen, waaronder de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Strategisch relevante delen van de SVIR en het Barro worden echter opgenomen in de NOVI en blijven daarmee ook na inwerkingtreding van de NOVI gelden. Dit bestemmingsplan zal daarom ook aan dit beleid worden getoetst.

Gebiedsgericht

De NOVI benoemt een aantal aspecten van nationaal ruimtelijk belang. Het betreft de bescherming van de waterveiligheid aan de kust en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, de uitoefening van defensietaken, het Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), de elektriciteitsvoorziening, de toekomstige uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet en de veiligheid rond rijksvaarwegen.

In het Barro waren regels opgesteld waarmee deze gebiedsbescherming juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

Ladder duurzame verstedelijking

Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2). De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het Bro beschrijft wat een stedelijke ontwikkeling is: "een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

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

Per 01 juli 2017 is de ladder voor duurzame verstedelijking herzien. Bij de herziening zijn onder meer de drie afzonderlijke 'treden' van de ladder losgelaten en is het begrip 'actuele regionale behoefte' gewijzigd in 'behoefte'. Nieuw is dat de laddertoets bij flexibele plannen kan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van een wijzigings- of uitwerkingsplan.

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één of meerdere van de aangewezen gebieden van de NOVI. Het plan heeft daarmee geen effect op de aspecten van nationaal ruimtelijk belang.

Ladder duurzame verstedelijking

Als gevolg van voorliggend initiatief verdwijnt een bedrijfslocatie met twee bedrijfswoningen en worden 30 appartementen aan de locatie toegevoegd. Per saldo voorziet het plan daarmee in meer dan 11 nieuwe woningen, waardoor het plan is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid Bro. Daarom dient hiervoor de ladder voor duurzame verstedelijking te worden doorlopen.

Ten eerste dient de behoefte aan de appartementen te worden onderbouwd.

Kwantitatieve behoefte

Het plan voorziet in 12 zogenaamde Op Eigen Benen (OEB) appartementen voor jongeren en starters en 18 appartementen die qua woonoppervlak en voorzieningen geschikt zijn voor senioren. In 2018 is de regionale woonagenda Cleantech Regio 2018 gepubliceerd (deelnemende gemeenten naast Heerde zijn: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen). Daarin is opgenomen dat binnen de gemeente Heerde tot aan 2027 nog ruimte is voor 350 tot 400 nieuwe woningen. Dit sluit goed aan bij de verwachte huishoudensgroei en komt neer op het realiseren van gemiddeld 35 tot 40 woningen per jaar.

Tabel 1: Gemeente Heerde. Verwachte huishoudensgroei naar leeftijdsklasse (2017-2027)

	2017	2022	2027	2032	2017-2032
< 25 jaar	135	150	120	115	-20
25 – 55 jaar	3.415	3.245	3.050	3.040	-375
55 – 75 jaar	2.660	3.010	3.125	3.030	+370
> 75 jaar	1.170	1.410	1.635	1.815	+645
Totaal	7.380	7.815	7.930	8.000	+620

Bron: Provincie Gelderland (2016).

In de Woonvisie Heerde 2015 - 2025 (2015), Startnotitie woonagenda gemeente Heerde (april 2019) en de Woonagenda 2020-2023 (maart 2020) van de gemeente Heerde is de kwantitatieve behoefte uit de regionale woonagenda uitgewerkt. Aangegeven wordt dat het aantal concrete plannen en de ruimte voor nieuwe initiatieven die er is, voor de komende jaren nog voldoende mogelijkheden biedt om in de bouwbehoefte te kunnen voorzien. Het aantal harde plannen is echter met enkele tientallen nog heel beperkt, waardoor het de vraag is of de bouwopgave van rond 35-40 woningen per jaar de komende jaren wel gerealiseerd kan worden. De kwantitatieve aanvullende opgave in de sociale huur wordt ingeschat op 145 tot 185 woningen in de periode tot 2027. Dit betekent een aanzienlijke bouwopgave, die zo'n 40% van de opgave als geheel bestrijkt. Gemiddeld moeten er 16 sociale huurwoningen per jaar (gerekend vanaf 2018) gerealiseerd worden om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen.

Tabel 2: overzicht woningbouwaantallen

Ruimte voor woningbouw 2018-2027	Per jaar	Benodigde ruimte sociale huurwoningen per jaar	Ruimte particuliere markt per jaar
350-400	35-40	+/- 16	+/- 24

Plancapaciteit	Hard	Zacht	Initiatieven
240	+/- 20	+/- 150	+/- 55
Ruimte voor nieuwe initiatieven		100-150	

Bron: gemeente Heerde (peildatum januari 2019).

Door het toevoegen van 30 appartementen levert voorliggend initiatief een directe bijdrage aan het uitbreiden van de lokale voorraad om in de behoefte aan nieuwe binnen de gemeente Heerde te voorzien. De kwantitatieve behoefte aan de woningen uit voorliggend plan is daarmee aangetoond.

Kwalitatieve behoefte

In de regionale woonagenda zijn richtinggevende principes vastgesteld voor het kwalitatief programma. De speerpunten zijn:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern of buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande programma;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van het (regionale) beleid en actuele marktontwikkelingen.

In het gemeentelijke woonbeleid is voor wat betreft de kwalitatieve behoefte aangegeven dat voor de koopmarkt vooral behoefte is aan woningen voor gezinnen en levensloopgeschikte woningen, voornamelijk appartementen. De vraag van ouderen richt zich op de nabijheid van voorzieningen. Tot slot geeft de gemeente aan dat binnen de gemeentegrenzen nauwelijks aanbod is voor starters.

Ook vanuit kwalitatief oogpunt sluit het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aan op de uitgangspunten van het regionale- en gemeentelijke woonbeleid. Uit de analyse van het woonbeleid blijkt onder andere een behoefte aan starters- en seniorenwoningen. Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Heerde, waarmee het plan tegemoet komt aan het beleidstreven van de gemeente om seniorenwoningen nabij voorzieningen te realiseren. Vanwege de locatie van het plangebied heeft voorliggend initiatief als bijkomend positief effect dat een bestaande vervallen bedrijfslocatie nabij het centrum wordt herontwikkeld tot een aansprekende woonlocatie waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert.

Bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt binnen de kern Heerde, binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivatie voor het tweede deel van de Ladder voor duurzame ontwikkeling kan daarom achterwegen blijven.

Conclusie Ladder voor duurzame verstedelijking

Met voorgaande motivatie is aangetoond dat voorliggend initiatief voorziet in een woningbouwprogramma binnen bestaand stedelijk gebied. Het programma voorziet in 30 appartementen gericht op starters en senioren. Op basis van het regionale- en gemeentelijke woonbeleid blijkt dat vanuit kwantitatief en kwalitatief oogpunt behoefte aan is aan deze woningen. Daarmee is de Ladder voor duurzame ontwikkeling succesvol doorlopen.

Conclusie rijksbeleid

Het rijksbeleid staat voorliggend initiatief niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 31 maart 2021 voor het laatst geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland zijn ter plaatse van het plangebied geen specifieke beleidsuitgangspunten of regels opgenomen.

In algemene zin is in artikel 2.1 (regionale woonagenda) aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in principe alleen mogelijk is als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. Onder het rijksbeleid, in voorliggende paragraaf 3.1 is de ladder voor duurzame verstedelijking doorlopen en geconcludeerd dat voorliggend woningbouwinitiatief past binnen de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte uit het actuele regionale woonagenda. Het initiatief past daarmee binnen het bepaalde in artikel 2.1 uit de omgevingsverordening.

Het initiatief past binnen het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Cleantech Regio 2018

De gemeente Heerde, Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen hebben in 2018 de regionale Woonagenda Cleantech Regio 2018 gepubliceerd. Met de woonagenda wordt ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Ook voor de nieuwbouw wordt daaraan bijgedragen, door te bouwen met de juiste woningen, voor de juiste doelgroepen op de juiste plek.

De woonagenda komt voort uit afspraken die met de provincie Gelderland zijn gemaakt. Maatwerk, flexibele plannen en de recente grote woningvraag in een aantal gebieden staan hierbij centraal. De woonagenda bestaat uit vier bouwstenen:

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

Voor de Cleantech regio zijn vervolgens drie centrale thema's geformuleerd:

1. Sterke steden, dynamische kernen en een vitaal platteland;
2. Verduurzamen en klimaatbestendig maken van de (bestaande) voorraad;
3. Wonen en zorg.

Kwantitatieve- en kwalitatieve opgaven

Op basis van de speerpunten is de kwantitatieve woningbouwopgave voor de verschillende gemeenten in de regio bepaald. Momenteel is er in provinciaal verband in de regionale woonagenda (status van 13 november 2018) afgesproken, dat in de gemeente Heerde in de periode van 2018 tot 2027 nog 350 tot 400 woningen toegevoegd mogen worden. Dit sluit behoorlijk aan bij de verwachte huishoudensgroei en komt neer op het realiseren van gemiddeld 35-40 woningen per jaar. Met de provincie en de regio wordt iedere twee jaar gekeken welke huishoudensontwikkeling wordt verwacht en hoe de woningvraag zich ontwikkelt ten opzichte van de bouwproductie. Naast de kwantitatieve opgave zijn in de regionale woonagenda richtinggevende principes vastgesteld voor het kwalitatief programmeren. Deze principes zijn gericht op een aantal speerpunten:

- Woningbouw draagt bij aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van de bestaande stad, wijk, dorp, kern of buitengebied;
- Woningbouw is behoeftegericht, past bij de lokale vraag van een specifieke doelgroep en levert strategische (toekomstgerichte) aanvulling op het bestaande programma;
- De programmering is flexibel en kan aangepast worden om goed te blijven aansluiten op de speerpunten van het (regionale) beleid en actuele marktontwikkelingen.

Planspecifiek

In paragraaf 3.1 rijksbeleid is aan de hand van het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aansluit op de regionale- en gemeentelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoeften. Verder sluit voorliggend plan aan op het beleidsstreven uit de regionale woonagenda om de lokale voorraad te verduurzamen. In paragraaf 2.3 is nader ingegaan hoe het thema duurzaamheid is geïntegreerd in de uitwerking van voorliggend plan.

Het initiatief past binnen de regionale Woonagenda Cleantech Regio 2018.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Heerde 2025 en Uitvoeringsparagraaf Heerde 6.0

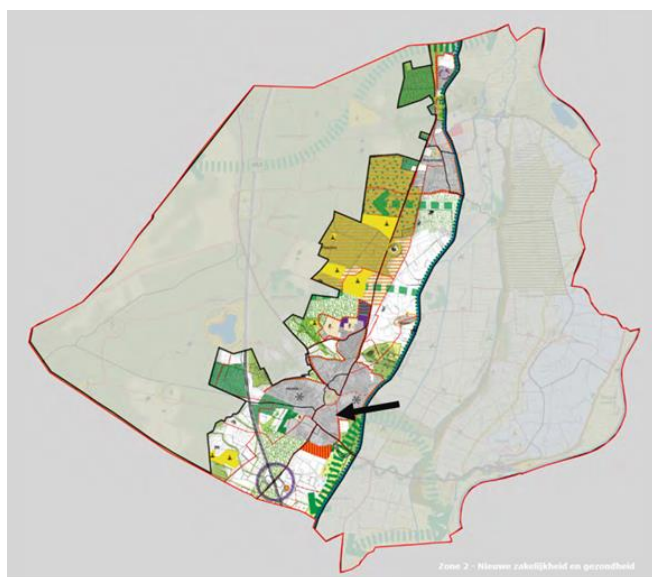
De 'Structuurvisie gemeente Heerde 2025' (2009) is opgesteld om in te spelen op maatschappelijke en economische ontwikkelingen. Deze visie is een agenda voor de in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld 17 september 2012) is een nadere uitwerking van de toekomstvisie van de gemeente Heerde (uit 2009) en onderscheidt drie zones in de gemeente:

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

Bij de structuurvisie is ook een Uitvoeringsparagraaf 6.0 (2019) vastgesteld. Hierin is aangegeven dat een initiatief een maatschappelijke meerwaarde dient te hebben, dat zich uit in een ruimtelijke meerwaarde, een sociaal-maatschappelijke meerwaarde, een economische en recreatieve meerwaarde, een duurzame meerwaarde en een meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid.

Bij alle ontwikkelingen die niet voldoen aan het beleidspercentage, zoals vermeld in de Woonagenda, verplicht de initiatiefnemer zich om te zoeken naar een alternatieve locatie voor de realisering van het sociaal woonprogramma, dan wel een financiële bijdrage te doen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. In de uitvoeringsparagraaf is mede opgenomen dat er binnen de gemeente nieuwe woningen gebouwd moeten worden ten behoeve van doelgroepen voor wie een woning in de huidige markt onbereikbaar dreigt te worden. Woningbouwplannen die niet voorzien in sociale woningbouw dienen een financiële bijdrage te leveren aan het gemeentelijke Vereveningsfonds. De gemeente Heerde schaaft de volgende twee categorieën onder het sociale woonprogramma:

- sociale huurwoningen, met een huurprijs tot de huurliberalisatiegrens (€ 752,33 in 2021), dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoning, voor de duur van minimaal 25 jaar;
- koopwoningen binnen het goedkope koop segment, waarbij wij in dit document een streefbedrag van € 150.000 v.o.n. voor een woning voor één- of tweepersoonshuishouden en € 180.000 v.o.n. voor eengezinswoning hanteren. Koopwoningen binnen het goedkope koop segment zijn niet duurder dan € 190.000 v.o.n.



uitsnede van de zonekaart 2 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid', waarbij de ligging van het plangebied is aangegeven met de zwarte pijl (bron: Structuurvisie Heerde 2025)

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van zone 2 uit de visie; Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen. Het initiatief sluit aan op deze beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie. De appartementen worden gerealiseerd op een inbreidingslocatie aan de rand van het centrum van Heerde die voorheen in gebruik was als bedrijfslocatie. Het woningbouwprogramma sluit aan op de lokale en regionale behoefte, zo blijkt ook uit de ladder duurzame verstedelijking uit paragraaf 3.1.

In aanvulling op het beleid uit de structuurvisie geeft de bijbehorende uitvoeringsparagraaf een nader afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke projecten. Voorliggend initiatief heeft een meerwaarde op verschillende gebieden, waaronder ruimtelijke- sociaal-maatschappelijke-, economische- en duurzame meerwaarde. De meest aansprekende zijn hieronder toegelicht.

- **Sociaal-maatschappelijk:** voorliggend initiatief voorziet in een divers woningbouwprogramma gericht op verschillende doelgroepen, waaronder doelgroepen waarvoor krapte heerst op de woningmarkt. Het plan komt tegemoet aan de grote vraag naar starterswoningen
- **Ruimtelijk:** de bestaande bedrijfslocatie heeft een vervallen en besloten uitstraling, terwijl de locatie aan de rand van het centrum is gelegen. Voorliggend initiatief heeft tot gevolg dat alle bestaande bebouwing wordt gesloopt en vervangen voor twee appartementengebouwen binnen een open, ruimtelijke en groene woonomgeving. Dit komt de algehele uitstraling van het gebied ten goede.

Vereveningsfonds

In totaal 12 van de 30 appartementen voldoen aan de definitie van een koopwoning binnen het goedkope, sociale woonsegment zoals opgenomen in de uitvoeringsparagraaf 6.0. De ontwikkeling voldoet daarmee aan het minimale beleidspercentage uit de Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023 met betrekking tot het toevoegen van sociale woningbouw (zie verder 3.4.2). De initiatiefnemers hoeven daarom geen bijdrage te leveren aan het gemeentelijke Vereveningsfonds sociale woningbouw.

Het initiatief past binnen de gemeentelijke structuurvisie en de bijbehorende uitvoeringsparagraaf.

3.4.2 Woonvisie Heerde 2015-2025

In juli 2015 heeft de gemeente Heerde haar woonvisie gepubliceerd. Uitgangspunt voor deze visie is de Woonvisie Regio Noord Veluwe 2014, waarin de gezamenlijke gemeenten uit de Regio Noord-Veluwe de algemene trends en hoofdlijnen met betrekking tot wonen hebben opgenomen.

De gemeentelijke woonvisie heeft de regionale hoofdlijnen vervolgens geconcretiseerd in 4 thema's:

1. De potentie van de bestaande woningvoorraad;
2. Woningmarkt in beweging (woningbouw programmering);
3. Wonen - Welzijn - Zorg;
4. Duurzaamheid;

Per thema wordt vervolgens weer een aantal hoofdlijnen aangegeven die regionaal en lokaal verder uitgewerkt moeten worden.

3.4.3 Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023 en Startnotitie 2019

In 2015 heeft de gemeenteraad van Heerde voor de periode 2015-2025 een woonvisie vastgesteld. Sinds die tijd is de woningmarkt in hoog tempo veranderd. Na een crisisperiode is de markt de laatste jaren weer stevig aangetrokken. Het aantal woningverkoop neemt toe, nieuwbouwprojecten komen van de grond en ook de huizenprijzen stijgen. In de huursector is de implementatie van de in 2015 herziene Woningwet een belangrijk element geweest in de ontwikkeling van de woningmarkt. De nieuwe wet geeft duidelijke kaders voor het takenpakket van de corporaties. Ook geeft het een nieuwe invulling aan de samenwerking tussen gemeenten, corporaties en huurders.

In de Woonvisie Heerde 2015-2025 staan de beleidsmatige kaders die zijn vastgesteld door de gemeenteraad voor deze periode. De Structuurvisie gemeente Heerde 2025 biedt de ruimtelijke kaders voor de woonagenda en de Toekomstvisie Heerde 2025 biedt inzicht in het beoogde ontwikkelingsperspectief van onze gemeente en haar kernen. Deze woonagenda functioneert binnen genoemde kaders en geeft alleen aan wat de kwalitatieve en kwantitatieve opgaven zijn voor wonen. Hierbij wordt de kanttekening geplaatst dat de gemeente Heerde weinig gronden in bezit heeft en dat er daardoor een grotere afhankelijkheid is van de particuliere markt voor het uitvoeren van deze woonagenda. In de woonagenda doet de gemeente voorstellen over onderwerpen die nader uitgewerkt worden voor de nog op te stellen omgevingsvisie- en plan.

In maart 2021 is er, aanvullend op de woonagenda, een addendum vastgesteld, waarin de prijzen van de maximale huurgrens en ook de maximale verkoopprijzen van sociale woningbouw zijn aangepast. De aangepaste prijzen zijn benoemd in paragraaf 3.4.1.

Percentage sociale huurwoningen

Op 6 november 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om: Ervoor zorg te dragen dat er in elk vastgesteld bouwproject ten minste sprake moet zijn van gemiddeld 30% sociale huur/starterswoningen, waarbij de volgende staffeling is voorgesteld:

- a. In- of uitbreiding minder dan 5 woningen: geen verplichting;
- b. Inbreiding tot 20 woningen/appartementen: minimaal 25%;
- c. Inbreiding meer dan 20 woningen/appartementen: minimaal 30%;
- d. Uitbreiding: minimaal 35%'.

Planspecifiek

In paragraaf 3.1 rijksbeleid is aan de hand van het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aansluit op de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte zoals opgenomen in het woonbeleid van de gemeente Heerde.

In aanvulling hierop heeft de gemeente in de woonagenda een staffeling opgenomen over het opnemen van sociale woningen binnen nieuwe woningbouwprogramma's. Voor een nieuw woningbouwplan dat voorziet in een nieuwe woonlocatie op een inbreidingslocatie van 20 woningen of meer, dient 30% van de woningen een sociale woning te betreffen. In de Structuurvisie Heerde 2025, zie veder 3.4.1, ligt de gemeente toe wat het verstaat onder een sociale woning.

Voorliggend initiatief voorziet in totaal in 30 nieuwe appartementen, waarvan 12 appartementen als sociale woning zijn aan te merken. Daarmee bestaat het woningbouwprogramma voor 40% uit sociale woningen en komt het initiatief tegemoet aan het sociale woonbeleid uit de woonagenda.

Het initiatief past binnen het woonbeleid van de gemeente Heerde.

3.4.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Heerde - Dorp', vastgesteld door de gemeente Heerde op 30 maart 2009. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van dit bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied.



Uitsnede van het vigerende bestemmingsplan (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft de bestemming 'Bedrijf' met meerdere aan elkaar gelegen bouwvlakken. Voor de bedrijfsbebouwing geldt een maximale bouwhoogte van 4 m (noordkant) en 7 m (zuidkant). Ter plaatse van de bedrijfswoningen is de aanduiding '1 - dienst/bedrijfswoning' opgenomen. Aan de westkant van het plangebied geldt ter plaatse van het gebouw met een nutsvoorziening de bestemming 'Bedrijf - Nut'.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Binnen de bestaande bestemming bedrijf is het oprichten van appartementen niet toegestaan. Het initiatief is daarmee in strijd met het vigerende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

De uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan moet als gevolg van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) aangetoond worden (artikel 3.1.6 van het Bro). Daaronder valt zowel de onderzoeksverplichting naar verschillende ruimtelijk relevante aspecten (geluid, bodem, etc.) als ook de economische uitvoerbaarheid van het plan.

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

Op grond van de Wet Bodembescherming (Wbb) moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit kan namelijk van invloed zijn op de beoogde functie van het plangebied. Bij een functiewijziging zal in veel gevallen een specifiek bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd.

Planspecifiek

Het plangebied krijgt in de toekomstige situatie een bodemgevoelige woonfunctie. Om te kunnen bepalen of de kwaliteit van de bodem passend is voor de nieuwe woonfunctie, is al in een eerder stadium een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 3 toegevoegd.

Het onderzoek geeft aan dat er vooreen een drukkerij in de bedrijfsgebouwen gesitueerd is geweest, gevolgd door een groothandel in posters en lijsten. Op het voorterrein van nr. 44 is een ondergrondse huisbrandolietank (hierna HBO-tank) gelegen (geweest). Deze was ten tijde van een eerder bodemonderzoek, daterend uit 1994, al buiten gebruik. Het voorliggend onderzoek weet niet te concluderen of deze tank reeds nog aan wezig.

Op basis van het verkennend onderzoek is gebleken dat op het perceel in de bovengrond en in het grondwater licht (>achtergrondwaarde) verhoogde gehalten worden aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De aangetroffen verhoogde gehalten zijn van licht aard en hoeven niet nader te worden onderzocht.

Ter plaatse van de ondergrondse HBO-tank wordt in de grond een sterk (>interventiewaarde) en in het grondwater een matig (> tussenwaarde) verhoogd gehalte minerale olie aangetoond. Naar aanleiding hiervan is een nader onderzoek uitgevoerd in de vorm van een aanvullend/ afperkende boringen/ peilbuizen. De conclusie hiervan is tevens ook in bijlage 3 opgenomen. Deze conclusie leidt als volgt, volgens schatting is een oppervlakte van ca. 100 m² licht tot sterk (> interventiewaarde) verontreinigd met minerale olie. De dikte van de verontreinigde laag wordt geschat op gemiddeld ca. 1,30 meter. Dit houdt in dat er ca. 130 m³ verontreinigde grond wordt aangetroffen, waarvan 60 m³ boven de interventiewaarde. Betreffende grondwater, volgens schatting is een oppervlakte van ca. 100 m² licht tot sterk (> interventiewaarde) verontreinigd met minerale olie. Dit houdt in dat er ca. 240 m³ verontreinigd grondwater wordt aangetroffen, waarvan ca. 110 m³ boven de interventiewaarde.

Op de locatie is sprake van een geval van ernstige bodem- en grondwaterverontreiniging. Waarschijnlijk betreft het een historische verontreiniging (ontstaan voor 1987). De locatie dient echter direct te worden gesaneerd aangezien er mogelijk risico's met betrekking tot verspreiding van de verontreiniging aanwezig zijn. Voorafgaand aan de sanering dient een BUS melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag (provincie Gelderland). De sanering dient te worden begeleid door een BRL SIKB 6000 gecertificeerd bedrijf. De ontgraving en uitvoering van de sanering dient plaats te vinden door een BRL SIKB 7000 gecertificeerd bedrijf.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat, grondroerende werkzaamheden nabij de HBO-tank niet mogen worden uitgevoerd. Opgemerkt dient te worden dat de verontreiniging met minerale olie in zowel de grond als het grondwater de perceelsgrenzen (in noordelijke en oostelijke richting) overschrijdt.

Voorliggend plan zal voorzien in het bovenstaande ten tijde dat de sloop van de bebouwing zich heeft voltrokken.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' zijn twee aspecten van belang. Ten eerste of de luchtkwaliteit ter plaatse de nieuwe functie toelaat (de gevoeligheid van de bestemming) en ten tweede wat de bijdrage is van het plan aan die luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit ter plaatse

In de Wet milieubeheer zijn normen opgenomen voor de concentraties van een aantal stoffen in de buitenlucht ter bescherming van de mens. De twee belangrijkste stoffen zijn PM₁₀ en PM_{2,5}(fijnstof) en NO₂ (stikstofdioxide). Voor grenswaarde van PM₁₀ en NO_x bedraagt 40 µg/m³, van PM_{2,5} is dat 25 µg/m³.

Bijdrage aan luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen. De Wet maakt een onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekenende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekenende mate bijdragen" (Besluit NIBM). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl). Door de metingen ter plaatse te toetsen aan de grenswaarden is gekeken of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Uit metingen van het rekenpunt 688306 (aan de Rijksweg A50 ter hoogte van plangebied) zijn de volgende concentraties naar voren gekomen:

	NO ₂ (stikstofdioxide)	PM ₁₀ (fijnstof)	PM _{2,5} (fijnere fractie van fijnstof)
Gemeten totale concentratie jaargemiddelde 2020 (µg/m ³)	18,5 µg/m ³	16,5 µg/m ³	9,7 µg/m ³
Grenswaarde concentratie (µg/m ³)	40 µg/m ³	40 µg/m ³	25 µg/m ³

De gemeten concentraties stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof liggen ruim onder de gestelde grenswaarden. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Als gevolg van het initiatief verdwijnt de bestaande bedrijfslocatie met twee bedrijfswoningen en daar komt een woonlocatie met in totaal 30 appartementen voor terug. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief daarmee van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 nieuwe woningen / 3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- woningen;
- geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven;
- geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen).

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens (hoger mag niet). De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

Ter plaatse van de wegen in de omgeving van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/u. Het plangebied ligt niet binnen een geluidzone van een 50 km/u-weg. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek vanuit de Wgh is daarom niet noodzakelijk. De wegen in de omgeving van het plangebied worden voornamelijk gebruikt door autoverkeer (licht verkeer). In de omgeving zijn geen bedrijventerreinen of andere locaties gelegen die zwaar verkeer aantrekken. Ook liggen er geen busstations in de omgeving van het plangebied. Mede door deze omgevingskarakteristiek kan worden gesteld dat de wegen in de omgeving van het plangebied nauwelijks gebruikt worden door middelzwaar- en zwaar verkeer. In samenhang met de beperkte maximumsnelheid voor het lichte verkeer kan geluidshinder vanuit wegverkeerslawaai op het plangebied op voorhand worden uitgesloten.

Industrie- en spoorweglawaai

In de omgeving van het plangebied zijn geen industrieterreinen en/of spoorwegen gelegen. Geluidshinder afkomstig van deze geluidsbronnen kan daarmee op voorhand worden uitgesloten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Milieuzonering is het aanbrengen van een ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Doel is om bij het opstellen van een ruimtelijk plan een goed en veilig leefklimaat te waarborgen, maar tegelijkertijd ook aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun activiteiten.

De mate waarin bedrijven invloed hebben op hun omgeving is afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid en de afstand tot een gevoelige bestemming. Milieugevoelige bestemmingen zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (bijvoorbeeld woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen belangrijk zijn bij een zonering tot andere, minder gevoelige, functies zoals bedrijven.

Milieuzonering heeft betrekking op aspecten met een ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate van belasting, en daarmee de gewenste aan te houden afstand, kan per aspect en per bedrijfstype en verschillen. In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een lijst opgenomen met daarin de minimale richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Van deze richtafstanden kan worden afgeweken, mits wordt onderbouwd waarom de feitelijke milieuhinder als minder belastend wordt gezien.

Het belang van milieuzonering wordt steeds groter aangezien functiemenging steeds vaker voorkomt. Hierbij is het motto: 'scheiden waar het moet, mengen waar het kan'.

Planspecifiek

Het plangebied ligt aan de rand van het centrum van Heerde. Er is sprake van een gemengd gebied met naast woonfuncties ook centrumfuncties waaronder horeca en detailhandel. Omdat sprake is van een gemengd gebied, kan voor het beoordelen van het milieueffect worden getoetst met de richtafstanden van één lagere milieucategorie zoals opgenomen in de publicatie 'bedrijven en milieuzonering'.

Goed woon- en leefklimaat

In de omgeving van het plangebied liggen naast woonbestemmingen ook centrum- en horecabestemmingen, een nutsvoorziening (elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen , < 10 MVA) en een kleinschalig aannemersbedrijf aan de Meidoornlaan 3a. Voor de centrumfuncties (bestemmingen horeca en centrum) is in de regels van het vigerende bestemmingsplan bepaald dat bedrijven en inrichtingen zijn toegestaan tot aan milieucategorie 2 met een maximale richtafstand van 30 m.

Ook het aannemersbedrijf en de nutsvoorziening zijn aan te merken als milieucategorie 2-inrichtingen.

Vanwege het gemengde gebied kan getoetst worden met een richtafstand van 10 m. Het aannemersbedrijf ligt op 30 m afstand, waarmee hinder op voorhand kan worden uitgesloten.

De appartementen komen op korte afstand van de traforuimte van Liander. Conform opgave bedraagt de afstand tussen de traforuimte en het woongebouw circa 2,25 meter. De richtafstand voor een dergelijke voorziening is echter 10 meter. Het woongebouw mag niet leiden tot een belemmering van de activiteiten van de traforuimte. Anderzijds dient ter plaatse van de woning sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van de geluidsuitstraling van de trafo. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de uitstraling van het geluid (zie bijlage 2).

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat inclusief 5 dB toeslag tonaal karakter op de dichtstbij gelegen beoordelingspunt de etmaalwaarde ten hoogste (30+5 is) 35 dB(A) bedraagt. Hiermee wordt ruim voldaan aan het geluidsvoorschrift uit de VNG-publicatie behorend bij stap 1 van het stappenplan voor een rustige woonwijk, namelijk 45 dB(A) etmaalwaarde. De traforuimte zal hiermee voor het aspect geluid inpasbaar zijn, Liander wordt niet akoestisch beperkt en er zal bij de appartementen sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Gesteld kan worden dat bedrijven en inrichtingen uit de omgeving geen nadelig milieueffect hebben op het plangebied. Binnen het plangebied is vanuit het aspect milieuzonering sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Belemmering overige bedrijven

Alle bedrijven en inrichtingen in de omgeving van het plangebied dienen in de bestaande situatie al rekening te houden met gevoelige objecten die dicht bij deze bedrijven en inrichtingen zijn gelegen dan het plangebied. Het toevoegen van gevoelige objecten binnen het plangebied heeft daarmee niet tot gevolg dat bedrijven en inrichtingen worden belemmerd in het bedrijfsmogelijkheden.

Gevoelige objecten in de omgeving

Voorliggend plan voorziet in het wegbestemmen van de bestaande bedrijfsbestemming binnen het plangebied. Daarmee is uitgesloten dat in de toekomstige situatie nog bedrijven kunnen vestigen binnen het plangebied en nadelige milieueffecten ook niet meer op kunnen treden. Daarmee heeft voorliggend plan een positief effect op het woon- en leefklimaat van de bestaande woningen rondom het plangebied.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving die ontstaan door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Hierbij gaat het om risicovolle inrichtingen, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen en buisleidingen.

De verplichting om in een ruimtelijk plan in te gaan op deze risico's komt voort uit het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid transportroutes' (Bevt) en het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Activiteitenbesluit milieubeheer en het Vuurwerkbesluit veiligheidsafstanden genoemd die moeten worden aangehouden rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting.

De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen en bedrijfsgebouwen waarin geen grote aantallen personen aanwezig zijn.

Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico (PR) van 10⁻⁶ per jaar en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandscontouren tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ per jaar (de kans dat per jaar 1 persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof mag niet groter zijn dan 1 op een miljoen). Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij de berekening van het groepsrisico spelen mee de aard en hoeveelheid van de gevaarlijke stoffen en het aantal potentiële slachtoffers.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen de PR en/of de invloedsgebieden van het GR. Binnen de 10^{-6} -contour is het realiseren van kwetsbare objecten niet toegestaan.

Planspecifiek

Voorliggend initiatief voorziet in een toename van het aantal kwetsbare objecten en het aantal mensen dat voor langere tijd binnen het plangebied verblijft. Op basis van de risicokaart, zie onderstaande afbeelding, blijkt dat er in de omgeving van het plangebied echter geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen liggen. Door het ontbreken van deze risicobronnen zijn er geen risico's voor het plangebied en kan een nadere verantwoording vanuit het aspect externe veiligheid daarom achterwege blijven.



Uitsnede van de risicokaart (bron: risicokaart.nl)

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21e eeuw heeft advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt. In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de aloude vergunningstelsels uit de voorheen afzonderlijke waterbeheerwetten zijn gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de watervergunning.

Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het Nationaal Waterplan vastgesteld door het kabinet. Dit Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, beschikbaarheid van voldoende en schoon water en de diverse vormen van gebruik van water. Het geeft maatregelen die in de periode 2016-2021 genomen moeten worden om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig en leefbaar te houden en de kansen die water biedt te benutten.

Watertoets

De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten. Het is geen technische toets, maar een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder met elkaar in gesprek gaan voorafgaand aan de vaststelling van het plan. De watertoets bestaat uit twee onderdelen:

- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om de waterbeheerder vroegtijdig in de planvorming te betrekken, en
- de verplichting aan initiatiefnemers van ruimtelijke plannen om in hun plan verantwoording af te leggen over de manier waarop omgegaan is met de inbreng van de waterbeheerder. Dit laatste gebeurt doorgaans in de waterparagraaf bij het betreffende plan.

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

In het Waterbeheerprogramma 2016 - 2021 heeft waterschap Vallei en Veluwe tactische doelen geformuleerd. Per jaarplan geeft het waterschap concreet invulling aan de daadwerkelijke realisatie van deze doelen. Daarnaast heeft het waterschap de Keur met de Algemene – en Beleidsregels van Waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. Alle handelingen in of nabij een waterstaatswerk worden hieraan getoetst. In de Algemene beleidsregels (3^e wijziging, 2017) bij de Keur 2013 wordt ten doel gesteld dat een uitbreiding van het verhard oppervlak in principe, vanuit waterhuishoudkundig oogpunt, waterbalans neutraal moet plaatsvinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere

middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;

- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

Er is sprake van een vrijstelling van het compenseren van de toename van verhard oppervlak als de toename minder is dan 1.500 m² in stedelijk gebied. In landelijk gebied geldt deze vrijstelling ook, tenzij de afvoer niet plaatsvindt in een oppervlaktelichaam met de aanduiding 'water met natuurfunctie zijnde Hen-Sed water' op de natuurkaart behorende bij de Algemene Regels van de Keur. Dan is er sprake van een vrijstelling bij een toename van het verhard oppervlak van minder dan 4.000 m².

Planspecifiek

Watertoets

Het waterschap Vallei en Veluwe is via de digitale watertoets op de hoogte gebracht van voorliggend initiatief. De watertoets is als bijlage 4 toegevoegd. Het waterschap heeft aangegeven dat voorliggend initiatief is aan te merken als een plan met kleine waterbelangen waarvoor de korte procedure van toepassing is. Het plangebied ligt, anders dan binnen een grondwaterfluctuatietoezone (zie het kopje in het vervolg van deze paragraaf) niet binnen gebieden, zones of keringen die vanuit het aspect water bescherming genieten. Verdere afstemming met het waterschap is dan ook niet aan de orde.

Hemelwater

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt als gevolg van dit initiatief af. Het is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te treffen. Bij de toekomstige inrichting van het buitenterrein worden door het toevoegen van groen en infiltratiekratten wel voorzieningen aangelegd waardoor overtollig hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd. Een uitwerking van deze voorzieningen volgt tijdens de omgevingsvergunningaanvraag voor het bouwen.

Grondwaterfluctuatietoezone

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoezone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. In de provinciale omgevingsvisie en -verordening zijn geen beleidsuitgangspunten en/of regels opgenomen over dit thema. Voorliggend plan voorziet echter niet in woon- en/of verblijfruimtes beneden maaiveld waardoor problemen met het grondwater zijn uit te sluiten.

Overige waterhuishoudkundige aspecten

De appartementen zullen worden aangesloten op het bestaande rioolnetwerk in de omgeving van het plangebied. Tijdens de bouw zullen geen uitloogbare materialen worden gebruikt.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 01-01-2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

In de Wet natuurbescherming worden de zogenoemde Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is de overkoepelende naam voor gebieden die worden beschermd vanuit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Volgens deze Europese richtlijnen moeten lidstaten specifieke diersoorten en hun natuurlijke leefomgeving (habitat) beschermen om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden kennen een zogenaamde 'externe werking'. Dit betekent dat ontwikkelingen die buiten de begrenzing van de Natura 2000-gebieden gelegen zijn, ook getoetst moeten worden of er significant negatieve effecten optreden op het betreffende gebied.

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven. Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief zijn een quickscan Flora en Fauna (bijlage 5), een aanvullend onderzoek en een voortoets stikstofdepositie (bijlage 6) uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op 1,8 km (Veluwe, ten oosten) en 2,7 km (Rijntakken, ten zuiden) afstand vanaf het plangebied. Gelet op het voornemen in relatie tot deze afstanden kunnen negatieve effecten vanuit geluid, lichthinder en trilling op voorhand worden uitgesloten. Voor het aspect stikstof wordt een voortoets stikstofdepositie opgesteld. Zodra beschikbaar wordt de rapportage als bijlage 6 toegevoegd en worden de belangrijkste conclusies in deze paragraaf opgenomen.

Geconcludeerd wordt dat in de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het plan uitvoerbaar is zoals bepaald in de Wro. Behalve voor wat betreft huismussen en vleermuizen zijn er geen (leefgebieden van) beschermde soorten die verdwijnen door de ontwikkeling. Voor de genoemde soorten dienen enkele vervolgstappen genomen te worden.

Voor de beoogde ontwikkeling dient aanvullend onderzoek naar huismus en vleermuizen uitgevoerd te worden. Beide onderzoeken kunnen pas starten in het voorjaar. Verder dienen er enkele algemene maatregelen te worden getroffen ten aanzien van de Algemene zorgplicht.

De onderzoeken zullen worden uitgevoerd. De uitkomsten zullen beschikbaar zijn voorafgaand aan de sloop en de oplossingen worden verwerkt in het bouwplan. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. De gemeente Heerde heeft op 5 oktober 2012 de Parkeernormennota - naar integraal parkeerbeleid vastgesteld. In het vervolg van deze paragraaf wordt uitgegaan van de uitgangspunten uit deze nota. Op gemeenteniveau valt Heerde valt onder de noemer 'weinig stedelijk'. Het plangebied ligt binnen een 'schil / overloopgebied'.

Verkeersaantrekkende werking

Binnen het plangebied verdwijnt een bedrijfslocatie met een bvo van ca 2.300 m² en twee bedrijfswoningen en daar komen in totaal 30 appartementen voor terug. In de Parkeernormennota van de gemeente Heerde zijn geen kencijfers over het aantal verkeersbewegingen opgenomen. Daarom is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van CROW. Hieruit volgt het volgende aantal verkeersbewegingen:

volgende beeld: Functie	Verkeersgeneratie	Aantal te realiseren woningen	Totale verkeersgeneratie
Koop, appartement, duur	7,3	18	131,4
Koop, appartement, goedkoop	5,4	12	64,8
Totaal		196,2	

Daar tegenover staat dat in de bestaande nulsituatie, uitgaand van een hernieuwd gebruik als bedrijfspand er circa 115 verkeersbewegingen per dag (arbeidsintensief, bezoekersextensief: 5 verkeersbewegingen per 100 m² bvo per dag) kunnen plaatsvinden. Op basis van bovenstaande berekening kan de conclusie worden getrokken dat het aantal verkeersbewegingen als gevolg van voorliggend initiatief toeneemt met ca. 82 verkeersbewegingen per dag. De ontsluiting van de parkeerplaats vindt plaats via de Meidoornlaan en vervolgens Lijsterbeslaan en Bonenburgerlaan. Deze wegen hebben voldoende capaciteit om de toename aan verkeer op te vangen. T.o.v. de bestaande situatie verdwijnt het vrachtverkeer en vindt er geen laden en lossen meer plaats aan de Meidoornlaan. Hiermee is eventuele verkeersoverlast in de buurt beperkt ten opzichte van de bestaande situatie.

Parkeren

Het bouwplan omvat 30 appartementen, waarvan 12 in de goedkope sector. Voor deze appartementen geldt de parkeernorm van 1,8 pp/woning in het dure segment en 1,4 pp/woning in het goedkope segment. In totaal is er behoefte aan $(18 \cdot 1,8 + 12 \cdot 1,4) = 49,2$ parkeerplaatsen. Omdat er met het vigerende bestemmingsplan twee bedrijfswoningen zijn toegestaan binnen het plangebied, kan de parkeerbehoefte verdisconteerd worden met de parkeerbehoefte van voorliggend initiatief. De bedrijfswoningen hadden namelijk geen parkeergelegenheid binnen eigen terrein waardoor er aanspraak moest worden gemaakt op de parkeergelegenheden in het openbaar gebied langs de Bonenburgerlaan. De parkeerbehoefte in de toekomstige situatie komt daarmee uit op 46 parkeerplaatsen $(49,2 - 2 \cdot 1,7 = 45,8)$.

Binnen het plangebied is, binnen eigen terrein een parkeerterrein voorzien met in totaal 42 parkeerplaatsen en er kan aanspraak worden gemaakt op de twee parkeerplaatsen gelegen op het aangrenzende terrein Liander. Voor de realisatie van het plan worden verder 2 parkeerplaatsen uit het parkeerfonds afgenomen van de gemeente Heerde. De kosten die de gemeente rekent voor een parkeerplaats in het parkeerfonds bedraagt rond de € 5.000,- (het exacte bedrag is afhankelijk van de indexatie). Daarmee is aangetoond dat voor het overgrote deel van de parkeerbehoefte in de toekomstige situatie binnen eigen terrein parkeergelegenheid aanwezig is. Samen met de twee parkeerplaatsen die op basis van het parkeerfonds mogelijk worden gemaakt,

voorziet voorliggend initiatief daarmee in voldoende parkeergelegenheid om in de parkeerbehoefte te voorzien.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect verkeer.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Planspecifiek

Cultuurhistorie

Binnen het plangebied en in de omgeving zijn geen waardevolle cultuurhistorische objecten of elementen gelegen, waaronder monumenten. Ook ligt het plangebied niet binnen een landschap dat vanuit het aspect cultuurhistorie bescherming geniet. Voorliggend initiatief heeft geen negatief effect vanuit het aspect cultuurhistorie.

Archeologie

Op basis van de uitsnede van de archeologische beleidskaart van de gemeente Heerde blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden geldt een onderzoeksverplichting bij werkzaamheden die de bodem met een oppervlak van minimaal 100 m² en dieper dan 40 cm onder maaiveld verstoren.

Het plangebied is in de bestaande situatie echter helemaal bebouwd. Hierover is in het verleden al met de regio-archeoloog contact geweest. Hij heeft aangegeven dat de handelsdrukkerij hier lang zijn functie heeft gehad. Gezien de bouwaanvragen en de onderkeldering is de bodem hier diep geroerd. De dekplaat die zichtbaar is in de Meidoornlaan, veronderstelt ook hier een kelderruimte.

Met de resultaten van het onderzoek op naburige plekken in het achterhoofd en de diverse typen bebouwing met onderkeldering uit diverse perioden wordt hier geen archeologisch onderzoek aanbevolen. Wel is er met de in dit bestemmingsplan opgenomen dubbelbestemming "Waarde - Hoge archeologische verwachting" zeker gesteld dat de regio-archeoloog betrokken wordt bij het uitgraven van de bouwput.



Uitsnede van de gemeentelijke archeologische beleidskaart

Het initiatief is daarmee uitvoerbaar vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Bro, onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om verhaal van plankosten zeker te stellen. Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wro kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan echter besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe heeft de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten.

Voor de realisatie van het plan hoeft de gemeente geen investering te doen. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de anterieure overeenkomst.

Tevens zal een overeenkomst betreffende planschade worden afgesloten. Deze kosten komen eveneens geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd kan worden dat het plan economisch uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is opgezet volgens de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen standaardvorm van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingplannen 2012 (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar is wel een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan dit plan ten grondslag liggen. De toelichting is van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing. Daarnaast maken ook eventuele bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Verbeelding

De verbeelding is een digitale kaart, waarop bestemmingen en aanduidingen zijn weergegeven. Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken specifieker te regelen, bijvoorbeeld in de vorm van gebiedsaanduidingen, bouwaanduidingen, bouwvlakken, functieaanduidingen etc.

Voor de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van een digitale ondergrond (Grootchalige Basiskaart en/of kadastrale kaart). Daar waar een verschil is tussen de digitale en de analoge verbeelding, is de digitale versie leidend.

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

- Hoofdstuk I : Inleidende regels, deze bevatten de begrippen en wijze van meten;
- Hoofdstuk II: Bestemmingsregels, dit zijn de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde. De regels bevatten een bestemmingsomschrijving en regels voor het bouwen en het gebruik.
- Hoofdstuk III: Algemene regels, dit zijn regels die gelden voor alle bestemmingen. Dit zijn onder meer (mogelijke) flexibiliteitsbepalingen in de vorm van wijzigings- en afwijkingsbevoegdheden.
- Hoofdstuk IV: Overgangs- en slotbepalingen.

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Tuin, ten behoeve van de functie tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen. Aan de zijde van de Meidoornlaan is de bestaande nutsvoorziening met een aanduiding mogelijk gemaakt.
- Wonen, ten behoeve van de functie wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep; parkeervoorzieningen en tuinen en erven. Gestapelde woningbouw is met een aanduiding mogelijk gemaakt.
- Waarde - Hoge archeologische verwachting, waarin een beschermingsregeling voor het archeologisch bodemarchief is opgenomen.

Met dit hoofdstuk is voldaan aan artikel 3.1.3 van het Bro.

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

In deze paragraaf, of in een separate bijlage, worden te zijner tijd de resultaten van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

Dit bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk overleg niet toegezonden aan de provincie omdat geen sprake is van een bovenlokaal belang. Samen met het waterschap Vallei en Veluwe zijn de aan de orde zijnde waterhuishoudkundige aspecten behandeld.

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De initiatiefnemers hebben in de afgelopen periode verschillende gesprekken gehad met de omwonenden van het complex. De plannen over de sloop van het complex en ook de nieuwbouwplannen zijn voorgelegd. Naar aanleiding hiervan zijn enkele aandachtspunten meegegeven aan de architect. Op 23 mei 2022 is er een informatieavond in het pand georganiseerd voor omwonenden en belangstellenden. Naar aanleiding van deze goed bezochte avond zijn er enkele vervolggesprekken georganiseerd met omwonenden.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 20 september 2022, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 1 november 2022). Gedurende deze periode zijn 10 zienswijzen ingediend. In de als bijlage 7 opgenomen zienswijzennota wordt ingegaan op deze zienswijzen en welke wijzigingen zijn doorgevoerd in het plan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bezonningsstudie

Bijlage 2 Akoestische beoordeling geluiduitstraling

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

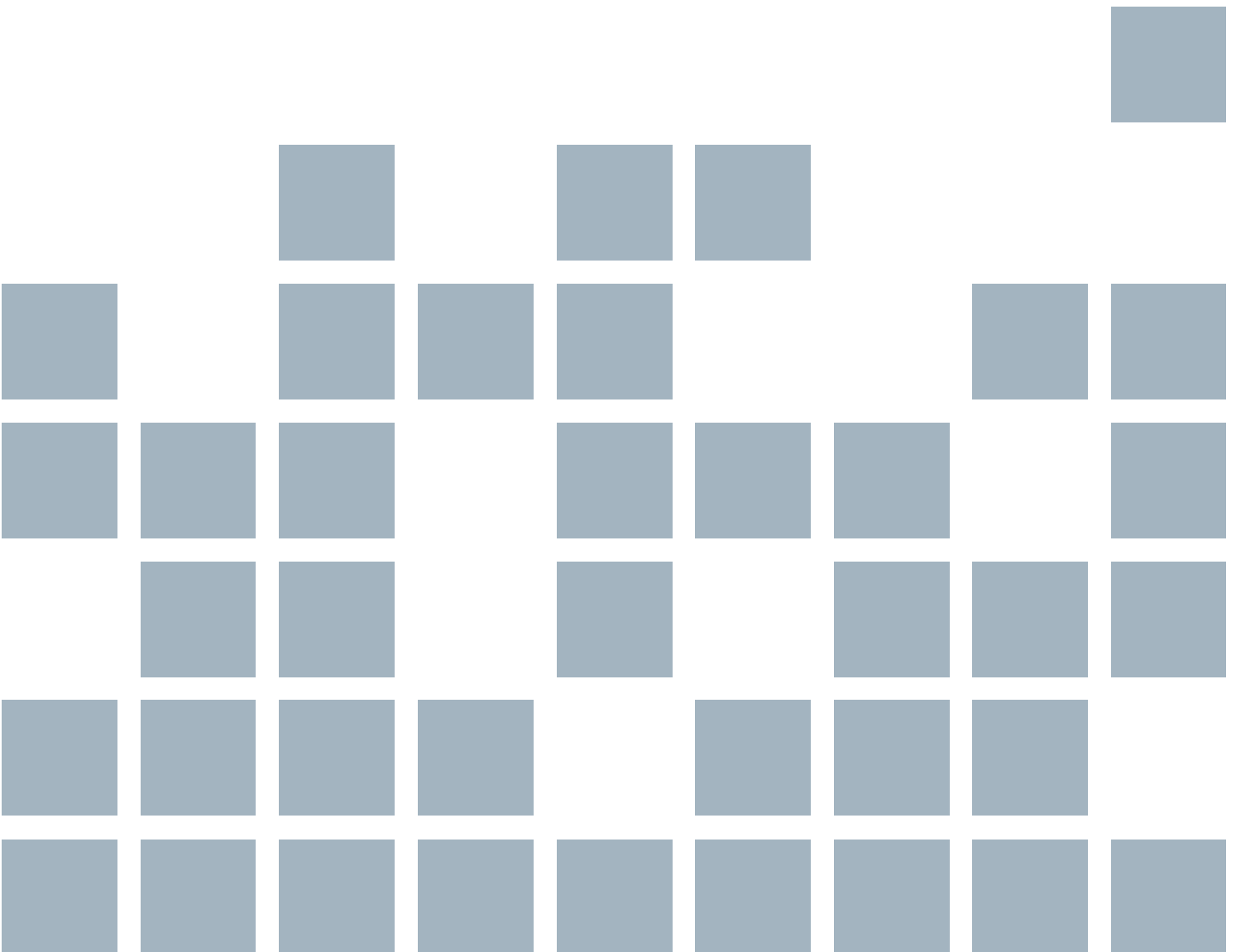
Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 6 Voortoets stikstofdepositie

Bijlage 7 Zienswijzennota

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bonenburgerlaan 48 Heerde met identificatienummer NL.IMRO.0246.423HDEBonenb48-VA01 van de gemeente Heerde.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlage;

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden 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;

1.6 achtererfgebied

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 bebouwing

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

1.9 bed & breakfast

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

1.10 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.13 bouwen

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

1.14 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.15 bouwperceel

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

1.16 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.17 bouwvlak

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

1.18 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;

1.19 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 gebouw

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

1.21 gestapelde woning

een woning die geheel of gedeeltelijk boven/onder een andere woning is gelegen;

1.22 hoofdgebouw

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

1.23 inwoning

het bewonen van een woonruimte die deel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen, met dien verstande dat woningsplitsing niet toegestaan is;

1.24 nutsvoorziening

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen ondergrondse leidingen, transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.25 peil

voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

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;

het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.26 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zijn bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of parenclub al dan niet in combinatie met elkaar;

1.27 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.28 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.29 woning / wooneenheid

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden, tenzij het bestaande aantal huishoudens meer dan één bedraagt, dan is het bestaande aantal huishoudens toegestaan;

1.30 woongebouw

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 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.

2.1.2 De breedte van een gebouw:

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

2.1.3 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.5 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.6 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
 - b. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- met daarbij behorende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' de bepaling geldt dat deze bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden;
- b. voor nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' geldt dat de bebouwing maximaal 3 meter hoog is, waarbij afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden;
- c. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. schotelantennes;
 - 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.
- d. andere bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen toegestaan zijn tot een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woongebouw, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. tuinen en erven;
- met de daarbij behorende:
- d. gebouwen;
 - e. ondergrondse containers;
 - f. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;

- d. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goot- en bouwhoogte;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d geldt dat de goothoogte voor maximaal tweederde deel van de lengte van de voorgevel gelijk mag zijn aan de maximum bouwhoogte;
- f. 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.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt 200 m²;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor de voorgevel of het verlengde van de voorgevel niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

- a. artikel 4.2.1 onder d en toestaan dat de goot- of bouwhoogte verhoogd met niet meer dan 2 m;
- b. artikel 4.2.2 onder b en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 1 m.

4.3.2 Afwegingskader

De in artikel 4.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

Een gebruik en het laten gebruiken van gebouwen overeenkomstig artikel 4.1 is uitsluitend toegestaan, mits het hoofdgebouw wat betreft de te behalen architectonische kwaliteit aansluit op het streefbeeld zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels.

4.4.2 Strijd bestemmingsplan

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
- b. het niet aanleggen en/of niet in stand houden van ten minste 42 parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 ten behoeve van het toestaan van inwoning.

4.5.2

Een in artikel 4.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de sociale veiligheid.

Artikel 5 Waarde - Hoge archeologische verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.2.1 Algemeen

Behoudens het bepaalde in artikel 5.2.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van watergangen en poelen;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen (nutsvoorzieningen) breder dan 80 cm en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. diepploegen, zijnde het extra diep - meer dan circa 0,4 m onder het maaiveld - omploegen, het (chemisch) scheuren van grasland, anders dan voor graslandverbetering;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen het kweken en telen van bomen, struiken en heesters.

5.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale (agrarische) beheer, onderhoud en exploitatie, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. werken en werkzaamheden waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan;
- c. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, voor zover daarvoor een omgevingsvergunning is vereist voor bouwen;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,4m onder het bestaande maaiveld met een maximale oppervlakte 100 m².

5.2.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 5, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

5.2.4 Rapportageplicht Archeologie

De onder artikel 5.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport of advies dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

5.2.5 Deskundige advies archeologie

Indien het onder artikel 5.2.4 genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

5.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. De dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische monumenten' op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- en losruimte ten behoeve van:

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

- a. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:
 1. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
 2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
 3. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.
- b. Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:
 1. 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, vrijstelling of ontheffing vereist en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 bestemmingsregels en kan worden toegestaan 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 bestemmingsregels 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 afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;

- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- 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 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in artikel 9.2

9.2 Afwegingskader

9.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de aanvaardbaarheid op het gebied van financiële uitvoerbaarheid, milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, geluid, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

9.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in artikel 9.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de artikel 9.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de artikel 9.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken van het eerste lid onder artikel 10.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- c. Het eerste lid onder artikel 10.1 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.

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, 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;
- d. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

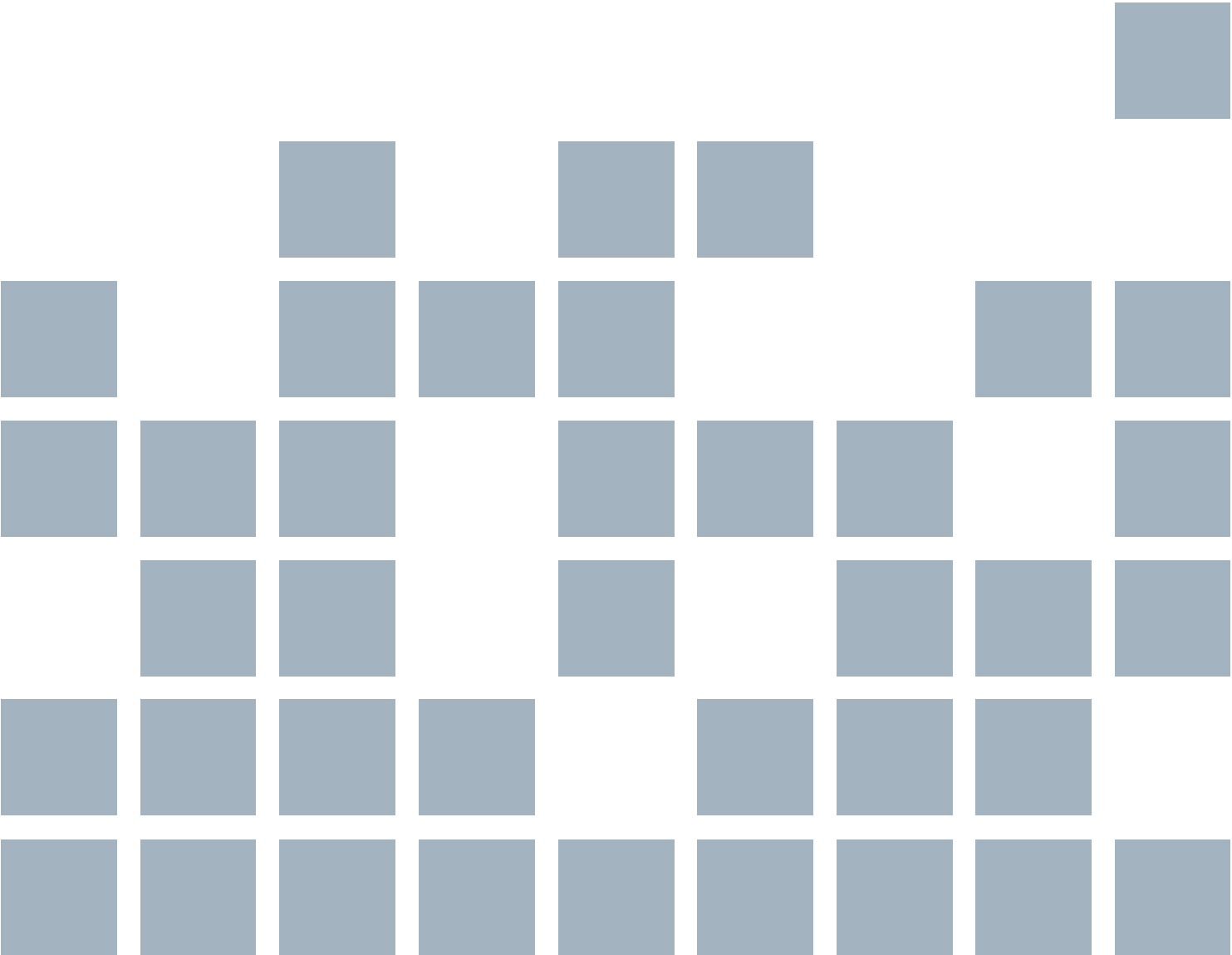
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bonenburgerlaan 48 Heerde'.

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Illustratie streefbeeld architectonische kwaliteit

Verbeelding



buro-sro.nl

stedenbouw + ruimtelijke ordening + ontwikkelingsmanagement