



bestemmingsplan

Zwolseweg 50, Heerde

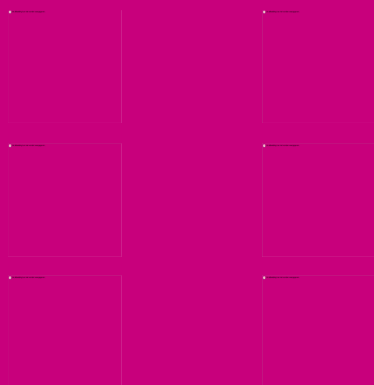
Heerde

RHO ADVISEURS



RHO ADVISEURS

DATUM	12-12-2022
IMRO IDN	NL.IMRO.0246.418aZwolseswegong-VA01
PROJECT	Zwolsesweg 50, Heerde
PROJECTLEIDER	C. Leenstra
OPDRACHTGEVER	Evertsen Bouw Zwolle
PROJECTNUMMER	20220167
AUTEUR	J. Tromp
STATUS	vastgesteld





Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3	Huidige planologische regeling	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Beschrijving plan	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Voorziene ontwikkeling	10
2.3	Ruimtelijke inpassing	12
Hoofdstuk 3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	17
3.4	Gemeentelijk beleid	20
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	26
4.1	Milieueffectrapportage	26
4.2	Milieuzonering	26
4.3	Geluid	27
4.4	Water	30
4.5	Bodem	31
4.6	Archeologie	32
4.7	Cultuurhistorie	33
4.8	Ecologie	35
4.9	Externe veiligheid	38
4.10	Luchtkwaliteit	40
4.11	Verkeer en parkeren	41
4.12	Kabels, leidingen en zoneringen	43
Hoofdstuk 5	Juridische regeling	44
5.1	Algemeen	44
5.2	Toelichting op de bestemmingen	44



Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	46
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	46
6.2	Economische uitvoerbaarheid	47



Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Zwolseweg 50 in Heerde staat een voormalig politiekantoor dat in onbruik is geraakt. Het gebouw heeft geen toekomstperspectief waardoor verloedering dreigt. Het pand is aangekocht; de nieuwe eigenaar is voornemens het pand te slopen en op deze plek een kleinschalig appartementengebouw te realiseren van maximaal 10 appartementen.

Het woningbouwproject is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Heerde-Dorp' waarin de locatie nog is bestemd als 'Maatschappelijk'. Woningen zijn op basis van deze regeling niet toegestaan. Dit bestemmingsplan vormt het juridisch-planologisch kader waarbinnen het voorgestelde plan ontwikkeld kan worden.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het perceel waar de ontwikkeling is voorzien ligt centraal in Heerde, aan de Zwolseweg 50. De ligging en is met een rode cirkel weergegeven in figuur 1.1.



Figuur 1.1. De ligging van het plangebied in Heerde

Het perceel ligt op de hoek Zwolseweg / Christinalaan in Heerde. Het perceel staat kadastraal bekend als gemeente Heerde, sectie K, nummers 8220 en 8221. De begrenzing van het gebied is weergegeven in figuur 1.2.



Figuur 1.2. De begrenzing van het plangebied

1.3 Huidige planologische regeling

Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Heerde-Dorp', vastgesteld 30-03-2009. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding weergegeven, het plangebied is met een witte stippellijn weergegeven.



Figuur 1.3 Huidige planologische regeling

Het plangebied is bestemd als 'Maatschappelijk'. Dit artikel regelt de bestemming van de gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een aantal uiteenlopende, min of meer openbare functies op sociaal, medisch, cultureel en maatschappelijk gebied, in het geval van het plangebied een politiekantoor. Binnen deze bestemming is de functie wonen niet mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie, de gewenste ontwikkelingen en ruimtelijke inpassing daarvan en de vertaling naar uitgangspunten voor het bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 worden de uitgangspunten getoetst aan het, voor het plan relevante, beleid op de verschillende niveaus. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 wordt het juridische systeem toegelicht. Ten slotte worden in hoofdstuk 6 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid van het plan besproken.

Hoofdstuk 2 Beschrijving plan

2.1 Huidige situatie

Het perceel ligt aan de Zwolseweg, een gebiedsontsluitingsweg die het centrum van Heerde verbindt met de noordelijk gelegen dorpen Wapenveld, Hattem en de stad Zwolle. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit woningbouw uit de periode 1955-1995. Het (voormalige) politiekantoor was afwijkend qua functie en voorkomen tussen de woningen aan de Zwolseweg. De bebouwing van het voormalige politiekantoor heeft een bouwhoogte variërend van circa vier tot zes meter zonder kap. Het perceel grenst aan de oostzijde met een voortuin aan de Zwolseweg. Tussen het perceel en de Zwolseweg zijn een trottoir en fietspad aanwezig. Aan deze zijde van het perceel zijn, net buiten de plangrens, twee monumentale rode beuken aanwezig. Aan de zuidzijde grenst het perceel aan de Christinalaan. Aan deze zijde is het gebouw tamelijk gesloten en zijn een trottoir en parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen werden in het verleden ten behoeve van het politiekantoor gebruikt. Aan de noord- en westzijde grenst het perceel aan omliggende (woon)percelen. Aan de overzijde van de Zwolseweg en Christinalaan zijn eveneens woningen aanwezig.

Op onderstaande afbeeldingen is de ligging van het plangebied weergegeven.



Figuur 2.1 Luchtfoto plangebied en omgeving



Figuur 2.2 plangebied gezien vanaf de Christianalaan met de parkeerplaatsen van het voormalige politiekantoor.



Figuur 2.3 plangebied gezien vanaf de Zwolseweg

2.2 Voorziene ontwikkeling

Het voornemen bestaat uit de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 10 appartementen met een variërende bouwhoogte. De bouwhoogte aan de Zwolseweg bedraagt circa 11 meter. De eerste bouwlaag ligt in vergelijking tot de begane grond, voor het beschermen en behouden van de monumentale bomen, naar achteren.

Aan de Christinalaan wordt de bouwhoogte verlaagd naar een maximale bouwhoogte van circa 7 meter, waardoor een overgang ontstaat tussen hoogbouw aan de voorzijde en een lager bouwdeel aan de zijde van de woningen.

Op basis van de planregels in het geldende bestemmingsplan geldt voor de woningen, binnen de bestemming 'Wonen' een bouwhoogte van 11 meter. De 11 meter voor woningen mag daarnaast ondervoorwaarden met 10% worden verhoogd. Aangezien deze hoogten bij recht zijn vastgelegd zijn de hoogten ruimtelijk toelaatbaar.

In de huidige situatie grenst de woning van Zwolseweg 52 direct aan het politiekantoor. Bij de herontwikkeling blijft deze woning behouden. De beoogde bouwhoogte past in de omgeving van het plangebied. Een belangrijke randvoorwaarde is dat de bestaande beuken aan de Zwolseweg worden geïntegreerd in de inrichting van het perceel. Voor het behoud van de bomen is een bomenanalyse uitgevoerd, dit onderzoek is als bijlage 1 opgenomen. Op onderstaand beeld is de positionering van het gebouw op het kavel verbeeld.

Het gebouw is georiënteerd op de omliggende straten. Parkeren van voertuigen vindt plaatst aan de en Christinalaan. Aan de Zwolseweg bevindt zich de hoofdingang voor de appartementen op de verdiepingen. Via een erftoegang, aan de Christinalaan, bevindt zich het achterterrein en zijn de appartementen bereikbaar. Op dit achterterrein zijn eveneens de bergingen ten behoeve van de appartementen gesitueerd.



Figuur 2.4 Voorziene ontwikkeling

Voor de ontwikkeling van het appartementengebouw heeft De Velde architecten een voorontwerp gemaakt, zie bijlage 2. Er wordt een gebouw beoogd dat is voorzien van een kap waarmee aansluiting wordt gezocht op de stedenbouwkundige structuur, massa en korrelgrootte van de bebouwing in de directe omgeving. Door een passende invulling te geven aan een leegstaande locatie, afgestemd op de omgeving, krijgt de locatie en ruimtelijke en duurzame kwaliteitsimpuls en wordt potentiële achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit tegengegaan.

De aanzichten van het ontwerp is in het volgende figuur weergegeven.



Figuur 2.5 aanzichten (bron: KHV architecten)

2.3 Ruimtelijke inpassing

De planontwikkeling is erop gericht om de herontwikkeling van het plangebied met een nieuw woongebouw zorgvuldig in te passen. De locatie heeft een bijzondere ligging aan het bebouwingslint van de Zwolseweg. De Zwolseweg is onderdeel van de oude verbindingroute tussen Zwolle en Apeldoorn. De bebouwing langs deze route is in alle dorpen zeer divers. De veelal lage en dorpse bebouwing wordt met enige regelmaat afgewisseld door grote villa's en landhuizen.

Dit gegeven inspireert om te komen tot een passende inpassing in de ruimtelijke structuur en de schaal van de woonbebouwing in de directe omgeving. Bij de opzet van het bouwplan is rekening gehouden met diverse omgevingsfactoren zoals de oriëntatie van de bestaande bebouwde omgeving, de ontsluitingsweg, groenstructuren, het bouwvolume en de benodigde afstand tot de bestaande omliggende bebouwing.

Op de huidige locatie stond voor de tijd van het politiebureau een monumentale boerderij. De 2 oude beuken herinneren hieraan. Aan de Zwolseweg ligt tussen de genoemde bomen de duidelijk herkenbare entree van het (bestaande) gebouw waarvan de gevel verder naar achter ligt dan de meeste bebouwing in de straat.

In figuur 2.5 wordt een impressie van het nieuwe woongebouw weergegeven. Met het ontwerp is rekening gehouden met de bestaande gebouwen in de omgeving. Het gebouw is georiënteerd op de omliggende straten. Aan de Zwolseweg bevindt zich de hoofdingang. Door het gebouw af te werken met een kap wordt stedenbouwkundig aangesloten op de naast gelegen woning. De eerste bouwlaag ligt in vergelijking tot de



begane grond, voor het beschermen en behouden van de monumentale bomen, naar achteren.

Aan de Christinalaan wordt de bouwhoogte verlaagd, waardoor een overgang ontstaat tussen hoogbouw aan de voorzijde en een lager bouwdeel aan de zijde van de bestaande woningen.

De eigentijdse vormgeving van het appartementengebouw kenmerkt zich door grote kozijnopeningen, ruime dakoverstekken en een verspringende voorgevel. De grote kozijnopeningen zorgen tevens voor voldoende daglicht achter de bomen. De gevels worden uitgevoerd in beigebruin genuanceerde baksteen, met grijze kozijnen. Het dak word afgewerkt met keramische vlakke dakpannen in een donkere kleur.

De huidige welstandsnota geeft criteria waar de ontwikkeling aan moet voldoen, met als doel de beoogde ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te kunnen waarborgen. In paragraaf 3.4.5 is de welstandsnotam uitgebreid beschreven. In het kader van de ontwikkeling is door de architect een schetsontwerp gemaakt. Het ontwerp zoals opgenomen in bijlage 2 is voor advies voorgelegd aan de Rayonarchitect. Het advies luidt als volgt: *'Het bouwvolume past binnen de kaders van het bestemmingsplan en bouwt in voldoende mate af richting de belendingen. De voorgestelde materialisering, kleurstelling en detaillering is zorgvuldig en passend'.*

Op basis van dit advies wordt het bouwplan verder uitgewerkt binnen de kaders van voorliggend bestemmingsplan. Het definitieve bouwplan wordt in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voorgelegd aan en beoordeeld door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (welstand).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) door het kabinet vastgesteld en samen met de zogeheten Uitvoeringsagenda naar de Tweede Kamer gestuurd. Met de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving in Nederland. In de uitvoeringsagenda wordt inzichtelijk welke inzet het Rijk en regio nu al verrichten en welke gezamenlijke acties de NOVI daaraan toevoegt.

Binnen de NOVI zijn acht voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. Op basis van een zorgvuldig selectieproces zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen:

- Havengebieden van Rotterdam en Amsterdam;
- Landelijke gebieden De Peel en het Groene Hart;
- Energie- en klimaattransities in relatie tot verstedelijking en erfgoed: Groningen en regio Zwolle;
- Grensoverschrijdende gebieden Zuid-Limburg, North Sea Port District.

Opgaven

Er is in Nederland sprake van een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Deze opgaven kunnen niet apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland. Op het niveau van nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven aan de omgeving in Nederland, verwoord in vier opgaven:

- Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
- De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
- Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.



Er is met voorliggend plan geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijk beleid. Om de verantwoordelijkheden te leggen waar deze het beste passen draagt het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 14 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 14 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro stelt regels omtrent de 14 aangewezen nationale belangen zoals genoemd in de SVIR. Dit project raakt geen rijksbelangen in het Barro. Daarnaast is de ontwikkeling niet in strijd met de nationale belangen.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (artikel 3.1.6) is geregeld dat een toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet voorzien in duurzame verstedelijking. Het artikel is op 12 mei 2017 gewijzigd. Deze wijziging is op 1 juli 2017 in werking getreden. Deze regeling houdt in dat de toelichting bij een ruimtelijk plan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling bevat. Indien het ruimtelijk plan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, moet er tevens gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De ladder moet worden doorlopen indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De ontwikkeling voorziet in 10 nieuwe woningen. Door jurisprudentie (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) is bepaald dat een ontwikkeling groter dan 11 woningen wordt aangemerkt als stedelijke ontwikkeling.

Omdat met onderhavig project maximaal 10 woningen worden gerealiseerd is deze ontwikkeling niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. De toets aan de ladder is niet nodig.

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 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

De omgevingsvisie wordt twee keer per jaar geactualiseerd op basis van gewijzigde wet- en regelgeving. De provincie kiest ervoor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan de gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze twee hoofddoelen zijn:

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

Een versterking van de economische structuur vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat betekent enerzijds een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden, anderzijds gaat het om een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Daarom wordt ingezet op het waarborgen en ontwikkelen van deze kwaliteiten van Gelderland.

De twee hoofddoelen van de Omgevingsvisie Gelderland zijn onderverdeeld in drie ambities, namelijk:

1. Divers Gelderland: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten;
2. Dynamisch Gelderland: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau;
3. Mooi Gelderland: de Gelderse kwaliteiten die bescherming dan wel ontwikkeling nodig hebben en die tegelijk richting geven aan ontwikkelingen.

De laatste jaren kan worden geconstateerd dat het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder, die voortvloeit uit de ladder voor duurzame verstedelijking zoals opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening, wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Een goede afweging volgens de ladder vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Daarnaast dient afgewogen te worden of de ontwikkeling past bij de doelen in Gelderland en hoe de ontwikkeling extra kwaliteit toevoegt aan een gebied. Aangezien de juridische borging van de ladder geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Het plangebied is gelegen in de regio Noord-Veluwe. De gezamenlijke inspanningen van gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en Provincie Gelderland in de regio Noord-Veluwe richten zich op vier speerpunten:

- gastvrije regio;
- zorgzame regio;
- duurzame regio;
- bereikbare regio.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Het ruimtelijke beleid uit de Omgevingsvisie Gelderland, is deels verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland (vastgesteld 14 januari 2018). Deze is meerdere malen geactualiseerd. De laatste actualisatie heeft op 15-12-2021 plaatsgevonden.



De verordening bevat regels ten aanzien van onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor het de provincie eraan gelegen is dat de doorwerking van het beleid op lokaal niveau juridisch gewaarborgd is.

In de Omgevingsverordening is opgenomen dat nieuwe woonlocaties en daar te bouwen woningen alleen toegestaan worden wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma of de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgaven wonen voor de betreffende regio. Dit artikel heeft betrekking alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing of woningen die in het kader van functieverandering van kantoren, scholen, zorggebouwen, nieuwe (zorg-) landgoederen, vrijkomende agrarische bebouwing en dergelijke worden gerealiseerd.

In Gelderland wordt qua woningmarkt uitgegaan van regionale woningmarkten. Verschillende relevante partijen, zoals provincie, gemeenten, woningcorporaties, (andere marktpartijen) en zorginstellingen bundelen capaciteit, kennis en middelen om gezamenlijk de opgaven op de regionale woningmarkt aan te pakken. Voor de provincie is woonprogrammering een aangelegenheid van provinciaal belang.

Het gaat om afstemming met buurprovincies, voorkomen van concurrentie om inwoners en bijbehorende onbedoelde migratiestromen tussen regio's en gemeenten, keuze van de beste locaties voor woningbouw, verkleinen van de kans op leegstand, voorzien in de aangetoonde kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte voor de Gelderse bevolking en bevorderen van regionale samenwerking. Voorheen stelde Gedeputeerde Staten per regio een indicatieve (kwantitatieve) taakstelling vast in het Kwalitatief Woonprogramma.

Woonagenda

De Ruimtelijke Verordening Gelderland bepaalde dat alle nieuwe woningbouwmogelijkheden in het vigerende KWP moesten passen, ofwel binnen de indicatieve taakstelling. Het KWP bevatte naast dit kwantitatieve kader ook afspraken over de kwalitatieve differentiatie van woningbouwmogelijkheden in nieuwe bestemmingsplannen (huur/koop, betaalbaarheid en geschiktheid voor ouderen). De kwalitatieve vraagstukken worden echter voortaan in het kader van de Regionale Woonagenda's aangepakt. Hierop heeft regio Noord Veluwe in 2019 de Woonvisie Regio Noord-Veluwe opgesteld. Deze woonvisie vormt het vertrekpunt voor gemeentelijke woonvisies.

3.2.3 Conclusie provinciaal beleid

Het voorliggend bestemmingsplan is niet in strijd met het provinciaal beleid. Voorgaande is met name het gevolg van het loslaten van de taakstelling uit het KWP. Hierdoor zijn de regio's zelf verantwoordelijk voor het opstellen/vaststellen van de kwantitatieve opgave de eigen woningbehoefte (zie regionaal beleid).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonagenda Cleantech Regio

De acht gemeenten (Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen) uit de Cleantech Regio hebben samen met de provincie Gelderland een woonagenda voor de regio opgesteld. De 'Woonagenda Cleantech Regio 2018' van de Regio Stedendriehoek (vastgesteld door GS op 11 december 2018) is een uitwerking van de provinciale koers "Ruimte voor goed wonen", waarbij voor de komende 10 jaar afspraken worden vastgelegd hoe om te gaan met sturing op de woningbouwprogrammering en welke thema's regionaal verdere aandacht vragen. Dit betreffen de thema's "sterke steden, dynamische kernen en vitaal platteland". Ook wordt ingegaan op het verduurzamen en klimaatbestendig maken van de woningvoorraad alsmede op wonen en zorg.

De Regio zet in op het behouden en versterken van de woonkwaliteit door toevoeging van de juiste woning, voor de juiste doelgroep, op de juiste plek in de regio, waarbij de volgende speerpunten van toepassing zijn:

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

“Heerde volgt vooral de vraag”

Lokale speerpunten: Heerde is een nieuwe weg ingeslagen door uitnodigingsplanologie centraal te stellen. Om te voorzien in de behoefte aan nieuwe woningen wordt ingezet op inbreiding in stedelijk gebied, transformatie en functieverandering van bestaande bebouwing. Er worden geen nieuwe grootschalige uitleglocaties voor woningbouw meer voorgesteld. Bij nieuwe initiatieven dient, naast de maatschappelijke meerwaarde, aangetoond te worden dat er markt is voor de voorgestelde woningen. Uitgangspunt hierbij is kwaliteit en het inzetten van woningen voor zoveel mogelijk doelgroepen. Heerde werkt aan een woningvoorraad die optimaal aansluit bij de behoefte. Met voldoende betaalbare koop- en huurwoningen, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en duurzame nieuwbouw. Nieuwbouw moet passen bij het karakter van de desbetreffende kern en moet leiden tot een verbetering van de woonomgeving en de lokale leefbaarheid. Naast het toevoegen koopwoningen ligt er nog een grote opgave in de sociale huursector.

Hoe doen we dat? Het principe van uitnodigingsplanologie betekent dat ontwikkelaars, corporaties en inwoners initiatieven mogen indienen, waarover we in gesprek kunnen gaan. Voor nieuwbouw houdt dit in dat het initiatief inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt. Heerde gaat onderzoeken of met onder andere woningsplitsing of het bewonen van een bijgebouw voorzien kan worden in een behoefte aan betaalbaar en geschikt wonen. In de komende 10 jaar moeten er nog tussen de 145 en 185 sociale huurwoningen toegevoegd worden.

Evaluatie en herijking 2020

In november 2020 is de regionale woonagenda uit 2018 opnieuw tegen het licht gehouden voor de periode 2020-2030. De huidige woonagenda biedt (na een herijking) voor de komende paar jaar nog voldoende basis voor de regionale samenwerking. Op basis van de regionale principes voor woningbouwprogrammering uit de Woonagenda 2018 sturen gemeenten op een lokaal woningbouwprogramma dat gericht is op het versterken van



de woonkwaliteit. Daarnaast gaan de gemeenten samen aan de slag met de thema's betaalbaarheid en huisvesting arbeidsmigranten.

Over Heerde is het volgende opgenomen in de evaluatie en herijking:

De gemeente Heerde zet ook de komende jaren, in lijn met de Omgevingswet, in op uitnodigingsplanologie. Die aanpak wordt doorontwikkeld door al bij de start van woningbouwplannen te sturen op het woningbouwprogramma. Heerde heeft recent een Woonagenda vastgesteld waarin het woningbouwprogramma voor de komende jaren is vastgelegd. De bouw van sociale huurwoningen (40%) is de grootste opgave. Daarnaast wordt er in de Woonagenda ook ruimte geboden om, in het kader van betaalbaar wonen, te gaan experimenteren met nieuwe alternatieve – innovatieve woningtypen.

Sinds kort is er een duidelijke versnelling waar te nemen in de woningbouw. Met name grotere projecten die jaren in de ontwikkelfase zaten zijn tot uitvoering gekomen. Vastgehouden wordt aan het principe dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Wel is daarbij in de gemeentelijke Woonagenda de kanttekening geplaatst, dat als er aantoonbaar onvoldoende inbreidingslocaties aanwezig zijn om in de gemeentelijke woningbehoefte te voorzien, er nieuwe uitbreidingslocaties ontwikkeld mogen worden. In de Structuurvisie zijn de uitbreidingslocaties en zoekzones voor wonen opgenomen. De nabijheid van Zwolle en de druk op de woningmarkt daar is merkbaar voor Heerde. De regio Zwolle is op zoek naar locaties voor het opvangen van de woningbehoefte en hierbij is de gemeente Heerde ook in beeld. De vergrijzing in Heerde neemt toe en dit biedt mede kansen om jongere doelgroepen binnen te halen. Heerde bouwt en blijft bouwen voor de behoefte en hanteert daarbij de richtinggevende principes uit de regionale Woonagenda 2018.

De nieuwe woningbehoefteprognose (PRIMOS 2020) voor de regio ligt behoorlijk hoger (rond 40%) dan de prognose uit 2016 die gebruikt is in de Woonagenda 2018. Het voorstel is om de inzet voor de komende twee jaar te richten op het op stoom houden (versnellen) van de woningbouw in het in voorbereiden nemen van nieuwe bouwplannen. Daarbij geldt voor de gemeente Epe de volgende bandbreedte voor 2020-2030: 475 woningen (inclusief inlopen woningtekort en maatwerk).

Situatie plangebied

Heerde heeft een aantrekkingskracht op gezinnen en vitale senioren. De vergrijzing neemt toe en de betaalbaarheid en de bereikbaarheid van de lokale woningmarkt staat onder druk.

De beoogde ontwikkeling voorziet in de sloop van een bestaand gebouw en de herbouw van 10 appartementen. Met deze ontwikkeling wordt een leegstaande locatie in een woonwijk vervangen door een nieuwe ontwikkeling, waarmee verpaupering wordt tegen gegaan en het gebied kwalitatief wordt versterkt. De woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar via een lift. Hierdoor zijn de appartementen levensloopgeschikt en interessant voor senioren. De woningen voldoen aan de lokale behoefte naar seniorenwoningen. Tevens worden 3 van de 10 appartementen aangebonden onder de grens van 190.000 euro (goedkoop). Daarmee sluit de ontwikkeling aan bij ambitie van behoeftegerichte woningbouw die past bij de lokale vraag.

3.3.2 Conclusie Regionaal beleid

Het plan voldoet aan het regionale beleid waarin de kwantitatieve woningbehoefte van gemeenten binnen de regio's leidend is. Bij de kwalitatieve woningbehoefte is de marktvraag leidend.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2025 gemeente Heerde

De Structuurvisie Heerde 2025 is op 5 februari 2013 vastgesteld. Het biedt een kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025 en geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente naar de toekomst. De Structuurvisie hanteert drie 'zones' binnen de gemeente met elk hun eigen kenmerken, maar met onderlinge verbondenheid door structuren en knooppunten:

1. Natuurlijkheid: Veluwe;
2. Nieuwe zakelijkheid en gezondheid: economische zone van Heerde naar Wapenveld, inclusief de gebieden ten noorden en zuiden daarvan;
3. Cultuur, natuur en voedselproductie: de Nieuwe en de Grote Wetering en de IJssel.

Binnen de structuurvisie gelden acht thema's, waarvan het thema wonen er één is. Deze thema's krijgen binnen de zones hun bestemming. Binnen de zone 'Natuurlijkheid' is wonen geen hoofdfunctie. Hier geldt het 'nee-tenzij' principe. Binnen de zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' is binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden nieuwe woningbouw toegestaan, waarbij inbreiding en herstructurering de voorkeur genieten. In de zone 'Cultuur, natuur en voedselproductie' is woningbouw toegestaan bij de dorpen Veessen en Vorchten, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande (cultuurhistorische) structuren en kwaliteiten van de dorpen.

Het plangebied maakt deel uit van de zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. De nadruk bij ontwikkelingen deze zone liggen met name op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied en het benutten van kansen op het gebied van leefstijl, gezondheid en zorg met respect voor de omgeving. Een gezonde mix van wonen is daarbij een uitgangspunt.

Bij de voorziene herontwikkeling van het politiekantoor is sprake van een inbreiding binnen de grenzen van de kern Heerde. De woningen zijn gelijkvloers en bereikbaar via een lift. Hierdoor zijn de appartementen levensloopgeschikt en interessant voor senioren. Waarmee wordt voldaan aan de uitgangspunten uit de Structuurvisie.

In de Structuurvisie is ook een uitvoeringsparagraaf opgenomen. De leidraad is uitnodigen (uitnodigingsplanologie) en uitdagen in plaats van de wet voorschrijven. De uitvoeringsparagraaf geeft ruimte, maar is geen vrijbrief. Ruimte wordt gelaten om tot verbetering en toevoeging van kwaliteit te komen waar de gemeenschap van moet profiteren. Dit moet leiden tot een hogere kwaliteit van leven en leefomgeving in onze gemeente. Met deze ontwikkeling wordt namelijk een leegstaande locatie in een woonwijk vervangen door een nieuwe woningen, waarmee verpaupering wordt tegen gegaan en het gebied kwalitatief wordt versterkt.



3.4.2 Woonvisie Heerde 2015-2025

Het uitgangspunt van de woonvisie is het maken en behouden van kwaliteit. Dit kan alleen door niet vooraf strikte en knellende regels op te stellen, maar door te werken met bestaande kwaliteiten, partijen en passende oplossingen. Dit leidt tot maatwerk per situatie met inachtneming van de algemene vastgestelde principes. Het creëren van maatschappelijke meerwaarde is bij ieder initiatief het uitgangspunt en het afwegingskader van het gemeentebestuur.

De bestaande gebouwen in de gemeente worden optimaal gebruikt. Waar mogelijk worden gebouwen omgevormd tot woonruimten. Het grootste deel van de benodigde woningen voor de toekomst staat er al. Uitgerekend is dat er in Heerde in verband met de groei van het aantal huishoudens (dus niet het aantal inwoners) in de periode 2013 tot 2020 circa 420 – 460 extra woningen nodig zijn. Gemiddeld is dat een toevoeging van 60 – 65 woningen per jaar. Ten opzichte van de bestaande woningvoorraad is dat een toename van ongeveer 6%. Gelet op de geschetste trends en het streven dat eenieder op termijn kan beschikken over een bij zijn situatie passende woning, is duidelijk dat het grootste deel van de opgave bereikt moet worden door aanpassing en vervanging van de bestaande woningvoorraad.

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. Er wordt overgestapt van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

Door de transformatie van de locatie aan de Zwolseweg wordt een nieuwe locatie voor appartementen mogelijk. Er wordt ingezet op de realisatie van 10 appartementen, waarvan 30% voor het lagere marktsegment. Dit komt tot uitdrukking in het feit dat 3 appartementen in vergelijking tot de andere 7 appartementen een kleiner woonoppervlak hebben en daardoor in de betaalbare categorie valt. Het toevoegen van appartementen in Heerde draagt bij aan de differentiatie van het woningaanbod. De vraag naar appartementen is actueel, met de ontwikkeling van de locatie aan de Zwolseweg wordt hierin voorzien. De 10 appartementen passen tevens binnen het vastgestelde woningcontingent. Vastgesteld kan worden dat de ontwikkeling past binnen de Woonvisie Heerde 2015-2025.

3.4.3 Woonagenda 2020-2023

De Woonagenda is gemeentelijk beleid dat momenteel in ontwikkeling is; de Woonagenda is een concretisering van de Woonvisie en vormt tevens een bouwsteen voor de omgevingsvisie die tevens in ontwikkeling is. In de Woonagenda wordt beschreven dat naast het reguliere marktsegment wordt ingezet op aanbod voor starters, jonge gezinnen en op levensloopbestendige woningen. Concreet betekent dit dat het beleid is dat er gedifferentieerd gebouwd wordt. Voor oudere huishoudens die willen doorstromen naar een koopappartement is heel weinig aanbod.

Verduurzaming: van het aardgas af

Voor een comfortabel gebruik van gebouwen is veel energie nodig. De gebouwde omgeving verbruikt gemiddeld bijna 40% van alle benodigde energie in het land. De bouwregelgeving wordt steeds verder aangescherpt om het energiegebruik van woningen terug te dringen. Vanaf 2020 zal er op het niveau 'bijna



energieneutraal' worden gebouwd, en ook de nieuwbouwwoning anno 2019 is energetisch van goede kwaliteit omdat reeds wordt geanticipeerd op de situatie vanaf 2020. Landelijk is de doelstelling dat de gehele gebouwde omgeving in 2050 energieneutraal en 'van het aardgas af' is. Dat is een grote opgave, vooral in de bestaande bouw moet daarvoor veel aangepast worden.

Kwalitatieve woningvraag

Kwalitatief is er in het particuliere marktsegment vooral behoefte aan woningen voor gezinnen en levensloopgeschikte woningen. De vraag naar levensloopgeschikte woningen uit zich momenteel in een aanzienlijke vraag naar appartementen, maar kan ook worden ingevuld door kleinere grondgebonden levensloopgeschikte woningen. De vraag van ouderen richt zich op de nabijheid van voorzieningen.

Voor gezinnen is er behoefte aan grondgebonden woningen, zowel betaalbare woningen voor jonge gezinnen als woningen in het middeldure en dure segment voor doorstromers. Voor starters is in onze gemeente nauwelijks (blijvend) aanbod. Wanneer goedkope starterswoningen worden gerealiseerd in het koopsegment, dan worden deze kort na de realisatie alweer duurder verkocht (vanwege de krappe markt), waardoor het aanbod voor de groep starters niet behouden blijft.

De gemeente Heerde wil primair inzetten op het ontwikkelen van verschillend aanbod voor de jonge en oudere huishoudens. Dit betekent gedifferentieerd bouwen voor zowel doorstromende huishoudens als gezinnen. Levensloopgeschikt bouwen voorziet in een behoefte voor meerdere doelgroepen en levensfasen, maar is vaak duurder en daardoor voor een kleinere groep betaalbaar.

Daarom zet de gemeente in op gedifferentieerd bouwen, om verschillende doelgroepen te kunnen bedienen, zowel naar leeftijds- en huishoudenssamenstelling als naar inkomen. Levensloopgeschiktheid is volgend daaraan.

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.

Richtlijn voor woningbouw

Voor nieuwbouwwontwikkelingen hanteert de gemeente Heerde de volgende volkshuisvestelijke richtlijnen, als aanvulling op de Structuurvisie Heerde 2025 en ter toepassing bij de leidraad voor nieuwe initiatieven.

	Voorzieningenkernen	Kleinere kernen
Kwantitatief	35-40 woningen per jaar (350-400 in periode 2018-2027)	
	Primaire ontwikkeling kwantitatief/uitbreiding	O.b.v. lokaal initiatief (faciliteren en stimuleren)
Kwalitatief		
<ul style="list-style-type: none"> Huishoudens > 2 personen; middeldure huur/koop tot de NHG grens van € 290.000, maar met het accent op de prijsklasse tot € 225.000. Huur maximaal €900. 	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Doorstroomvraag huishoudens: koop vanaf € 250.000 (appartementen, grondgebonden woningen, indien mogelijk levensloopgeschikt) 	richtlijn: 25% (+/- 10 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Sociale huur (ook huishoudens < 2 personen, flexibel en nabij de voorzieningen) 	richtlijn: 40% (+/- 16 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Goedkope koopwoningen (vooral huishoudens < 2 personen) 	richtlijn: 10% (+/- 4 woningen p/j)	
<ul style="list-style-type: none"> Duurzaamheid, kwaliteit 	Vooral hoge kwaliteit Energieneutraal, circulair Beperkt experimenteerruimte tijdelijke woonvormen met lagere kwaliteit (levensverwachting, indeling en materiaalgebruik)	

Noot. Wij verstaan onder goedkope koop < 2 personen €150.000. Onder goedkope koop > 2 personen €190.000. Onder middelduur – lage segment € 190.000 – €225.000. Onder middelduur hoge segment €225.000 – €290.000 (grens NHG). Duur > €290.000.

Toetsing

Bij nieuwe woningen moet 30% van de nieuwe woningen onder een bepaalde vraagprijs blijven. Met dit plan wordt aangesloten op dit beleid. Het voornemen is om 10 appartementen te realiseren. Drie appartement vallen onder de grens van 190.000 euro. Dit uit zich in de oppervlaktes van de appartementen en de daarmee gepaard gaande marktwaarde. Met de ontwikkelingen in het plangebied wordt voorzien in deze behoefte. Er worden appartementen gebouwd, dit is een aanvulling op het bestaande woningaanbod wat voor het merendeel bestaat uit eengezinswoningen. Omdat de appartementen op de verdieping ook bereikbaar zijn via een lift zijn de woningen ook levensloopbestendig, waardoor de appartementen geschikt zijn voor doorstromers en senioren. Verhuizende doorstromers en senioren brengen een kettingreactie van verhuizingen op gang doordat zij zich achteraan in deze verhuisketen bevinden. De toekomstige bewoners zullen namelijk een woning verlaten, die weer betrokken kan worden door nieuwe huishoudens zoals starters of gezinnen, die op hun beurt mogelijk weer een woning verlaten en zo verhuisbewegingen en doorstroming op de woningmarkt waarbinnen meerdere doelgroepen kansen krijgen om passende huisvesting te vinden.

Met het voornemen worden doormiddel van inbreiding tien appartement gerealiseerd en wordt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied versterkt, tevens dragen de 10 woningen bij aan de ambitie om gemiddeld 35-40 woningen per jaar te realiseren. De nieuwe appartementen worden zoals bepaald niet aangesloten op het gas. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten uit de woonagenda.

3.4.4 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente op 13 juli 2009 de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 vastgesteld. Deze visie is een agenda voor de toekomst, een heldere profilering van de gemeente in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 maakt duidelijk waar de gemeente voor staat, welke ontwikkeling zij ambieert en waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, instellingen, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Heerde belangrijke partijen.

Thema Wonen

Architectonisch en ruimtelijk hebben de verschillende kernen van de gemeente Heerde een eigen karakter. De inrichting en de architectuur in relatie tot het landschap bepalen de 'leesbaarheid' van Heerde.

Bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt. Behoud van identiteit, eenheid en schoonheid door de (aan-)bouw van doordachte nieuwbouw, renovatie en inbreiding is van belang om de kwaliteiten van de gemeente te waarborgen. Door een grotere variëteit aan leefstijlen en woonwensen zal de differentiatie in bewonersgroepen in de gemeente toenemen. Te verwachten valt dat zekerheid en geborgenheid belangrijkere waarden worden. Gedacht wordt aan de groeiende vraag naar wonen in een veilige, geborgen omgeving met gelijkgestemden. Het kunnen terugvallen op private waarborgen en garanties wordt belangrijker.

De eisen aan de woning en woonomgeving zijn en komen hoger te liggen. Meer welvaart leidt tot:

- hogere eisen aan de oppervlakte, inrichting en uitstraling van de woning;
- een hang naar privacy en geborgenheid;
- een gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus, vanwege keuzemogelijkheden en verscheidenheid;
- een woningvoorraad die flexibel gebruikt kan worden, vanwege onzekerheden en dynamiek en verscheidenheid in de vraag;
- een stijgende kwaliteitsvraag, vanwege welvaartsontwikkeling en duurzaamheid;
- uitbreiding van (elektronische) voorzieningen;
- compenserende maatregelen met betrekking tot het klimaat zullen hun intrede doen;
- bouwen binnen lokale architectuur en authenticiteit.

De locatie ligt binnen de kern Heerde. Door middel van inbreiding worden in een woonwijk 10 appartementen gerealiseerd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingespeeld op de toenemende vraag op het gebied van wonen, zoals beschreven in paragraaf 3.4.2 sluit dit aan bij het verhaal van de woonvisie.

3.4.5 Welstandsnota

De gemeenteraad van Heerde heeft de Welstandsnota gemeente Heerde op 24 mei 2004 vastgesteld. In de nota is het welstandsbeleid van de gemeente Heerde beschreven en zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd.

Deelgebieden



Op basis van de welstandsnota is het grondgebied van de gemeente Heerde ingedeeld in diverse deelgebieden. Voorliggend plangebied ligt in het deelgebied 'Heerde centrum'. Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveaus, te weten:

- 'Welstandsniveau 1, Zware toetsing';
- 'Welstandsniveau 2, Reguliere toetsing';
- 'Welstandsniveau 3, Soepele toetsing' en;
- 'Welstandsniveau 4, Welstandsvrij'.

Het plangebied valt binnen het deelgebied 1 'Heerde centrum'. Het beleid richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Het plangebied ligt aan een historische toegangsweg naar het centrum van Heerde.

In de welstandsnota zijn beoordelingscriteria beschreven waaraan ontwikkelingen moeten voldoen. De criteria gaan in op de situering, massa, vorm, gevels, kleur- en materiaalgebruik en detaillering van de bebouwing. Bij de architectonische uitwerking van het appartementengebouw zijn deze beoordelingscriteria leidend.

Het ontwerp zoals opgenomen in bijlage 2 is voor advies voorgelegd aan de Rayonarchitect. Het advies luidt als volgt: *'Het bouwvolume past binnen de kaders van het bestemmingsplan en bouwt in voldoende mate af richting de belendingen. De voorgestelde materialisering, kleurstelling en detaillering is zorgvuldig en passend'.*

In het ontwerp zoals besproken zijn de criteria opgenomen waar het gebouw aan moet voldoen. In de uitwerking van de plannen wordt hier rekening mee gehouden. Het ontwerp is opgenomen als Bijlage 2. Het definitieve bouwplan wordt voorgelegd aan de welstandscommissie.

3.4.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Met voorliggend plan wordt invulling gegeven aan het gemeentelijke beleid.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Beleid en Normstelling

In het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het bestemmingsplan planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Wanneer niet voldaan wordt aan de drempelwaarden moet het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten nagaan of mogelijk sprake is van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Daarbij lettend op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

In bijlage D van het Besluit m.e.r. (D11.2) is de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Ten aanzien van woningen ligt de drempelwaarde op een aaneengesloten gebied met 2.000 of meer woningen. Dit project maakt tien woningen in het bestaand stedelijk gebied van Heerde mogelijk en is dus niet rechtstreeks planmer-, projectmer of mer-beoordelingsplichtig. Dit betekent dat een zogenaamde 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' noodzakelijk is.

In bijlage 3 is de aanmeldingsnotitie voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Daaruit blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een kwetsbaar gebied en/of gebied met een beschermde status. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden.

Door het college van B&W is dan ook besloten dat er geen aanleiding is voor het doorlopen van een m.e.r.-procedure.

4.2 Milieuzonering

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu kan worden gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Om in de bestemmingsregeling de belangenafweging tussen bedrijvigheid en nieuwe woningen in voldoende mate mee te nemen, wordt in dit plan gebruikgemaakt van de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten zijn gerangschikt naar mate van milieubelasting. Voor elke bedrijfsactiviteit is de maximale richtafstand ten opzichte van milieugevoelige functies aangegeven op grond waarvan de categorie-indeling

heeft plaatsgevonden. De richtafstanden gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Onderzoek

De beoogde ontwikkeling betreft een milieugevoelige functie. Gezien de ligging in een woonwijk en de afwezigheid van bedrijvigheid kan het gebied getypeerd worden als rustige woonwijk.

- Ten zuiden op een afstand van circa 100 meter is een school gelegen. Conform de VNG-publicatie kan een school geschaald worden onder milieucategorie 2 met een bijbehorende richtafstand van 30 m voor geluid in een rustige woonwijk (SBI 852).

Aan de genoemde richtafstand wordt dan ook voldaan.

- Ten noorden is een tandartspraktijk gelegen op een afstand van 110 meter. Conform de VNG-publicatie kan een artspraktijk geschaald worden onder milieucategorie 1 met een bijbehorende richtafstand van 10 m voor geluid in een rustige woonwijk (SBI 8621).

Aan de genoemde richtafstand wordt dan ook voldaan.

- Op een afstand van 175 meter ten noorden van het plangebied ligt een bedrijventerrein met de maximale milieucategorie 3.2. De richtafstand conform de VNG-publicatie bedraagt 100 meter in een rustige woonwijk.

Aan de genoemde richtafstand wordt dan ook voldaan.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van de te realiseren woningen en omliggende woningen ook in de toekomstige situatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect milieuhinder staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.3 Geluid

Toetsingskader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. Luchtvaart(lawaai) is voor onderhavige ontwikkeling niet van toepassing. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt.

Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied is gelegen.

Wettelijke geluidszone wegen

Woningen worden door de Wet geluidhinder (hierna: Wgh) als geluidgevoelige functie aangemerkt. Indien nieuwe geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dan is volgens de Wgh akoestisch onderzoek



verplicht indien deze worden geprojecteerd binnen de geluidzone van een weg.

Daarnaast dient op basis van jurisprudentie in het kader van een goede ruimtelijke ordening aannemelijk te worden gemaakt dat ook sprake is van een aanvaardbaar geluidniveau wanneer de ontwikkeling is gesitueerd nabij niet gezoneerde wegen (30 km/u wegen).

Langs alle wegen - met uitzondering van 30 km/u-wegen en woonerven - bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidzones waarbinnen de geluidhinder vanwege de weg moet worden getoetst. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van binnen- of buitenstedelijke ligging.

De geluidhinder wordt berekend aan de hand van de Europese dosismaat L_{den} (L day-evening-night). Deze dosismaat wordt weergegeven in dB. Deze waarde vertegenwoordigt het gemiddelde geluidsniveau over een etmaal.

Nieuwe situaties

Voor de geluidsbelasting aan de buitengevels van woningen binnen de wettelijke geluidszone van een weg geldt een voorkeursgrenswaarde van 48 dB. In bepaalde gevallen is vaststelling van een hogere waarde mogelijk. Hogere grenswaarden kunnen alleen worden verleend nadat is onderbouwd dat maatregelen om de geluidsbelasting aan de gevel van geluidsgevoelige bestemmingen terug te dringen onvoldoende doeltreffend zijn, dan wel overwegende bezwaren ontmoeten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard. Deze hogere grenswaarde mag de uiterste grenswaarde niet te boven gaan.

De uiterste grenswaarde is op grond van artikel 83 Wgh afhankelijk van de ligging van de woningen (binnen- of buitenstedelijk). Voor de beoogde binnenstedelijke ontwikkeling geldt een maximaal toelaatbare hogere waarde van 63 dB voor wegverkeerslawaai.

Onderzoek

Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen, wordt verwezen naar paragraaf 4.2(milieuzonering).

Warmtepompen

Per 1 april 2021 worden geluidseisen gesteld aan (nieuw te plaatsen) buiten opgestelde installaties voor warmte- of koude opwekking. Het gaat hierbij om warmtepompen en airco's die worden toegepast bij woningen en woongebouwen. Deze installaties mogen niet meer dan 40 dB geluid veroorzaken bij de burens. Een verwijzing naar de norm van artikel 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit 2012 is dan niet voldoende omdat deze alleen iets zegt over de geluidbelasting van één enkele warmtepomp.

Met de beoogde ontwikkeling worden op het dak warmtepompen geïnstalleerd. Daarom is in het akoestisch onderzoek, zoals opgenomen in bijlage 4, de effecten van warmtepompen onderzocht. De geluidbelasting van de warmtepompen mag op de erfgrens niet meer bedragen dan 40 dB. In het onderzoek is onderzocht op welke manier aan deze norm kan worden voldaan.

Uit het onderzoek blijkt dat, indien op het dak van het woongebouw twee installaties met elk een bronvermogen L_w van 75 dB(A) worden geïnstalleerd of een enkele installatie van 78 dB(A) of tien stuks van 65



dB(A), een geluidbelasting ter plaatse van de woningen wordt verwacht van maximaal 40 dB op de erfgrans.

Wegverkeerslawaa

Het plangebied ligt aan de Zwolseweg en ligt daarmee binnen de wettelijke (Wet geluidhinder) geluidzone van deze weg (50 km-weg). In het kader van een toetsing aan de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting vanwege wegverkeer op het plangebied. De uitgangspunten, berekeningen en resultaten zijn vastgelegd het onderzoek, dat is opgenomen als bijlage 4.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting maximaal 53 dB bedraagt inclusief 5 dB aftrek conform artikel 110g van de Wgh als gevolg van het verkeer over de Zwolseweg. De geluidbelasting is 5 dB hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB maar lager dan 63 dB tot waaraan bouw van nieuwe situatie in binnenstedelijk gebied mogelijk is. Er dient een besluit hogere grenswaarde te worden genomen om een hogere waarde van 48 dB toe te staan.

De geluidbelasting vanaf de Christinalaan is lager dan de geluidbelasting vanaf de Zwolseweg. Voor de appartementen aan de Christinalaan is geen vaststellen van een hogere waarde noodzakelijk.

Uit het onderzoek blijkt dat het plan een afname van de geluidbelasting met 0.3 dB ten gevolge heeft. De gewijzigde gebouwworm heeft meer positieve invloed dan de reflectie door de gewijzigde gebouwhoogte. Het plan heeft daarmee een positief-effect op de geluidbelasting van reeds bestaande woningen.

Hogere grenswaarde

In artikel 110a lid 5 van de Wet geluidhinder is bepaald dat een hogere waarde alleen kan worden verleend als "de toepassing van maatregelen, gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting vanwege het industrieterrein, de weg of spoorweg, van de gevel van de betrokken woningen of andere geluidgevoelige gebouwen onderscheidenlijk aan de grens van de betrokken geluidgevoelige terreinen tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend zal zijn dan wel overwegende bezwaren ontmoet van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of financiële aard".

Om de geluidbelasting op de boogde woningen terug te dringen zijn maatregelen aan de Zwolseweg zoals het aanbrengen van stiller asfalt financieel niet haalbaar. Maatregelen in het tussengebied zouden kunnen bestaan uit een geluidscherm. Om voldoende effect te hebben zou de zichtlijn tussen de woning en de weg moeten worden doorbroken. Een dergelijk scherm in het tussengebied is vanuit landschappelijk, stedenbouwkundig en financieel oogpunt niet wenselijk.

Als mogelijkheid voor de realisatie van deze woningen heeft het de voorkeur om voor 5 woningen een hogere waarde van maximaal 53 dB vast te stellen.

De maximaal toelaatbaar binnenniveau in een woning is toegestaan van 33 dB. De benodigde gevelisolatie moet gelijk zijn aan het verschil tussen de werkelijke geluidbelasting en het niveau van 33 dB. Om de binnenwaarde van 33 dB(A) te garanderen dient de geluidwering van de gevel minimaal 58 minus 33 is $G_{A;k} = 26$ dB te bedragen. Deze waarde is haalbaar indien de woningen worden geventileerd via WTW of als er via een suskast wordt



geventileerd.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is vanuit het aspect geluid haalbaar indien voor 5 van de 10 woningen een besluit hogere grenswaarde wordt vastgesteld. Het bevoegd gezag neemt voor de vaststelling van dit bestemmingsplan dit besluit.

Het plan heeft, door een afschermd werking, een positief-effect op de geluidbelasting van reeds bestaande woningen.

4.4 Water

Toetsingskader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Toetsing

Het plan is via de digitale watertoets kenbaar gemaakt bij het Waterschap Vallei en Veluwe (kenmerk: 20200421-10-23090 Wateradvies), zie hiervoor Bijlage 5. De uitkomst van deze toets is dat de korte procedure moet worden gevolgd. Het plan heeft een beperkte invloed op de wateraspecten die van belang kunnen zijn bij ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de beperkte invloed van het plan kan worden opgevangen met standaard maatregelen die vermeld staan in de leidraad watertoets. Hiermee wordt rekening gehouden tijdens de uitvoering van de plannen.

Beoordeling

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het



oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Het gemeentelijk beleid voorziet in het infiltreren van hemelwater op eigen terrein. Daarvoor geldt een minimale bergingscapaciteit van 10 mm per m² verhard oppervlakte. Hiermee wordt grofweg 90% van alle buien geïnfiltreerd op de plek waar de druppel valt. In overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente wordt een infiltratieplan opgesteld waarin voorgaande eis is verwerkt.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/gemeentelijk draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Voor de beoogde ontwikkeling is het niet noodzakelijk om het grondwater (tijdelijk) te onttrekken uit het plangebied.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem is het van belang om duurzame, niet-uitloogbare materialen te gebruiken, zowel gedurende de bouw- als de gebruiksfase. Hier wordt in de uitvoeringsfase rekening mee gehouden.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.5 Bodem

Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden te worden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijziging dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.



Ten behoeve van ruimtelijke plannen dient ten minste het eerste deel van het verkennend bodemonderzoek, het historisch onderzoek, te worden verricht. Indien uit het historisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op de betreffende locatie sprake is geweest van activiteiten met een verhoogd risico op verontreiniging dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd.

Onderzoek en conclusie

RPS advies- en ingenieursbureau bv heeft op 25 mei 2018 een onderzoek op basis van NEN5725 uitgevoerd naar de bodemgesteldheid van de locatie. Het onderzoek is opgenomen als Bijlage 6 Bodemonderzoek. Op basis van het veld- en laboratoriumonderzoek kan worden geconcludeerd dat de bovengrond aan de Zwolseweg 50 in Heerde licht verontreinigd is met lood. De ondergrond en het grondwater zijn niet verontreinigd en kunnen als niet verontreinigd worden gekwalificeerd.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is door middel van dit bodemonderzoek in voldoende mate in beeld gebracht. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. Met de beoogde ontwikkeling worden geen gronden afgevoerd. Nader onderzoek naar PFAS is daarom niet noodzakelijk. Indien grond wordt afgevoerd moet de af te voeren grond worden beoordeeld op PFAS.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geeft geen belemmering bij de voorgenomen ontwikkeling.

4.6 Archeologie

Toetsingskader

Rijk en provincie stellen zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

Onderzoek en conclusie

Archeologische beleidsadvieskaart

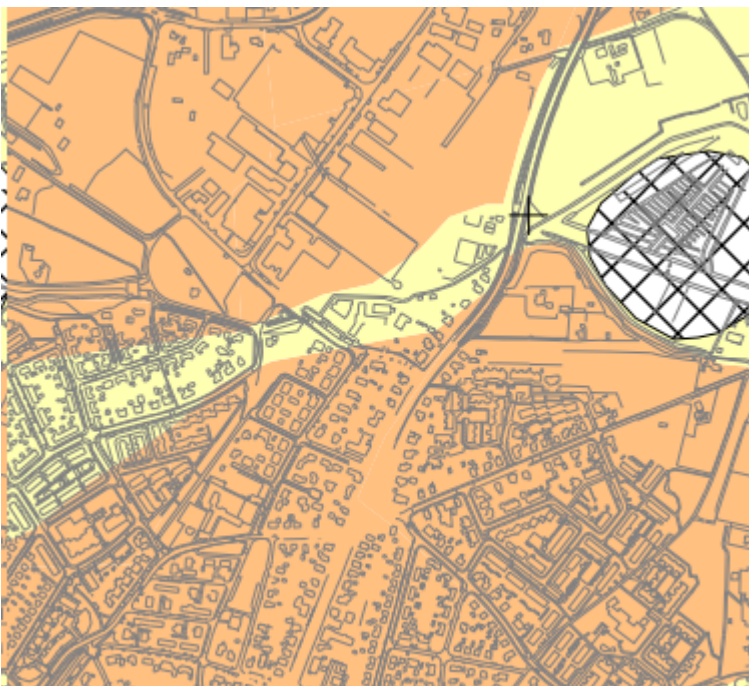
Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Heerde ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Heerde dient in deze gebieden, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, waarbij het plangebied groter dan 100 m² en bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Voor het plangebied is in 2019 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd, dit onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Op basis van dit rapport is een selectiebesluit door de gemeente Heerde

genomen. Dit besluit is als bijlage 8 opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat in het plangebied nog steeds sprake is van een hoge archeologische verwachting. Uit de boringen is gebleken dat de bodem in nagenoeg het gehele plangebied intact is en dat er tussen 65-120 cm –Mv sprake is van een laatmiddeleeuws plaggendeek, dat eventuele (oudere) archeologische resten kan hebben beschermd tegen subrecente bodemingrepen.

De ontwikkeling dient onder archeologische begeleiding te worden uitgevoerd, in geval de geplande bodemingrepen dieper zullen reiken dan 40 cm –Mv. Het onderzoek dient te worden uitgevoerd conform de KNA 4.1, op basis van een op voorhand door de gemeente Heerde goed te keuren Programma van Eisen (PvE). Dit goedgekeurde PvE dient als bijlage bij een toekomstige aanvraag omgevingsvergunning te worden gevoegd.



Figuur 4.1 *Archeologische beleidsadvieskaart*

4.7 Cultuurhistorie

Toetsingskader

De regering heeft in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgelegd dat gemeenten vanaf 1 januari 2012 in hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met aanwezige cultuurhistorische waarden. Burgers krijgen hiermee het recht om bij de planning van bouwwerkzaamheden aan te geven of er cultureel erfgoed wordt geraakt.

Onderzoek en conclusie

Cultuurhistorische waardenkaart

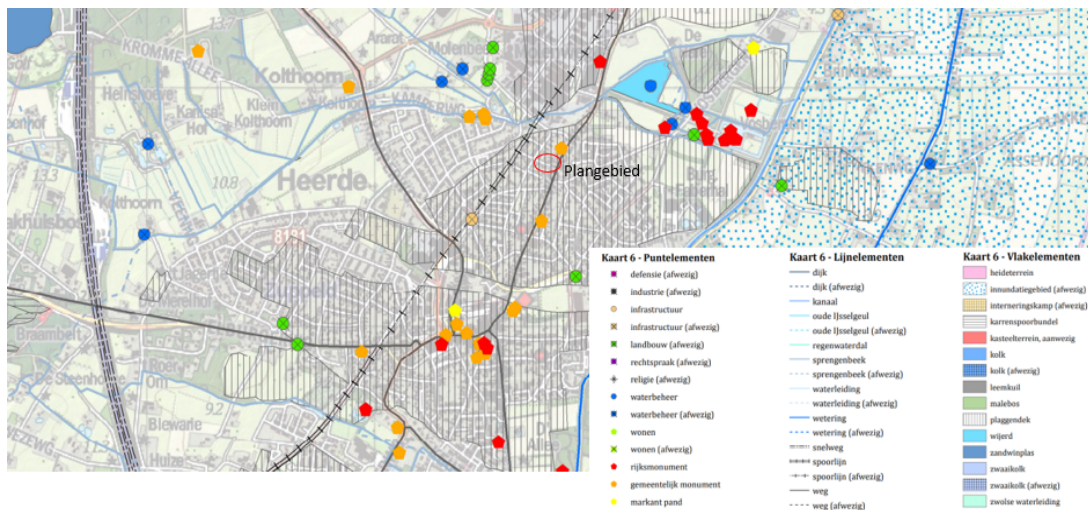
De cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Heerde bestaat niet uit één, maar uit meerdere kaarten. De cultuurhistorische waardenkaart bevat daarnaast een rapport met een nadere tekstuele (en verbeeldende)

Uit kaart 6 en 7 (figuur 4.2 en 4.3) blijkt dat binnen en rondom het Plangebied geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Wel staat er in de buurt van het plangebied, zie figuur 4.2, een gemeentelijk monument. Dit monument wordt door de beoogde ontwikkeling niet aangetast of gehinderd. Ook uit de overige cultuurhistorische waardenkaarten geen cultuurhistorische elementen aanwezig zijn. Vanuit de gemeente Heerde is aangegeven, dat de Zwolseweg wordt gezien als historische toegangsweg richting het centrum van Heerde. Zoals beschreven in paragraaf 2.2

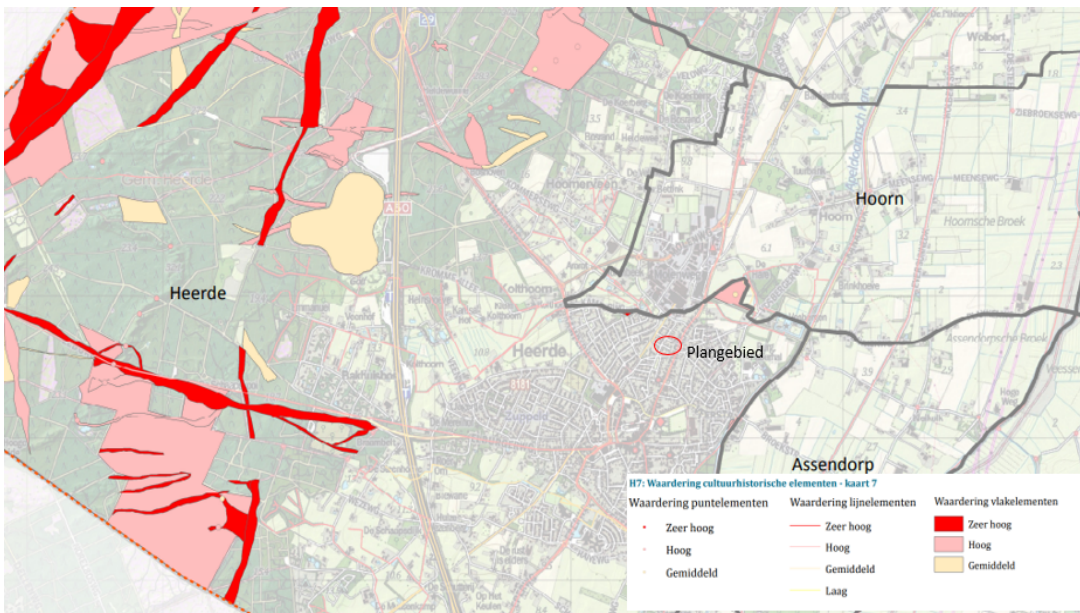
Met de beoogde ontwikkeling worden geen ontwikkelingen voorgesteld, waarmee negatieve effecten de historische weg ontstaan. Door een passende invulling te geven aan een leegstaande locatie, krijgt de locatie en ruimtelijke en duurzame kwaliteitsimpuls en wordt potentiële achteruitgang van de ruimtelijke kwaliteit tegengegaan. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de kwaliteit van deze historische toegangsweg.

Op het terrein staan twee monumentale beuken. Voor deze monumentale beuken is onderzocht wat de effecten op de bomen zullen zijn van de voorgenomen werkzaamheden, zie hiervoor bijlage 1. Paragraaf 4.8 gaat nader in op de effecten door de ontwikkeling op deze twee bomen. Geadviseerd wordt de richtlijnen te volgen zoals beschreven in de posten Werken Rond Bomen (Bijlage 11).

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.



Figuur 4.2 kaart 6 Inventarisatie cultuurhistorische elementen



figuur 4.3 Kaart 7 Waardering cultuurhistorische elementen

4.8 Ecologie

Wet natuurbescherming

Met de Wnb zijn alle bepalingen met betrekking tot de bescherming van natuurgebieden en dier- en plantensoorten samengebracht in één wet. De Wnb implementeert diverse Europeesrechtelijke regelgeving, zoals de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in de Nederlandse wetgeving.

Gebiedsbescherming

De Wnb kent diverse soorten natuurgebieden, te weten:

- Natura-2000 gebieden;
- Natuurnetwerk Nederland (NNN).

Natura-2000 gebieden

De Minister van Economische Zaken (EZ) wijst gebieden aan die deel uitmaken van het Europese netwerk van natuurgebieden: Natura 2000. Een dergelijk besluit bevat de instandhoudingsdoelstellingen voor de leefgebieden van vogelsoorten (Vogelrichtlijn) en de instandhoudingsdoelstellingen voor de natuurlijke habitats en habitats van soorten (Habitatrichtlijn).

Een bestemmingsplan dat afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, kan uitsluitend vastgesteld worden indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan, onderscheidenlijk het project de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

- alternatieve oplossingen zijn niet voor handen;
- het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard, en
- de nodige compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.



De bescherming van deze gebieden heeft externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden verstoring kunnen veroorzaken en moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Gebieden die deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) worden aangewezen in de provinciale verordening. Voor dit soort gebieden geldt het 'nee, tenzij' principe, wat inhoudt dat binnen deze gebieden in beginsel geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogen plaatsvinden.

Soortenbescherming

In de Wnb wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- soorten die worden beschermd in de Vogelrichtlijn;
- soorten die worden beschermd in de Habitatrichtlijn;
- overige soorten.

De Wnb bevat onder andere verbodsbepalingen ten aanzien van het opzettelijk vernielen of beschadigen van nesten, eieren en rustplaatsen van vogels als bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn. Gedeputeerde Staten (hierna: GS) kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen Provinciale Staten (hierna: PS) vrijstelling verlenen van dit verbod. De voorwaarden waaraan voldaan moet worden om ontheffing of vrijstelling te kunnen verlenen zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Vogelrichtlijn. Verder is het verboden in het wild levende dieren van soorten, genoemd in bijlage IV, onderdeel a, bij de Habitatrichtlijn, bijlage II bij het Verdrag van Bern of bijlage I bij het Verdrag van Bonn, in hun natuurlijk verspreidingsgebied opzettelijk te doden of te vangen of te verstoren. GS kunnen hiervan ontheffing verlenen en bij verordening kunnen PS vrijstelling verlenen van dit verbod. De gronden voor verlening van ontheffing of vrijstelling zijn opgenomen in de Wnb en vloeien direct voort uit de Habitatrichtlijn.

Ten slotte is een verbodsbepaling opgenomen voor overige soorten. Deze soorten zijn opgenomen in de bijlage onder de onderdelen A en B bij de Wnb. De provincie kan ontheffing verlenen van deze verboden. Verder kan bij provinciale verordening vrijstelling worden verleend van de verboden. De noodzaak tot ontheffing of vrijstelling kan hierbij ook verband houden met handelingen in het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden.

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan moet worden onderzocht of de Wet natuurbescherming de uitvoering van het plan niet in de weg staat. Dit is het geval wanneer de uitvoering tot ingrepen noodzaakt waarvan moet worden aangenomen dat daarvoor geen vergunning of ontheffing ingevolge de wet zal kunnen worden verkregen.

Uitwerking Verordening uitvoering Wet natuurbescherming provincie Gelderland

In de provincie Gelderland wordt vrijstelling verleend voor het weiden van vee en voor het op of in de bodem brengen van meststoffen. In het kader van de ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden, daaronder begrepen het daarop volgende gebruik van het ingerichte of ontwikkelde gebied, bestendig beheer of onderhoud in de landbouw of bosbouw, bestendig beheer of onderhoud aan vaarwegen, watergangen, waterkeringen, waterstaatswerken, oevers, vliegvelden, wegen, spoorwegen of bermen, of natuurbeheer, of bestendig beheer of onderhoud van de landschappelijke kwaliteiten van een bepaald gebied worden vrijstelling



verleend ten aanzien van de soorten genoemd in bijlage 28 bij deze verordening. Het betreft aardmuis, bastaardkikker, bosmuis, bruine kikker, bunzing, dwergmuis, dwergspitsmuis, egel, gewone bosspitsmuis, gewone pad, haas, hermelijn, huisspitsmuis, kleine watersalamander, konijn, meerkikker, ondergrondse woelmuis, ree, rosse woelmuis, tweekleurige bosspitsmuis, veldmuis, vos, wezel en woelrat.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van het natuurnetwerk Nederland (NNN). Uit de kaart van het Natuurbeheerplan blijkt dat in het plangebied of directe omgeving geen beschermde landschapselementen aanwezig zijn. De afstand tot zowel het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is 1,2 kilometer en tot het dichtstbijzijnde NNN -gebied bedraagt 280 meter.

Het plangebied ligt buiten beschermde natuurgebieden. Directe effecten zoals areaalverlies en versnippering kunnen hierdoor worden uitgesloten. Gezien de afstand tot natuurgebieden en de locatie van het plangebied (stedelijke omgeving) kunnen ook verstoring en verandering van de waterhuishouding worden uitgesloten. Het Natura 2000-gebied Veluwe is wel gevoelig voor stikstofdepositie. Daarom is voor de beoogde ontwikkeling een stikstofonderzoek met Aerius-berekening die zowel voor de exploitatie- als de aanlegfase is uitgevoerd, zie hiervoor bijlage 9.

Uit de berekening van de exploitatiefase blijkt dat de toename van de stikstofdepositie op de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden niet boven 0,00 mol N/ha/jaar uitkomt. Daarop hoeft voor het project op dit punt geen vergunning op grond van de Wet natuurbescherming te worden aangevraagd.

Soortenbescherming

Voor het plangebied is een natuurtoets uitgevoerd. Het rapport is in bijlage 10 opgenomen.

Uit de resultaten van dit onderzoek blijkt dat:

- Tijdens het gerichte vleermuisonderzoek geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen. Schade aan onmisbaar foerageergebied en vliegroutes is uitgesloten.
- Een verblijfplaats van steen- (of boom)marter wordt niet verwacht in de te slopen bebouwing, waardoor vervolgstappen niet aan de orde zijn.
- Tijdens het veldbezoek zijn in en nabij het plangebied geen nestlocaties of onmisbaar foerageergebied aangetroffen van vogels waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn. Op basis van de terreinkenmerken worden ook geen nesten van broedvogels met jaarrond beschermde nesten verwacht. Vervolgstappen zijn niet aan de orde.

Het project heeft geen negatief effect op beschermde flora, reptielen, vissen en ongewervelden.

Conclusie en advies

Werkzaamheden die broedbiotopen van aanwezige vogels beschadigen dienen te allen tijde te worden voorkomen. Uitvoering van de werkzaamheden dient zoveel mogelijk buiten het broedseizoen plaats te vinden. Voor de meeste soorten kan de periode tussen 1 maart en eind juli worden aangehouden als broedseizoen.



Indien werkzaamheden in de periode half februari tot half december worden opgestart, adviseren we om voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcontrole door een ter zake des-kundige uit te laten voeren. Vervolgstappen voor vogels zijn niet aan de orde, mits rekening gehouden wordt met het broedseizoen. Het onderdeel broedvogels vormt daarmee geen belemmering voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Er zijn geen vervolgstappen in het kader van de Wet natuurbescherming aan de orde. De Wet natuur-bescherming vormt daarmee geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan.

Monumentale Beuken

Op het terrein staan 2 monumentale beuken. Bij uitvoering van de werkzaamheden kan directe en indirecte schade optreden. Directe schade is onder meer het afbreken van takken, beschadiging van de stam en/of beschadiging van de wortels. Indirecte schade kan optreden bij verdichting van de grond als gevolg van zwaar transport nabij de boom waarbij wortels beschadigen. Ook bronbemaling in de groeiperiode van de bomen kan resulteren in schade als gevolg van verdroging.

Daarom is voor deze 2 monumentale beuken geanalyseerd wat de effecten op de bomen zullen zijn van de voorgenomen werkzaamheden. Dit rapport is als bijlage 1 opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat de werkzaamheden plaats vinden binnen de kwetsbare zone van de beiden bomen: (= kroonprojectie plus 1,5 m).

Tevens hangen de takken van met name boom 1 ruim boven het bouwvlak, wat resulteert in een reële kans op schade aan de takken. Volledig verwijderen van deze takken leidt tot significante schade aan de boom en is derhalve niet mogelijk. Bij uitvoering van graafwerkzaamheden is de kans op beschadiging van wortels eveneens reëel.

Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden resulteert vrijwel zeker in schade aan de bomen, tenzij de juiste maatregelen genomen worden om deze twee bijzondere bomen te beschermen. Met deze twee oude beuken dient derhalve zeer zorgvuldig te worden omgegaan.

Uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden op een wijze waarbij de beide beuken behouden blijven en de schade geminimaliseerd wordt, is mogelijk als er een goed uitgewerkt werkplan wordt toegepast. Geadviseerd wordt om in elk geval een beschermde vrije zone in te stellen ter grootte van de kroonprojectie plus 1,5 m waarbinnen niet gegraven mag worden en geen zwaar bouwverkeer mag rijden. Waar de beschermde zone overlapt met het grondvlak van de huidige bebouwing zijn werkzaamheden mogelijk in overleg met een bomenwacht (ETT).

De ETT kan de aannemer helpen met het eventueel verwijderen van wortels bij graafwerkzaamheden. Geadviseerd wordt tevens de richtlijnen te volgen zoals beschreven in de posten Werken Rond Bomen (zie bijlage 11).

4.9 Externe veiligheid

Toetsingskader

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid naar verschillende aspecten te worden gekeken, namelijk:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

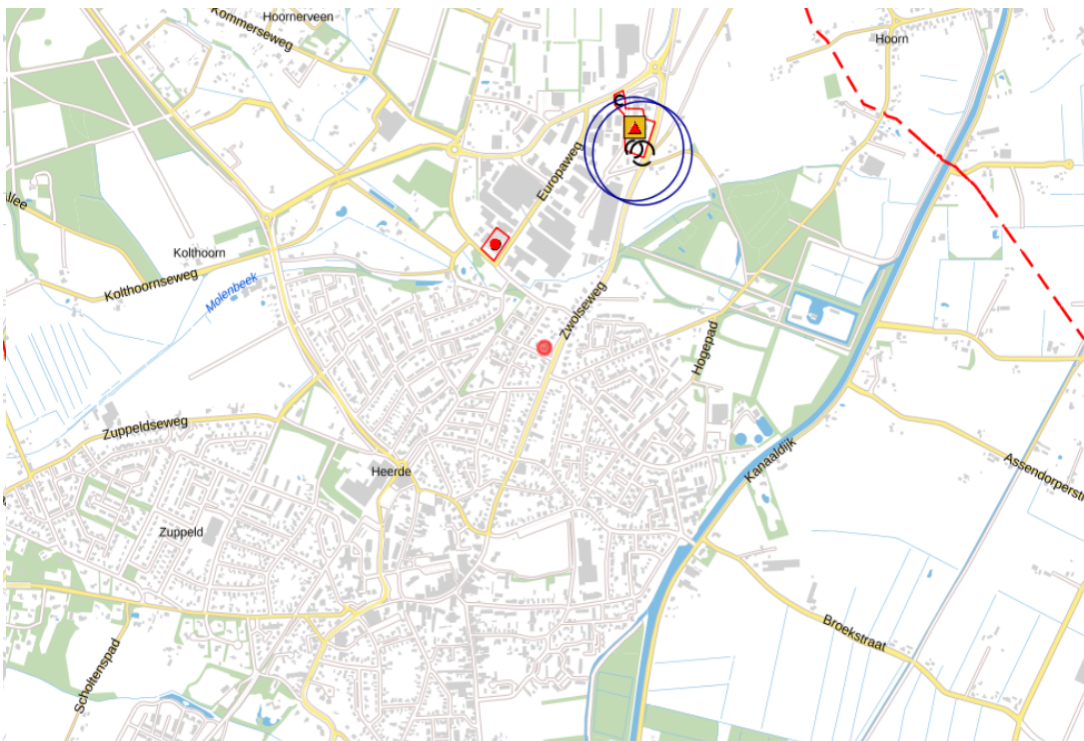
Voor zowel bedrijvigheid als vervoer van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, te weten het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien hij zich onafgebroken (dat wil zeggen 24 uur per dag gedurende het hele jaar) en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden.

Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Het GR drukt de kans per jaar uit dat een groep van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De norm voor het GR is een oriëntatiewaarde. Het bevoegd gezag heeft een verantwoordingsplicht als het GR toeneemt en/of de oriëntatiewaarde overschrijdt.

Onderzoek

In de directe omgeving van het plangebied vindt geen vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over het spoor, de weg, het water of door buisleidingen. Volgens de professionele risicokaart zijn er op grotere afstand van het plangebied risicovolle inrichtingen gelegen.

Uit de professionele risicokaart blijkt dat ten noorden van het plangebied een risicobron is gelegen. Het gaat hierbij om LPG tankstation "Shell Tankstation" aan de Molenweg. De inrichting is op dusdanige afstand van het plangebied gelegen, 620 meter of meer, dat deze niet van invloed is op de externe veiligheidssituatie in het plangebied.



Figuur 4.4 Uitsnede Professionele risicokaart

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van een ruimtelijk plan uit het oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens rekening gehouden met de luchtkwaliteit. Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer. Dit onderdeel van de Wet milieubeheer (Wm) bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in tabel 4.1 weergegeven.

Tabel 4.1 Grenswaarden maatgevende stoffen Wm

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
	24-uurgemiddelde concentratie	max. 35 keer p.j. meer dan 50 µg / m ³
fijn stof (PM _{2,5})	jaargemiddelde concentratie	25 µg / m ³

Op grond van artikel 5.16 van de Wm kunnen bestuursorganen bevoegdheden die gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit onder andere uitoefenen indien de bevoegdheden/ontwikkelingen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden of de bevoegdheden/ontwikkelingen niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie in de buitenlucht.

Besluit niet in betekenende mate

In dit Besluit niet in betekenende mate is bepaald in welke gevallen een plan vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Hierbij worden 2 situaties onderscheiden:

- een plan heeft een effect van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀ (= 1,2 µg/m³);
- een plan valt in een categorie die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden; deze categorieën betreffen onder andere woningbouw met niet meer dan 1.500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3.000 woningen bij twee ontsluitingswegen, kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlak van niet meer dan 100.000 m² bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen.

Onderzoek

Het bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 10 woningen mogelijk. Dit aantal valt ruim onder de grens van 1.500 woningen, die is vrijgesteld aan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. Het plan draagt dan ook niet in betekenende mate bij aan de toename van de hoeveelheid stikstofdioxide en fijn stof in de lucht. Er wordt dan ook voldaan aan de luchtkwaliteitswetgeving en nader onderzoek is niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de NSL-monitoringstool 2018 die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. De dichtstbijzijnde maatgevende weg betreft de Rijksweg A50,

direct ten westen van het plangebied. Uit de NSL-monitoringstool blijkt dat in 2021 de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide en fijnstof langs deze weg ruimschoots onder de grenswaarden lagen. De concentraties luchtverontreinigende stoffen bedroegen in 2021; 16,0 µg/m³ voor NO₂, 14,8 µg/m³ voor PM₁₀ en 7,8 µg/m³ voor PM_{2,5}. Het aantal overschrijdingsdagen van de 24-uur gemiddelde concentratie PM₁₀ bedroeg 6 dagen. Hierdoor is er ter plaatste van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Ter plaatse van het plangebied is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.11 Verkeer en parkeren

In het kader van verkeer en parkeren wordt in deze paragraaf de verkeersgeneratie, de verkeersafwikkeling en de parkeerbehoefte in relatie tot de gewenste ontwikkeling beoordeeld.

Verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt ontsloten vanaf de Christianalaan, vanaf de Christianalaan is de Zwolseweg bereikbaar. Op deze manier is een veilige verkeersafwikkeling mogelijk.

Gezien het beperkt aantal woningen (10 appartementen) waarbij de huidige verkeersbewegingen ten aanzien van het voormalig politiebureau komen te vervallen zal de verkeersgeneratie niet significant wijzigen. In tabel 4.2 is de verkeersgeneratie van de huidige en toekomstige functie te zien. Geconcludeerd wordt dat de verkeersgeneratie afneemt, waardoor de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling.

Tabel 4.2: Verkeersgeneratie

	Functie	Aantal		CROW categorie	Kencijfer*		Verkeers-generatie
Huidig	Politiebureau	-525	m2 bvo	Kantoor	17,7	Per 100 m2 bvo	-93
Toekomstig	Appartementen	7	woningen	Koop, appartement, midden	6,4	Per woning	45
		3	woningen	koop appartement, goedkoop	6	Per woning	18
Totaal							-53

*CROW 381, weinig stedelijk, rest bebouwde kom, maximaal kencijfer (worst-case)

Parkeren

Om de parkeerbehoefte van ontwikkelingen te bepalen heeft de gemeente Heerde het parkeerbeleid en de Nota Parkeernormen vastgesteld. In deze nota zijn voor verschillende functies parkeernormen opgenomen. In tabel 4.3 is voor onderhavige ontwikkeling de parkeerbehoefte op basis van de nota parkeernormen berekend.

In deze tabel zijn de parkeerbehoefte van de huidige en toekomstige juridisch-planologische situatie in beeld gebracht. In tabel 4.4 is de parkeerbehoefte berekend van de huidige en toekomstige juridisch-planologische situatie aan de hand van zogeheten aanwezigheidspercentages.

Tabel 4.3: de parkeerbehoefte van de huidige en toekomstige planologische situatie

	Functie	Aantal			Norm	behoefte
Huidig	Politiebureau	-525	m2 bvo	dienstverlening	3	-16
Toekomstig	Appartementen	7	woningen	Appartement, midden	1,8	12,6
	Appartementen	3	woningen	Appartement, goedkoop	1,5	3,9
						-0,5

Tabel 4.4: Parkeerbehoefte op basis van aanwezigheidspercentage de huidige en toekomstige planologische situatie.

Functie	Aanwezigheidspercentage						
	Werkdagen				zaterdag		zondag
Parkeerbehoefte	ochtend	middag	avond	nacht	middag	avond	middag
Huidig gebruik							
Dienstverlening	100%	100%	5%	0%	50%	0%	0%
Beoogd gebruik							
Woningen bewoners	50%	50%	90%	100%	60%	80%	70%
Woningen bezoekers	10%	20%	80%	0%	60%	100%	70%
Parkeervraag totaal	-9	-9	14	14	2	14	12

Uit tabel 4.3 blijkt dat door de beoogde ontwikkeling de parkeerbehoefte in vergelijking met de huidige planologische situatie toeneemt met 0,5 parkeerplaatsen. Op basis van aanwezigheidspercentages van de verschillende gebruikersgroepen is de parkeervraag op diverse momenten bepaald. De situatie op de werkdag (ochtend, middag, avond en nacht) en de zaterdag (middag en avond) en zondag is hierbij in beeld gebracht.

Op basis van 10 appartementen zijn op basis van tabel 4.4 maximaal 14 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Grenzend aan het plangebied zijn in de huidige situatie, in het openbaar gebied, 11 parkeerplaatsen aanwezig, die voorheen ten behoeve van het politiebureau werden gebruikt. Hierdoor is gedeeltelijk sprake van verevening. Op basis van het beleid van de gemeente geldt dat bij een ontwikkeling wordt voorzien van parkeerplaatsen op eigen terrein. Van dit beleid mag van worden afgeweken indien wordt aangetoond dat op een andere wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Zie daarvoor het parkeerbeleidsplan van Heerde. In voorliggend plan wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de parkeeropgave.

In overleg met omwonenden is besloten om de parkeeropgave niet op eigen terrein op te lossen. Dat betekent dat de volledige parkeeropgave ten gevolge van het plan in openbaar gebied opgelost wordt. In dat kader is

besloten dat ter plaatse van de bestaande parkeerplaatsen aan de Christinalaan en extra parkeervoorziening wordt gerealiseerd, zie figuur 4.5. Daarmee komt het totaal aantal parkeerplaatsen op 12 stuks. Deze parkeerplaatsen, die in openbaar gebied liggen, zullen naar verwachting voornamelijk worden gebruikt door de bewoners van de nieuwe appartementen. De overige 2 parkeerplaatsen die op basis van tabel 4.4 noodzakelijk zijn, worden ook in openbaar gebied opgelost.

Om aan te tonen dat in openbaar gebied voldoende parkeergelegenheid is om de vraag op te lossen zonder daardoor de parkeerdruk op het gebied onevenredig wordt aangetast, heeft een parkeerdrukonderzoek plaatsgevonden. Dit parkeerdrukonderzoek is opgenomen als bijlage 12 van deze toelichting. Uit dit parkeerdrukonderzoek blijkt dat binnen een acceptabele loopafstand op de maatgevende momenten van de parkeervraag voldoende parkeergelegenheid is om de parkeervraag ten gevolge van het plan op te vangen in openbaar gebied.

Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat het plan op basis van het aspect 'parkeren' uitvoerbaar is.



Figuur 4.5 Situering parkeerplaatsen Christinalaan.

4.12 Kabels, leidingen en zoneringen

Toetsingskader

Rond planologisch relevante leidingen dient rekening te worden gehouden met zones waarbinnen mogelijke beperkingen gelden (belemmeringszones).

Onderzoek en conclusie

Binnen het plangebied en in de directe omgeving zijn geen planologisch relevante buisleidingen, hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig. Het aspect kabels en leidingen staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Hoofdstuk 5 Juridische regeling

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 (Grootschalige 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 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

Wonen



Het appartementencomplex en de omliggende gronden zijn opgenomen binnen de bestemming 'Wonen - Wonen'. Het gaat hierbij om een gestapelde woongebouw waarbij sprake is van maximaal 10 appartementen met variatie in bouwhoogte. De maximale bouwhoogte van het gebouw is 11 voor het deel aan de Christinalaan geldt een maximale bouwhoogte van 7 meter.

Waarde - archeologische verwachting

De voor 'Waarde - 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.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. In dat verband wordt een onderscheid gemaakt tussen de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Ambtelijke voorbespreking

Het initiatief is voorbesproken met de gemeente, daarna is door het college positief besloten op het voorstel. Daarbij is als randvoorwaarde meegegeven dat bij de ontwikkeling van het appartementengebouw 30% geschikt moet zijn voor ouderen, jongeren of zorgbehoevenden. Daarbij is in de planvorming rekening gehouden.

Participatie proces

Op 24 februari 2020 heeft een informatieavond plaats gevonden. Belanghebbenden konden die avond reageren om de beoogde ontwikkeling en de ontwerpschetsen. De notulen van deze informatieavond is opgenomen in bijlage 13. De behandeling van de bezwaarpunten hebben toen in hoofdzaak niet geleid tot aanpassing van het plan. In een later stadium is er een e-mail van omwonenden met de voornoemde bezwaren verzonden (zie bijlage 14) aan de initiatiefnemer en hebben er op verzoek persoonlijke gesprekken plaatsgevonden.

Vervolgens is dat ontwerp in de februari 2020 als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op basis van ingediende zienswijzen is het ontwerp van het woongebouw, in overleg met de omgeving, aangepast. Dit nieuwe ontwerp is op 22-09-2021 tijdens een informatiemiddag besproken. Bij deze informatiemiddag is het gewijzigde plan gepresenteerd en is aan de omwonenden gevraagd of ze opmerkingen hadden. De ingekomen reacties zijn in bijlage 15 opgenomen.

Ten opzichte van gebouw zoals was opgenomen in het vorige ontwerpbestemmingsplan is de bouwhoogte van het gebouw verlaagd van 13 meter naar 11,4 meter aan de Zwolseweg-zijde en 7 meter aan de Christinalaan. Tevens is het gebouw aan de Zwolseweg 1 meter verder uit de rooilijn geplaatst. Daarnaast zijn de beoogde parkeerplaatsen verplaatst van het eigen terrein naar het openbaar gebied aan de Christinalaan.

Procedure

Voor onderhavige ontwikkeling heeft februari 2020 als een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op basis van ingediende zienswijzen is het ontwerp, in overleg met de omgeving, van het ontwerp van het beoogde woongebouw aangepast.

Voor de volledigheid is besloten om het nieuwe plan nogmaals als ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan is 6 weken ter visie gelegd. Tegen het bestemmingsplan zijn diverse zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een zienswijzennota. Degenen die een zienswijze hebben ingediend hebben de samenvatting en de beantwoording van de zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben geleid tot enkele tekstuele aanpassingen in de toelichting van het bestemmingsplan. Ook is naar



aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan een parkeerdrukmeting uitgevoerd. De resultaten daarvan zijn aan de toelichting van het bestemmingsplan gekoppeld. In de regels van het bestemmingsplan is een aanvullende eis ten aanzien van het beschermen van waardevolle bomen opgenomen.

Met inachtneming van bovenstaande is het bestemmingsplan gewijzigd vastgesteld.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend project wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten die gepaard gaan met het project en de kosten voor ontwikkeling en inrichting van het besluitgebied zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Het kostenverhaal is geregeld in een overeenkomst tussen de gemeente Heerde en de initiatiefnemer. Ook is er een overeenkomst voor de verrekening van planschade afgesloten tussen beide partijen. De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

