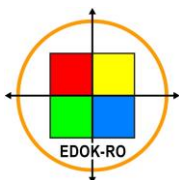


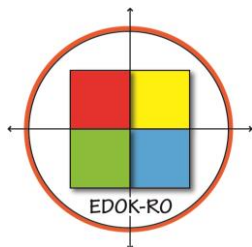
GEMEENTE HEERDE

Bestemmingsplan Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde



Vastgesteld



**EDOK-RO**

Van Breugelplantsoen 81

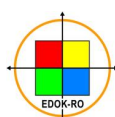
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

🌐 www.edok-ro.nl

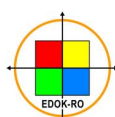
Documenttitel	Bestemmingsplan Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde
Status	Vastgesteld
Datum	13 maart 2024
Gemeente	Heerde
Webadres gemeente	www.heerde.nl
Opdrachtgever	JUNCO
Contactpersoon	
Opsteller	
Contactpersoon	



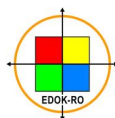
Inhoudsopgave

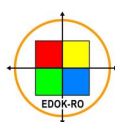
Vaststellingsbesluit	5
Toelichting	7
Hoofdstuk 1 Inleiding	9
1.1 Aanleiding	9
1.2 Ligging van het plangebied	9
1.3 De bij het plan behorende stukken	11
1.4 Huidig planologisch regime	12
1.5 Leeswijzer	12
Hoofdstuk 2 Huidige situatie	13
2.1 Historische situatie	13
2.2 Het plangebied en de omgeving	14
Hoofdstuk 3 Planbeschrijving	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Gewenste situatie	15
3.3 Verkeer en parkeren	16
Hoofdstuk 4 Beleidskader	19
4.1 Rijksbeleid en regelgeving	19
4.2 Provinciaal beleid	20
4.3 Gemeentelijk beleid	21
Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten	25
5.1 Bodem	25
5.2 Water	25
5.3 Archeologie en cultuurhistorie	26
5.4 Ecologie	28
5.5 Bedrijven en milieuzonering	31
5.6 Geluid	31
5.7 Luchtkwaliteit	33
5.8 Bezonningsstudie	34
5.9 Externe veiligheid	34
5.10 Kabels en leidingen	36
5.11 MER-toets	36
Hoofdstuk 6 Juridische planopzet	39
6.1 Opzet van de regels	39
6.2 Toelichting op de bestemmingen	40
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	41
7.1 Economische uitvoerbaarheid	41
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Bijlagen	43
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	45
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	47
Bijlage 3 Watertoets	49
Bijlage 4 Archeologisch onderzoek	51
Bijlage 5 Quickscan natuurtoets	53
Bijlage 6 Stikstofonderzoek	55
Bijlage 7 Huismus onderzoek	57

Bijlage 8	Gierzwaluw onderzoek	59
Bijlage 9	Vleermuis onderzoek	61
Bijlage 10	Akoestisch onderzoek	63
Bijlage 11	Bezonningsstudie	65
Bijlage 12	Participatieverslag	67
Bijlage 13	Zienswijzennota	69
Regels		71
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	73
Artikel 1	Begrippen	73
Artikel 2	Wijze van meten	77
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	79
Artikel 3	Tuin	79
Artikel 4	Verkeer	81
Artikel 5	Wonen	83
Hoofdstuk 3	Algemene regels	87
Artikel 6	Anti-dubbeltelregel	87
Artikel 7	Algemene gebruiksregels	89
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	91
Artikel 9	Algemene procedureregels	93
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	95
Artikel 10	Overgangsrecht	95
Artikel 11	Slotregel	97
Bijlagen		99
Bijlage 1	Beeldkwaliteitsplan	101
Verbeelding		103

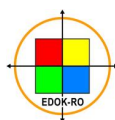


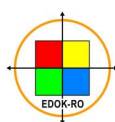
Vaststellingsbesluit





Toelichting





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft bij de gemeente een verzoek ingediend om de voormalige schoollocatie aan de Wilhelminalaan 59 te Heerde te herontwikkelen voor de realisatie van 26 sociale huur-appartementen.

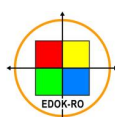
Op 14 februari 2022 heeft de gemeente een positief college besluit genomen voor de herontwikkeling van deze locatie.

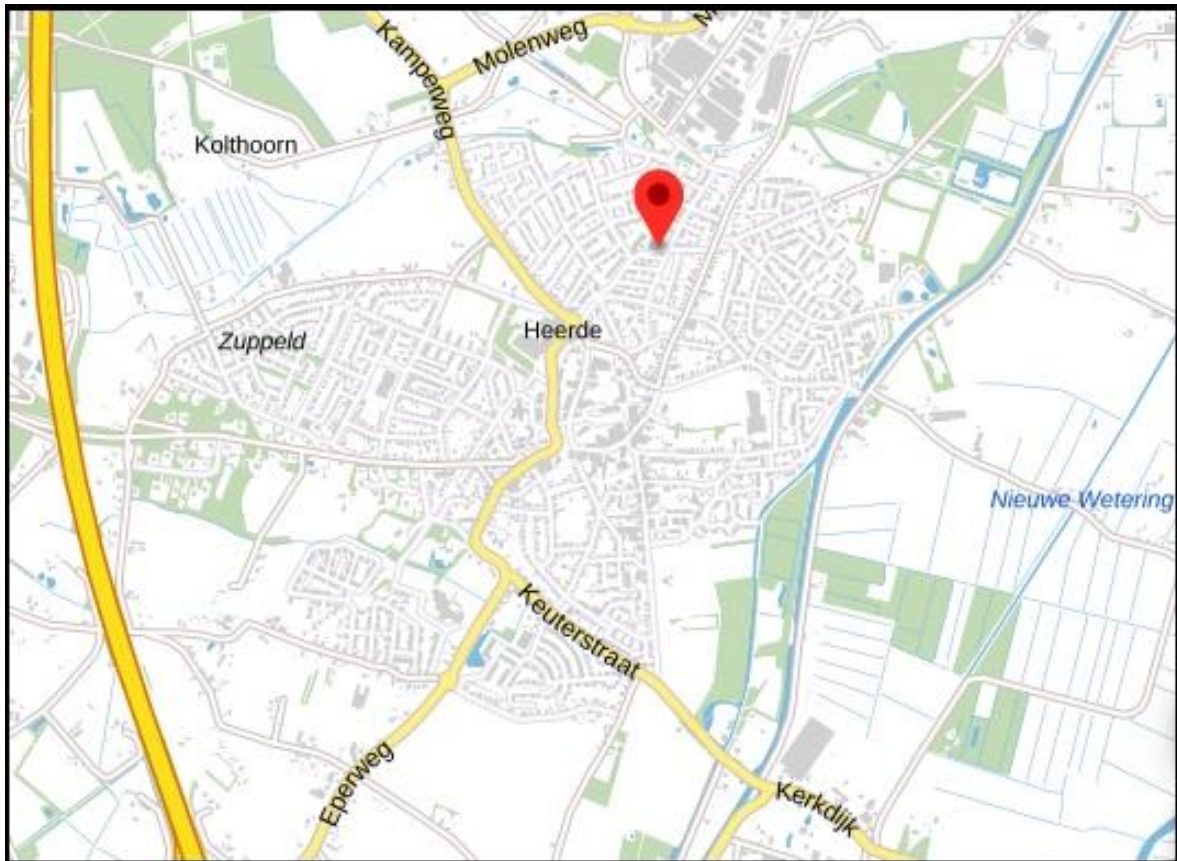
Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan, is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.



1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied (zie onderstaande luchtfoto) ligt even ten noorden van de kern van het dorp Heerde in de gemeente Heerde.



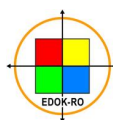


Figuur 1.1: Ligging plangebied in Heerde

Hierna een luchtfoto van de ligging van het plangebied in de directe omgeving.



Figuur 1.2: Luchtfoto van de locatie



Kadastrale gegevens

Het plangebied is kadastraal bekend:

Gemeente : Heerde

Sectie : K

Nummers : 8640



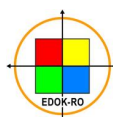
Figuur 1.3: Uitsnede kadastrale kaart

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.425HDEBPWilhel59-VA01) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.



1.4 Huidig planologisch regime

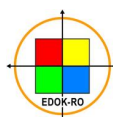
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Heerde-Dorp, 9e herziening (Wilhelminaschool)". Dit bestemmingsplan is op 11 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld. Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Wonen', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Groen' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. Binnen het bouwvlak zijn maximaal 11 wooneenheden toegestaan. Aangezien de initiatiefnemer 26 appartementen wil realiseren moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld.



Figuur 1.4: Uitsnede geldend bestemmingsplan (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de historische situatie van Heerde en de omgeving alsmede de huidige situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Heerde beschreven. In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid.



Hoofdstuk 2 Huidige situatie

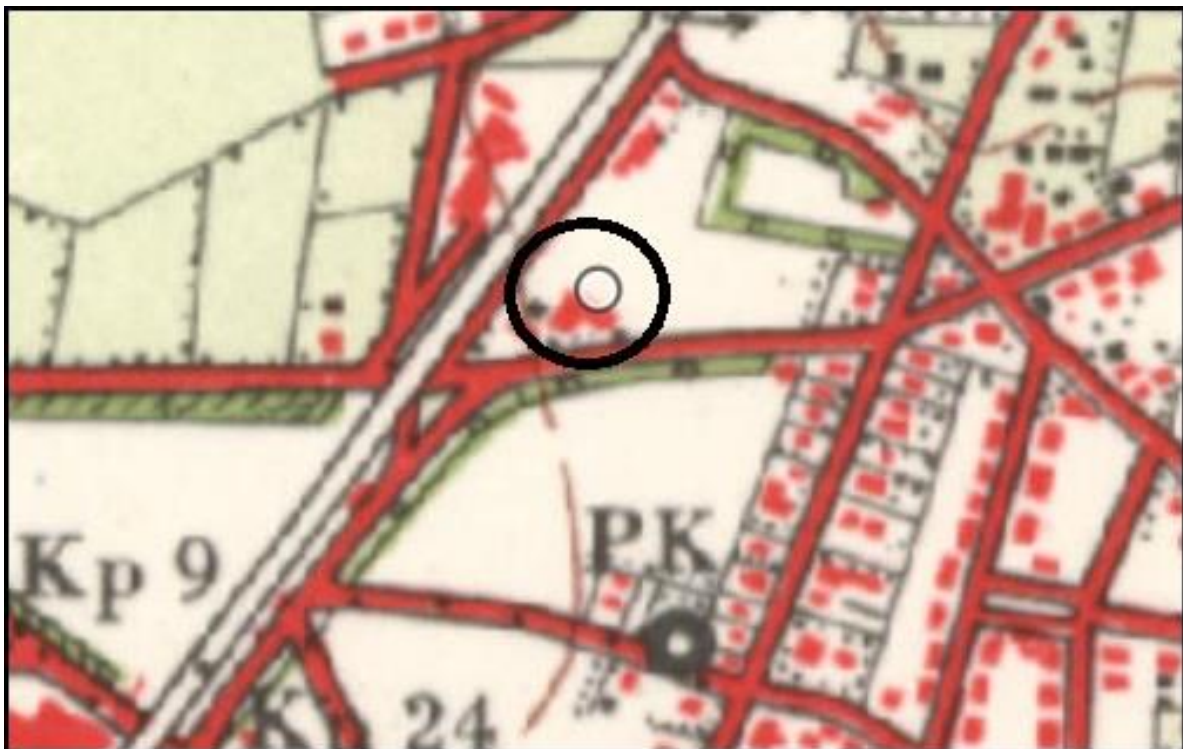
2.1 Historische situatie

De oude dorpen in het onderzoeksgebied liggen over het algemeen aan de randen van het Veluwemassief, op de overgang van hoge en lagere gronden (Haartsen 2009). Er was, zeker in de Middeleeuwen, sprake van een sterke samenhang tussen boerderij/dorp en het omringende landschap. Uit de Late-Middeleeuwen en Nieuwe tijd A/B dateren ook de havezaten, waarvan de laatmiddeleeuwse havezaten Molecaten, Vosbergen en De Bonenburg bij Heerde voorbeelden van zijn. Het zijn meestal versterkte boerderijen/boerenhoeven. De akkers lagen in complexen bijeen, die essen, engen of enken worden genoemd. Deze werden met plaggen bemest om de bodemvruchtbaarheid te bevorderen, maar ook om de geohydrologie te verbeteren.

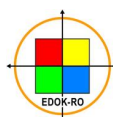
Heerde is van oudsher een esdorp. De lagere en vochtigere delen werden gebruikt als weiland en hooiland. De vele beken van de Veluwe werden benut om watermolens te bouwen om daarmee korenmolens, oliemolens en plaatselijk ook ijzermolens aan te drijven. Al in de Middeleeuwen werd hiervoor ook waterkracht als energiebron gebruikt (Haartsen 2009). In dit kader werden veel beken en sprengen aangelegd. De meeste sprengen stammen vermoedelijk uit de 17e en 18e eeuw. Over de gehele Veluwe hebben waarschijnlijk ongeveer 200 watermolens gestaan.

Historische kaarten

Uit het historisch kaartmateriaal blijkt dat het plangebied vanaf het begin van de 19e eeuw onbebouwd is geweest. De historische kern van Heerde bevindt zich in deze periode ruim 700 meter ten zuiden van het plangebied. Op de oudst geraadpleegde kaart, het Kadastraal Minuutplan uit 1811-1832, is te zien dat het plangebied zich ter hoogte van perceel 408 bevindt. Dit perceel fungeerde volgens de bijbehorende Oorspronkelijke Aanwijzende Tafel als bouwland onder het beheer van Hendrik Blikman uit Deventer. Pas in de jaren '50 van de vorige eeuw raakt het plangebied bebouwd. Het betreft vermoedelijk een oude vleugel van de voormalige Wilhelminaschool; volgens het Kadaster dateert het huidige pand immers uit het jaar 1951.



Figuur 2.1: Uitsnede topografische kaart uit 1956 (bron: www.topotijdreis.nl)



2.2 Het plangebied en de omgeving

Momenteel bevindt zich op het perceel de voormalige Wilhelminaschool met bijbehorende schoolplein. Aan de noordzijde zijn de woningen van fase 1 reeds gerealiseerd.

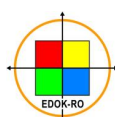


Figuur 2.2: Woningen fase 1

Op de volgende afbeelding wordt het schoolgebouw weergegeven. Dit schoolgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap.



Figuur 2.3: Het schoolgebouw



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

3.1 Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling betreft het slopen van het voormalige schoolgebouw ten behoeve van 26 sociale huurappartementen. Hierna wordt ingegaan op de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied.

3.2 Gewenste situatie

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, bevindt zich in het plangebied een voormalig schoolgebouw. Het schoolgebouw is niet meer als zodanig in gebruik en wordt gesloopt.

Het transformeren van de locatie naar een woningbouwlocatie voor maximaal 26 appartementen is vanuit zowel stedenbouwkundig als functie oogpunt een passende ontwikkeling.

De in het plangebied te realiseren woningen worden uitgevoerd in drie bouwlagen en komt op de locatie van de voormalige Wilhelminaschool. Om de naastgelegen voormalige directeurswoning goed zichtbaar te houden is ervoor gekozen de ene vleugel in te korten en de andere vleugel te verlengen.

De ontsluiting van het gebouw komt uit op de zijstraat van de Emmalaan.

Zo zijn de groenstrook t.p.v. de oude spoorlijn en ook het plantsoen aan de voorzijde goed bereikbaar. aan de achterzijde komen galerijen.



Figuur 3.3: Inrichting van het perceel

In figuur 3.4 worden de indicatieve gevels weergegeven en figuur 3.5 geeft een 3D impressie.



Figuur 3.4: Indicatieve gevels



Figuur 3.5: 3D impressie

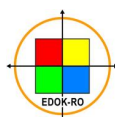
3.3 Verkeer en parkeren

Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de gemeentelijke 'Parkeernormennota gemeente Heerde' d.d. 5 oktober 2012.

Verkeer

Uitgaande van 7 verkeersbewegingen per etmaal (bron: CROW), vinden er door de realisatie van de 26 appartementen in totaal 182 verkeersbewegingen per etmaal plaats. Hiervan vindt 10% plaats tijdens de spits. Dit resulteert in 1 auto per 3 minuten. De meeste van de verkeersbewegingen vinden plaats via de Wilhelminalaan naar de Zwolseweg. De verkeersintensiteiten op deze wegen bedragen respectievelijk 1957 en 4601 motorvoertuigen per etmaal. In de spits dus respectievelijk 196 en 460 motorvoertuigen per uur. Een toename van 18 motorvoertuigen is gezien de breedte van deze beide wegen geen enkel probleem.

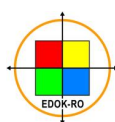


Parkeren

Volgens de 'Parkeernormennota' geldt: 1,5 parkeerplaats per appartement. Dit resulteert in 39 benodigde parkeerplaatsen. Op eigen terrein worden 39 parkeerplaatsen gerealiseerd waardoor voldaan wordt aan de Parkeernormennota.



Figuur 3.1: Overzicht parkeerplaatsen



Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid en regelgeving

4.1.1 Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee moet ingespeeld worden op de grote uitdagingen die te wachten staan. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste op regionaal niveau worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. In de NOVI benoemt het Rijk 21 nationale belangen voor het omgevingsbeleid, inclusief de opgaven en de rol van het Rijk in het realiseren van deze opgaven. Deze opgaven komen samen in vier prioriteiten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren. In sommige gevallen moeten belangen worden afgewogen en scherper keuzes worden gemaakt. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

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

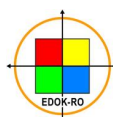
Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

In dit geval is sprake van een lokale ontwikkeling waarmee geen Rijksbelangen zijn gemoeid. Er is dan ook geen sprake van strijd met het Rijksbeleid zoals verwoord in de NOVI.

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.



Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Het Barro bevat geen regels die van toepassing zijn voor het onderhavige plan. Het Barro heeft dan ook geen invloed op dit bestemmingsplan.

4.1.3 Bro: Ladder voor duurzame verstedelijking

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), artikel 3.1.6., tweede lid, zijn eisen opgenomen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen als dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen, zoals een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen kunnen ingrijpende gevolgen hebben voor de omgeving. Daarom is het noodzakelijk dat in een bestemmingsplan, maar ook in een inpassingsplan van rijk of provincie of bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan, nadrukkelijk wordt stilgestaan bij de vraag of er behoefte is aan een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

Doorwerking in het onderhavige plan en conclusie

Bij voorliggend plan worden 26 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn meer dan 11 woningen, waardoor er wel sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling wel hoeft te worden aangetoond.

Uit de 'Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023' blijkt dat er in de periode 2018 - 2027 in de gemeente Heerde in totaal 350 tot 400 nieuwe woningen nodig zijn. In de periode tot 2032 worden circa 620 extra huishoudens verwacht.

Dit plan draagt dus hier positief aan bij om dit aantal te behalen. Daarmee is de conclusie dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

4.2 Provinciaal beleid

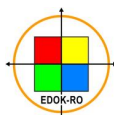
4.2.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

4.2.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

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

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten.
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid.
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid.
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit.
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag.



- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.
- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

4.2.3 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

4.2.4 Omgevingsverordening Gelderland

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

4.2.5 Conclusie provinciaal beleid

Binnen de provincie Gelderland ligt het plangebied in de regio Noord-Veluwe. Deze regio kenmerkt zich onder andere door het afwisselende landschap, rijke cultuurhistorie, gastvrijheid en goede verbinding. De provincie heeft een aantal opgaven geformuleerd voor de regio Noord-Veluwe. Zo moet innovatie in het bedrijfsleven bijdragen aan de economische ontwikkeling, dienen bestaande kwaliteiten behouden en versterkt te worden en moeten de kernen met natuurgebieden verbonden worden.

Onderhavige ontwikkeling draagt bij aan de levendigheid en economische versterking van het dorp Heerde.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkelingen niet in strijd zijn met provinciale ruimtelijke belangen en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie Heerde 2025

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente de visie gemeente Heerde 2025 vastgesteld. Deze visie is een agenda voor de toekomst, een heldere profilering van de gemeente in de regio en naar de eigen burgers, instellingen en ondernemers. De visie maakt duidelijk:

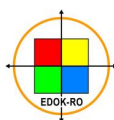
- Waar de gemeente voor staat.
- Welke ontwikkeling zij ambieert.
- Waarvoor de gemeente zich de komende jaren hard wil maken richting de eigen bevolking, instellingen, ondernemers en andere voor de ontwikkeling van Heerde belangrijke partijen.

De toekomstvisie is door de raad vastgesteld op 13 juli 2009. De toekomstvisie is een kader, een kapstok waaraan het toekomstige gemeentelijke beleid gekoppeld wordt en vormt de basis voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

Uitgangspunt voor de toekomst van de gemeente is behoud door ontwikkeling en het verbinden van structuren. Bestaande waardevolle kwaliteiten dienen behouden te worden en waar mogelijk versterkt of verder ontwikkeld. Ontwikkelingspotenties liggen op de gebieden natuur, rust, ruimte recreatie en toerisme, water, wellness, zorg, welzijn, sport en educatie.

Thema 'Wonen'

Architectonisch en ruimtelijk hebben de verschillende kernen van de gemeente Heerde een eigen karakter. De inrichting en architectuur in relatie tot het landschap bepalen de 'leesbaarheid' van Heerde. Bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt. Behoud van identiteit, eenheid en schoonheid door de (aan-)bouw van doordachte nieuwbouw, renovatie en



inbreiding is van belang om de kwaliteiten van Heerde te waarborgen.

De woningvraag kan neerslaan in de vorm van 'groenlandschappelijk wonen' aan de randen en als inbreiding in dorpen. Beperkte groei is mogelijk, mits recht wordt gedaan aan het behoud en versterking van de identiteit, sociale cohesie en cultuurhistorische waarden. De bestaande samenstelling, verschijningsvorm, grootte en identiteit van de kleine kernen wordt gewaarborgd.

Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

Er is hier sprake van een inbreidingslocatie. Door de realisatie van het appartementen gebouw op de hoek Wilhelminalaan - Emmalaan ontstaat een markant gebouw met kleur- en materiaal gebruik van deze tijd.

Op deze plaats wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Toekomstvisie'.

4.3.2 Structuurvisie Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld d.d. 17 september 2012) is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst.

Ten aanzien van wonen (in de kernen) stelt ze;

Een goede woon- en leefomgeving is van groot belang. Voor de leefbaarheid is ook een evenwichtige bevolkingssamenstelling belangrijk. Het gemeentebestuur van Heerde draagt zorg voor de huisvesting van de verschillende doelgroepen, waaronder de jongeren en de ouderen. In dat kader wordt een woonvisie voor de gemeente opgesteld. In het structuurbeeld van de verschillende zones wordt specifiek ingegaan op de mogelijke bouwlocaties voor woningen.

En;

Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. Op de structuurvisiekaart is aangegeven welke gebieden bestaande woongebieden zijn en welke locaties specifiek zijn aangewezen als toekomstige ontwikkelingslocatie voor woningbouw.

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. Wonen en zorgvoorzieningen hebben speciale aandacht.

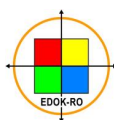
De onderhavige locatie is een inbreidingslocatie binnen een kern (Heerde) en zal dus een bijdrage moeten leveren aan de woningbehoefte.

4.3.3 Woonvisie Heerde 2015-2025

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

De bestaande gebouwen in de gemeente worden optimaal gebruikt. Waar mogelijk worden gebouwen omgevormd tot woonruimten.

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



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

In de gemeente Heerde is vraag naar woningen voor verschillende doelgroepen, te weten:

1. Starters en Jonge gezinnen: deze doelgroep heeft met name behoefte aan betaalbare rijwoningen.
2. Doorstromende gezinnen: deze doelgroep heeft behoefte aan kleinere en grotere 2^e kap woningen, nieuwe vrijstaande woningen en in beperkte mate vrije kavels voor eigen bouw.
3. Senioren: deze doelgroep zoekt een kleine vrijstaande woning met een volledig woonprogramma (d.w.z.: woonkamer, slaapkamer en badkamer) op de begane grond.

Er is bij dit plan aansluiting gezocht bij de gemeentelijke woonvisie. Er worden 26 sociale huurappartementen gebouwd, waardoor deze ontwikkeling past binnen de Woonvisie Heerde 2015-2025.

4.3.4 Woonagenda

De Woonagenda van Heerde is op 3 maart 2020 door het college vastgesteld. De woonagenda is inhoudelijk vormgegeven op basis van de uitkomsten van de in 2017 uitgevoerde woningmarktanalyse. De woonagenda 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.

De gemeente Heerde wil de woonagenda uitvoeren aan de hand van een actielijst. De gemeente monitort en actualiseert deze actielijst elke twee jaar. Daarbij gaat de gemeente na in welke mate de doelen zijn bereikt en of actuele ontwikkelingen vragen om bijstelling van acties, gericht op het bereiken van de doelen. Dit hoofdstuk valt in een aantal delen uiteen. In de eerste plaats gaat het om de richtlijn die gehanteerd kan worden voor nieuwbouw initiatieven. In de tweede plaats wordt de grote behoefte aan sociale huurwoningen in relatie tot de raadsbrede motie beschreven. In de derde plaats gaat het om een overzicht van de acties per thema, inclusief een prioriteitstelling. Als laatste wordt de samenhang met de prestatieafspraken met de woningbouwcorporaties toegelicht.

Richtlijn voor woningbouw

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

Ontwikkelperspectief van de kernen

- Onder voorwaarden ruimte bieden voor woningsplitsing, transformatie van agrarische bedrijven en erfdeling.
- Nadruk leggen op de kwaliteiten en identiteit om de kernkwaliteiten van de dorpen te behouden.
- Inbreiding gaat boven uitbreiding.
- De kwaliteit en identiteit van een omgeving zijn bepalend voor de maximale omvang en hoogte van een toe te voegen bouwwerk/ontwikkeling.

Er is met dit plan sprake van inbreiding, behoud van identiteit en verbetering van de kwaliteit van de woonomgeving.

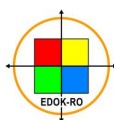
4.3.5 Welstandsnota

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

Deelgebieden

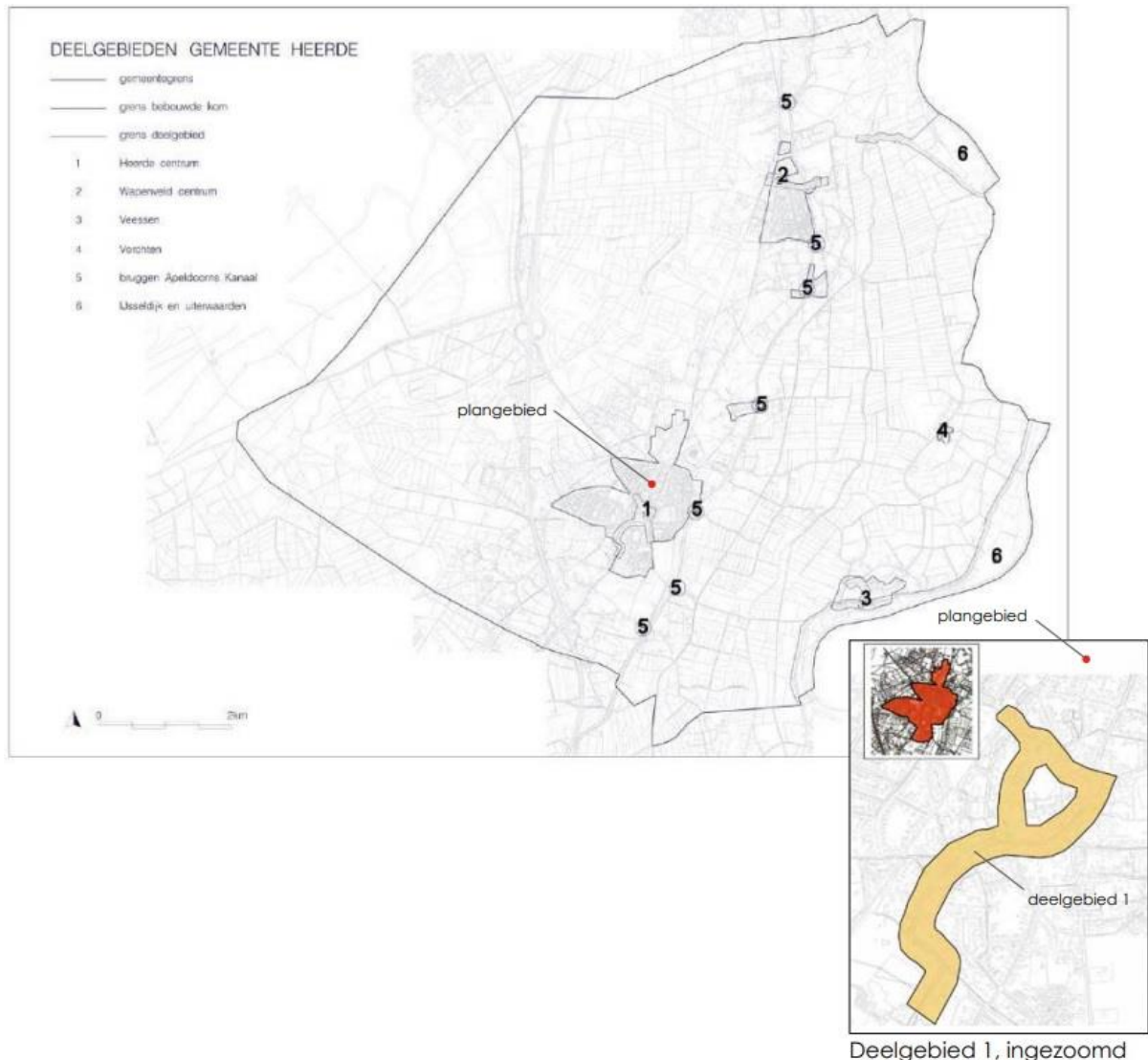
Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveau's, te weten:

- 'Welstandsniveau 1, Zware toetsing.;



- 'Welstandsniveau 2, Reguliere toetsing'.
- 'Welstandsniveau 3, Soepele toetsing'.
- 'Welstandsniveau 4, Welstandsvrij'.

Het plangebied is niet gelegen binnen een deelgebied en valt hiermee onder welstandsniveau 4, op basis van de welstandsnota.

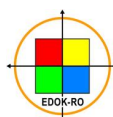


Figuur 4.1: Welstandsniveau

Om te kunnen sturen op beeldkwaliteit is voor het gehele plangebied een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie Bijlage 1). De aanleg van het plangebied en de bouw van de woningen zal hieraan worden getoetst. Door de specifieke eisen die worden gesteld aan de bouw van de woningen, wordt voldaan aan de welstandscriteria. Het beeldkwaliteitsplan is gekoppeld aan het bestemmingsplan door het opnemen van enkele specifieke regels.

4.3.6 Conclusie

Wordt gekeken naar Rijks, Provinciaal, Regionaal en Gemeentelijk beleid, dan kan worden vastgesteld dat het voorgenomen plan daarmee in overeenstemming is. Ter handhaving van de welstandseisen is het beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan het bestemmingsplan.



Hoofdstuk 5 Omgevingsaspecten

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en belangenafweging (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht).

5.1 Bodem

5.1.1 Algemeen

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s).

5.1.2 Onderzoek

In juli 2016 is door De Klinker milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd met als doel het vaststellen van eventuele verontreiniging van grond en grondwater van de locatie en een globaal inzicht te verschaffen in de aard, plaats en concentratie van eventuele verontreinigende stoffen. Het vooronderzoek is uitgevoerd volgens de NEN 5725.

Op basis van het resultaten uit het onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.
- In de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetoond.
- In het grondwater een licht (>streefwaarde) verhoogd gehalte barium is aangetoond.

Het aangetroffen licht verhoogde gehalte barium is waarschijnlijk van natuurlijke oorsprong. Zware metalen kunnen van nature in de ondergrond aanwezig zijn. In de loop der jaren zijn deze metalen uitgespoeld naar het grondwater.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de hypothese, van een onverdachte locatie voor de grond aangenomen en verworpen voor het grondwater. De resultaten van het verkennend bodemonderzoek gaven geen milieuhygiënische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

Het is niet te verwachten dat er activiteiten de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden waardoor er nu wel sprake zal zijn van milieuhygiënische belemmeringen. Een nieuw bodemonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

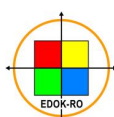
5.1.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van de plannen. Het uitgevoerde onderzoek in 2016 is als Bijlage 2 toegevoegd aan dit plan.

5.2 Water

5.2.1 Algemeen

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



5.2.2 Onderzoek

In mei 2022 is door EDOK-RO de digitale watertoets ingevuld. Uit deze toets bleek dat dit plan valt onder de korte procedure. In mei heeft het waterschap de volgende reactie gegeven.

Dit plan valt onder de korte procedure. Enkel onze algemene aandachtspunten gelden (zie hieronder), en het beleid van de gemeente Heerde voor waterberging natuurlijk.

Aandachtspunten:

1. Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) worden voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

2. Grondwaterneutraal bouwen

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

3. Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hiermee verder helpen

5.2.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van de woningen. De watertoets is als Bijlage 3 toegevoegd aan dit plan.

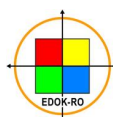
Initiatiefnemer heeft aangegeven samen met de gemeente en het waterschap naar het afvoeren van hemelwater te kijken.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Algemeen

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

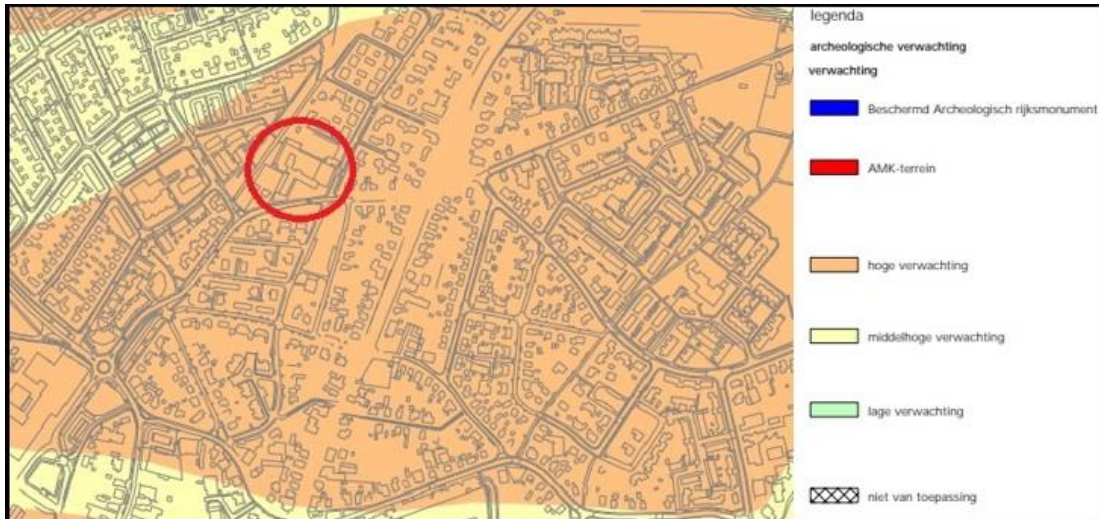
Doelstelling van het Verdrag van Valetta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.



5.3.2 Onderzoek

Archeologie

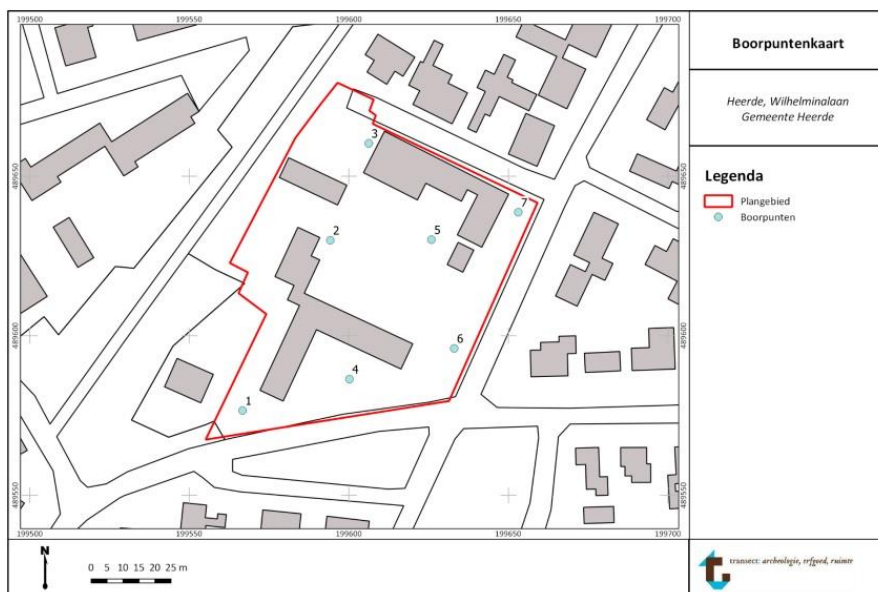
De gemeenteraad van Heerde heeft op 12 maart 2012 de gemeentelijke archeologische kaart vastgesteld. Op deze kaart is aangegeven welke gebieden een hoge, een gematigde, dan wel een lage verwachtingskans op archeologische vondsten hebben en waar zich archeologische monumenten bevinden. De kaart geeft aan in welke gebieden er onderzoek gedaan moet worden en in welke gebieden onderzoek achterwege kan blijven. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



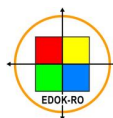
Uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart

Het plangebied ligt in een gebied dat is aangegeven met een 'hoge verwachting'. In deze gebieden is archeologisch onderzoek verplicht bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 40 centimeter beneden maaiveld.

In 2016 is in het kader van bestemmingsplan 'Heerde-Dorp, 9e herziening (Wilhelminaschool)', met plan ID-nummer NL.IMRO.0246.409WILHSCHOOL-VA01 door Transect een archeologisch onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4). Daarbij is geconstateerd dat bij de schoolgebouwen de grond dusdanig geroerd is dat er geen sprake van archeologische waarden, maar dat in het tussengebied (boorpunten 2 en 5) nog sprake is van een ongestoorde bodemopbouw.



Boorpuntenkaart in 2016 uitgevoerd door Transect



Alvorens nu te gaan slopen en te bouwen dient een archeologisch vervolgonderzoek te worden uitgevoerd. Aangezien dat nu vanuit praktische kant niet verstandig is wordt dat op een later tijdstip uitgevoerd. Om dit juridisch vast te leggen is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat pas gestart mag worden met de werkzaamheden nadat uit onderzoek is gebleken dat archeologie geen belemmering meer is.

Cultuurhistorie

De gemeente heeft een cultuurhistorische waardenkaart vastgesteld. Deze rapportage dateert van januari 2017. Er heeft een inventarisatie en waardering plaatsgevonden van de cultuurhistorische elementen en objecten.

Er zijn vanuit cultuurhistorie geen belangen, die zeker gesteld hoeven te worden.

5.3.3 Conclusie

Vanuit archeologie en cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen, die de voorgenomen ontwikkeling in de weg staan, mits rekening wordt gehouden met de voorwaarden genoemd in paragraaf 5.3.2.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

5.4 Ecologie

5.4.1 Algemeen

Wet natuurbescherming

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet vervangt drie wetten; de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Het doel van de wet is het behouden en herstellen van de natuur. Het is belangrijk voor de natuur dat er veel verschillende planten- en diersoorten zijn. Sommige soorten zijn kwetsbaar. Een goede natuurbescherming is belangrijk. Wanneer het met de natuur goed gaat, is er ook meer ruimte voor economische en andere maatschappelijke activiteiten. De wet kent twee soorten bescherming: gebiedsbescherming en soortenbescherming.

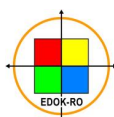
Gebiedsbescherming

Natura 2000

Binnen de Wet natuurbescherming zijn de Natura 2000-gebieden beschermd. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden en vormt daarmee de basis voor het Europees beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. Natura 2000 is niet alleen ter bescherming van gebieden, maar draagt ook bij aan soortenbescherming. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogel- en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen geformuleerd. Voor de Natura 2000-gebieden geldt ook de zogenaamde externe werking. Dit betekent dat ook gekeken moet worden of er negatieve effecten zijn van ontwikkelingen die plaatsvinden buiten de begrenzing van het Natura 2000-gebieden maar die toch van invloed kunnen zijn op dit gebied.

Gelders Natuurnetwerk en Groene Ontwikkelingszone

Om de biodiversiteit nu en voor toekomstige generaties Gelderlanders veilig te stellen, beschermt de provincie het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang.



De Groene Ontwikkelingszone (GO) bestaat uit terreinen met een andere bestemming dan bos of natuur die ruimtelijk vervlochten zijn met het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Het gaat vooral om landbouwgrond, maar ook om terreinen voor verblijfs- en dagrecreatie, infrastructuur, woningen en bedrijven. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.. De provincie nodigt de Gelderse samenleving uit om in de GO initiatieven te ontwikkelen die bijdragen aan de realisatie van deze dubbele doelstelling. Vanwege de dubbele doelstelling is er in de GO ruimte voor nieuwe ontwikkelingen en voor een uitbreiding van bestaande bedrijven, woningen en bouwwerken en andere functies.

Soortenbescherming

De soortenbescherming in de Wet natuurbescherming regelt de bescherming van dier- en plantensoorten. In grote lijnen blijft de bescherming gelijk aan de oude Flora- en Faunawet. Het doel van deze wet is het in stand houden en beschermen van in het wild voorkomende dier- en plantensoorten. De wet hanteert het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat alle schadelijke handelingen ten aanzien van beschermde dier- en plantensoorten in principe verboden zijn. Alleen onder strikte voorwaarden zijn afwijkingen van de verbodsbepalingen mogelijk. Hiervoor moet een ontheffing worden aangevraagd bij de provincie. De aanvraag moet onderbouwd worden met een onderzoek naar het voorkomen van en de effecten op beschermde soorten.

In de nieuwe wet is daarnaast een zogenaamde 'algemene zorgplicht' opgenomen. De zorgplicht is van toepassing op alle planten en dieren, ongeacht of ze wettelijk beschermd zijn. De zorgplicht houdt in dat er bij ingrepen, zoals bouwactiviteiten, altijd zorgvuldig moet worden omgegaan met aanwezige planten en dieren. Schadelijke activiteiten moeten zoveel mogelijk worden voorkomen.

5.4.2 Onderzoek

In 2022 is door Bureau Natuurlijk een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd met als doel een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het onderzoekslocatie (zie Bijlage 5).

Gebiedsbescherming

Natura 2000

Het plangebied ligt op ruim 1 kilometer verwijderd van het Natura2000 gebied de Veluwe en op circa 3,2 kilometer ten opzichte van de Rijntakken. Gezien de aard van de werkzaamheden en de afstand tot Natura2000 gebieden wordt geen verstoring verwacht.

Natuur Netwerk Nederland

Omdat het NNN in Gelderland geen externe werking kent en het plangebied buiten het NNN gelegen is, is een verdere toetsing niet aan de orde.

Stikstof

In het kader van de PAS is door Ecofect in 2024 voor het plan stikstofberekeningen uitgevoerd. In het kader van de Wet natuurbescherming, onderdeel Natura 2000, dient vooraf zekerheid te zijn verkregen dat er geen sprake is van negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Doel van de stikstofberekeningen is het inzichtelijk maken of als gevolg van het voornemen sprake is van (toename van) stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase.

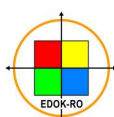
Er is geen vergunning ten aanzien van de Wet natuurbescherming nodig.

De berekening is als Bijlage 6 toegevoegd aan dit plan.

Soortbescherming

Flora

Er is geen sprake van overtredingen wet natuurbescherming.



Vleermuizen

Op en nabij en op de planlocatie zijn bomen aanwezig met vleermuispotentie. Hierbij kan gedacht worden aan holten (op de planlocatie) en loshangende schors (op de planlocatie). Eventueel aanwezige soorten kunnen hinder ondervinden van de geplande ontwikkeling dan wel verblijfplaatsen zouden verloren kunnen gaan. Een nader onderzoek (conform het vleermuisprotocol 2021) naar gebouw- of boombewonende vleermuizen is noodzakelijk. Dit aanvullende onderzoek wordt momenteel uitgevoerd en ter zijner tijd toegevoegd aan dit plan.

Zoogdieren

Er is geen sprake van overtredingen wet natuurbescherming.

Vogels

Uit het onderzoek blijkt dat het dak toegankelijk is voor de huismus en dat de gierzwaluw ook gebruik maakt van menselijke bebouwing als nestplaats. Deze 90- dagenvogel broedt veelal onder dakpannen. Ten aanzien van vogels zijn daarom nadere onderzoeken noodzakelijk naar de huismus en de gierzwaluw uit te voeren op basis van de kennisdocumenten BIJ12. Dit om de aan- of afwezigheid van deze soort vast te stellen.

Reptielen

Er is geen sprake van overtredingen wet natuurbescherming.

Houtopstanden

Er worden geen bomen gekapt.

Nader huismus onderzoek

In mei 2022 is door Bureau Natuurlijk een nader onderzoek naar de huismus uitgevoerd (zie Bijlage 7).

Uit het onderzoek blijkt:

- De huismus is niet aanwezig.
- Het plangebied is functioneel niet in gebruik.
- Er zijn geen schadelijke effecten functionaliteit leefgebied.
- Er is geen effect gunstige staat van instandhouding.
- Er is geen wettelijk belang.
- Er zijn geen maatregelen noodzakelijk.

Conclusie:

Uit het nader onderzoek huismus is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden.

Nader gierzwaluw onderzoek

In september 2022 is door bureau Ecofect een nader onderzoek naar de gierzwaluw uitgevoerd (zie Bijlage 8). Uit het onderzoek blijkt dat bij de sloop van de opstallen verbodsbepaling Artikel 3.1 van de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden ten aanzien van de gierzwaluw. Er gaan namelijk geen nesten verloren. Door de ingreep blijft de functie van het leefgebied behouden.

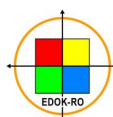
Conclusie:

Uit het nader onderzoek gierzwaluw is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden.

Nader vleermuis onderzoek

In november 2022 is door bureau Ecofect een nader onderzoek naar de vleermuis uitgevoerd (zie Bijlage 9). Uit het onderzoek blijkt:

- Er zijn geen verblijfplaatsen, essentiële vliegroutes dan wel zwermlocaties van vleermuizen aangetroffen in en nabij de (te slopen) bebouwing.
- Er zijn geen paarroepjes en baltsgedrag waargenomen, waardoor er ook geen opnames zijn gemaakt.
- Het plangebied zelf heeft geen belangrijke waarde als jachtgebied of onderdeel van een



vliegroute: Het plangebied wordt in de toekomstige situatie niet veranderd waardoor er geen essentiële lijnelementen verloren gaan.

- Er gaan geen verblijfplaatsen of essentiële functies verloren door of tijdens de geplande ingreep.

Conclusie:

Uit het nader onderzoek vleermuis is gebleken dat bij het uitvoeren van de geplande werkzaamheden de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden.

5.4.3 Conclusie

Uit de uitgevoerde nadere onderzoeken is gebleken dat de Wet natuurbescherming niet wordt overtreden. Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

5.5 Bedrijven en milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Uit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen worden nagegaan welke bronnen in of nabij het plangebied een belemmering kunnen vormen voor gevoelige functies als wonen. Daarnaast dient te worden gezien of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (de 'omgekeerde werking'). Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen. In de publicatie zijn richtafstanden gegeven. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De afstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd, dan kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

5.5.2 Onderzoek

In de nabije omgeving bevinden zich geen bedrijven.

5.5.3 Conclusie

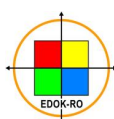
Omliggende bedrijven en milieuzonering leveren geen belemmeringen op voor het plan en worden door de realisatie van de woningen niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.

5.6 Geluid

5.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast ten gevolge van weg-, spoorweg- of industrielawaai. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van het plan dan ook aandacht te worden geschonken aan het aspect "geluid". In de Wet geluidhinder is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de milieubelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan milieugevoelige functies. De verplichting tot het uitvoeren van een akoestisch onderzoek in relatie tot het opstellen van een plan geldt niet indien in dat plan geen mogelijkheden worden geboden voor het realiseren van nieuwe woningen en andere geluidgevoelige objecten.

Aangezien er woningen (geluidgevoelige object) in het plangebied wordt gerealiseerd, dient er akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.



Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur.

5.6.2 Onderzoek

In juni 2022 is door bureau Kragten een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege wegverkeer (zie Bijlage 10).

In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidbronnen waarvan de zone het plangebied overlappt. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarde en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de relevante 30 km/uur-wegen in de directe nabijheid van het plan in het onderzoek betrokken.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Wet geluidhinder

De berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Zwolseweg bedraagt ten hoogste 37 dB (inclusief aftrek artikel 110g Wgh). Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Goede ruimtelijke ordening

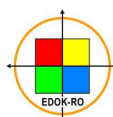
In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de geluidbelasting vanwege de 30 km/uur-weg de Emmalaan en de Wilhelminalaan inzichtelijk gemaakt. De hoogste berekende geluidbelasting ten gevolge van het verkeer op de Emmalaan bedraagt 42 dB inclusief aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt voldaan aan de voorkeurswaarde.

De geluidbelasting vanwege verkeer op de Wilhelminalaan bedraagt ten hoogste 53 dB(A) incl. aftrek artikel 110g Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd, de maximale ontheffingswaarde gerespecteerd.

De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) bedragen ten hoogste 58 dB. Maatregelen voor het verlagen van de geluidbelasting zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren. Geadviseerd wordt om middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de gevels met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwering (GA;k) hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

5.6.3 Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect wegverkeerslawaaai geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Bij de omgevingsaanvraag zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan een binnenniveau van maximaal 33 dB.



5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Algemeen

Met betrekking tot luchtkwaliteit moet rekening worden gehouden met het gestelde in de Wet milieubeheer (Wm), hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen en de bijbehorende bijlagen. Op basis van artikel 5.16 Wm kan, samengevat, een plan worden vastgesteld, indien:

- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, niet leiden tot het overschrijden van een in bijlage 2 opgenomen grenswaarde, die behoort bij de Wet milieubeheer, hoofdstuk 5, titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen; of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, leiden tot een verbetering per saldo van de concentratie in de buitenlucht van de desbetreffende stof dan wel, bij een beperkte toename van de concentratie van de desbetreffende stof, de luchtkwaliteit per saldo verbetert door een samenhangende maatregel of een optredend effect; of
- aannemelijk is gemaakt dat de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt niet in betekenende mate bijdragen aan de concentratie of in de buitenlucht van een stof waarvoor in bijlage 2 een grenswaarde is opgenomen; of
- het project is genoemd of beschreven dan wel past binnen een programma van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Ruimtelijke-economische besluiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM zijn uitvoeringsregels vastgesteld die betrekking hebben op het begrip NIBM.

5.7.2 Onderzoek

Er is een Worst-case berekening gemaakt voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van het plan op de luchtkwaliteit.

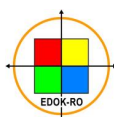
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	208
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,13
PM ₁₀ in µg/m ³	0,03
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;	
geen nader onderzoek nodig	

In de tabel is er uitgegaan van 8 verkeersbewegingen per woning per etmaal. Dit resulteert in 208 extra voertuigbewegingen per etmaal. Hierbij is geen rekening mee gehouden dat er in de bestaande situatie ook sprake is van een aantal vervoersbewegingen.

Er is op basis van de uitkomsten geen nader onderzoek naar de luchtkwaliteit nodig.

5.7.3 Conclusie



Het aspect luchtkwaliteit is geen belemmering voor de realisatie van de 26 appartementen.

5.8 Bezonningsstudie

Er bestaan geen wettelijke normen en eisen ten aanzien van bezonning voor bebouwing. Wel bestaan normen van TNO: een "lichte" norm, die minimaal twee uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 19 februari tot en met 21 oktober voorschrijft, en een "strengere" norm, die drie uur zon per dag (niet aansluitend vereist) in de periode 21 januari tot en met 22 november voorschrijft. In het kader van dit bestemmingsplan is voor de maatgevende dagen van de 4 seizoenen de bestaande situatie vergeleken met de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat met name in de lente en de herfst in de nieuwe situatie eerder sprake is van schaduwshinder op de gevels dan in de bestaande situatie.

In mei 2022 is door BiedtRuimte een bezonningsstudie uitgevoerd (zie Bijlage 11). Uit het onderzoek blijkt dat er minimaal 3 uur per dag geen sprake is van schaduwshinder op de gevels. Hiermee wordt dus zelfs voldaan aan de 'strengere' norm van TNO.

Dit aspect is dus geen belemmering voor de realisatie van het appartementencomplex.

5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Algemeen

Wettelijk kader

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.

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 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 en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) 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.

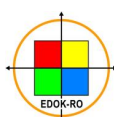
Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt, afhankelijk van de ontwikkeling, een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de daarbij horende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

De circulaire vraagt gemeenten uitdrukkelijk ook een effectbenadering toe te passen bij besluiten rondom LPG-tankstations. Daarnaast blijft een risicobenadering in het kader van het Bevi (plaatsgebonden risico en groepsrisico) nodig. De Circulaire hangt samen met een Safety Deal. In deze Safety Deal liggen afspraken tussen het ministerie en de LPG-sector vast.



Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid transportroutes (Revt) met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

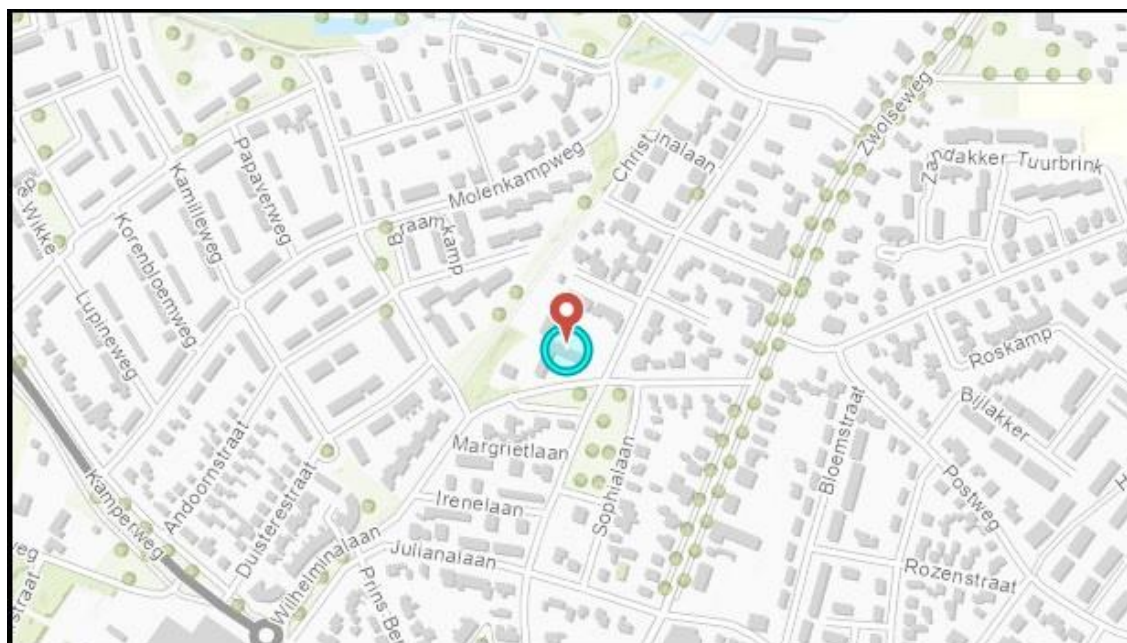
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

5.9.2 Beleidsvisie externe veiligheid Veluwe Noord

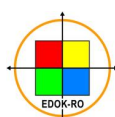
Beleidsvisie externe veiligheid Veluwe Noord De Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Veluwe-Noord biedt aan de Noord-Veluwse gemeenten (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) een kader om op gestructureerde wijze keuzes te maken over externe veiligheid en met name in de samenhang tussen ruimtelijke ordening en externe veiligheid. Daarnaast biedt de beleidsvisie ook een platform voor een samenwerking tussen de afdelingen van de gemeenten en bijvoorbeeld de hulpdiensten. Een belangrijk neven doel van de beleidsvisie is om de beschikbare gemeentelijke middelen efficiënt in te zetten. Vanuit de externe veiligheidswetgeving gelden verplichtingen waarvan de invulling een inspanning vraagt van het gemeentelijk apparaat. De systematiek in de beleidsvisie externe veiligheid voorziet in het concentreren van de aandacht op gebieden waar deze 'winst' is te realiseren en in het volstaan met algemene beleidsregels voor gebieden op grotere afstand. Geld en kennis worden daarmee ingezet op plaatsen waar deze nodig zijn. Veel externe veiligheidsbeleid is vastgelegd in landelijke wet- en regelgeving, maar gemeenten zijn grotendeels verantwoordelijk voor de invulling en uitvoering daarvan. Gemeenten dienen een antwoord te hebben op nieuwe technische en juridische inzichten, alsook ontwikkeling van nieuwe risicobronnen. Bij het invullen en uitvoeren van externe veiligheidsbeleid zijn drie thema's te onderscheiden:

- inzicht verkrijgen in de externe veiligheidssituatie;
- keuzes maken;
- samenwerken.

5.9.3 Onderzoek



Uitsnede risicokaart



Risicobronnen.

Nabij het plangebied bevinden zich geen risicovolle inrichtingen en is het plangebied niet gelegen in de nabijheid van buisleidingen, wegen en spoor waarover risicovolle transporten plaatsvinden.

5.9.4 Conclusie

Het aspect externe veiligheid hoeft niet nader onderzocht te worden en vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Kabels en leidingen

5.10.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

5.10.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

5.10.3 Conclusie

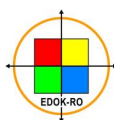
In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

5.11 MER-toets

5.11.1 Algemeen

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 milieueffect-rapportage 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).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

5.11.2 Onderzoek

5.11.2.1 *Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van 26 woningen, welke circa 208 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' op een afstand van circa 1 kilometer.

In 2024 is door Ecofect daarom nagegaan of er sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (zie Bijlage 6). Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

5.11.2.2 *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

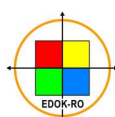
Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-procedure. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

- 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.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-procedure. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRVS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

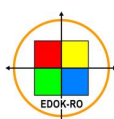
Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit



het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

5.11.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.



Hoofdstuk 6 Juridische planopzet

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel.

6.1 Opzet van de regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Voor alle plannen die vanaf 1 juli 2013 in procedure gaan, is de RO Standaarden 2012 verplicht. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen.

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten.

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in onder andere:

Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan.

Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, et cetera).

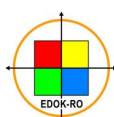
Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn.

Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemming.

In paragraaf 6.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:



Anti-dubbeltelregel.

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan een keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels

Hierin is een regeling opgenomen voor parkeren en laden en lossen.

Algemene gebruiksregels.

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

Algemene wijzigingsregels

In dit artikel worden de algemene wijzigingsregels beschreven. Deze regels voorzien in de mogelijkheid om de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen en om eventueel de woning te splitsen.

Overgangs- en slotbepalingen

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.2 Toelichting op de bestemmingen

In deze paragraaf wordt kort ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Tuin

Deze bestemming betreft uitsluitend de voortuin van de woningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld erkers of ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen - Woongebouw'. Ook is een regeling opgenomen voor bouwwerken ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen - Woongebouw', met dien verstande dat deze bebouwing de (verlegde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden. Erfafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 1 m hoog.

Verkeer

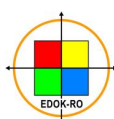
De openbare wegen en het openbaar groen zijn bestemd als 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, geluidwerende voorzieningen. De inrichting van de openbare ruimte is niet in het bestemmingsplan vastgelegd vanwege gewenste flexibiliteit. Als na enige tijd blijkt dat een iets andere inrichting van de openbare ruimte gewenst is, kan dit worden gerealiseerd zonder dat een bestemmingsplanherziening nodig is.

Wonen - Woongebouw

De toekomstige woningen zijn bestemd tot 'Wonen - Woongebouw'. De regels voor 'Wonen - Woongebouw' bevatten in Heerde gebruikelijke bepalingen. De maximum bouwhoogte van de woningen is op de verbeelding vastgelegd.

Dubbelbestemming: Waarde - Archeologie

Deze dubbelbestemming stelt voorwaarden ter behoud van het archeologisch bodemarchief.



Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

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

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening dient een onderzoek te worden verricht naar de uitvoerbaarheid van het plan. De gemeente Heerde zal voordat het plan in procedure gaat met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, zodat de economische uitvoerbaarheid 'anderszins verzekerd' is.

De kosten voor de uitvoering van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de initiatiefnemer. Aangenomen wordt dat deze over de financiële middelen beschikt om het plan uit te kunnen voeren. Hiermee wordt het plan economisch uitvoerbaar geacht.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Participatie

Motto voor participatie: door respect te tonen voor elkaars belangen en goed te luisteren zijn we in staat om samen (inwoners, belanghebbenden, stakeholders, gemeente en Junco) het plan te maken dat kwaliteit en levendigheid toevoegt aan deze plek.

De 1e ronde van het participatietraject heeft 27 oktober 2021 plaatsgevonden. Op 7 september 2022 heeft de 2e ronde plaatsgevonden. Op deze avonden zijn er vragen gesteld maar ook in de periode na de bijeenkomsten zijn er schriftelijke vragen gesteld. Junco heeft de vragen en opmerken werkafspraken en persoonlijke gesprekken geweest.

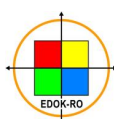
Omwonenden zijn op het gebied van uitzicht en privacy tegemoetgekomen door aanpassingen aan plan toe te passen. Zowel door het creëren van vrije ruimte rondom de naastgelegen "directeurs-woning" als met het verleggen van enkele balkons.

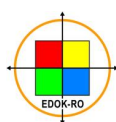
Daarnaast is dankzij de inbreng van omwonenden het plan op een aantal punten verbeterd en geconcretiseerd.

Hiervan is een verslag gemaakt welke als Bijlage 12 is toegevoegd aan dit plan.

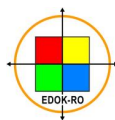
Zienswijzen

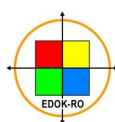
Het ontwerp van dit bestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegen en is tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.heerde.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand is hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode zijn drie zienswijzen ingediend. De samenvatting en de beantwoording van de zienswijze is opgenomen in een de Nota van Zienswijzen. Deze is als Bijlage 13 bij de toelichting opgenomen in het bestemmingsplan en maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.



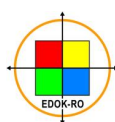


Bijlagen

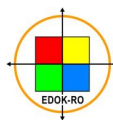


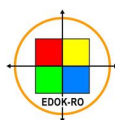


Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

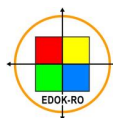


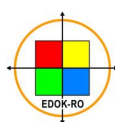
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek



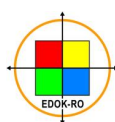


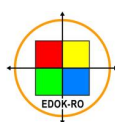
Bijlage 3 Watertoets



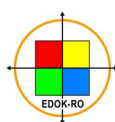


Bijlage 4 Archeologisch onderzoek

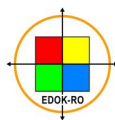


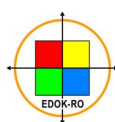


Bijlage 5 Quickscan natuurtoets

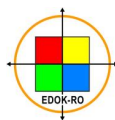


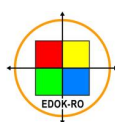
Bijlage 6 Stikstofonderzoek



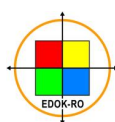


Bijlage 7 Huismus onderzoek

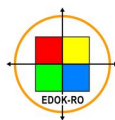


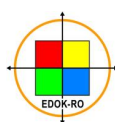


Bijlage 8 Gierzwaluw onderzoek

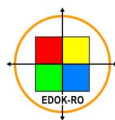


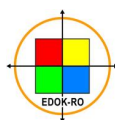
Bijlage 9 Vleermuis onderzoek



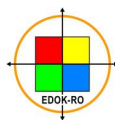


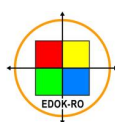
Bijlage 10 Akoestisch onderzoek



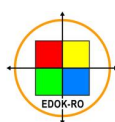


Bijlage 11 Bezonningsstudie



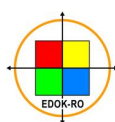


Bijlage 12 Participatieverslag

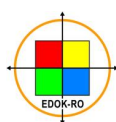


Bijlage 13

Zienswijzennota



Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde" van de gemeente Heerde;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0246.425HDEBPWilhel59-VA01 het de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 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;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 bebouwing:

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

1.7 beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, cosmetisch, kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder begrepen een kapsalon, 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;

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.10 bijgebouw:

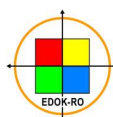
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.11 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;

1.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;



1.13 bouwlaag:

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

1.14 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 carport:

een overdekt bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat blijkt zijn aard kennelijk is bestemd voor het stallen van een motorvoertuig;

1.19 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.20 erf:

de grond deeluitmakende van een bouwperceel behorende bij één hoofdgebouw;

1.21 gebouw:

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

1.22 hoofdgebouw:

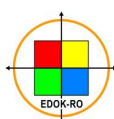
een gebouw dat door zijn constructie of afmetingen, danwel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.23 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, 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. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.24 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;



1.25 seks- en/of pornobedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische en/of pornografische aard dan wel voor detailhandel in seks- en/of porno artikelen, zoals een seksbioscoop, seksclub, seksautomaat of sekswinkel;

1.26 uitbouw:

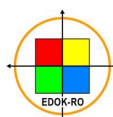
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

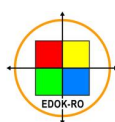
1.27 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel;

1.28 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.





Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw:

van enig punt van een bouwwerk tot de naar de weg toegekeerde gevel van dat gebouw.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, stoep treden, dorpels, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, antennes, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons, dakgoten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van aanduidingsgrenzen, bouwgrenzen dan wel bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,30 meter bedraagt;
- b. een erker aan een naar de weg toegekeerde gevel van een woning niet breder is dan 3/5 deel van de betreffende gevel.

2.2 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

2.3 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;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

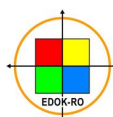
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

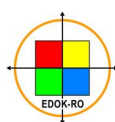
2.6 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 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.





Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

3.2 Bouwregels

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

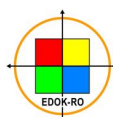
3.2.1 Gebouwen

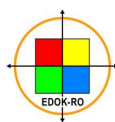
Voor erkers, ingangspartijen, noodtrappenhuizen, luifels, balkons en galerijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen' de volgende bepalingen gelden:

- a. deze (van een woonhuis deeluitmakende) bebouwing mag de (verlengde) grenzen van het bouwvlak over niet meer dan 3/5 gevelbreedte met niet meer dan 1,3 m overschrijden;
- b. de afstand tussen de bebouwing en de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1,5 m bedragen, tenzij sprake is van aaneengesloten bebouwing bij twee aan elkaar grenzende woonhuizen, in welk geval geldt dat de totale lengte van de aaneengesloten bebouwing niet meer dan 6 m mag bedragen en dat de afstand tot het daarnaast gelegen woonhuis niet minder dan 1 m mag bedragen;
- c. de afstand tussen de bebouwing en gronden met een bestemming verkeer mag niet minder dan 3,0 m bedragen.

3.2.2 Voor andere-bouwwerken de volgende bepalingen gelden:

- a. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- c. voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'wonen' geldt dat de navolgende bebouwing de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. schotelantennes;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken.





Artikel 4 Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

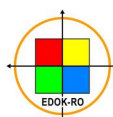
4.2 Bouwregels

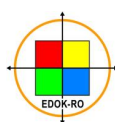
Op de voor ' Verkeer ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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





Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

met de daarbijbehorende:

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

5.2 Bouwregels

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

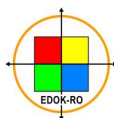
5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal' aangegeven aantal;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend rijwoningen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mag uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- e. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- f. de goothoogte en/of de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' en/of 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat de (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 2. schotelantennes;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 4. (hoek)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons (balkons dienen minimaal 3 meter vrije hoogte vanaf de grond te hebben) en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 2 m worden overschreden.
- h. de dakhelling ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen.

5.2.2 Voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports de volgende bepalingen gelden:

- A. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen 1':
 - a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 3 m bedragen en van een carport niet minder dan 1 m;
 - b. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports bij een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 70 m² met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van het achter de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan gelegen bouwperceel;
 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte meer bedragen dan 50%, mits de gezamenlijke oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports niet meer bedraagt dan 20 m² ;
 3. bij de berekening van de gezamenlijke oppervlakte wordt de oppervlakte van de aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en carports voor zover gelegen binnen het bouwvlak niet meegerekend;
 - d. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;



- e. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw, aangebouwd bijgebouw of een carport die niet minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, verminderd met 2 m;
 - f. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - g. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
 - h. de bouwhoogte van een carport die minder dan 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan is gelegen, mag niet meer dan 3,25 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste de bouwhoogte van de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met i geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het vastgesteld van dit plan, gehandhaafd mogen worden.
- B. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen 2':
- a. uitsluitend bergingen zijn toegestaan, met een maximum oppervlakte van 110 m²;
 - b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

5.2.3 Voor andere bouwwerken de volgende bepalingen gelden

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

5.3 Nadere eisen

Op basis van de in het bestemmingsplan gegeven regels kan een omgevingsvergunning voor het bouwen pas worden verleend indien is aangetoond dat:

- a. het bouwplan voldoet aan de welstandseisen, die op basis van het beeldkwaliteitsplan aan de specifieke locatie voor de bouw worden gesteld. De welstandseisen en de wijze van toetsing zijn opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, Bijlage 1 bij dit plan;
- b. het bouwplan voldoet aan de dan geldende parkeernormennota van gemeente Heerde.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

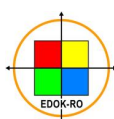
Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 5.2.1 en toestaan dat de goot en/of bouwhoogte wordt verhoogd met niet meer dan 2 meter;
- b. het bepaalde in 5.2.1 en een verhoging dan wel verlaging van de dakhelling toestaan;
- c. het bepaalde in 5.2.2 onder A, sub c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een aan huis gebonden beroep wordt vergroot tot ten hoogste 80 m²;
- d. het bepaalde in 5.2.2 onder A, sub c ten behoeve van de vervanging van meerdere aan- of uitbouwen of bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte op het tijdstip van de terinzagelegging van het vastgesteld van dit plan groter is dan 50 m², door één aan- of uitbouw of bijgebouw met een overeenkomstige oppervlakte. Indien deze oppervlakte groter is dan 70 m², geldt daarbij dat de oppervlakte van het vervangende bijgebouw ten hoogste 70 m² bedraagt en dat vervanging bijdraagt aan een verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse.

5.4.2 Afwegingskader

De in 5.4.1 genoemde afwijking kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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



5.5 Specifieke gebruiksregels

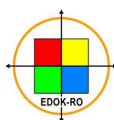
5.5.1 Strijdig gebruik

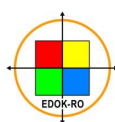
Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Artikel 7, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor doeleinden van zelfstandige bewoning.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in Wonen wordt in ieder geval gerekend:

- a. te starten met bouwwerkzaamheden, zonder de uitvoering van een archeologisch vervolg onderzoek, zoals benoemd in Bijlage 4 van de toelichting behorende bij dit bestemmingsplan, waaruit blijkt dat de grond is vrijgegeven ten behoeve van bouwwerkzaamheden.

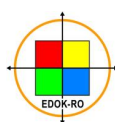




Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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



Artikel 7 Algemene gebruiksregels

7.1 Strijdig gebruik

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

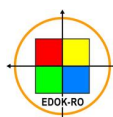
7.2 Bed & breakfast

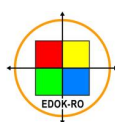
7.2.1 Toegestaan gebruik

Een woning mag worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast met maximaal 2 slaapkamers en 5 slaapplekken.

7.2.2 Afwijken van toegestaan gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.1 ten behoeve van bed & breakfast in een aan de woning gebouwd bijbehorend bouwwerk.





Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen in afwijking van:

- de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- de bestemmingsbepalingen 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 omgevingsvergunning gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat de bouwhoogte van de andere-bouwwerken wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- de bestemmingsbepalingen en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- 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 8.2.1;
- bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid is de procedure van toepassing als genoemd in Artikel 9.

8.2 Afwegingskader

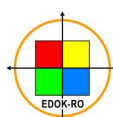
8.2.1 Afwegingskader

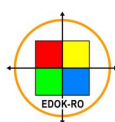
Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- 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;
- de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

8.2.2 Weigering

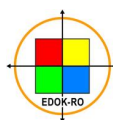
Indien de waarden en/of belangen als genoemd in artikel 8.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de artikel 8.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/ inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de artikel 8.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

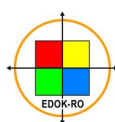




Artikel 9 Algemene procedureregels

Een besluit omtrent het afwijken bij omgevingsvergunning wordt eerst genomen nadat belanghebbenden gedurende zes weken in de gelegenheid zijn gesteld hun zienswijze schriftelijk kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.





Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

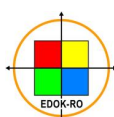
Artikel 10 Overgangsrecht

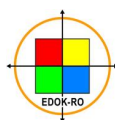
10.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

10.2 Overgangsrecht gebruik

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

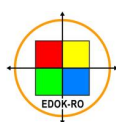




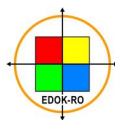
Artikel 11 Slotregel

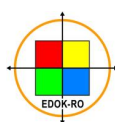
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Wilhelminalaan 59, fase 2 Heerde.

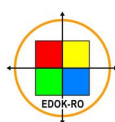


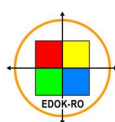
Bijlagen





Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan





Verbeelding

