



Bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29 Heerde



Rapport

Aveco de Bondt BV

Holten - Amstelveen - Breda - Eindhoven - Nieuwegein

Postbus 64, 7450 AB Holten

T +31 88 004 82 12

info@avecodebondt.nl

avecodebondt.nl

Bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29 Heerde

project Ontwikkeling Bonenburgerlaan 23-29 Heerde
projectnummer 213208
projectleider Jeroen Hendriks

datum 27 februari 2024
referentie 213208_AdB_RAP_0001_v5.0

opdrachtgever De Haag B.V.
postadres De Haag 2
5464 XG Veghel
contactpersoon Dhr. J. Kriele

status Definitief
auteur Juul Osinga

paraaf
gecontroleerd  Jeroen Hendriks



Bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29 Heerde

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	7
1.4 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie	9
2.1 Huidige situatie	9
2.2 Toekomstige situatie	10
Hoofdstuk 3 Beleidskader	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid	16
3.3 Regionaal beleid	17
3.4 Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid	21
4.1 Milieu	21
4.2 Water	25
4.3 Ecologie	27
4.4 Verkeer	28
4.5 Cultuurhistorie en archeologie	29
4.6 Besluit milieueffectrapportage	30
Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving	31
5.1 Algemeen	31
5.2 Wijze van bestemmen	31
Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6.2 Economische uitvoerbaarheid	34

Bijlagen Toelichting	36
Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek	37
Bijlage 2 Nader bodemonderzoek	38
Bijlage 3 Akoestisch onderzoek	39
Bijlage 4 Watertoets	40
Bijlage 5 Verkennend natuuronderzoek	41
Bijlage 6 Nader natuuronderzoek	42
Bijlage 7 Stikstofonderzoek	43
Bijlage 8 Bureauonderzoek archeologie	44
Bijlage 9 Inventariserend veldonderzoek archeologie	45
Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling	46
Bijlage 11 Verslag informatiebijeenkomst 26 oktober 2022	47
Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomst 8 februari 2023	48
Bijlage 13 Zienswijzennota	49
 Regels	 51
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	52
Artikel 1 Begrippen	52
Artikel 2 Wijze van meten	55
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	56
Artikel 3 Tuin	56
Artikel 4 Wonen	57
Artikel 5 Waarde - Hoge archeologische verwachting	59
Hoofdstuk 3 Algemene regels	61
Artikel 6 Antidubbeltelregel	61
Artikel 7 Algemene bouwregels	62
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	63
Artikel 9 Algemene afwijkingsregels	64
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	65
Artikel 10 Overgangsrecht	65
Artikel 11 Slotregel	66
 Bijlagen Regels	 68
Bijlage 1 Streefbeeld architectonische kwaliteit	69

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

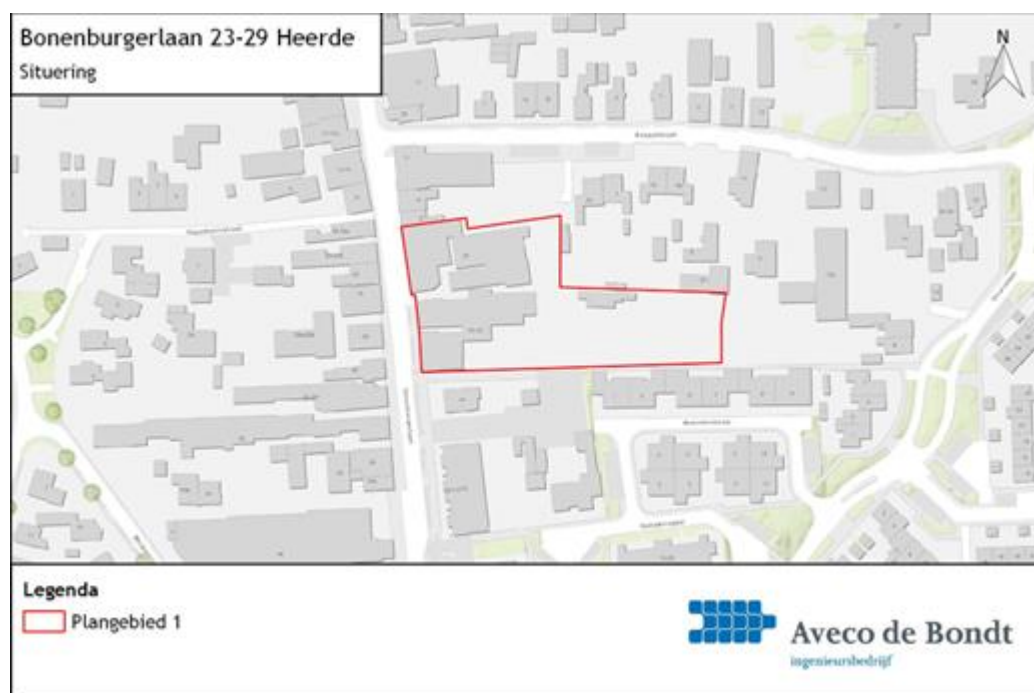
1.1 Aanleiding

Op het perceel Bonenburgerlaan 23-29 te Heerde bestaat het voornemen voor de realisatie van een appartementengebouw en grondgebonden woningen. In de huidige situatie zijn ter plaatse verschillende winkels inclusief woonruimten gevestigd. Aangezien de kwaliteit van de bebouwing niet meer aansluit bij de eisen van deze tijd en om economische en technische redenen aan vervanging toe is, is gezocht naar een passende nieuwe invulling in de vorm van woningbouw. Door een woonfunctie te geven aan het plangebied, sluit het perceel beter aan op de omgeving en wordt leegstand voorkomen.

Aangezien een woonfunctie op grond van het vigerende bestemmingsplan niet overal is toegestaan, dient een herziening van het bestemmingsplan vastgesteld te worden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Bonenburgerlaan 23-29 in het centrum van het dorp Heerde. Op navolgende afbeelding is de begrenzing van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1.1: Begrenzing plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

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



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan (plangebied rood omkaderd)

Het plangebied heeft de bestemming 'Centrum' met meerdere aan elkaar gelegen bouwvlakken en bestemming 'Tuin'.

Ter plaatse van een gedeelte van het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan een straatpad planologisch vastgelegd. Op grond hiervan zijn bouwhoogtes groter dan 20 meter niet toegestaan. Aangezien onderhavige ontwikkeling qua bouwhoogte geen belemmering vormt voor dit straatpad, wordt dit aspect verder buiten beschouwing gelaten.

Strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan

Binnen de bestemming "Centrum" zijn geen woonfuncties op de begane grond toegestaan. Binnen de bestemming "Tuin" zijn geen woningen toegestaan. Ook qua bebouwing voldoet de beoogde ontwikkeling niet aan de bouwregels. Het initiatief is daarmee qua gebruik en bouwmassa in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Het beoogde parkeerterrein ter plaatse van de huidige bestemming 'Tuin' past wel binnen de gebruiksregels van het vigerende bestemmingsplan.

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

Hoofdstuk 2 De huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Het plangebied in het centrum van Heerde. In de huidige situatie is ter plaatse van het plangebied warenhuis Koops gesitueerd. Daarnaast is in het pand Bonenburgerlaan 27 een outlet- en frisdrankwinkel aanwezig. Boven beide panden zijn appartementen gesitueerd.

Een duurzame en toekomstbestendige commerciële invulling ter plaatse van het plangebied lijkt gelet op de huidige marktomstandigheden niet haalbaar. Gelet op de technische staat van de bebouwing bestaat de wens voor de herontwikkeling van het plangebied.



Afbeelding 2.1: Foto bestaande situatie Bonenburgerlaan 23



Afbeelding 2.2: Foto bestaande situatie Bonenburgerlaan 25-29

2.2 Toekomstige situatie

Het voornemen bestaat om ter plaatse van het plangebied een appartementengebouw met in totaal 19 sociale huurappartementen te realiseren. Daarnaast worden er in totaal 10 grondgebonden doorgroeiwoningen en parkeervoorzieningen gerealiseerd. Hiervoor zal de bestaande bebouwing binnen het plangebied gesloopt worden.

Het parkeerterrein wordt via het reeds aanwezige parkeerterrein achter de panden Bonenburgerlaan 31 en 35-37 ontsloten op de Bonenburgerlaan.

Voor de doorgroeiwoningen geldt onderstaand woonconcept:

Ruimte geven aan mensen die een ontwikkeling doormaken in hun wooncarrière. In veel centrumgebieden veranderen woningen in loop van de tijd. Met een bepaald gevoel koopt of huurt men een woning en als er dan iets veranderd aan de wensen en eisen dan wordt de woning daarop aangepast. Dat principe hebben we hier ook willen bieden aan de rand van het centrum van gemeente Heerde. De woningen in het middenterrein zijn in basis ontworpen voor 2 persoonshuishouden en zijn daarnaast ook geschikt als levensloopbestendige woningen.

Om een brede doelgroep aan te spreken zoals deze in het stedelijke gebied thuishoort zijn er mogelijkheden om te groeien in de woning. Om wildgroei te voorkomen zijn er duidelijke grenzen aan deze groei vastgesteld. Daarbij is te denken aan de omvang, de verschijningsvorm en de materialisatie van de uiteindelijke omvang van de groeiwoning.

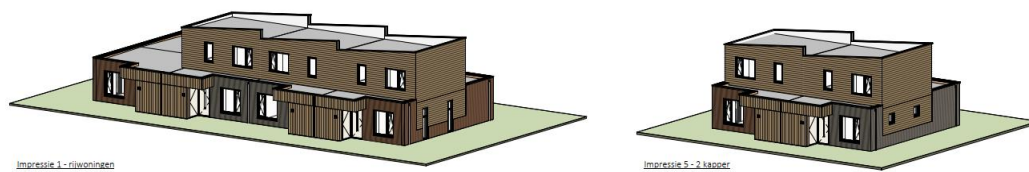
Betaalbaarheid speelt in deze ook een rol. De woningen zijn daardoor niet alleen geschikt voor de senioren doelgroep. Een andere doelgroep is de starter, die vanwege financiën mogelijk kiest voor de 1 laags variant maar in loop der tijd toch wil dat de woning mee groeit in de behoefte. Het is dan mogelijk om op een deel van de woningen maximaal een 1e verdieping toe te voegen. Het binden van mensen aan een plek zorgt voor samenhang. Met de doorgroei woning spreken we daarom een bredere doelgroep aan en bieden de mogelijkheid langer te blijven wonen op een aangename plek in Heerde. Wij hopen door de meegroei mogelijkheden een goede mix van bewoners op deze plek in Heerde te realiseren en te behouden.



Afbeelding 2.3: Situatietekening voorgenomen ontwikkeling



Afbeelding 2.4: Gevelaanzicht voorgevel appartementen



Afbeelding 2.5: Impressie doorgroeiwoningen

2.2.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

De volgende stedenbouwkundige uitgangspunten liggen ten grondslag aan het ontwerp.

- Uitgangspunt bij het ontwerp is de centrale ligging in Heerde, gelegen aan een van de uitvalswegen (de Bonenburgerlaan) van Heerde;
- Het ontwerp is zo opgesteld dat er in tegenstelling tot de bestaande structuur een hofje is gecreëerd waarmee de sociale cohesie tussen de bewoners van het “complex” wordt versterkt. De centraal gelegen tuin dient gezamenlijk te worden onderhouden waardoor het wij gevoel verstrekt wordt;
- De sociale veiligheid van het hofje, zorgt voor geborgenheid en de sociale contacten tussen de bewoners nemen daardoor toe;
- Ondanks dat het een andere stedenbouwkundige opzet heeft dan de bestaande bebouwing op de naastgelegen percelen past het plan door zijn meerdere kleinschalige bebouwingen goed binnen de stedenbouwkundige structuur van het centrum van Heerde;
- Aan de zijde van de Bonenburgerlaan bestaat het ontwerp uit een appartementenblok met maximaal 3 bouwlagen waarbij aansluiting gezocht wordt op de bestaande bebouwing aan de even zijde van de Bonenburgerlaan;
- De bebouwing op het binnenterrein wordt uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen;
- De centrale ligging nabij het centrum van Heerde in combinatie met het voorgenomen woningbouwprogramma zorgt voor een dynamische toevoeging nabij het centrum;
- De “voorgevel” aan de zijde van de Bonenburgerlaan kan door de “losse” bouw volumes passend in het straatbeeld van de Bonenburgerlaan worden gerealiseerd. Het gevarieerde straat beeld van de Bonenburgerlaan kan hierdoor worden gehandhaafd;
- In architectuur wordt aansluiting gezocht met de bebouwing in de nabije omgeving;
- Het plan kenmerkt zich door diversiteit, flexibiliteit, openheid en groen in en rond het plangebied;
- Met de nieuwbouw wordt een duurzame oplossing gerealiseerd welke voldoet aan de huidige BENG-voorwaarden.

2.2.2 Duurzaamheid

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

De nieuwbouw in het plangebied wordt gebouwd conform de vigerende wet- en regelgeving. Daardoor is de nieuwbouw energetisch van goede kwaliteit en voldoet aan BENG. Verduurzaming van het plan sluit daarbij aan bij de eisen en doelstellingen waar de huidige kritische markt om vraagt.

Het duurzaam maken van het plan wordt niet alleen behaald door de toe te passen bouwkundige materialen en/of technieken. Aanpassingen op planniveau dragen daarin ook bij.

Voor het plangebied wordt hierbij gedacht aan de volgende aspecten:

- Het afkoppelen van het hemelwater, het bergen en infiltreren van het hemelwater binnen het plangebied;
- Zorgen voor voldoende bergingscapaciteit bij buien T=10 of zwaarder zodat wateroverlast voor de direct omwonenden voorkomen wordt;
- Oriëntatie van de gebouwen ten opzichten van het zuiden. Daglichttoetreding kan hierdoor geoptimaliseerd worden. Eventueel toe te passen zonnepanelen optimaal georiënteerd;
- Toepassen van bepaald soorten beplanting waardoor de klimaatadaptatie versterkt wordt;
- Een open type bestrating in overleg met gemeente toepassen zodat er een “groene” straat kan ontstaan;
- Toepassen van straat verlichting die energie arm is;
- Het toepassen van PV- en zonnepanelen in combinatie met warmtepompen;

- Goede en juiste instructie bij oplevering aan de toekomstige gebruiker van de woningen en buitenruimten.
- Op basis van de parkeernota van gemeente Heerde zullen er afhankelijk van het aantal te realiseren appartementen parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Aandachtspunt daarbij is dat er voor gewaakt dient te worden dat de hittestress op de parkeerplaats ten gevolge van de omvang van de parkeervoorziening niet te hoog wordt.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (hierna: NOVI) vastgesteld. De NOVI is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De NOVI geeft richting en helpt om keuzes te maken, te kiezen voor slimme combinaties van functies en uit te gaan van de specifieke kenmerken en kwaliteiten van gebieden. Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe uitvoering wordt gegeven aan de NOVI.

Binnen de NOVI zijn 8 voorlopige aandachtsgebieden geformuleerd als zogeheten NOVI-gebied. In een NOVI-gebied krijgt een aantal concrete vraagstukken extra prioriteit. Dit helpt om grote veranderingen en ruimtelijke opgaven in een regio beter te realiseren. Heerde is geen onderdeel van deze voorlopige aandachtsgebieden waardoor er geen vraagstukken met extra prioriteit van toepassing zijn.

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. Niet alles kan, niet alles kan overal. 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.
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Conclusie

Voor het plangebied doet de Nationale Omgevingsvisie geen concrete uitspraken. Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wet ruimtelijke ordening, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens een provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met onderdelen per 1 oktober 2012 aangevuld. Het besluit is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen.

Conclusie

In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, is de Ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Per 1 oktober 2012 is deze ladder opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. Het bevoegd gezag moet voldoen aan een motiveringsvereiste als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

De Ladder geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Het begrip stedelijke ontwikkeling is omschreven in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voor het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' wordt aangesloten bij de Handreiking voor de ladder voor duurzame verstedelijking van de minister van IenM. Daarin wordt onder dit begrip verstaan: accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Aangezien het planvoornemen de toevoeging van meer dan 10 woningen betreft, dient de behoefte aangetoond te worden.

Kwalitatief

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

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

Kwantitatief

Zoals blijkt uit de 'Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek - Gelderland' (zie hiervoor verder ook paragraaf 3.3.1) blijkt dat de gemeente Heerde t/m 2030 een opgave kent van 1.010 woningen. Hierbij wordt onder andere ingezet op inbreidingslocaties zoals onderhavig plangebied om invulling te geven aan deze opgave. De toevoeging van het aantal woningen binnen het plangebied draagt bij aan de invulling van de behoefte en opgave die er in de gemeente Heerde aanwezig is.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de kaders van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving.

Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

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

Conclusie

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

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is januari 2023 voor het laatst geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

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.

Conclusie

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

In algemene zin is in artikel 2.1 (regionale woonagenda) aangegeven dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwe woningen in principe alleen mogelijk is als de ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.1 is onderbouwd dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte uit het actuele regionale woonagenda. Het initiatief past daarmee binnen het bepaalde in artikel 2.1 uit de omgevingsverordening.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek - Gelderland

Algemeen

De gemeente Heerde, Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen hebben in maart 2023 de Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek - Gelderland ondertekend. Met de woonagenda wordt ingezet op een toekomstbestendige woningvoorraad en woonomgeving. Ook voor de nieuwbouw wordt daaraan bijgedragen, door te bouwen met de juiste woningen, voor de juiste doelgroepen op de juiste plek.

De regionale woondeal komt voort uit afspraken die met het rijk, de provincie Gelderland en de deelnemende gemeenten zijn gemaakt. Hierbij wordt vooral ingezet op betaalbaar wonen.

Kwantitatieve- en kwalitatieve opgaven

Op basis van de speerpunten is de kwantitatieve woningbouwopgave voor de verschillende gemeenten in de regio bepaald. Voor de gemeente Heerde is afgesproken dat er nog behoefte is aan harde plancapaciteit voor 844 woningen tot 2030. Hierbij is er vooral behoefte aan betaalbare woningen.

Planspecifiek

Door het toevoegen van 29 woningen waarvan 19 appartementen in het sociale huursegment levert onderhavig initiatief een directe bijdrage aan het uitbreiden van de lokale voorraad om in de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Heerde te voorzien. De kwantitatieve behoefte aan de woningen uit voorliggend plan is daarmee aangetoond.

Ook vanuit kwalitatief oogpunt sluit het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aan op de uitgangspunten van het regionale woonbeleid. Onderhavige ontwikkeling dient qua programma in samenhang gezien te worden met de ontwikkeling van de Barteldslocatie aan de Bonenburgerlaan 52-54. Met beide ontwikkelingen wordt een gevarieerd aanbod aan typologie woningen gerealiseerd waarbij ruim 48% van de woningen sociale woningbouw betreft.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Heerde 2025 en Uitvoeringsparagraaf Heerde 6.0

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

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

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

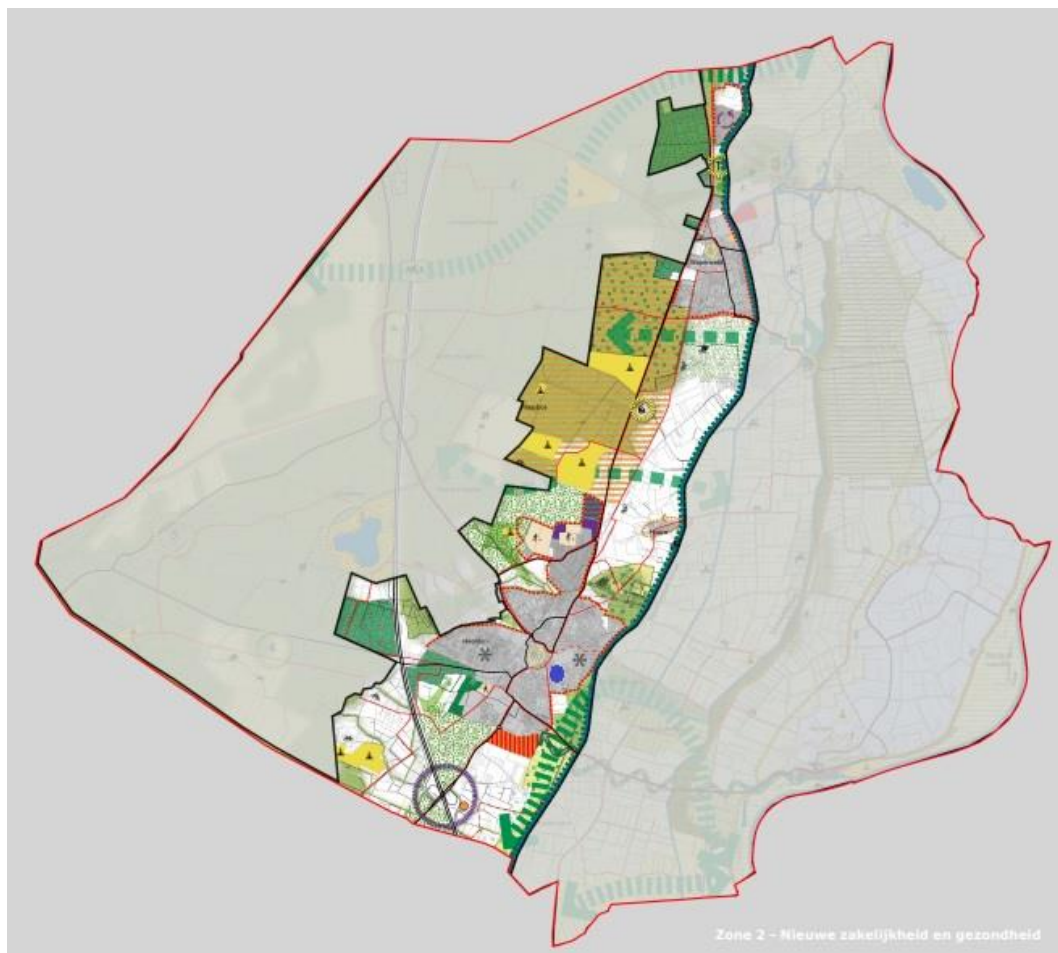
Bij alle ontwikkelingen die niet voldoen aan het beleidspercentage, zoals vermeld in de Woonagenda, verplicht de initiatiefnemer zich om te zoeken naar een alternatieve locatie voor de

realisering van het sociaal woonprogramma, dan wel een financiële bijdrage te doen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. In de uitvoeringsparagraaf is mede opgenomen dat er binnen de gemeente nieuwe woningen gebouwd moeten worden ten behoeve van doelgroepen voor wie een woning in de huidige markt onbereikbaar dreigt te worden. Woningbouwplannen die niet voorzien in sociale woningbouw dienen een financiële bijdrage te leveren aan het gemeentelijke Vereveningsfonds. De gemeente Heerde schaaft de volgende twee categorieën onder het sociale woonprogramma:

- sociale huurwoningen, met een huurprijs tot de huurliberalisatiegrens, dienen na oplevering te worden verhuurd als sociale huurwoning, voor de duur van minimaal 25 jaar;
- koopwoningen binnen het goedkope koop segment conform geldend beleid.

Planspecifiek

Het plangebied maakt onderdeel uit van zone 2 uit de visie; Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of de daarvoor aangewezen gebieden. Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen. Het initiatief sluit aan op deze beleidsuitgangspunten uit de structuurvisie. De woningen worden gerealiseerd op een locatie in het centrum van Heerde die voorheen in gebruik was als detailhandels- en woonlocatie.



Afbeelding 3.1: Zonekaart 2 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid' (plangebied met blauwe stip aangeduid)

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

Sociaal-maatschappelijk: Door het aanbod van sociale huurappartementen en doorgroeiwoningen op deze locatie wordt er direct ingespeeld op een concrete behoefte in dit woningsegment.

Ruimtelijk: Met het realiseren van de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie ontstaat een nieuwe en kwalitatief hoogwaardige gebruikswaarde voor de toekomst. In het plan is gezocht naar een kleinschalige nieuwbouw van maximaal 3 bouwlagen hoog. In deze opzet worden de bestaande opstallen vervangen door nieuwbouw met een gelijkwaardige schaalgrootte.

Met de voorgenomen herontwikkeling wordt er in het centrum van Heerde een kwalitatief hoogwaardige toevoeging gedaan aan stedenbouwkundige kwaliteit en in woongenot.

Vereveningsfonds

Ten aanzien van het verplichte aandeel in het sociale segment dient deze ontwikkeling in samenhang gezien te worden met de herontwikkeling van de locatie "Bartelds" aan de Bonenburgerlaan 52-54 te Heerde. Gezamenlijk wordt ruim 48% van het aantal woningen in het sociale segment gerealiseerd. De gemeente maakt met de initiatiefnemer in de anterieure overeenkomst afspraken over de verevening van het overschot aan sociale huurwoningen.

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

3.4.2 Woonvisie Heerde 2015-2025

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

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

- De potentie van de bestaande woningvoorraad;
- Woningmarkt in beweging (woningbouw programmering);
- Wonen - Welzijn - Zorg;
- Duurzaamheid;

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

3.4.3 Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023 en Startnotitie 2019

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

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

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

Percentage sociale huurwoningen

Op 6 november 2018 heeft de gemeenteraad het college opgeroepen om: Ervoor zorg te dragen dat er in elk vastgesteld bouwproject ten minste sprake moet zijn van gemiddeld 30% sociale huur/starterswoningen. In maart 2021 is er, aanvullend op de woonagenda, een addendum vastgesteld waarin is vastgelegd dat er sprake dient te zijn van een aandeel van 40% sociale woningbouw.

Planspecifiek

Reeds is onderbouwd dat het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aansluit op de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte zoals opgenomen in het woonbeleid van de gemeente Heerde.

Voorliggend initiatief voorziet in totaal in 19 sociale huurappartementen en 10 grondgebonden woningen in de middencategorie. Qua programma en aandeel sociale huur dient onderhavige ontwikkeling in samenhang gezien te worden met de voorgenomen ontwikkeling van de locatie "Bartelds" aan de Bonenburgerlaan 52-54 te Heerde waar enkel aan programma in de vrije koopsector is opgenomen. In gezamenlijkheid wordt een programma met ruim 48% aan sociale huurwoningen gerealiseerd.

Het initiatief past binnen het woonbeleid van de gemeente Heerde.

Hoofdstuk 4 Uitvoerbaarheid

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

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is er door Boluwa Eco Systems een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat er in enkele mengmonsters verhoogde waarden lood, zink en PAK zijn aangetroffen. Gelet hierop is er nader onderzoek uitgevoerd om na te gaan of er sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Uit dit nader onderzoek zijn drie verontreinigde spot gebleken die gesaneerd dienen te worden.

De rapportage van het uitgevoerde verkennende bodemonderzoek is als bijlage 1 bijgevoegd, de rapportage van het nader onderzoek als bijlage 2.

4.1.2 Luchtkwaliteit

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

Luchtkwaliteit ter plaatse

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

Bijdrage aan luchtkwaliteit

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

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in de algemene maatregel van bestuur "Niet in betekende 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 'betekend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een toevoeging van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit, omdat een dergelijk project per definitie niet boven de 3%-norm komt.

Planspecifiek

Luchtkwaliteit ter plaatse van het initiatief

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de huidige luchtkwaliteit ter plaatse getoetst met behulp van o.a. de NSL Monitoringstool (www.nsl-monitoring.nl) en de Atlas Leefomgeving. Hieruit blijkt dat de concentraties stikstofdioxide, fijnstof en zeer fijnstof ruim onder de gestelde grenswaarden liggen. Met betrekking tot de luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen voor onderhavig initiatief.

Bijdrage initiatief

Als gevolg van het initiatief verdwijnen de bestaande winkel- en woonruimten en daar komt een woonlocatie met in totaal 29 woningen voor terug. Ten aanzien van de bijdrage aan luchtkwaliteit is het initiatief daarmee van geringe omvang ten opzichte van de benoemde grenswaarde (1.500 nieuwe woningen / 3%). Op basis van de te verwachten toename aan verkeersbewegingen ten gevolge van het project is te concluderen dat dit project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit kan daarom achterwege blijven.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit.

4.1.3 Geluid

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

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

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

Planspecifiek

Voor voorliggend document is het van belang te kijken naar de mogelijke gevolgen van industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. Daarnaast zijn ook de akoestische effecten van voorgenomen ontwikkeling op de omliggende woningen onderzocht.

Wegverkeerslawaai

Ter plaatse van de wegen in de omgeving van het plangebied geldt een maximumsnelheid van 30 km/u.

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

Deze conclusie is in lijn met de resultaten van in het verleden uitgevoerd akoestisch onderzoek voor de locatie van Villa Taberna. In 2017 is akoestisch onderzoek uitgevoerd voor een vergelijkbare situatie met die van het plangebied (appartementencomplex op een gelijke afstand tot de Bonenburgerlaan op ca. 25 meter afstand tot onderhavig plangebied). Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de geluidbelasting op de naar de weg gekeerde gevel maximaal 53 dB bedraagt. Op de zij- en achtergevels wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschreden. Alle appartementen zullen dus beschikken over een geluidluwe gevel. Aangezien de Bonenburgerlaan een 30 km/uur regime kent, is het verlenen van een hogere waarde niet aan de orde. Tijdens het vergunningentraject zal mogelijk aangetoond moeten worden dat voldaan zal worden aan de eisen uit het Bouwbesluit voor wat betreft het binnenniveau.

Industrie- en spoorweglawaaï

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

Akoestische effecten planontwikkeling

De voorgenomen ontwikkeling zorgt voor een verkeersgeneratie met bijbehorende akoestische effecten. Op grond van het vigerende bestemmingsplan zijn de parkeervoorzieningen reeds toegestaan. Desondanks is door Aveco de Bondt akoestisch onderzoek uitgevoerd naar de akoestische effecten op bestaande woningen vanwege de beoogde locatie van het parkeerterrein en de ontsluiting. Uit dit onderzoek blijkt de geluideffecten van de verkeersgeneratie en de geluiden die horen bij het parkeren van auto's (bijvoorbeeld piekgeluiden vanwege een dichtslaand portier) passen binnen de kaders die hiervoor gelden. In bijlage 2 wordt nader ingegaan op de gehanteerde uitgangspunten en resultaten.

Het initiatief is uitvoerbaar met betrekking tot het aspect geluid.

4.1.4 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door bedrijf- en milieuzonering. Onder bedrijf- en milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Bedrijf- en milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'

In de publicatie bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG, versie 2009) is het principe van functiescheiding verder uitgewerkt. Door voldoende afstand aan te houden tussen nader bepaalde milieubelastende activiteiten en milieugevoelige bestemmingen kan eenvoudigweg in veel gevallen worden aangetoond dat sprake is een 'goed woon- en leefklimaat'. De VNG-publicatie betreft zgn. pseudowetgeving (geen wetgeving maar een algemeen door de rechter aanvaarde methode).

De VNG-publicatie maakt gebruik van een basiszoneringslijst waarin voor nader gedefinieerde bedrijfscategorieën richtafstanden zijn bepaald. Een richtafstand wordt beschouwd als de minimaal aan te houden afstand tussen een milieubelastende activiteit en de milieugevoelige bestemming waarbij onaanvaardbare milieuhinder als gevolg van milieubelastende (bedrijfs)activiteiten betreffende geluid, geur, stof en gevaar redelijkerwijs kan worden uitgesloten. De genoemde maten zijn indicatief; met een goede motivering kan hiervan worden afgeweken. De VNG-publicatie

hanteert verschillende omgevingstypen, namelijk: een rustige woonwijk/buitengebied en een gemengd gebied.

Planspecifiek

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een menging van woonfuncties en lichte vormen van bedrijvigheid in de vorm van detailhandel passend binnen een woonomgeving. Er zijn geen bedrijven in de omgeving aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde woningbouw.

Aangezien er met onderhavige ontwikkeling enkel woningen toegevoegd worden, kan gesteld worden dat de voorgenomen ontwikkeling qua milieuhinder geen belemmering vormt voor de omgeving.

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect milieuzonering.

4.1.5 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG- tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Ten aanzien van het aspect Externe veiligheid is de volgende wet- en regelgeving en beleid van toepassing:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Regeling Basisnet
- Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt. Het groepsrisico is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Planspecifiek

Op basis van de provinciale risicokaart blijkt dat er in de omgeving geen potentiële risicobronnen aanwezig zijn die een belemmering zouden kunnen vormen. Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect externe veiligheid.

4.2 Water

Water is een belangrijk thema in de ruimtelijke ordening. Door verstandig om te gaan met het water kan verdroging en wateroverlast voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden.

Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

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

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

Waterwet

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

Nationaal Waterplan

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

Watertoets

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

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

Beleid waterschap Vallei en Veluwe

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

Voor ruimtelijke ontwikkelingen gelden op basis van beleid bovengenoemd beleid de volgende uitgangspunten:

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

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

Planspecifiek

Watertoets

Voor onderhavige ontwikkeling is digitale watertoets doorlopen. De watertoets is als bijlage 3 toegevoegd. Uit de digitale watertoets blijkt dat er met de voorgenomen ontwikkeling geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Het plangebied ligt, anders dan binnen een grondwaterfluctuatietoneel (zie het kopje in het vervolg van deze paragraaf) niet binnen gebieden, zones of keringen die vanuit het aspect water bescherming genieten. Verdere afstemming met het waterschap is dan ook niet aan de orde.

Hemelwater

Het verhard oppervlak binnen het plangebied neemt als gevolg van dit initiatief niet meer dan 1.500 m² toe. Het is daarom niet verplicht om compenserende maatregelen te treffen. Bij de toekomstige inrichting van het buitenterrein worden door het toepassen van open bestrating en ter plaatse van de rijbaan en open bestrating inclusief infiltratielaag ter plaatse van de parkeerplaatsen wel voorzieningen aangelegd waardoor overtollig hemelwater in de bodem wordt geïnfiltreerd.

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt in 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. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. In de provinciale omgevingsvisie en -verordening zijn geen beleidsuitgangspunten en/of regels opgenomen over dit thema. Voorliggend plan voorziet echter niet in woon- en/of verblijfruimtes beneden maaiveld waardoor problemen met het grondwater zijn uit te sluiten.

Overige waterhuishoudkundige aspecten

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

Het initiatief is uitvoerbaar vanuit het aspect water.

4.3 Ecologie

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Per 1 juli 2017 zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora en faunawet en de Boswet opgegaan in de nieuwe Wet natuurbescherming. De Wet natuurbescherming beschermt natuurgebieden, inheemse soorten en het bosopstanden in Nederland.

Gebiedsbescherming

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

Soortenbescherming

Een hoofdstuk in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van de in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. In de wet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden. De wet geeft de mogelijkheid aan provincies om voor een bepaald aantal soorten via een verordening een algemene vrijstelling op bepaalde verbodsbepalingen te geven.

Daarnaast geldt voor iedereen in Nederland altijd, dus ook los van het voorliggende beoogde ruimtelijke project, dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menige soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Planspecifiek

In het kader van voorliggend initiatief zijn een quickscan Flora en Fauna (bijlage 4), een aanvullend onderzoek (bijlage 5) en een onderzoek stikstofdepositie (bijlage 6) uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn in het vervolg van deze paragraaf opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000-gebied. De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden liggen op 1,8 km (Veluwe, ten oosten) en 2,7 km (Rijntakken, ten zuiden) afstand vanaf het plangebied. Gelet op het voornemen in relatie tot deze afstanden kunnen negatieve effecten vanuit geluid, lichthinder en trilling op voorhand worden uitgesloten. Voor het aspect stikstof is een stikstofdepositie onderzoek opgesteld. Geconcludeerd wordt dat zowel in de gebruiks- als de realisatiefase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Soortenbescherming

Uit het uitgevoerde verkennende onderzoek bleek dat de te slopen bebouwing geschikt was als verblijfplaats voor vleermuizen. Gelet hierop is een jaarrond vleermuisonderzoek uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat er geen vleermuisverblijfplaatsen aanwezig zijn.

Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van ecologie.

4.4 Verkeer

Onderdeel van goede ruimtelijke ordening is het effect van een beoogd nieuw project op de verkeersstructuur.

Parkeerbeleid

De gemeente Heerde heeft op 5 oktober 2012 de Parkeernormennota - naar integraal parkeerbeleid vastgesteld. In het vervolg van deze paragraaf wordt uitgegaan van de uitgangspunten uit deze nota. Op gemeenteniveau valt Heerde valt onder de noemer 'weinig stedelijk'. Het plangebied ligt binnen een 'schil'.

Planspecifiek

Parkeren

Conform het gemeentelijke parkeerbeleid gelden voor woonfuncties de volgende parkeernormen:

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overlooppgebied	rest bebouwde kom			
WONEN						
woning duur	1,6	1,8	2,1	woning	0,3 pp.	
woning midden	1,4	1,7	1,8	woning	0,3 pp.	
woning goedkoop	1,2	1,4	1,5	woning	0,3 pp.	
serviceflat/aanleunwoning	0,4	0,4	0,4	woning	0,3 pp.	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
kamer verhuur	0,4	0,4	0,4	woning	0,2 pp.	

De 19 appartementen vallen onder de categorie 'woning goedkoop' en de 10 groeiwoningen vallen onder de categorie 'woning midden'.

De berekening wordt dan als volgt: $(19 \times 1,2) + (10 \times 1,4) = 22,8 + 14 = 36,8$ parkeervakken.

In het plan zijn totaal 37 parkeervakken op eigen terrein voorzien en daarmee voldoet het plan aan de gestelde eisen.

Verkeer

De verkeersontsluiting van de voorgenomen ontwikkeling zal plaatsvinden via het bestaande parkeerterrein dat achter het perceel Bonenburgerlaan 31 is gelegen. De bestaande parkeerplaatsen zullen heringericht worden voor een verkeersveilige ontsluiting. De ontsluiting op de Bonenburgerlaan vindt plaats via de bestaande ontsluiting tussen de percelen Bonenburgerlaan 31 en 35. Ter plaatse zal een passeerplaats gecreëerd worden zodat in- en uitgaand parkeer elkaar kan passeren. Gelet op de relatief beperkte omvang van de voorgenomen ontwikkeling en de lage verkeersintensiteiten in de bestaande situatie kan geconcludeerd worden dat de Bonenburgerlaan de extra verkeersgeneratie zonder belemmeringen zal kunnen opvangen.

Het plan is vanuit het aspect verkeer en parkeren uitvoerbaar.

4.5 Cultuurhistorie en archeologie

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

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

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

Planspecifiek

Cultuurhistorie

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

Archeologie

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

Gelet hierop is er door Laagland Archeologie gestart met het uitvoeren van een inventariserend archeologisch onderzoek. Op basis van het bureauonderzoek (zie bijlage 7) geldt een hoge verwachting voor resten uit de periode Midden-Neolithicum – Nieuwe Tijd. Gelet hierop is vervolgonderzoek in de vorm van verkennende boringen uitgevoerd (zie bijlage 8). Op basis van dit onderzoek is de aanwezigheid van archeologische waarden niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van proefsleuven dient meer inzicht te geven in de aan- of afwezigheid van archeologische resten. De archeologische waarden zijn tot die tijd middels een dubbelbestemming "Waarde - Hoge archeologische verwachting" beschermd.

Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van Cultuurhistorie en Archeologie.

4.6 Besluit milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan); Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3); Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4); Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan voorziet in principe in directe eindbestemmingen voor de binnen de planonderdelen aanwezige activiteiten. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.-(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

De voorgenomen ontwikkeling maakt een toevoeging van 29 wooneenheden binnen de bebouwde kom mogelijk. Dat betekent, dat het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt, zoals dat is bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Deze activiteit betreft de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een stedelijk project valt onder een m.e.r.-beoordelingsplicht in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Aangezien deze drempelwaarden niet worden overschreden geeft het Besluit milieueffectrapportage aanleiding om een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling wordt nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke nadelige milieueffecten.

Voor voorgenomen ontwikkeling is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 9) opgesteld. Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden.

Wanneer er geen 'belangrijke nadelige gevolgen' zijn voor het milieu is het conform de wetgeving en de vigerende praktijk niet noodzakelijk om een volledige m.e.r.-procedure te doorlopen. Hiermee is het bestemmingsplan uitvoerbaar ten aanzien van het Besluit milieueffectrapportage.

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 specifiek 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 Wijze van bestemmen

Voorliggend bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Artikel 3 Tuin

Aan de gronden aan de voorzijde en zijkant van het appartementengebouw is de bestemming Tuin toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de tuinfunctie behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

Artikel 4 Wonen

Aan de overige gronden binnen het plangebied is de bestemming Wonen toegekend. Deze gronden zijn bestemd voor de functie wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep; parkeervoorzieningen en tuinen en erven. Gestapelde woningbouw is met een aanduiding mogelijk gemaakt.

Artikel 5 Waarde - Hoge archeologische verwachting

Aan het gehele plangebied is de dubbelbestemming Waarde - Hoge archeologische verwachting toegekend. Op grond van deze dubbelbestemming geldt een beschermingsregeling voor het archeologisch bodemarchief.

Hoofdstuk 6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1.1 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.

6.1.2 Vooroverleg

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

6.1.3 Inspraak

Aangezien zowel de gemeente als de initiatiefnemers veel waarde hechten aan burgerparticipatie hebben er in het voortraject twee informatieavonden voor de directie omgeving van het plangebied plaatsgevonden. De belanghebbenden hadden op deze informatieavonden overwegend een positief kritische houding. In de bijlage 10 en 11 zijn de verslagen van de informatieavonden opgenomen.

6.1.4 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 28 november 2023, 6 weken ter inzage gelegen (tot en met 9 januari 2024). Gedurende deze periode zijn 4 zienswijzen ingediend. Op grond van de zienswijzen is afbeelding 2.3 gewijzigd. In de als bijlage 12 opgenomen zienswijzennota wordt ingegaan op de zienswijzen, de gemeentelijke reactie op de zienswijzen en welke wijzigingen zijn doorgevoerd in het plan.

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

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

Bijlagen Toelichting

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2 Nader bodemonderzoek

Bijlage 3 Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 Watertoets

Bijlage 5 Verkennend natuuronderzoek

Bijlage 6 Nader natuuronderzoek

Bijlage 7 Stikstofonderzoek

Bijlage 8 Bureauonderzoek archeologie

Bijlage 9 Inventariserend veldonderzoek archeologie

Bijlage 10 Aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling

Bijlage 11 Verslag informatiebijeenkomst 26 oktober 2022

Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomst 8 februari 2023

Bijlage 13 Zienswijzennota

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Bonenburgerlaan 23-29 Heerde met identificatienummer NL.IMRO.0246.427HDEBPBBL23en29-VA01 van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep

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

1.6 achtererfgebied

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

1.7 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.8 bebouwing

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

1.9 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.10 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.11 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;

1.12 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;

1.13 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel

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

1.15 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak

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

1.17 bouwwerk

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

1.18 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 gestapelde woning

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

1.21 hoofdgebouw

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

1.22 inwoning

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

1.23 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;

1.24 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;

1.25 seksinrichting

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

1.26 voorerfgebied

erf dat geen onderdeel is van het achtererfgebied;

1.27 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);

1.28 woning / wooneenheid

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

1.29 woongebouw

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

Artikel 2 Wijze van meten

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 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;

2.1.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.1.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen; met daarbij behorende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

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

- a. voor erkers, terrassen, 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:
 - 1. maximaal 1 m in voorerfgebieden;
 - 2. maximaal 2 m in achtererfgebieden.

Artikel 4 Wonen

4.1 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 daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. ondergrondse containers;
- f. bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' zijn uitsluitend gestapelde woningen toegestaan;
- c. het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- d. voor de grondgebonden woningen geldt een minimale breedte van 6,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak overschreden mogen worden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 - 2. schotelantennes;
 - 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 - 4. (hoek)erkers, ingangspartijen, trappen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m worden overschreden.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken zijn buiten het bouwvlak uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw';
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

4.3 Nadere eisen

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

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Voorwaardelijke verplichting

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

4.4.2 Strijd bestemmingsplan

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woonruimte;
- b. het niet aanleggen en/of niet in stand houden van ten minste 37 parkeerplaatsen op eigen terrein.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Inwoning

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

4.5.2 Afwegingskader

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

Artikel 5 Waarde - Hoge archeologische verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

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

5.2.1 Algemeen

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

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

5.2.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

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

5.2.3 *Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

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

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

5.2.4 *Rapportageplicht Archeologie*

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

5.2.5 *Deskundige advies archeologie*

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

5.3 **Wijzigingsbevoegdheid**

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

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Antidubbelregel

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

Artikel 7 Algemene bouwregels

7.1 Nadere eisen

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

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

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

8.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor doeleinden van zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale bedrijfsvoering.

Onder een gebruik, strijdig met de bestemming, wordt niet verstaan:

- d. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, vrijstelling of ontheffing vereist en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Algemeen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

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

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

9.2 Afwegingskader

9.2.1 Afwegingskader

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

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

9.2.2 Weigering

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

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid onder artikel 10.2, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid onder artikel 10.2 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Bonenburgerlaan 23-29 Heerde'.

Bijlagen Regels

Bijlage 1 Streefbeeld architectonische kwaliteit