

Bestemmingsplan

Heerde Dorp, 15^e herziening (Bloemstraat)

Gemeente Heerde



Heerde Dorp, 15e herziening (Bloemstraat)

COLOFON

Gegevens over het plan:

Plannaam: Heerde Dorp, 15e herziening (Bloemstraat)
Identificatienummer: NL.IMRO.0246.415Bloemstraat-VA01
Status: Vastgesteld
Datum: 17 december 2018
Projectnummer Buro SRO: 38.10.04

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever: Triada Wonen
Contactpersoon opdrachtgever: B. Reukers

Gegevens Buro SRO:

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



Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding voor het bestemmingsplan	7
1.2	Ligging plangebied	7
1.3	Opbouw bestemmingsplan	7
1.4	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2	Het initiatief	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Uitvoerbaarheid	17
4.1	Milieu	17
4.2	Water	20
4.3	Ecologie	22
4.4	Verkeer	24
4.5	Cultuurhistorie en archeologie	24
4.6	Economische uitvoerbaarheid	25
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	26
5.1	Algemeen	26
5.2	Wijze van bestemmen	26
Hoofdstuk 6	Procedure	27
6.1	Algemeen	27
6.2	Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	27
6.3	Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	27
6.4	Verslag zienswijzen	27
Bijlagen bij de toelichting		29
Bijlage 1	Bodemonderzoek	31
Bijlage 2	Onderzoek flora en fauna	33
Bijlage 3	Watertoets toetsresultaat	35

Regels		37
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	39
Artikel 1	Begrippen	39
Artikel 2	Wijze van meten	41
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	42
Artikel 3	Tuin	42
Artikel 4	Verkeer	42
Artikel 5	Wonen	43
Artikel 6	Waarde - Hoge archeologische verwachting	44
Hoofdstuk 3	Algemene regels	47
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 8	Algemene bouwregels	47
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	48
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	50
Artikel 11	Overgangsrecht	50
Artikel 12	Slotregel	50

Toelichting

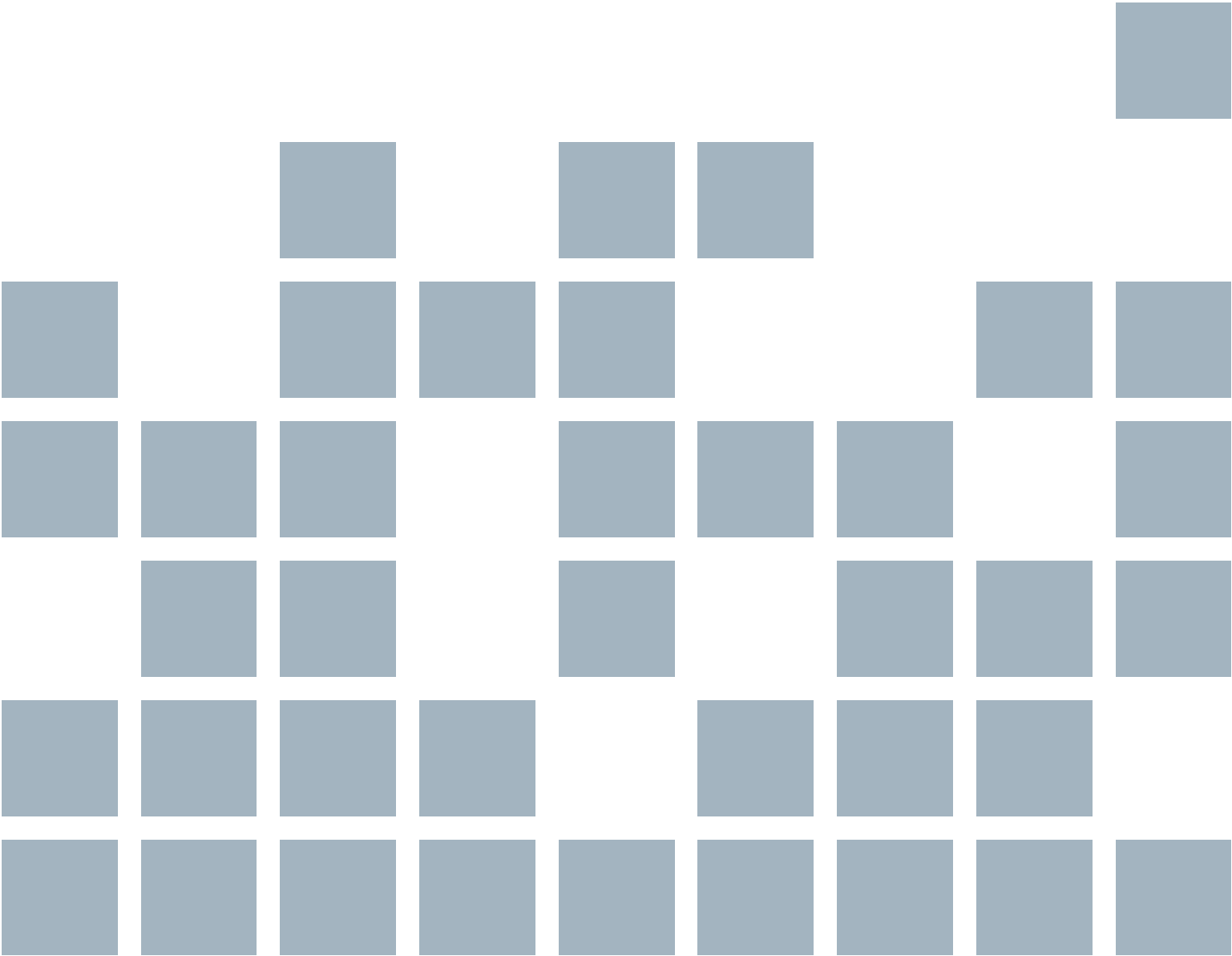
COLOFON:

Betrokken ambtenaar:

W. Buiten

Projectleider Buro SRO:

E. Mekelenkamp / www.buro-sro.nl



Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor het bestemmingsplan

Woningbouwcorporatie Triada is voornemens om aan de Bloemstraat in Heerde een aantal woningen te slopen en te vervangen door nieuwbouw. De bestaande woningen zijn verouderd en voldoen qua formaat en woningisolatie niet meer aan de huidige woon- en kwaliteitseisen. Het nieuwbouwplan past niet in het geldende bestemmingsplan. Omdat het initiatief wel passend is op de locatie, wordt medewerking verleend aan een herziening van het bestemmingsplan. In dit document wordt dit toegelicht en gemotiveerd waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de oostzijde van de Bloemstraat te Heerde. Bijgevoegde afbeelding toont globaal de ligging van het plangebied in de omgeving.



Globale ligging van het plangebied in Heerde (bron: openstreetmap.org)

1.3 Opbouw bestemmingsplan

Het bestemmingsplan is een bindend plan voor zowel overheid als burgers. Met de bestemming wordt geregeld wat de functie van de grond is. Ook geeft het bestemmingsplan aan wat er gebouwd mag worden, waarvoor de gebouwen gebruikt mogen worden en is het een toetsingskader voor omgevingsvergunningen. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting en is opgesteld volgens de laatste afspraken over de RO Standaarden 2012.

Verbeelding

De verbeelding, een kaart, laat tot op perceelsniveau zien welke bestemmingen er gelden. Met aanduidingen kan meer informatie worden gegeven over wat is toegestaan, bijvoorbeeld met bouwvlakken of maatvoeringen.

Planregels

De planregels geven de gebruiksmogelijkheden aan van de grond en op welke wijze de gronden bebouwd mogen worden.

Opzet van de toelichting

In deze toelichting is het volgende opgenomen:

- een beschrijving van de bestaande situatie en van het voorgenomen initiatief (hoofdstuk 2);
- een samenvatting van het relevante Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid (hoofdstuk 3);
- in hoofdstuk 4 wordt de haalbaarheid van het plan getoetst op grond van het geldende beleid en de relevante milieuwetgeving. Ook wordt beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- hoofdstuk 5 geeft de verantwoording van de keuze van bestemmingen en wat er met de bestemmingen wordt beoogd;
- het verslag van de procedure (hoofdstuk 6): de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Hierin zijn de uitkomsten van inspraak, vooroverleg en zienswijzen opgenomen.

De toelichting voldoet hiermee aan de eisen die worden gesteld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Bij de voorbereiding van dit plan is het niet nodig om een milieueffectrapport, als bedoeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer, op te stellen. In hoofdstuk 4 is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met aanwezige waarden van de gronden, de effecten op het aangrenzende gebied en de wijze waarop milieukwaliteitseisen (volgens hoofdstuk 5 Wet milieubeheer) bij het plan zijn betrokken.

1.4 Leeswijzer

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

Hoofdstuk 2 Het initiatief

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

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten noorden van het centrum van Heerde en is één van de eerste naoorlogse uitbreidingen van het dorp. Het plangebied heeft betrekking op de woningen aan de oostelijke zijde van de Bloemstraat. De Bloemstraat komt in noordelijke richting uit op de Postweg en in zuidelijke richting op de Veerstraat. Door het plangebied loopt een deel van de Rozenstraat die uitkomt op de Bloemstraat. Bijgevoegde afbeelding geeft het plangebied globaal aan.



Luchtfoto met ligging van het plangebied (bron: PDOK)

In het plangebied zijn 28 duplexwoningen aanwezig, verdeeld over 7 woonblokken. Zes woonblokken lopen parallel aan de Bloemstraat en één woonblok staat daar haaks op en loopt parallel aan de Rozenstraat. De woningen zijn in 1950 gerealiseerd. De woningen hebben vrij grote tuinen en is er relatief veel ruimte rondom de woonblokken.

De bestaande woningen voldoen niet meer aan de huidige woon- en kwaliteitseisen die Triada stelt aan haar woningvoorraad. De woningen zijn verouderd en slecht geïsoleerd. Daarnaast voldoen zij niet meer aan de toekomstige woningbehoefte en heeft Triada de wens om andere doelgroepen te bedienen. Daarom heeft Triada besloten de woningen in het plangebied te slopen.

2.2 Toekomstige situatie

Het plan omvat nieuwbouw van 35 grondgebonden woningen. De nieuwbouw zal bestaan uit 5 woonblokken. Bijgevoegde beelden geven een impressie van het plan.



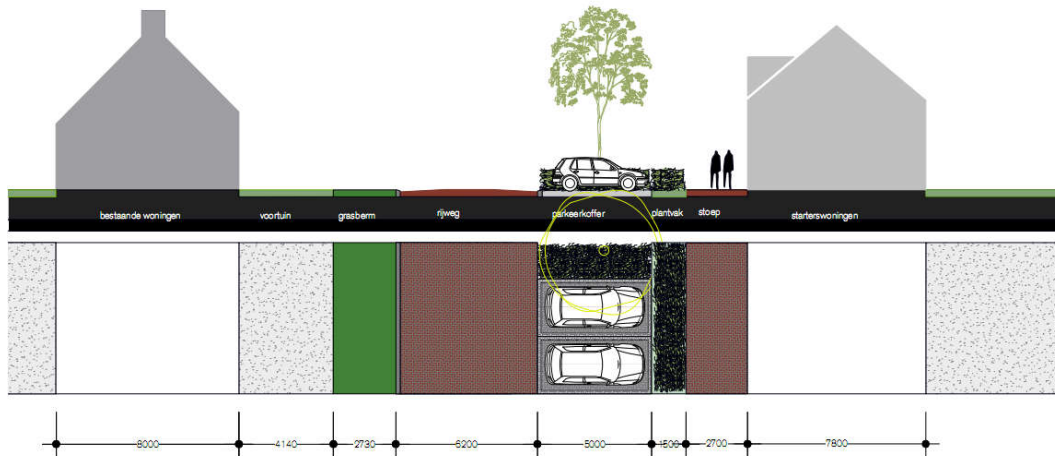
Concept stedenbouwkundig plan (bron: Sacon)



Vogelvlucht plangebied met impressie nieuwe woningen (bron: Sacon)

Qua sfeer sluit de nieuwbouw aan bij het karakter van een tuindorp, door geleding van de straatwand en ruimte tussen de woonblokken. De bouwmassa's van de woningen sluiten aan bij de woningen in de omgeving. Tevens wordt een groen straatbeeld nagestreefd.

Het plangebied ten noorden van de Rozenstraat omvat 18 woningen (beukbreedte 5,1 m), verdeeld over 3 bouwblokken. In het zuidelijk gedeelte van het plangebied worden twee blokken met relatief smalle woningen (in totaal 17) gerealiseerd (beukbreedte 3,9 m).



Dwarsdoorsnede straatprofiel met haaksparkerplaatsen (bron: Sacon)

Parkeren vindt plaats langs de Bloemstraat door middel van langs- en haaksparkerplaatsen. Ook zijn op enkele plekken parkeerkoffers ingepast. Hiermee is er voldoende parkeergelegenheid in het plangebied. In paragraaf 4.4 wordt de verkeers- en parkeersituatie verder uitgewerkt.

Met de uitvoering van dit initiatief worden 35 rijwoningen toegevoegd aan de woningvoorraad en verdwijnen er 28 verouderde rijwoningen in het goedkope segment. De 18 woningen in het noordelijke woonblok kunnen meerdere doelgroepen bedienen en zijn levensloopgeschikt. De 17 smallere woningen in het zuidelijk gedeelte van het plangebied zijn gericht op kleine huishoudens in het goedkope huursegment.

De beeldkwaliteit is uitgewerkt en als bijlage bij deze toelichting gevoegd (PM).

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Gebiedsgericht

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

In het Barro heeft het Rijk voor deze onderwerpen regels opgesteld waarmee de SVIR juridisch verankerd is richting lagere overheden. Via het Besluit ruimtelijke ordening en het Besluit omgevingsrecht zijn deze regels aanvullend vastgelegd.

In de SVIR worden, naast de onderwerpen van nationaal belang, accenten geplaatst op het gebied van bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het beleid betekent een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en lagere overheden, burgers en bedrijven krijgen, zolang het nationaal belang niet in het geding is, de ruimte om oplossingen te creëren.

Ladder duurzame verstedelijking

Een meer algemeen onderwerp uit de SVIR is 'duurzame verstedelijking'. Via de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt een zorgvuldige afweging en besluitvorming geborgd bij ruimtelijke vraagstukken in stedelijk gebied. Het gebruik van deze ladder is opgenomen in het Bro (artikel 3.1.6 onder 2).

De ladder richt zich op nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In de toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient de behoefte aan die ontwikkeling te worden beschreven. Als de ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, moet bovendien gemotiveerd worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

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

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

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

Planspecifiek

Gebiedsgericht

Het plangebied ligt niet in één van de aangewezen gebieden van het Barro. Daarnaast is het plan dusdanig klein van schaal dat het niet van nationaal belang is. Vanuit het Barro zijn er daarom geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

Ladder duurzame verstedelijking

Volgens de 'handreiking ladder voor duurzame verstedelijking' betreft dit plan geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Er worden 28 woningen gesloopt en in plaats daarvan 35 woningen gebouwd. Per saldo worden er dus 7 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op de vraag hoe het plan aansluit op de woningbehoefte.

Het Rijksbeleid staat uitvoering van dit plan niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

Algemeen

Het provinciaal beleid is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van Gelderland. Deze zijn in 2014 vastgesteld en sindsdien een aantal keren geactualiseerd naar aanleiding van nieuwe wetgeving of nieuwe initiatieven. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

Omgevingsvisie Gelderland

De Omgevingsvisie heeft een tweetal doelen geformuleerd, te weten:

1. Duurzame economische structuurversterking;

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Dat betekent vooral:

- kansen bieden aan bestaande bedrijven,
- creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's,
- creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal,
- versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren,
- een gezonde vrijetijdseconomie,
- een adequaat beheer van de bestaande bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland, zowel kwalitatief als kwantitatief en een daarop aangepaste aanpak van eventuele nieuwe plannen.

2. Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek,
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap,
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed, een gezonde en veilige leefomgeving.

Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Gelderse Ladder voor Duurzaam Ruimtegebruik is in onderhavig plan van toepassing. De ladder bestaat uit de volgende stappen.

- a. is er sprake van een actuele behoefte?
- b. is in de actuele behoefte te voorzien door herstructurering, transformatie of anderszins van bestaande gebouwen in bestaand stedelijk gebied?
- c. Indien bovenstaande vraag negatief wordt beantwoord: is in de actuele behoefte te voorzien door nieuwbouw binnen het bestaand stedelijk gebied?
- d. Indien bovenstaande vraag negatief wordt beantwoord: is in de actuele behoefte te voorzien in het landelijk gebied door hergebruik, herstructurering, transformatie of anderszins, die gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld?
- e. Indien uit bovenstaande blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet middels benutting van bestaande bebouwing in het buitengebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties aansluitend op het bestaand stedelijk gebied die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld?

Indien uit bovenstaande blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet aansluitend op het bestaand stedelijk gebied van de desbetreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre kan worden voorzien in de behoefte op locaties die niet aansluiten op het bestaand stedelijk gebied, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Met de verordening worden de onderwerpen uit de Omgevingsvisie waarvoor de provincie verantwoordelijk is juridisch gewaarborgd.

Omgevingsverordening Gelderland

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

Planspecifiek

Het voorliggende plan betreft de herstructurering van een aantal verouderde huurwoningen van woningcorporatie Triada. Zowel Triada, de gemeente Heerde en de regio Noord-Veluwe hebben onderzoek gedaan naar de woningbehoefte. Triada is voornemens een duurzame woningvoorraad te realiseren die aansluit bij de woningbehoefte van de toekomst. Tevens wordt het plan (stedenbouwkundig) goed ingepast in de omgeving, waarmee het voldoet aan het borgen van kwaliteit van de leefomgeving, zoals omschreven in de Omgevingsvisie Gelderland.

De omgevingsverordening geeft aan dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. Het aantal toe te voegen woningen past in deze opgave.

Het initiatief past hiermee in het beleid van de provincie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Heerde-Dorp, vastgesteld op 30 maart 2009.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen het plangebied liggen de enkelbestemmingen 'wonen', 'tuin' en 'verkeer'. Binnen de enkelbestemming 'wonen' zijn voor bouwen een aantal voorschriften opgenomen. De maximale toegestane goothoogte is 6 meter en de maximaal toegestane bouwhoogte is 11 meter. De breedte van een hoofdgebouw mag niet minder dan 5 meter bedragen.

Het nieuwbouwplan past niet binnen de regels en bouwvlakken van het geldende bestemmingsplan. Zodoende is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

Overig beleid

Structuurvisie gemeente Heerde 2025

De Structuurvisie gemeente Heerde 2025 is op 1 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst. In de structuurvisie is de gemeente opgedeeld in verschillende zones. Het plangebied behoort tot zone 2 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Dit is de economische zone tussen Heerde en Wapenveld, inclusief de gebieden ten noorden en zuiden daarvan. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren in het voorzien in de woningbehoefte.

Planspecifiek

Met het voorliggende plan worden 28 verouderde woningen gesloopt en 35 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Hiermee wordt met het initiatief gehoor gegeven aan de voorkeur voor herstructurering boven uitbreiding bij het voorzien in de woningbehoefte. Zodoende past het initiatief binnen het gemeentelijk beleid.

Woonvisie gemeente Heerde 2015-2025 (en Woonvisie Noord-Veluwe)

Triada heeft samen met de gemeente Heerde een woningmarktonderzoek verricht. Voor de periode 2017-2032 wordt een extra woningbehoefte van 620 woningen voor de gemeente Heerde verwacht. De wens van de gemeente is dat de woningen in principe zodanig worden gebouwd dat ze voor verschillende doelgroepen geschikt zijn. Om voor alle doelgroepen in voldoende woonruimte te kunnen voorzien, zal de gemeente sturen op woningtypes wanneer de markt dit onvoldoende doet. Hierbij zal in eerste instantie vooral aandacht zijn voor de onderkant van de woningmarkt voor starters (bron: Woonvisie gemeente Heerde 2015 tot 2025).

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 een ieder 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. Het grootste deel van de bestaande voorraad is een koopwoning (71%) en 29% een huurwoning.

Uit de Woonvisie van de regio Noord-Veluwe (concept, 2014) blijkt dat de regio wil werken aan een woningvoorraad die ook op termijn voorziet in de te verwachten woningbehoefte. Vanwege de behoefte aan betaalbare woningen wil de regio o.a. zorgen voor de realisatie van voldoende beschikbare sociale huurwoningen. Met voorliggend plan worden 7 sociale huurwoningen aan de bestaande woningvoorraad toegevoegd, waarmee het voldoet aan de woningbouwbehoefte van de regio Noord-Veluwe.

Planspecifiek

Met het voorliggende plan wordt er met de bouw van 17 relatief kleine woningen (beukbreedte 3,9 m) ingespeeld op de behoefte om meer kleine woningen voor starters te realiseren. De overige woningen zijn levensloopgeschikt. Het project geeft invulling aan de wens voor vervanging van de bestaande woningvoorraad. Zodoende past het initiatief binnen de woonvisie.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

4.1 Milieu

4.1.1 Bodem

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

Planspecifiek

Vanwege de bestemmingswijziging van enkele delen van het plangebied is er een bodemonderzoek uitgevoerd dat als bijlage 1 bij deze toelichting is opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat er geen verontreinigingen zijn aangetroffen in gehalten/concentraties boven de vereiste tussenwaarde. De aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen bouwactiviteiten. Het uitvoeren van een nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Als grond van de locatie vrijkomt, moet er rekening mee worden gehouden dat deze niet zonder meer elders toepasbaar is. Op hergebruik van grond is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. De toepassing van grond elders moet worden gemeld via het 'meldpunt bodemkwaliteit'.

Hiermee is dit bestemmingsplan uitvoerbaar op het gebied van bodemkwaliteit.

4.1.2 Lucht

De mate van blootstelling aan luchtverontreiniging speelt een rol in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Met betrekking tot 'luchtkwaliteit' is het van belang te bepalen wat de bijdrage van het plan is aan die luchtkwaliteit.

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

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

Planspecifiek

Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief (de toevoeging van 7 woningen aan de woninvoorraad) van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend plan geldt dat industrielawaai of spoorweglawaai niet aan de orde zijn. Op het gebied van wegverkeerslawaai is bij de Bloemstraat sprake van een 30 km zone zonder veel (vracht)verkeer. Dergelijke wegen hebben volgens artikel 74 lid 2 van de Wgh geen geluidzone en zijn daarmee niet onderzoeksplchtig.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

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

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

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

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

Planspecifiek

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven of bestemmingen gelegen die m.b.t het aspect milieuzonering van invloed zijn. Tevens belemmert de herstructurering andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Het initiatief is hiermee uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

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

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

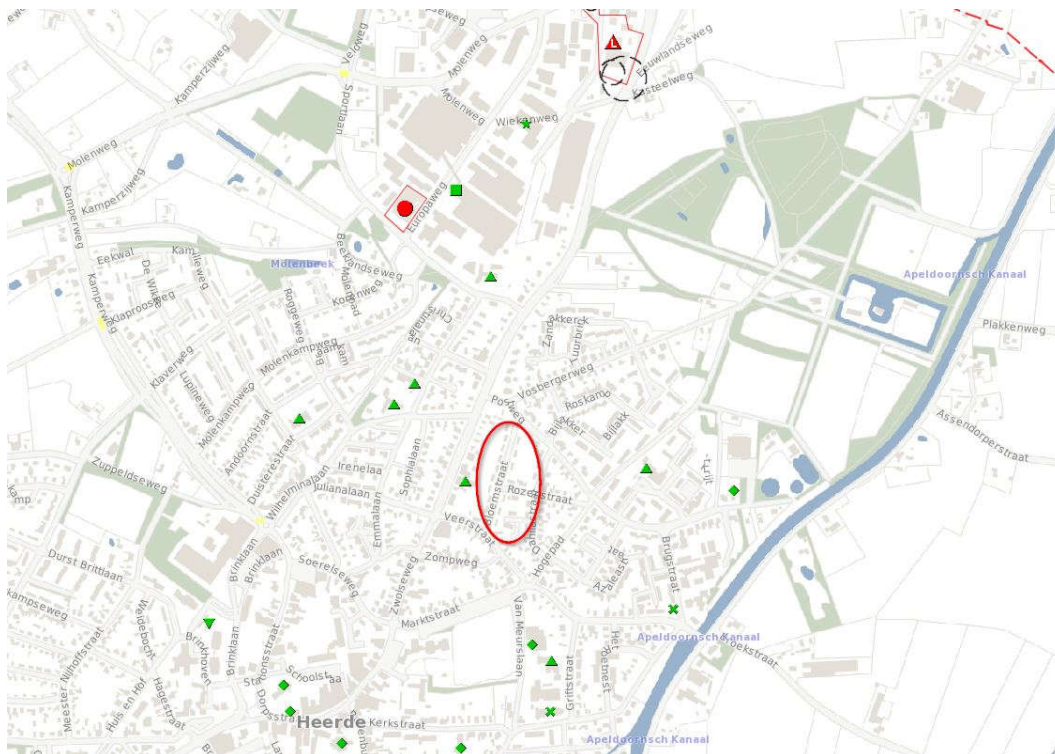
De wetgeving richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn kleinere kantoren en winkels, horeca, parkeerterreinen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

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

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

Planspecifiek

Via de website risicokaart.nl kan voor de locatie worden vastgesteld of er in de directe omgeving inrichtingen, buisleidingen en / of belangrijke transportroutes aanwezig zijn die in het kader van de externe veiligheid van belang zijn. Bijgevoegd een screenshot van die website.



Op de risicokaart is te zien dat er zich in de nabije omgeving van het plangebied geen inrichtingen of leidingen bevinden die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hiermee is het initiatief uitvoerbaar op het gebied van externe veiligheid.

4.2 Water

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

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

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

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

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

- Hemelwater wordt op basis van de trits 'vasthouden-bergen-afvoeren' zoveel mogelijk ter plaatse vastgehouden. Wanneer lozen in de bodem redelijkerwijs niet mogelijk is kan geloosd worden op oppervlaktewater. Lozen op de riolering is in principe niet toegestaan;
- Afvalwater niet zijnde 'schoon' hemelwater aansluiten op het riool;
- Houdt bij het ontwerp rekening met de gemiddelde hoogste grondwaterstand;
- De ontwikkeling dient in de gebruiksfase grondwaterneutraal te zijn. Structurele drainage of andere middelen om grondwater af te voeren zijn in principe niet toegestaan;
- Geen uitlogende materialen gebruiken op plaatsen die in contact kunnen komen met (grond)water;

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

Planspecifiek

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 Vallei en Veluwe voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

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

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. Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. 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.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Gezien de aard van het plan (sloop en nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied) wordt verwacht dat er geen invloed is op dit aspect.

Conclusie

De initiatiefnemer houdt in haar planvorming rekening met de hiervoor beschreven aandachtspunten. In overleg met de gemeente wordt bekeken op welke wijze het hemelwater wordt afgekoppeld en hoe de precieze aansluiting wordt op de riolering. Gezien de uitkomsten van de watertoets wordt dit bestemmingsplan uitvoerbaar geacht op het gebied van water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

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

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen nabij het Natura2000 gebied Veluwe. Door de omvang van de ontwikkeling (herstructurering, wonen blijft wonen) en afstand tot het te beschermen gebied, kan het optreden van significante negatieve effecten uitgesloten worden.

Soortenbescherming

Om de gevolgen van soortenbescherming te beoordelen is een onderzoek uitgevoerd naar flora en fauna. Dit onderzoek is als bijlage 2 toegevoegd. Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- Er werden geen beschermde of bedreigde planten aangetroffen. De voorgenomen sloop en herbouw heeft geen effect op deze soortgroep.
- Er werden geen vaste verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied vastgesteld. De voorgenomen ingreep heeft daarom geen gevolgen voor beschermde gebiedsfuncties van vleermuizen.
- Er zijn geen verblijfplaatsen van Gierzwaluw aangetroffen. De voorgenomen sloop en herbouw heeft op deze dieren geen effect. De nabijgelegen nestlocaties zullen geen nadelige effecten ondervinden van de ingreep.
- Van Huismus zijn geen broedlocaties aangetroffen in de te slopen woningen. De voorgenomen sloop en herbouw leidt niet tot verstoring en/of vernietiging van nestlocaties. Wel komt de huismus algemeen voor in de wijk en zijn bij de tegenover gelegen (en te handhaven) woningen nesten aangetroffen.
- De ingreep kan mogelijk wel van invloed zijn op de foerageergebied en vliegroutes van Gewone dwergvleermuis en Laatvlieger, maar het eventuele effect is erg beperkt, plaatselijk en bovendien teniet te doen door een aangepast verlichtingsregime te voeren.
- Voor de overige beschermde en bedreigde dieren geldt dat de sloop tijdens het broedseizoen van vogels mogelijk leidt tot verstoring van nesten van algemene broedvogels in opgaande begroeiing en woningen.

In het onderzoek worden enkele aanbevelingen gedaan. Triada neemt deze ter harte. Tevens worden voor de aangetroffen mussen in de omgeving onder ecologische begeleiding enkele nestkasten opgehangen bij te handhaven woningen aan de Dahliastraat.

Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermde of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden.

De uitvoerbaarheid van het initiatief voor ecologie is hiermee aangetoond.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur. In onderhavige situatie gaat het om sloop van 28 woningen en nieuwbouw van 35 woningen. De verkeersdruk neemt daardoor iets toe, maar is niet van dien aard dat dit een probleem zou kunnen opleveren. De wegen bieden voldoende capaciteit hiervoor.

Qua parkeren heeft intensief overleg plaatsgevonden tussen Triada en de gemeente. In de bestaande situatie is sprake van inritten bij de woningen en een informele inrichting van de Bloemstraat. Bezoekers parkeren langs de straat.

In de nieuwe situatie wordt rekening gehouden met een herinrichting van de Bloemstraat. Langs de straat worden langs- en haaksparkeerplaatsen gerealiseerd. In totaal worden 49 parkeerplaatsen aangelegd, waarmee voldaan wordt aan de door de gemeente gestelde parkeernorm van 1,4 parkeerplaats per woning in het goedkope segment (35 woningen maal 1,4 is 49).

Het initiatief is hiermee uitvoerbaar op het gebied van verkeer en parkeren.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

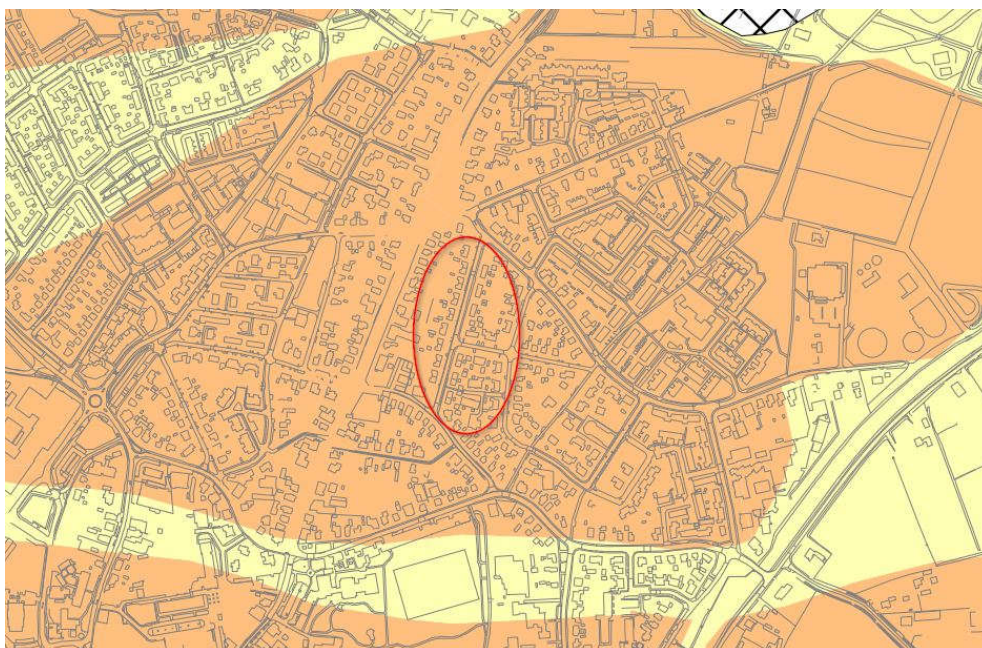
De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en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

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

Planspecifiek

Met de uitvoering van het initiatief worden geen cultuurhistorische waarden aangetast. De nieuwbouw wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur.

Qua archeologie bestaat het plangebied uit een gebied waar hoge archeologische verwachtingswaarden gelden (zie de uitsnede van de Archeologische beleidskaart Heerde).



Uitsnede Archeologische beleidskaart Heerde

Omdat de locatie in de huidige situatie is bebouwd met woningen die voor het overgrote deel bewoond zijn, is het nog niet mogelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren. Dit kan pas tijdens de sloop van de woningen gebeuren. Mede hiervoor is een beschermingsregeling voor archeologie (dubbelbestemming Waarde - Hoge archeologische verwachting) opgenomen. Hiermee is het archeologisch bodemarchief voldoende beschermd.

Het bestemmingsplan is hiermee uitvoerbaar op het gebied van archeologie en cultuurhistorie.

4.6 Economische uitvoerbaarheid

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

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

Planspecifiek

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe zal de gemeente voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door deze anterieure overeenkomst.

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

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

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

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

Verbeelding

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

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

Regels

De planregels zijn standaard onderverdeeld in vier hoofdstukken.

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

5.2 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

- Tuin, ten behoeve van de functie tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.
- Verkeer, ten behoeve van de ontsluiting van de woningen en de parkeergelegenheid. Binnen deze bestemming mag alleen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Ook zijn groenvoorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.
- Wonen, ten behoeve van de functie wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep; parkeervoorzieningen en tuinen en erven.
- Waarde - Hoge archeologische verwachting, waarin een beschermingsregeling voor het archeologisch bodemarchief is opgenomen.

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

Hoofdstuk 6 Procedure

6.1 Algemeen

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

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

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

6.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

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

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

6.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

De bewoners en omwonenden zijn reeds op de hoogte gesteld van de sloop en nieuwbouw van de woningen. Op 4 september zal een informatieavond voor belangstellenden worden georganiseerd.

6.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 5 september 2018 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er zijn naar aanleiding van deze ter inzagelegging geen zienswijzen ingediend. Wel is naar aanleiding van gewijzigde bouwplannen een ambtelijke wijziging doorgevoerd. Deze wijziging betreft een verruiming van één van de bouwvlakken, zodat woningen met een iets bredere beukmaat kunnen worden gerealiseerd. Hierdoor zijn ook de grenzen van de bestemmingen Wonen en Verkeer iets verschoven richting de Rozenstraat.

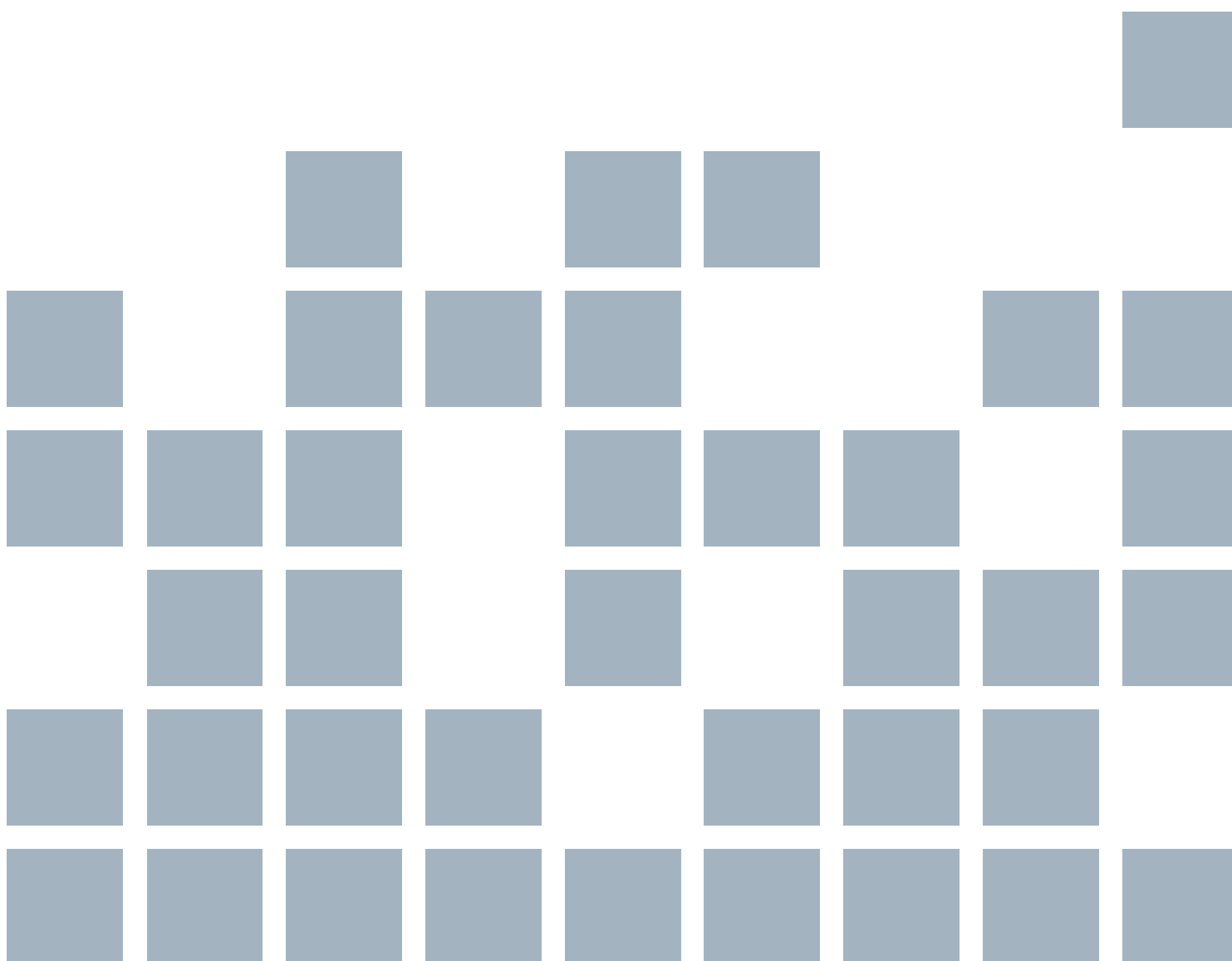
Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Onderzoek flora en fauna

Bijlage 3 Watertoets toetsresultaat

Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Heerde Dorp, 15e herziening (Bloemstraat) met identificatienummer NL.IMRO.0246.415Bloemstraat-VA01 van de gemeente Heerde.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden beroep

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

1.4 achtererfgebied

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

1.5 bebouwing

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

1.6 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.7 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.8 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.9 bijbehorend bouwwerk

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

1.10 bouwen

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

1.11 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.12 bouwlaag

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.13 bouwperceel

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

1.14 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.15 bouwvlak

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

1.16 bouwwerk

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

1.17 carport

een ten hoogste door twee wanden omsloten overdekte ruimte;

1.18 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.19 gebouw

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

1.20 hoofdgebouw

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

1.21 nutsvoorziening

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

1.22 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.23 peil

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

1.24 verbeelding

- a. de digitale verbeelding van het plan;
- b. de analoge verbeelding van het plan met tekeningnummer NL.IMRO.0246.415Bloemstraat-VA01 en legenda;

1.25 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.26 voorgevel

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

1.27 woning

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

1.28 woonhuis

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.2 De breedte van een gebouw:

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

2.1.3 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.4 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.5 De inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.6 De oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.2 Bouwregels

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

- a. voor erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' de bepaling geldt dat deze bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan de halve gevelbreedte met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden;
- b. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. schotelantennes;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- c. andere bouwwerken in de vorm van erfafscheidingen toegestaan zijn tot een bouwhoogte van maximaal 1 m.

Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. met de daarbijbehorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ondergrondse en bovengrondse containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen;
- j. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden.

4.2 Bouwregels

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

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

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. tuinen en erven;

met de daarbijbehorende:

- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

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

5.2.1 Hoofgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woonhuizen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven getal.
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), aangegeven goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. schotelantennes;
 - 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4. (hoek)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bijbehorend bouwwerk mag uitsluitend achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand van een bijbehorend bouwwerk, niet zijnde een carport, tot de voorgevel en het verlengde daarvan niet minder dan 3 m mag bedragen;
 - 2. de afstand van een carport tot de voorgevel en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
- b. de afstand van een bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 20 m²;

3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
- d. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,25 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan:
 1. in achtererfgebied: de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
 2. in voorerfgebied: 3,25 m;
- f. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in:

- a. 5.2.1 onder d en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m;
- b. 5.2.1 onder e en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 m
- c. 5.2.2 onder c ten behoeve van een vergroting van de toegestane oppervlakte van de bijbehorend(e) bouwwerk(en) ten behoeve van een huis gebonden beroep tot niet meer dan 80 m², waarbij geldt dat het genoemde bebouwingspercentage onverkort van kracht blijft.

5.3.2 Afwegingskader

De in 5.3.1 genoemde afwijking kan slechts worden toegestaan, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijd bestemmingsplan

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen als zelfstandige woonruimte;

Artikel 6 Waarde - Hoge archeologische verwachting

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

6.2.1 Algemeen

Behoudens het bepaalde in artikel 6.2.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;

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

6.2.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in artikel 6.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

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

6.2.3 *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 6, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

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

6.2.4 *Rapportageplicht Archeologie*

De onder artikel 6.2.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.2.5 *Deskundige advies archeologie*

Indien het onder artikel 6.2.4 genoemde rapport of de beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeer-, laad- en losruimte

8.1.1 Parkeerruimte

- a. Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde **onder a** worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernormennota waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.
- c. Bij het bepaalde **onder a** wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.

8.1.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

8.1.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 8.1.1 en 8.1.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

8.1.4 Parkeerbonds

- a. Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in 8.1.3 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig het Parkeerbeleidsplan.
- b. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerbonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

8.1.5 Nadere eisen

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

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

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijd bestemmingsplan

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting.

9.2 Toegestaan gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
 2. hoogspanningsleidingen;
 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;

tenzij deze in het plan zijn bestemd.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en kan worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en kan worden toegestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m².

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2.

10.2 Afwegingskader

10.2.1 Afwegingskader

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

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

10.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in **10.2.1 onder a en b** onevenredig worden geschaad en/of de **10.2.1 onder c en d** genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de **10.2.1 onder e** genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

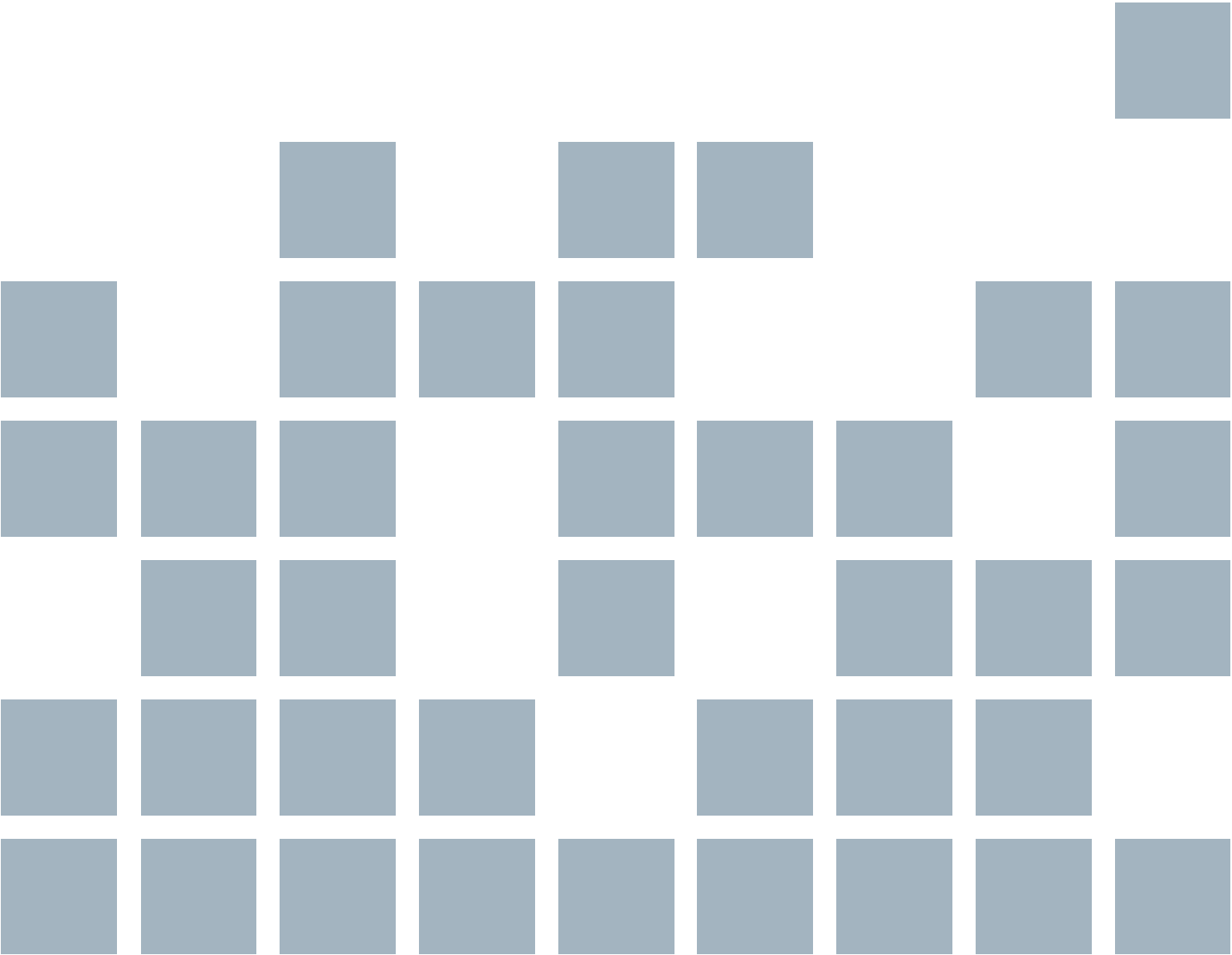
- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Heerde Dorp, 15e herziening (Bloemstraat)'.

Verbeelding





buro-sro.nl