



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Wapenveld - Dorp, MFA Hof van Cramer en appartementen

Gemeente Heerde

Datum: 20 februari 2023

Projectnummer: 210233

ID: NL.IMRO.0246.219MFAHvCramer-VA01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging plangebied	3
1.3	Geldende juridisch-planologische situatie	4
1.4	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving	8
2.1	Huidige situatie	8
2.1	Toekomstige situatie	10
3	Wettelijk- en beleidskader	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Rijksbeleid	13
3.3	Provinciaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	17
4	Onderzoek	22
4.1	Milieueffectrapportage	22
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	23
4.3	Bodem	24
4.4	Geluid	24
4.5	Luchtkwaliteit	26
4.6	Bedrijven en milieuzonering	28
4.7	Externe veiligheid	35
4.8	Water	36
4.9	Natuur	40
4.10	Verkeer en parkeren	41
4.11	Kabels en leidingen	43
5	Wijze van bestemmen	44
5.1	Algemeen	44
5.2	Inleidende regels	45
5.3	Bestemmingsregels	45
5.4	Algemene regels	47
5.5	Overgangs- en slotregels	48
6	Uitvoerbaarheid	49
6.1	Economische uitvoerbaarheid	49
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49

Bijlagen

Bijlage 1: archeologisch onderzoek

Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 4: memo gecumuleerde geluidbelasting

Bijlage 5: onderzoek milieuzonering

Bijlage 6: akoestisch onderzoek industrielawaai tennisvereniging en brandweerkazerne

Bijlage 7: memo inrichtingslawaaï Akzo Nobel

Bijlage 8: memo industriële geur

Bijlage 9: quick scan externe veiligheid

Bijlage 10: watertoets

Bijlage 11: quick scan natuur

Bijlage 12: stikstofonderzoek

Bijlage 13: nader soortenonderzoek

Bijlage 14: nota ambtelijke wijziging

1 Inleiding

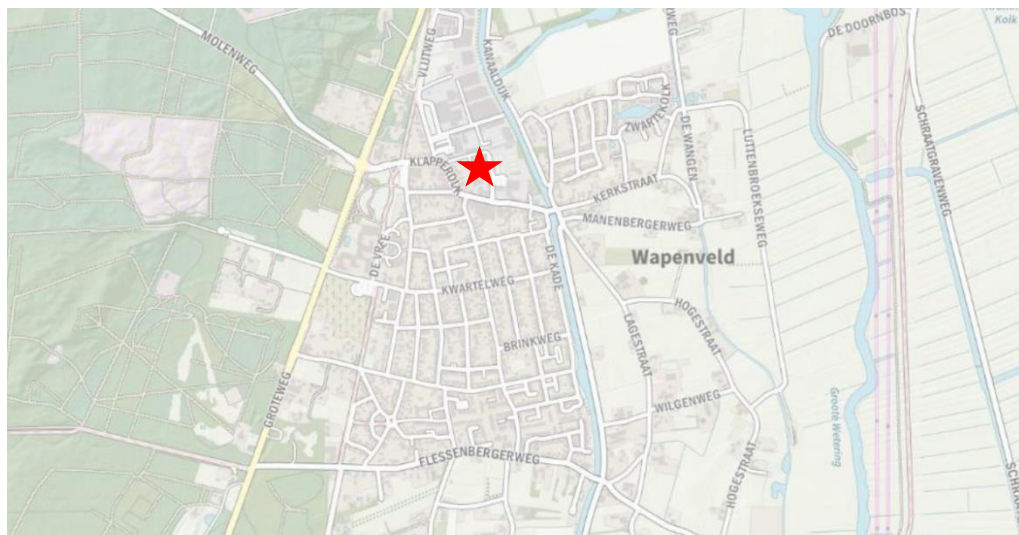
1.1 Aanleiding

De huidige huisvesting van buurthuis Hof van Cramer voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Om de leefbaarheid van Wapenveld optimaal te ondersteunen is een goede fysieke basis in het hart van Wapenveld cruciaal. Om deze wens en visie te kunnen faciliteren bestaat het voornemen in het centrum van Wapenveld - aan de W.H. van de Pollstraat - te voorzien in een multifunctionele accommodatie, waarin naast het buurthuis ruimte is voor een sporthal, jeugdzorg, brandweerkazerne en een huisartsenpraktijk. Ten slotte behelst het plan de realisatie van een appartementen-complex op de hoek W.H. van de Pollstraat - Klapperdijk, bestaande uit maximaal 20 sociale huurappartementen. Het voorlopige bouwplan voorziet feitelijk in 17 appartementen. Om de nodige flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject te creëren is een kleine marge gehanteerd. Ter plaatse van het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een oude tennishal, het verenigingsgebouw van de duivenvereniging en een sporthal met kantine.

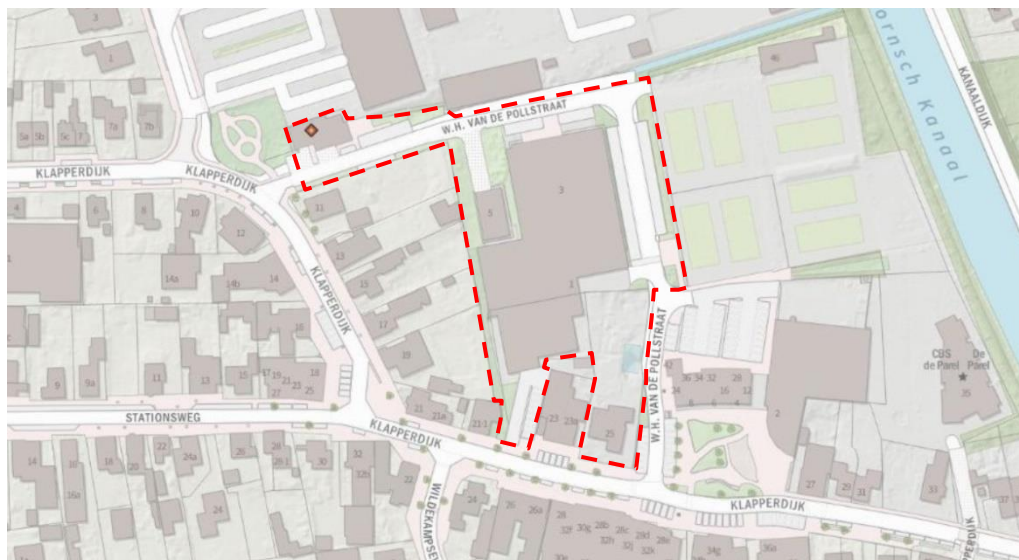
De beoogde ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van de geldende beheersverordening 'Wapenveld - Dorp'. Om de beoogde ontwikkeling alsnog mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Voorliggend document voorziet hierin.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de noordzijde van de kern Wapenveld. Het bouwperceel wordt globaal begrensd door het terrein van AkzoNobel aan de noordzijde, Tennisvereniging Wapenveld en de W.H. van de Pollstraat aan de oostzijde en detailhandel, woningbouw en de Klapperdijk aan de zuidwestzijde. Op de navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging in Wapenveld en de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Topografische kaart met globale aanduiding (rode ster) van het plangebied (bron: pdok.nl)



Globale begrenzing, het plangebied is rood omkaderd (bron: pdok.nl).

1.3 Geldende juridisch-planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied geldt grotendeels de beheersverordening 'Wapenveld - Dorp', zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde op 11 september 2017. De gronden zijn voorzien van de enkelbestemmingen 'Groen', 'Maatschappelijk', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Wonen', alsmede de dubbelbestemming 'Waarde - Hoge archeologische verwachting'.

van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 meter. tot strijdig gebruik wordt gerekend: geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, inrichtingen, zoals genoemd in bijlage C en D van het Besluit m.e.r., wonen en detailhandel.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter (met uitzondering van lantaarnpalen (10 meter) en speelvoorzieningen (5 meter)).

Maatschappelijk

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met de bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden opgericht met de op de verbeelding aangegeven maximale bouwhoogte. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2,5 m.

Ter plaatse van de huidige brandweerkazerne geldt dat de gronden zijn bestemd voor een bedrijf en/of het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van een brandweerkazerne, ondergeschikte kantoorfunctie en bijbehorende voorzieningen. Er mag enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 8 meter en een maximum bebouwingspercentage van 100%.

Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen (met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren), daarbij behorende voorzieningen, zoals een sportkantine, alsmede bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen. Gebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden opgericht, conform de aangegeven maximale bouwhoogte (10 meter). De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 18 meter in geval van lichtmasten en 5 meter in overige gevallen.

Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende bouwwerken en parkeervoorzieningen. Er mogen enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 3,25 meter voor overkapping en 1 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen. De maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt 10 meter.

Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in het bestaande aantal woonhuizen (al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep) met daarbij behorende bouwwerken tuinen en erven. Hoofdgebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd en dienen te voldoen aan het gestelde inzake breedte, zijdelingse perceelgrens, dakhelling en maximale goot- en bouwhoogte (6 en 11 meter). Daarnaast gelden separate bouwregels voor bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waarvan onder voorwaarden kan worden afgeweken. Onder strijdig gebruik wordt verstaan het in gebruik nemen van een vrijstaand bijgebouw voor zelfstandige bewoning.

Waarde - Hoge archeologische verwachting

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Met deze dubbelbestemming is onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek benodigd is bij ontwikkelingen met een grotere oppervlakte dan 100 m², die dieper reiken dan 0,4 meter onder het maaiveld.

Strijdigheid met geldend bestemmingsplan

Op grond van de hiervoor beschreven enkelbestemmingen is de realisatie van de beoogde multifunctionele accommodatie, alsmede het geplande appartementencomplex niet toegestaan. Zowel in functionele als ruimtelijke zin worden de grenzen van het geldende juridisch-planologische regime overschreden. Daarmee is het opstellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend document voorziet hierin.

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Wapenveld, in de oksel van de W.H. van de Pollstraat. De ontwikkelingslocatie omvat de kadastrale percelen 'Gemeente Heerde, sectie C, nummers 6846, 6352, 6353, 6438, 6437, 5720'. Navolgend wordt de huidige situatie ter plaatse van het plangebied beschreven, van noord naar zuidelijke richting.

In de uiterste noordwesthoek van het plangebied, aan de W.H. van de Pollstraat 48, bevindt zich de brandweerkazerne van Wapenveld. Het gebouw bestaat uit één tot twee bouwlagen, kampt met achterstallig onderhoud en voldoet niet meer aan de huidige eisen. Het gebouw wordt in de toekomstige situatie gesloopt en geïntegreerd in de multifunctionele accommodatie.

De W.H. van de Pollstraat, alsmede de parkeerstroken aan weerszijden, maakt eveneens onderdeel uit van het plangebied. Centraal binnen het plangebied bevindt zich in de huidige situatie een oude tennishal (W.H. van de Pollstraat 3), een gebouw voor de postduivenvereniging (W.H. van de Pollstraat 5) en een sporthal met kantine (Klapperdijk 21A). De bebouwing verkeert in een matige tot zeer slechte staat en zal worden gesloopt ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling.

Ten slotte behelst het plangebied de woonkavel aan de Klapperdijk 25. Ter plaatse bevindt zich een vrijstaande woning, bestaande uit twee lagen met kap, inclusief bijgebouwen en erf. Navolgende afbeeldingen tonen de huidige situatie van het plangebied in vogelvlucht en tevens is aangegeven vanuit waar de daarna volgende impressies zijn gezien (nummers).



Luchtfoto met daarop het plangebied globaal wit omlijnd (bron: kadastralekaart.nl).



1



2



3

Impressies huidige situatie plangebied met referentie naar luchtfoto (bron: SAB).

2.1 Toekomstige situatie

Het plangebied is gelegen in het dorpshart van Wapenveld en verdient om die reden een representatieve invulling, passend bij de ruimtelijke functionele karakteristieken in de omgeving. Zodoende bestaat het voornemen de huidige bebouwing binnen het plangebied te slopen en hiervoor in de plaats een multifunctionele accommodatie te realiseren (bestaande uit een buurthuis, sporthal, jeugdzorg, brandweerkazerne en huisartsenpraktijk), alsmede een appartementengebouw (bestaande uit 20 sociale huurappartementen) op de hoek W.H. Van de Pollstraat - Klapperdijk.

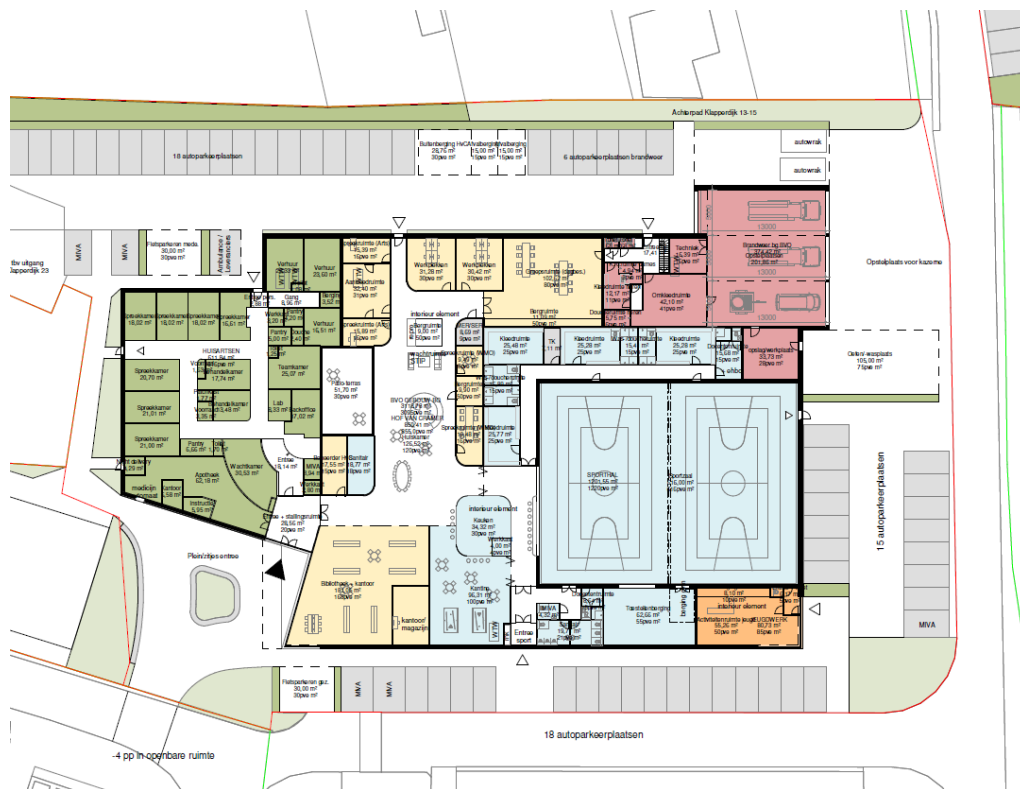
Multifunctionele accommodatie

Om tot een invulling van de multifunctionele accommodatie te komen is een programma van eisen opgesteld, waarin de verschillende functies die gewenst zijn onderzocht zijn en waarin onderlinge relaties zijn beschreven. Hieruit volgt een programma bestaande uit het buurthuis (Hof van Cramer), jeugdwerk, sporthal, brandweerkazerne en huisartsenpraktijk. Navolgend is het programma weergegeven.

RUIMTELIJK PROGRAMMA VAN EISEN			MODEL 5
A.1	HOF VAN CRAMER	HOF VAN CRAMER	151
		BIBLIOTHEEK	237
		LOCATIE 0-100	592
			85
A.2	JEUGDWERK		
B.2	SPORTHAL - NIEUWBOUW		1.181
C	BRANDWEERKAZERNE		567
D	HUISARTSEN	INCL. GEZ. ENTREE	616

Ruimtelijk PVE (bron: ABCNova)

Uit de voorgaande tabel volgt dat de accommodatie in totaal circa 3.500 m² omvat. Het gebouw is als volgt vormgegeven; bezoekers en medewerkers van het MFA komen binnen via een duidelijk herkenbare gezamenlijke entree (aan de W.H. van de Pollstraat) en komen vervolgens in het hart van het gebouw: de ontmoetingsruimte (Hof van Cramer). De ontmoetingsruimte en bibliotheek lopen naadloos en open in elkaar over. De bibliotheek heeft daarbij een vaste opstelling met haar eigen onderdelen en ligt aan de zichtkant van het gebouw. De publieke functies van STIP (welzijnswerk) zijn herkenbaar aanwezig in de ontmoetingsruimte. De werkzaamheden van de medewerkers van STIP vinden plaats in een open kantoorsetting, in de nabijheid van de ontmoetingsruimte. Het jeugdwerk, als onderdeel van STIP, vindt plaats in een eigen ruimte binnen het gebouw. Deze ruimte zal een eigen entree krijgen. De brandweerkazerne vormt vanwege haar bedrijfsvoering en specifieke eisen aan de huisvesting een eigen cluster aan de noordzijde van het gebouw. Huisartsenpraktijk Wapenveld wil graag gebruik maken van de gezamenlijke entree, maar ziet de wachtkamer van de praktijk als een duidelijk losstaande ruimte ten opzichte van de ontmoetingsruimte. Naast de gezamenlijke entree heeft de praktijk een achteringang nodig als dienstingang voor leveranciers en voor eventuele vervoersbewegingen van patiënten middels ambulance. De huisartsenpraktijk is voorzien aan de zuidzijde van de MFA. De nieuwe sporthal is ten slotte aan de noordwestzijde van de accommodatie voorzien. Dit levert globaal de volgende plattegrond op:



Plattegrond MFA (bron: BDG Architecten)

De buitenruimte rondom de MFA bestaat voornamelijk uit parkeergelegenheid, alsmede een fietsenstalling, afvalberging, buitenberging en de verschillende entrees voor de afzonderlijke clusters.

Woningbouw

Het voornemen bestaat om de vrijstaande woning op de Klapperdijk 25 te slopen en hiervoor in de plaats een appartementengebouw te realiseren, bestaande uit maximaal 20 sociale huurappartementen. Het voorlopige bouwplan voorziet feitelijk in 17 appartementen. Om de nodige flexibiliteit gedurende het ontwikkeltraject te creëren is een kleine marge gehanteerd. Het betreffen levensloopbestendige twee- en drie-kamer-appartementen die allen bereikbaar zijn via een lift. Zo kan gesteld worden dat de woningen geschikt zijn voor de ouderendoelgroep. Gelet op de grootte van de woningen en het segment zullen ook de jongerendoelgroep en andere kleine huishoudensgroepen zich waarschijnlijk aangetrokken voelen tot de woningen, waarmee de ontwikkeling een brede doelgroep aanspreekt. Het voorliggende bestemmingsplan maakt maximaal 20 sociale huurwoningen mogelijk, waarmee de mogelijkheid bestaat om – mocht de markt daar om vragen – binnen de huidige bebouwingsmogelijkheden kleinere studio's te realiseren.

Het gebouw wordt voorzien van drie bouwlagen waarin in pandige bergingen voor ieder appartement zijn voorzien. Het parkeren is voorzien aan de oost- en zuidzijde van het beoogde gebouw, zoals weergegeven op de navolgende situatietekening en impressie van het beoogde appartementengebouw.



Situatietekening woningbouw Klapperdijk 25 (bron: TVA).



Impressies woningbouw Klapperdijk 25, gezien vanuit het zuiden (bron: TVA).

3 Wettelijk- en beleidskader

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven;

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties

Toetsing

Het Rijk zet in de NOVI onder andere in op meer dichtheid, minder leegstand en verval, en meer groen en water. Het plangebied betreft een inbreidingslocatie binnen de kern Wapenveld, waarbij wordt ingezet op functiemenging en een sterk centrum van de kern, waarmee wordt bijgedragen aan de leefbaarheid. Het plan is daarmee in lijn met het gestelde in de NOVI.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het NNN en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van het NNN is bepaald dat niet het Rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in juridisch-planologische procedures te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in het Barro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering.

Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van een multifunctionele accommodatie en 20 sociale huurappartementen in het centrum van Wapenveld. Relevant is of deze ontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Uit jurisprudentie¹ blijkt dat een ontwikkeling die voorziet in de realisatie van 10 woningen niet hoeft te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee is het woningbouwdeel van de ontwikkeling aan te merken als stedelijke ontwikkeling. Uit jurispru-

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921)

dentie² blijkt dat ook de bouw van maatschappelijke voorzieningen moet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve aan de orde voor de ontwikkeling als geheel.

Behoefte aan multifunctionele accommodatie

De beoogde multifunctionele accommodatie bestaat uit een buurthuis, sporthal, jeugdzorg, brandweerkazerne en een huisartsenpraktijk. De voorzieningen die zich in de multifunctionele accommodatie gaan vestigen bevinden zich in de huidige situatie elders in Wapenveld. Het betreffen zodoende geen nieuwe voorzieningen, maar het betreft uitsluitend een verplaatsingsopgave. Voor de sporthal en de brandweerkazerne geldt dat deze zich in de huidige situatie reeds binnen de plangrenzen bevinden. De huidige bebouwing wordt gesloopt en er komt nieuwbouw voor in de plaats. De vrijkomende locaties van de andere (maatschappelijk) voorzieningen, waaronder in ieder geval het buurthuis, jeugdzorg en de huisartsenpraktijk, kunnen een nieuwe functie krijgen. Woningbouw ligt daarbij voor de hand. Met deze uitgangspunten wordt geacht dat een nadere motivering niet nodig is.

Behoefte aan sociale huurwoningen

Onderdeel van voorliggend plan is de realisatie van een appartementengebouw met maximaal 20 sociale huurwoningen. Op basis van de woonagenda wordt duidelijk dat de gemeente een grote opgave heeft met betrekking tot dit segment. De kwantitatieve aanvullende opgave in de sociale huur wordt ingeschat op 145 tot 185 woningen in de periode tot 2027. Dit betekent een aanzienlijke bouwopgave, die zo'n 40% van de opgave als geheel bestrijkt. Gemiddeld moeten er 16 sociale huurwoningen per jaar (gerekend vanaf 2018) gerealiseerd worden om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen, zoals volgend uit woningmarktonderzoek.

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

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

Overzicht woningbouwaantallen (bron: gemeente Heerde; peildatum: januari 2019)

Op basis van de bovenstaande gegevens wordt duidelijk dat nieuwe woningbouw-initiatieven nodig zijn om te kunnen beantwoorden aan de behoefte. Met name op de sociale huursector bestaat een grote opgave. In 2021 is een nieuw woningmarktonderzoek uitgevoerd, waaruit volgt dat er tot aan 2030 tussen de 215 en 245 sociale huurwoningen gerealiseerd moeten worden. Er zijn plannen voor 86 nieuwe sociale huurwoningen, waarmee dus nog extra woningen moeten worden toegevoegd. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

² Zie hiervoor <https://www.infomil.nl/onderwerpen/ruimte/gebiedsontwikkeling/ladder-duurzame/handreiking-ladder/buttons/kopie-jurisprudentie/#hc4689667-5490-45bb-a466-7e949f6f94a2>.

In kwalitatieve zin is het van belang dat nieuw toe te voegen woningen in het sociale huursegment voldoende flexibel zijn voor meerdere doelgroepen. In het sociale huursegment betreft de vraag op basis van marktonderzoek overwegend woningen voor ouderen, die ook perspectieven bieden voor jonge huishoudens (starters en 1-2 persoons huishoudens). Er moet echter ook rekening worden gehouden met het feit dat de vergrijzing in de sociale huurmarkt sneller verloopt dan in de koopmarkt. Ook in het sociale huursegment speelt levensloopgeschiktheid (de woonvisie spreekt over multifunctioneel) daarom een belangrijke rol in de bouwopgave de komende periode. Aangezien de appartementen via een lift te bereiken zijn is er sprake van levensloopbestendigheid en wordt beantwoord aan deze gemeentelijke ambitie.

Gelet op het bovenstaande wordt gesteld dat zowel in kwalitatief als kwantitatief opzicht voldoende is gemotiveerd dat behoefte bestaat aan de woningbouwontwikkeling.

Conclusie

Voorliggend project is in lijn met het Rijksbeleid.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. De Omgevingsverordening wordt daarentegen ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. 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.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening van de provincie Gelderland wijst uit dat de gronden van het plangebied geen gebiedsgerichte belangen raken. In meer algemene zin geldt daarentegen wel dat voorliggend plan een bijdrage levert aan het realiseren van de provinciale ambities ten aanzien van de woon- en leefomgeving. De voorgenomen functiemenging zorgt voor een sterk centrum van de kern Wapenveld, hetgeen de leefbaarheid van de kern verder versterkt. Met de voorgenomen ontwikkeling, bestaande uit een multifunctionele accommodatie en sociale woningbouw, wordt bovendien voorzien in een behoefte, zoals blijkt uit de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.2.3). Daarnaast worden de nieuwe gebouwen niet op het gas aangesloten, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de duurzaamheidsambities van de provincie. Gezien het voorgaande vormen de Omgevingsvisie en -verordening geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Conclusie

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

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

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

Bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt. Behoud van identiteit, eenheid en schoonheid door de (aan-)bouw van doordachte nieuwbouw, renovatie en inbreiding is van belang om de kwaliteiten van de gemeente te waarborgen.

Door een grotere variëteit aan leefstijlen en woonwensen zal de differentiatie in bewonersgroepen in de gemeente toenemen. Te verwachten valt dat zekerheid en geborgenheid belangrijkere waarden worden. Gedacht wordt aan de groeiende vraag naar wonen in een veilige, geborgen omgeving met gelijkgestemden. Het kunnen terugvallen op private waarborgen en garanties wordt belangrijker.

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

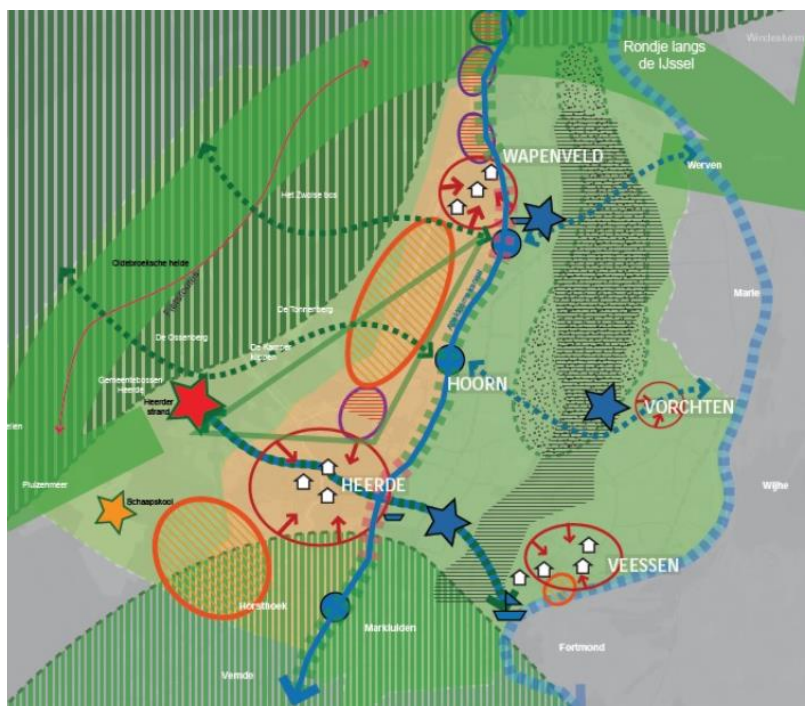
- hogere eisen aan de oppervlakte, inrichting en uitstraling van de woning;
- een hang naar privacy en geborgenheid;
- een gedifferentieerd aanbod van woningen en woonmilieus, vanwege keuzemogelijkheden en verscheidenheid;
- een woningvoorraad die flexibel gebruikt kan worden, vanwege onzekerheden en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

Toetsing

De locatie ligt binnen de kern Wapenveld. Met de voorgenomen ontwikkeling is sprake van inbreiding en wordt ingespeeld op de toenemende vraag op het gebied van wonen, zoals nader onderbouwd aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het woonbeleid. Door de functiemenging wordt voorzien in een dynamisch en betekenisvol centrum van de kern Wapenveld, waarmee het in hoge mate identiteit geeft aan de locatie. Het voornemen is in lijn met het gestelde in de gemeentelijke toekomstvisie.

3.4.2 Structuurvisie gemeente Heerde 2025

De Structuurvisie Heerde 2025 is op 17 september 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. De structuurvisie is het kader voor de ontwikkeling van de gemeente Heerde tot 2025. Deze visie geeft richting aan de ruimtelijke, economische en maatschappelijke ontwikkeling van de gemeente Heerde naar de toekomst. De Structuurvisie Heerde 2025 is een nadere uitwerking van de toekomstvisie.



Structuurbeeld (bron: gemeente Heerde)

Toetsing

In de structuurvisie is de gemeente opgedeeld in verschillende zones. Het plangebied behoort tot zone 2 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'. Dit is de economische zone tussen Heerde en Wapenveld, inclusief de gebieden ten noorden en zuiden daarvan. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg alsook natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies.

Voorliggende ontwikkeling sluit nadrukkelijk aan op de uitgangspunten van deze gemeentelijke zone. Er wordt voorzien in een dynamisch hart van Wapenveld, waarin (zorg)voorzieningen en sociale woningbouw een plek krijgen. Er is sprake van inbreiding, waarbij een bijdragen wordt geleverd aan het versterken van de identiteit van het centrum van de kern.

3.4.3 Omgevingsvisie

Op grond van de nieuwe Omgevingswet – die naar verwachting op 1 juli 2022 in werking zal treden - moet elke gemeente een omgevingsvisie vaststellen. In de omgevingsvisie legt de gemeente haar ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vast. De gemeente stelt één omgevingsvisie voor het hele grondgebied vast. Het betreft een visie op hoofdlijnen, die alle strategische beleidsplannen van de gemeente zal vervangen, zoals het milieubeleidsplan, het gemeentelijk verkeers- en vervoersplan en de structuurvisie.

De gemeente Heerde beschikt nog niet over een omgevingsvisie, maar de basis hiervoor is reeds gelegd. De gemeenteraad heeft in het voorjaar van 2018 een plan van aanpak voor het opstellen van de omgevingsvisie vastgesteld. De volgende stap is de omgevingsvisie concreet te maken. Dit proces is reeds in gang gezet.

3.4.4 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 2020 is een addendum op de huidige regionale woonagenda vastgesteld, waarbij een nieuwe bandbreedte is vastgesteld, namelijk 475 woningen tot 2030.

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.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt onder meer voorzien in een appartementengebouw bestaande uit maximaal 20 sociale huurwoningen. Hiermee wordt woningbouw toegevoegd in het betaalbare segment. Uit de woonvisie volgt dat wordt overgestapt van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd bouwen. De precieze kwalitatieve en kwantitatieve opgaven zijn vastgelegd in de gemeentelijke Woonagenda (zie navolgende paragraaf). Hieruit volgt dat er een nadrukkelijke behoefte bestaat aan sociale huurwoningen. Het plan is zodoende in lijn met het gestelde in de woonvisie.

3.4.5 Woonagenda 2020-2023

De Woonagenda van de gemeente 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 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 iedere 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.

Toetsing

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt onder andere voorzien in maximaal 20 sociale huurappartementen. Op basis van de woonagenda wordt duidelijk dat de gemeente een grote opgave heeft met betrekking tot dit segment. De kwantitatieve aanvullende opgave in de sociale huur wordt ingeschat op 145 tot 185 woningen in de periode tot 2027. Dit betekent een aanzienlijke bouwopgave, die zo'n 40% van de opgave als geheel bestrijkt. Gemiddeld moeten er 16 sociale huurwoningen per jaar (gerekend vanaf 2018) gerealiseerd worden om aan de verwachte vraag te kunnen voldoen.

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

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

Overzicht woningbouw aantallen (bron: gemeente Heerde; peildatum: januari 2019).

Op basis van de bovenstaande gegevens wordt duidelijk dat nieuwe woningbouw-initiatieven nodig zijn om te kunnen beantwoorden aan de behoefte. Met name op de sociale huursector bestaat een grote opgave. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan de woningbouwopgave.

Conclusie

Onderhavig plan is in lijn met het gestelde in het gemeentelijk beleid.

4 Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven) gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's cultuurhistorie, archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, water, het Besluit milieueffectrapportage en verkeer en parkeren.

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen, een plan m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk om na te gaan of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een activiteit genoemd onder D.11.2 (stedelijke ontwikkelingen) van de bijlage behorend bij het Besluit milieueffectrapportage. De bouw van een MFA en appartementengebouw bestaande uit maximaal 20 eenheden kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject, maar blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en/of 25 hectare. Dit betekent dat er geen sprake is van een zogenaamd kaderstellend plan waarvoor een milieueffectrapport moet worden opgesteld op basis van artikel 7.2, tweede lid van de Wet milieubeheer. Wel dient op basis van artikel 2, vijfde lid onder b van het Besluit milieueffectrapportage, een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn in dit hoofdstuk diverse milieuaspecten beoordeeld. Hieruit blijkt dat geen sprake is van bijzondere omstandigheden ten aanzien van de kenmerken en locatie van het project die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Voor alle milieuaspecten geldt dat er geen significant negatief effect optreedt. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig.

Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zullen er geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Er zijn geen ernstige milieugevolgen te verwachten die het nodig maken een m.e.r.-(beoordelings) procedure te volgen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

4.2.1 Archeologie

Op basis van het geldende bestemmingsplan geldt een hoge archeologische verwachting, waarmee onder andere geregeld is dat onderzoek noodzakelijk is bij ontwikkelingen met een grotere omvang dan 100 m². Deze grens wordt ruimschoots overschreden. In dat kader is voorzien in archeologisch bureau- en booronderzoek³.

Op basis van het bureauonderzoek was een middelhoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Midden-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een hoge verwachting voor nederzittingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13^e eeuw). Het booronderzoek heeft uitgewezen dat de oorspronkelijke podzolbodem is verdwenen maar dat het potentiële archeologische sporenniveau in de top van de C-horizont nog intact aanwezig is. Het potentiële archeologische niveau is intact en bevindt zich op een diepte vanaf 0,8 m beneden maaiveld. Wanneer binnen het plangebied graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 0,8 m beneden maaiveld kunnen archeologische resten verloren gaan. Hiertoe wordt een vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een proefsleuvenonderzoek om vast te stellen of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden. Dit onderzoek zal worden uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit is juridisch geborgd middels een archeologische dubbelbestemming.

³ KSP Archeologie (2021). Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek. W.H. van de Pollstraat 1 te Wapenveld. Rapportnummer: 21064. 25 mei 2021.

4.2.2 Cultuurhistorie

In of rondom het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen c.q. monumenten aanwezig. De in Wapenveld aanwezige monumenten zijn allen op enige afstand van het voorliggende plangebied gesitueerd. De ontwikkeling van onderhavig plan leidt dan ook niet tot (in)directe schade aan cultuurhistorische waarden in of rondom het plangebied.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect cultuurhistorie en archeologie geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.3 Bodem

In het kader van een planprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de gewenste ontwikkeling.

Toetsing

Ter plaatse van het plangebied is voorzien in een verkennend bodemonderzoek⁴. Op basis van dit onderzoek kan het volgende worden geconcludeerd:

- De bodem op de locatie is in de bovengrond plaatselijk zwak betonhoudend/baksteenhoudend. Ter plaatse van boring 19 (in de voormalige tennishal) bestaat de bodemlaag 0,00 - 0,13 m-mv uit lavalith;
- Zowel de boven- als de ondergrond is licht verontreinigd met kwik, PCB en PAK;
- Het grondwater is licht verontreinigd met barium en molybdeen;

Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het beoogde gebruik. Een nadere beschouwing is zodoende niet benodigd.

Conclusie

het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.4 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het plan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterrein.

⁴ De Klinker (2021). Verkennend bodemonderzoek. W.H. van de Pollstraat Wapenveld. Rapportnummer: K21004051. 23 juni 2021.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai⁵ plaatsgevonden. De belangrijkste resultaten zijn navolgend weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek - waarbij is gerekend op de randen van de bouwvlakken - volgen de volgende conclusies:

- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde wegen Stationsweg, Zevenakkersweg, W.H. van de Pollstraat en Wildekampseweg is lager dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde. Vanwege deze wegen wordt voldaan aan een goede ruimtelijke ordening.
- De geluidbelasting vanwege de niet-gezoneerde weg Klapperdijk bedraagt maximaal 53 dB inclusief aftrek art. 110g Wgh. Dit is hoger dan de gehanteerde voorkeursgrenswaarde maar lager dan de maximaal te ontheffen geluidsbelasting. Maatregelen zijn derhalve in het kader van een goede ruimtelijke ordening onderzocht.
- Onderzoek naar bron- en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet voldoende soelaas bieden, financieel niet doelmatig, stedenbouwkundig onwenselijk en verkeerskundig niet acceptabel zijn. Er dienen derhalve maatregelen aan de ontvanger zijde te worden getroffen.
- Door het treffen van maatregelen zal de binnenwaarde van 33 dB worden gewaarborgd. Dit dient in een bouwakoestisch onderzoek aangetoond te worden.

Gecumuleerde geluidbelasting

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling heeft niet alleen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai plaatsgevonden, maar is ook de geluidbelasting als gevolg van Akzo Nobel (ten noorden van het plangebied), Tennisvereniging Wapenveld en de beoogde brandweerkazerne in het plangebied inzichtelijk gemaakt (zie paragraaf 4.6). In het kader van een goede ruimtelijke ordening is daarom de gecumuleerde geluidbelasting op bouwplanniveau berekend⁶.

Om een goed woon- en leefklimaat te waarborgen dient rekening te worden gehouden met de gecumuleerde geluidbelasting vanwege alle relevante geluidbronnen. Als gevolg hiervan kunnen bouwkundige maatregelen (gevelisolatie) worden getroffen om een acceptabel geluidniveau in de woningen te realiseren. Ten gevolge van wegverkeerslawaai mag de binnenwaarde niet meer dan 33 dB bedragen.

Uit de berekening van de gecumuleerde geluidsbelasting blijkt dat de geluidbelasting op de beoogde appartementen in veel gevallen te hoog is. De maximale geluidbelasting bedraagt 60 dB.

Op basis van het Bouwbesluit moet de minimale karakteristieke geluidwering van een gevel tenminste 20 dB bedragen. Om een binnenwaarde van 33 dB te garanderen dienen daarom extra maatregelen aan de gevel te worden getroffen. Uitgaande van

⁵ SAB (2022). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai MFA Wapenveld. Kenmerk: 210233. 14 april 2022.

⁶ SAB (2021). Memo gecumuleerde geluidbelasting. MFA Wapenveld. Kenmerk: 210233. 14 december 2021.

een gecumuleerde geluidbelasting van 60 dB dient de karakteristieke geluidwering van de gevel ten minste 27 dB te bedragen. Een dergelijk geluidwering is te bereiken, bijvoorbeeld door het toepassen van dikker glas en extra isolatie.

Conclusie

Bij de uitwerking van het bouwplan voor het appartementencomplex dient aangetoond te worden dat voldaan wordt aan de binnenwaarde van 33 dB. Daarmee is een goed woon- en leefklimaat voldoende gewaarborgd. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

4.5 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5} (zeer fijn stof). Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Onderzocht wordt wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. De ministeriële regeling NIBM bevat geen kwantitatieve uitwerking voor het plan als geheel. Dit betekent dat op een andere manier aannemelijk moet worden gemaakt dat het plan niet in betekenende mate leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Dit wordt gedaan door de toename van de luchtverontreiniging ten gevolge van extra verkeersbewegingen van het plan inzichtelijk te maken. Hiervoor is gebruik gemaakt van de kencijfers van het CROW. Onderhavige ontwikkeling richt zich op het bouwen van een multifunctionele accommodatie alsmede maximaal 20 sociale huur appartementen. Vastgesteld is dat de voorgenomen ontwikkeling maximaal 555 verkeersbewegingen veroorzaakt per etmaal (zie paragraaf 4.10).

Met behulp van de NIBM-rekentool (versie april 2021) is de verslechtering van de luchtkwaliteit ten gevolge van het plan berekend. Een plan is in betekenende mate wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2 µg/m³. Wanneer een plan "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit, is toetsing van het plan aan de grenswaarden op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk. Bij het opstellen van de NIBM-rekentool is uitgegaan van een worstcase situatie: bij de berekening van de concentratietoename zijn de kenmerken van het verkeer, de straat en de omgeving zo gekozen dat een situatie ontstaat met een maximale luchtverontreiniging. Als uitgangspunt is genomen dat 2% van de verkeersbewegingen bestaat uit vrachtverkeer. In de navolgende tabel is het resultaat van de NIBM-tool weergegeven.

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

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	555
Aandeel vrachtverkeer	2,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,43
PM ₁₀ in µg/m ³	0,09
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	

Bron: ministerie van I en M/Infomil

Uit de berekening met de NIBM-tool blijkt dat de planbijdrage van het plan kleiner is dan de NIBM-grens van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daardoor zal het plan 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en is er verder geen nader onderzoek nodig. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens vastgesteld dat er geen sprake is van een dreigende grenswaardeoverschrijding (bron: NSL-monitoringstool). De jaargemiddelde concentraties NO_2 , PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$ bedragen respectievelijk $20,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$, $16,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en $9,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Deze blijven ruimschoots beneden de grenswaarden van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor NO_2 en PM_{10} en $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor $\text{PM}_{2,5}$. Daarnaast is de trend dat in de toekomst de emissies en de achtergrondconcentraties van de voornoemde stoffen zullen dalen of stabiliseren, waardoor ook op termijn geen overschrijdingen van de grenswaarden zijn te verwachten.

Ten overvloede kan worden gemeld dat er geen geluidgevoelige bestemmingen worden mogelijk gemaakt ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit is in het kader van luchtkwaliteit eveneens relevant, aangezien (bijvoorbeeld) kinderdagverblijven ook vallen onder het besluit gevoelige bestemmingen ten aanzien van de luchtkwaliteit. Bij eventuele veranderende maatschappelijke functies zal er dus ook geen voor luchtkwaliteit gevoelige bestemming mogelijk zijn.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009)⁷ als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het

⁷ VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Hinder van bedrijvigheid op de ontwikkeling

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' is het plangebied aan te merken als een 'gemengd gebied'. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging of een gebied dat is gelegen nabij hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype 'gemengd gebied' is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied. Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van Wapenveld, in de directe omgeving van sportvoorzieningen, detailhandel en grootschalige industrie. Voor de toekomstige ontwikkeling is zodoende sprake van het omgevingstype 'gemengd gebied', waardoor de richtafstand kan worden teruggebracht met één afstandsstap. Dit betekent concreet dat de gereduceerde richtafstanden uit de VNG-publicatie van toepassing zijn (met uitzondering voor het aspect 'gevaar').

Onderzocht moet worden of de beoogde ontwikkeling hinder kan ondervinden van hinderveroorzakende functies uit de omgeving. Binnen het plangebied betreffen de appartementen hindergevoelige objecten. Zodoende is in het kader van de voorgenomen ontwikkeling een quick scan milieuzoneringsonderzoek⁸ uitgevoerd. De meest relevante hindergevoelige functies komen navolgend aan bod en zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Adres	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in m (gemengd gebied)*				Feitelijke afstand (in m)
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar	
W.H. van de Pollstraat 46	Veldsportcomplex (met verlichting)	3.1	0	0	50 (30)	0	26
W.H. van de Pollstraat 2	Supermarkten, warenhuizen	1	0	0	10 (0)	10 (10)	±45
Klapperdijk 23-23a	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen) / detailhandel voor zover n.e.g.	1	0	0	10 (0)	10 (10)	0
Zevenakkersweg 4	Verf, lak en vernisfabrieken (Akzo Nobel)	4.2	300 (200)	30 (10)	200 (100)	300 (200)	97

* de gereduceerde richtafstanden voor een gemengd gebied zijn tussen haakjes weergegeven.

⁸ Antea Group (2020). Quick Scan Milieuzoneringsonderzoek, Antea Group. projectnummer 436848. 10 januari 2020.

Tennisvereniging Wapenveld

Geluid

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat niet kan worden voldaan aan de gereduceerde richtafstand voor het aspect geluid voor Tennisvereniging Wapenveld aan de W.H. van de Pollstraat 46. Zodoende heeft een akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaai⁹ plaatsgevonden.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de grenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (etmaalwaarde) van 50 dB(A) op normale speeldagen niet wordt overschreden. Op toernooidagen bedraagt de geluidbelasting ten gevolge van de tennisvereniging maximaal 53 dB(A) aan de oostzijde van het appartementencomplex. De geluidbelasting op de multifunctionele accommodatie bedraagt maximaal 55 dB(A). In beide gevallen betreft het een overschrijding van de grenswaarde van 50 dB(A).

Deze overschrijding wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door stemgeluid van sportende mensen en bezoekers. Op basis van het Activiteitenbesluit hoeft stemgeluid niet beoordeeld te worden. Formeel is er dan ook geen sprake van een overschrijding van de normen uit het Activiteitenbesluit. Dit neemt niet weg dat stemgeluid in het kader van een goede ruimtelijke ordening (en vaste jurisprudentie daarover) wel degelijk in de afweging betrokken moet worden.

Wat betreft de maximale geluidniveaus (piekgeluiden) kan gesteld worden dat grenswaarde voor het appartementencomplex uitsluitend in de avondperiode wordt overschreden. De maximale geluidbelasting in de avondperiode bedraagt 69 dB(A). Op de multifunctionele accommodatie is eveneens sprake van een overschrijding van de grenswaarden, enkel in de avondperiode. De maximale geluidbelasting bedraagt 70 dB(A) en treedt uitsluitend op aan de oostzijde van het gebouw.

Gelet op het voorgaande zijn eventuele maatregelen beschouwd. Om de overschrijding van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidniveau weg te nemen is een afscherming van tenminste 5,5 meter benodigd, over een totale lengte van 75 meter. Een dergelijke afscherming is landschappelijk en stedenbouwkundig niet acceptabel c.q. wenselijk. Een andere mogelijkheid is het treffen van gebouwgebonden maatregelen aan het appartementencomplex, zoals het aanbrengen van een vliesgevel. Het treffen van maatregelen aan de multifunctionele accommodatie is niet benodigd, omdat hier geen geluidgevoelige functies zijn voorzien c.q. mogelijk zijn.

Licht

Naast geluidhinder vormt ook de mogelijke hinder als gevolg van lichtinstallaties een aandachtspunt. De tennisvereniging beschikt momenteel over een lichtinstallatie met conventionele verlichting voor de oostelijk gelegen tennisvelden (baan 1 tot en met 4).

⁹ SAB (2022). Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid MFA Wapenveld, tennis en brandweer. Kenmerk: 210233. 14 april 2022.

De geldende beheersverordening 'Wapenveld - Dorp' staat (in de bestemming 'Sport') de bouw van lichtmasten tot 18 meter toe, ook ter plaatse van de westelijk gelegen velden. Dat betekent dat de lichtmasten juridisch-planologisch al mogelijk zijn.

De tennisvereniging valt onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit stelt geen grenswaarden inzake verlichtingssterkte. Wel stelt het Activiteitenbesluit dat ten behoeve van sportbeoefening de verlichting in de nachtperiode (tussen 23.00 en 07.00 uur) niet ingeschakeld mag zijn. Hoewel het Activiteitenbesluit geen uitspraken doet over de verlichtingssterkte, dient dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening wel beschouwd te worden. Normaal gebeurt dit met een lichthinderonderzoek, waarbij er ter plaatse lichtmetingen worden verricht. Een dergelijk onderzoek is in dit geval niet mogelijk c.q. zinvol, omdat de armaturen feitelijk (nog) niet aanwezig zijn.

Voor de planologische afweging wordt doorgaans aansluiting gezocht bij de normstelling voor de verticale verlichtingssterkte E_v en de lichtsterkte I per armatuur, zoals die wordt aangegeven in de Richtlijn lichthinder d.d. maart 2020 (3^e herziening) van de Nederlandse Stichting voor Verlichtingskunde (NSVV). De betreffende richtlijn kan als algemeen geaccepteerd worden aangemerkt bij toetsing van de lichtmissie en -emissie.

In de voorliggende situatie kan de omgeving gekarakteriseerd worden als "Gebieden met een gemiddelde omgevingshelderheid. In het algemeen stedelijke (woon)gebieden" (omgevingszone E3). Voor dergelijke gebieden wordt een grenswaarde voor de *verticale verlichtingssterkte E_v* op de gevel van woningen aangegeven van 10 lx in de dag en avond (tussen 07:00 en 23:00 uur) en van 2 lx in de nacht (tussen 23:00 en 07:00 uur). Daarnaast wordt in de richtlijn voor de *lichtsterkte I* per armatuur in de richting van omwonenden een richtwaarde aangegeven van 10.000 cd in de dag en avond en van 1.000 cd in de nacht.

De huidige verlichtingsinstallatie van de tennisvereniging bevindt zich op ruim 60 meter afstand van de geprojecteerde woningen en vormt daarmee op voorhand geen belemmering voor de beoogde woningen. Mocht de tennisvereniging besluiten de huidige verlichtingsinstallatie te vernieuwen en tevens uit te breiden naar de westelijk gelegen tennisvelden, dan worden de lichtmasten voorzien van LED-armaturen. Een groot voordeel van LED-armaturen is de beperkte verstrooiing van licht naar de omgeving, in tegenstelling tot de huidige conventionele armaturen. De tennisvereniging heeft reeds bevestigd dat bij een eventuele vernieuwing of uitbreiding van de lichtinstallatie gekozen wordt voor LED-armaturen.

Het bouwvlak voor de beoogde appartementen van Triada ligt op 24 meter afstand van de bestemming 'Sport'. In de meest recente verkaveling is het beoogde appartementencomplex echter op 30 meter afstand van de tennisvelden gepositioneerd. De ervaring met andere veldsportcomplexen leert dat de *lichtsterkte I* van lichtmasten met LED-armaturen (hoogte 15 meter) - op circa 30 meter afstand tot de gevel van woningen - per armatuur circa 2.000 cd bedraagt. Dit is ruimschoots minder dan de grenswaarde van 10.000 cd in de dag- en avondperiode voor de omgevingszone E3. Voor een dergelijke lichtmast bedraagt de *verticale verlichtingssterkte E_v* circa 2,5 lx. Ook

dit is ruimschoots minder dan de na te streven grenswaarde van 10 lx in een stedelijk gebied (omgevingszone E3).

Geconcludeerd wordt dat bij een eventuele uitbreiding van de installatie naar de westelijk gelegen tennisvelden ruimschoots voldaan kan worden aan de grenswaarden voor de omgevingszone E3 zoals gesteld in de Richtlijn lichthinder d.d. maart 2020, mits gebruik wordt gemaakt van LED-armaturen. Het aspect lichthinder vormt daarmee geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

AkzoNobel

Uit de bovenstaande tabel blijkt dat niet kan worden voldaan aan de gereduceerde richtafstand voor de aspecten geluid, geur en gevaar voor AkzoNobel aan de Zevenakkersweg 4.

Voor wat betreft het aspect gevaar kan gesteld worden dat het bedrijf een inrichting betreft zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Een nadere beschouwing naar het aspect gevaar is zodoende opgenomen in de paragraaf externe veiligheid (zie paragraaf 4.7).

Geur

Een nadere beschouwing van het aspect geur is daarentegen wel benodigd, omdat niet kan worden voldaan aan de gereduceerde richtafstand van 200 meter. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een quick scan geurhinder¹⁰ verricht, waarin onder meer de geurcontour op basis van de huidige milieuvergunning is beoordeeld. In het onderzoek zijn de gevolgen van het plan vergeleken met de feitelijk bestaande planologische situatie.

Het meest recente geuronderzoek voor AkzoNobel dateert uit 2003. Het bedrijf heeft nadien haar werkzaamheden en bedrijfsvoering gewijzigd ten opzichte van het geuronderzoek (dat als input diende voor de quick scan geurhinder), zo blijkt onder meer uit de revisievergunning d.d. 23 september 2013. Het bedrijf beschikt echter niet over milieuvergunning (revisievergunning) waarin de vergunde geuremissie afwijkt van de geuremissie zoals gehanteerd in het onderzoek van 2003. Dit betekent dat - ten opzichte van de situatie in 2003 - de geuremissie en -belasting op de omgeving enkel gelijk gebleven of afgenomen kan zijn. Het aspect industrieel geur vormt daarmee geen belemmering voor de planontwikkeling. Ook wordt het bedrijf AkzoNobel niet onevenredig in haar rechten geschaad.

Volledigheidshalve wordt vermeld dat zich de afgelopen jaren geen klachten hebben voorgedaan over geuroverlast ten gevolge van de bedrijfsvoering van AkzoNobel. Bovendien is de dominante windrichting niet in de richting van het plangebied gelegen. Dit alles duidt erop dat de geurbelasting op de beoogde geurgevoelige objecten in het plangebied niet tot knelpunten zal leiden.

Geluid

Tot slot is ook voor het aspect geluid een nadere beschouwing nodig, omdat niet wordt voldaan aan de gereduceerde richtafstand van 100 meter. Zodoende heeft een

¹⁰ SAB (2021). Memo industriële geur MFA Hof van Cramer. 28 juni 2021.

akoestisch onderzoek naar inrichtingslawaa¹¹ plaatsgevonden. De resultaten worden navolgend besproken, de volledige notitie is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de grenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (etmaalwaarde) van 50 dB(A) uitsluitend ter plaatse van de beoogde brandweerkazerne en sporthal wordt overschreden. Dit betreffen echter geen geluidsgevoelige functies. Voor wat betreft de maximale geluidniveaus wordt de grenswaarde (van 70 dB(A) in de dagperiode) nergens overschreden.

Zodoende kan geconcludeerd worden dat AkzoNobel voor wat betreft het aspect geluid niet belemmerd wordt in haar bedrijfsvoering en een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen is gewaarborgd.

Klapperdijk 23-23a

Aan de Klapperdijk – direct ten zuidwesten van het plangebied – bevindt zich een fietsenwinkel, die is aan te merken als een categorie 1 inrichting met een richtafstand van 10 meter voor de aspecten geluid en gevaar. In een gemengd gebied kan deze richtafstand in de regel worden teruggebracht tot 0 meter. Dat geldt echter niet voor het aspect 'gevaar'. De fietsenwinkel betreft geen inrichting zoals genoemd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Dit betekent dat belangrijke milieuvoorschriften, waaronder gevaar, zijn opgenomen in het Activiteitenbesluit. Op grond van deze wet- en regelgeving geldt dat de veiligheidsrisico's opgelost dienen te worden binnen de eigen inrichting. Een nadere beschouwing naar het aspect gevaar is zodoende niet benodigd. De fietsenwinkel vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hinder als gevolg van onderhavige ontwikkeling

Naast een appartementengebouw voorziet onderhavige ontwikkeling eveneens in een MFA. Deze accommodatie behelst diverse hinderveroorzakende functies. In de navolgende tabel volgt een opsomming van de beoogde functies binnen de ontwikkellocatie, met de bijbehorende omschrijving uit de VNG-brochure en de bijbehorende milieu-categorie.

Functie	Omschrijving VNG	Milieu-categorie	Richtafstanden in meters (gemengd gebied)			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Sporthal	Sporthallen	3.1	0	0	50 (30)	0
Brandweerkazerne	Brandweerkazernes	3.1	0	0	50 (30)	0
Buurthuis	Buurt- en clubhuizen	2	0	0	30 (10)	0
Bibliotheek	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	1	0	0	10 (0)	0
Jeugdzorg	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	0	0	10 (0)	0
Huisartsenpraktijk	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1	0	0	10 (0)	0

* de gereduceerde richtafstanden voor een gemengd gebied zijn tussen haakjes weergegeven.

¹¹ SAB (2022). Memo BP MFA Hof van Cramer, geluid t.g.v. AkzoNobel. Kenmerk: 210233. 14 april 2022.

Uit de voorgaande tabel blijkt dat de indicatieve hindercontour van de beoogde functies in het plangebied maximaal 30 meter bedraagt. Deze contour van 30 meter geldt niet voor alle functies, maar uitsluitend voor de brandweerkazerne en sporthal. Voor het buurthuis geldt een hindercontour van 10 meter. De overige functies vormen geen belemmering voor de omliggende woningen.

De beoogde brandweerkazerne is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne' (aan de noordwestzijde van het plangebied). De afstand tot de meest nabije bestaande woning (aan de Klapperdijk) bedraagt 38 meter. Daarmee wordt voldaan aan de gereduceerde richtafstand. De afstand tot de beoogde woningen in het plangebied bedraagt meer dan 50 meter. Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee in voldoende mate gewaarborgd worden.

De sporthal is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'sporthal' (aan de noordoostzijde van het plangebied). De afstand tot de meest nabije bestaande woning (aan de Klapperdijk) bedraagt meer dan 50 meter. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de gereduceerde richtafstand. De afstand tot de beoogde woningen in het plangebied bedraagt 36 meter. Een goed woon- en leefklimaat kan daarmee in voldoende mate gewaarborgd worden.

Het buurthuis – waarvoor een indicatieve richtafstand van 10 meter geldt – kan in principe overal binnen het bouwvlak worden gesitueerd, waardoor de hindercontour (in een worst case-scenario) de bedrijfswoning aan de Klapperdijk 23-23a en de beoogde nieuwe woningen in het plangebied zal overlappen. In het meest recente ontwerp is het buurthuis echter op voldoende afstand gesitueerd en wordt ruimschoots aan de richtafstand van 10 meter voldaan.

Onderzoek inrichtingslawaai

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is voor de beoogde brandweerkazerne een onderzoek naar inrichtingslawaai¹² uitgevoerd. De belangrijkste conclusies zijn navolgend weergegeven, de volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de grenswaarde van het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (etmaalwaarde) van 50 dB(A) uitsluitend wordt overschreden op de woning aan Klapperdijk 21b (51 dB(A)).

Wat betreft de maximale geluidniveaus treden er geen overschrijdingen plaats op het beoogde appartementencomplex. Wel is er sprake van een overschrijding in de avond- en nachtperiode op de woningen Klapperdijk 11, 13 en 15. Deze overschrijding wordt veroorzaakt door het optrekken van brandweerwagens bij vertrek.

De berekende overschrijdingen zijn echter significant lager dan de geluidbelasting in de huidige situatie, waarbij de brandweerkazerne op kortere afstand is gesitueerd. Per saldo treedt dus een verbetering op van het woon- en leefklimaat.

¹² SAB (2022). Akoestisch onderzoek omgevingsgeluid MFA Wapenveld, tennis en brandweer. Kenmerk: 210233. 14 april 2022.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

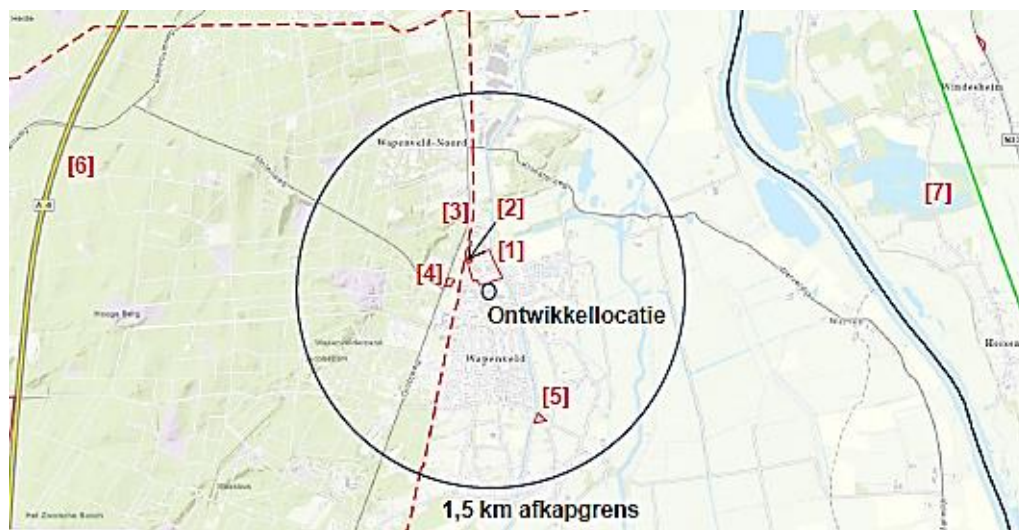
Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een quick scan externe veiligheid¹³. Op basis van de quick scan wordt gesteld dat in de nabijheid van het plangebied de volgende risicobronnen gesitueerd zijn:

¹³ SAB (2021). Quick scan externe veiligheid. Hof van Cramer te Wapenveld. Projectnummer: 210233. 26 mei 2021.



Uitsnede digitale risicokaart met aanduiding onderzoeksgebied (blauwe cirkel) bron: www.risicokaart.nl

- [1] Risicovolle inrichting, Akzo Nobel Coatings Wapenveld BV
- [2] Risicovolle inrichting, Gasunie NV
- [3] Buisleiding, N-556-60
- [4] Risicovolle inrichting, BP tankstation
- [5] Risicovolle inrichting, Wagenvoort Vuurwerk BV
- [6] Wegtraject, A50: Knp. Hattermerbroek – Knp. Beekbergen
- [7] Spoortraject, 150D, Deventer West – Zwolle Oost

Uit de inventarisatie blijkt dat de ontwikkeling niet binnen een plaatsgebonden risico-contour (PR 10⁻⁶) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Tevens ligt de locatie niet binnen het invloedsgebied voor groepsrisico. Een verantwoording van het groepsrisico conform Bevi, Bevb en Bevt is derhalve niet vereist. Het aspect externe veiligheid hoeft niet nader beschouwd te worden.

In het kader van het wettelijk vooroverleg is advies uitgebracht door de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland, gericht op bereikbaarheid, begaanbaarheid en zelfredzaamheid. Er geldt een positieve instemming van uit de Veiligheidsregio. De adviezen zijn ter harte genomen en zullen worden meegenomen in de verdere (bouwtechnische) uitwerking van het plan.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.8 Water

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m³/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

Waterschap Vallei & Veluwe - Waterbeheerprogramma 2016 - 2021

Vanaf 1 januari 2016 is het Waterbeheerprogramma van het Waterschap Vallei en Veluwe van kracht. Het is bewust neergezet als een programma en niet meer als een waterbeheerplan. De maatregelen zijn op hoofdlijnen uitgewerkt, het “hoe” volgt bij het jaarlijks vaststellen van de begroting.

De zorg voor de kerntaken “beschermen tegen overstroming”, “schoon en voldoende oppervlaktewater” en “zuiveren van afvalwater” blijft voorop staan. Daarbij wil het waterschap wel meer toe naar een integrale benadering van de gezamenlijke opgave. Het waterschap wil haar ambities en doelen steeds sterker bereiken samen met de waterpartners. De ambities zijn:

- We beschermen ons gebied tegen overstromingen.
- We zorgen voor de juiste hoeveelheid water.
- We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit.
- Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden.
- We halen de hoogst mogelijke waarde uit water.
- We beheren afvalwaterketen en watersysteem als één geheel samen met onze partners.

Samen met gemeenten wil het waterschap schoon hemelwater en afvalwater zoveel mogelijk aan de bron scheiden. Dit om de negatieve effecten van extreme buien (lagere waterkwaliteit door overstorten) en droogte (lagere waterkwaliteit door geen watertoevoer, hittestress), als gevolg van klimaatverandering, te voorkomen. Hiertoe stelt het waterschap een beleidsplan op en voert dit uit.

Binnen de verantwoordelijkheden van de waterpartners voor grondwaterbeheer wil het waterschap de samenwerking initiëren en als grondwaterloket fungeren. De start betreft het vormen van een gezamenlijk grondwaterkennisteam.

Binnen de jaarcyclus wordt door het waterschap verantwoording afgelegd over de inhoudelijke doelen en resultaten. In de cyclus wordt een moment ingebouwd om op collegiale basis met de waterpartners de programmering voor het komende jaar af te stemmen.

Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is voorzien in een watertoets¹⁴. Op basis van deze toets komen de volgende punten naar voren:

¹⁴ SAB (2021). Watertoets. Wapenveld, Hof van Cramer. Projectnummer: 210233. 24 november 2021.

- Uit de digitale watertoets en uit de legger van het waterschap blijkt dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde A- of B-watergangen) liggen, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.
- Door de beoogde ontwikkeling neemt de hoeveelheid vuilwater dat geloosd wordt op de huidige riolering toe. Op dit moment is de exacte hoeveelheid nog niet te berekenen. De mogelijkheden en wijze van aansluiting zal wel in overleg met de gemeente besproken moeten worden. Tevens zal voor de aansluiting een vergunning aangevraagd moeten worden.
- De ontwikkeling dient in basis te voldoen aan het principe van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' (HNO). Dit wil zeggen: waar het verharde oppervlak toeneemt of verhard oppervlak wordt afgekoppeld van de riolering, dienen maatregelen te worden genomen om afstromend hemelwater te verwerken. Binnen het voorliggende plangebied is sprake van een grotendeels gelijkblijvende situatie voor wat betreft verharding ten opzichte van de huidige situatie. In dit kader wordt voldaan aan het HNO principe. Indien het plan echter voorziet in het afkoppelen van de gebouwen – wat goed is voor de waterhuishouding in het gebied en omgeving – dan dient voor het oppervlakte van het dak wél compensatie plaats te vinden. Gezien de verwachte typologie van de bodem – fijn of grof zand – met een hoge waterdoorlatendheid is het realiseren van infiltratiemaatregelen hier mogelijk. Gezien het oppervlakte van het gebied dient de waterberging in het vervolgproces zorgvuldig met het waterschap afgestemd te worden.
- Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om 80 centimeter boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Uit de analyse op basis van openbare data komt naar voren dat de GHG zich op $\pm 0,8 - 1,3$ m -mv bevindt. In dat kader zou voldaan worden aan het advies van het waterschap.

De gemeente Heerde heeft in haar nota inrichtingseisen infrastructuur en openbare ruimte Heerde 2021 onder andere eisen gesteld in het kader van de waterhuishouding. Wanneer wordt voorzien in afkoppeling van gebouwen en zodoende compenserende maatregelen noodzakelijk zijn dient het type infiltratievoorziening te worden afgestemd met de adviseur riolering en waterhuishouding van de gemeente Heerde. Aangezien waterberging noodzakelijk is, is dit uitgewerkt in navolgende berekening:

Berekening waterberging

Totaal verhard opp. ca. = 5.975 m^2
 Totaal groendak ca. = 500 m^2

Eis 40mm water per m^2 voor verhard terrein en gebouw
 $5.975 \times 0,04 = 239 \text{ m}^3$ waterberging ndz.

Groendak 500 m^2 (ca. 25 l/m^2 waterberging) = $12,5 \text{ m}^3$
 Nog te bergen = $226,5 \text{ m}^3$

IT-riool:

infiltratieriool $\varnothing 600 \text{ ¼} * \pi * 0,62 = 0,283 \text{ m}^3/\text{m}^1$
 infiltratieriool $\varnothing 800 \text{ ¼} * \pi * 0,82 = 0,503 \text{ m}^3/\text{m}^1$

Benodigde lengte $\varnothing 600 = 226,5 / 0,283 = \text{ca. } 800 \text{ m}$
 Benodigde lengte $\varnothing 800 = 226,5 / 0,503 = \text{ca. } 450 \text{ m}$

Zoals volgend uit voorgaande berekening is er, na aftrek van het waterbergend vermogen van de beoogde groene daken, nog 225,4 m³ waterberging benodigd. Daarvoor wordt een IT-riool aangelegd. De precieze dimensionering wordt in het kader van de omgevingsvergunning nader uitgewerkt; al dan niet in overleg met de gemeente c.q. het waterschap.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect water geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. De waterparagraaf wordt in het kader van het wettelijk vooroverleg voor advies voorgelegd aan Waterschap Vallei en Veluwe.

4.9 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

SAB heeft met een quick scan natuur¹⁵ onderzocht of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Naast beschermde natuurwaarden in het plangebied is ook nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

Gebiedsbescherming

Uit de quick scan blijkt dat Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Rijntakken' in de buurt van het plangebied liggen. Het is mogelijk dat er een toename van stikstofemissie plaats vindt door de voorgenomen plannen. Het effect hiervan is getoetst met behulp van een Aeries-stikstofberekening¹⁶. Uit deze berekening volgt dat er in de gebruiksfase met behulp van intern salderen een grootste afname van 0,02 mol stikstof/ha/j optreedt in de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie. Met de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering per 1 juli 2021 kan de aanlegfase buiten beschouwing worden gelaten. Overige negatieve effecten zijn op voorhand uit te sluiten.

¹⁵ SAB (2022). Quick scan natuur. Wapenveld, W.H. Van der Pollstraat. Projectnummer: 210233. 4 april 2022.

¹⁶ SAB (2022). Onderzoek stikstofdepositie. Wapenveld, Hof van Cramer. projectnummer: 210233. 13 april 2022.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuur-netwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

Soortenbescherming

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scan dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Mogelijk zijn ook nestplaatsen aanwezig van ransuil, huismus en gierzwaluw, alsmede verblijfplaatsen van vleermuizen. Nestplaatsen c.q. verblijfplaatsen van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Om hierover duidelijkheid te krijgen is nader soortenonderzoek¹⁷ uitgevoerd. Op basis van het onderzoek is geconstateerd dat met de voorgenomen plannen geen essentiële elementen voor deze soorten verloren gaan. Om de werkzaamheden door te laten gaan is dus geen ontheffing Wet natuurbescherming nodig. Wel dient te allen tijde rekening gehouden te worden met broedende vogels en de zorgplicht.

Beschermde houtopstanden

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Conclusie

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW¹⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen

¹⁷ SAB (2021). Nader onderzoek Wet natuurbescherming. Wapenveld, W.H. Van der Pollstraat. Projectnummer 210233. 21 oktober 2021.

¹⁸ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Onderhavige ontwikkeling voorziet in de bouw van een multifunctionele accommodatie en maximaal 20 sociale huurappartementen.

Op basis van CBS-gegevens kan worden gesteld dat het plangebied kan worden aangemerkt als 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom'. In de navolgende tabel is de verwachte maximale verkeersgeneratie weergegeven:

Toekomstige situatie

Type	Aantal	Kencijfer*	per	verkeersgeneratie
Huur, appartement, midden/goedkoop	20	4,5	woning	90
Bibliotheek (bij afwezigheid van kencijfers voor een buurthuis; incl. jeugdwerk)	1.050 m ²	13,0	100 m ² bvo	136,5
Sporthal	1.200 m ²	10,9	100 m ² bvo	130,8
Huisartsenpraktijk	6 behandelkamers	30,5	Per kamer	183
Brandweerkazerne	n.v.t. (toepassing ervaringscijfers)			15
<i>Totaal afgerond</i>				555

* het kencijfer betreft het gemiddelde aantal verkeersbewegingen binnen de bandbreedte die het CROW hanteert.

Zoals blijkt uit de voorgaande tabel leidt de voorgenomen ontwikkeling tot een verkeersgeneratie van 555 verkeersbewegingen op een gemiddelde weekdag, waarbij moet worden opgemerkt dat vermoedelijk een aanzienlijk deel van de bezoekers van de MFA per fiets zal komen.

Ontsluiting

Het plangebied is gelegen aan de W.H. Van de Pollstraat en wordt aan de zuidzijde tevens ontsloten op de Klapperdijk. Beide wegen kunnen de te verwachten extra verkeersbewegingen relatief eenvoudig verwerken. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot een onacceptabele verkeerstoename.

Parkeren

Bij de te realiseren ontwikkeling dienen voldoende parkeerplaatsen te worden ingepast. De gemeente Heerde heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de Parkeernormennota, zoals vastgesteld op 5 oktober 2012. Op basis hiervan is geregeld dat een omgevingsvergunning voor het bouwen slechts kan worden verleend wanneer wordt aangetoond dat in voldoende mate wordt voorzien in ruimte voor het parkeren of stallen van auto's. Bij omgevingsvergunningsaanvraag voor de voorgenomen ontwikkeling zal worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het gemeentelijk beleid. In het bouwplan is hiervoor ruimte gereserveerd.

In de regels van dit bestemmingsplan wordt het gemeentelijk parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.11 Kabels en leidingen

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.

Toetsing

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 in de omgeving van het plangebied leiden 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 verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders 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.

Conclusie

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

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld conform de systematiek van de ter plaatse geldende beheersverordening 'Wapenveld - Dorp'. Een en ander met inachtneming van de bepalingen die zijn opgenomen in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro), zoals de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2012) en het coderingssysteem Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels en is voorzien van een toelichting. De regels en verbeelding vormen het juridisch bindende deel, terwijl de toelichting geen juridische binding heeft, maar moet worden beschouwd als handvat voor de uitleg en de onderbouwing van de opgenomen bestemmingen. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De verbeelding heeft een rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

In deze paragraaf worden de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. De regels van het plan bestaan uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen.

Opzet bestemmingsplan

Het voorliggende bestemmingsplan 'Wapenveld – Dorp, Hof van Cramer' voorziet in de ontwikkeling van een nieuwe multifunctionele accommodatie en een appartementengebouw met sociale huurwoningen. Aan de gronden zijn globale eindbestemmingen toegekend (respectievelijk Maatschappelijk en Wonen - Woongebouw). Op grond van deze bestemmingen geldt een rechtstreekse bouwtitel. Tegelijkertijd bieden deze bestemmingen ook de nodige flexibiliteit. Door deze opzet wordt de gewenste flexibiliteit gedurende het ontwikkelingstraject gecreëerd.

Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is. Het college kan binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

Een bestemmingsplan bevat niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

5.2 Inleidende regels

Begrippen

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden.

5.3 Bestemmingsregels

5.3.1 Opbouw bestemmingen

Bestemmingsomschrijving

Bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals groen, wonen, verkeer etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

Bouwregels

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd. Indien mogelijk wordt verwezen naar bouwvlakken en aanduidingen op de verbeelding.

Nadere eisen

In deze bepaling is een regeling opgenomen die het college van burgemeester en wethouders in de gelegenheid stelt nadere eisen te stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing, mocht daar aanleiding toe zijn.

Specifieke gebruiksregels

In dit onderdeel kan worden aangegeven welke vormen van gebruik men in ieder geval strijdig acht met de bestemming. Het is niet de bedoeling alle mogelijke strijdig gebruiksvormen te noemen, maar alleen die, waarvan het niet op voorhand duidelijk is dat deze in strijd zijn met de bestemming. Het gaat hierbij in feite om een aanvulling op de doeleindenomschrijving.

Afwijken van de gebruiksregels

In deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag ten aanzien van bepaalde gebruiksregels.

5.3.2 Bestemmingen

In deze paragraaf zijn de feitelijk in het plan voorkomende bestemmingen beschreven. Per bestemming is kort toegelicht welk gebruik van de gronden is toegestaan en welke bouwregels er gelden.

Maatschappelijk

Het multifunctionele centrum (maximaal brutovloeroppervlak van 3.500 m²) is voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk'. De gronden zijn daarmee bestemd voor een sporthal, bibliotheek, huisartsenpraktijk met apotheek, praktijkruimte, verenigingsleven en een brandweerkazerne. De sporthal en brandweerkazerne zijn voorzien van een functieaanduiding, met als doel de beoogde locatie van deze voorzieningen (aan de noordzijde van het plangebied) vast te leggen. Op grond van dit bestemmingsplan kunnen de sporthal en brandweerkazerne dus uitsluitend aan de noordzijde van het plangebied worden gebouwd. Geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld kinderdagverblijven, verpleeghuizen of onderwijsgebouwen) zijn niet toegestaan.

Binnen de bestemming zijn gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Gebouwen zijn enkel toegestaan binnen het bouwvlak, waarbij moet worden voldaan aan het maximale bebouwingspercentage van 80% en de maximale bouwhoogte. Binnen de aanduiding 'bijgebouwen' zijn bijgebouwen toegestaan welke een maximale bouwhoogte mogen hebben van 2,5 m. Ten slotte gelden maximale bouwhoogtes voor erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevel (1 m), vlaggenmasten (8 m), overkappingen (3,25 m) en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (2,5 m).

Tot slot is in de specifieke gebruiksregels bepaald dat geluidgevoelige maatschappelijke voorzieningen (zoals een kinderdagverblijf) niet zijn toegestaan.

Verkeer

De omliggende infrastructuur en openbare ruimte is bestemd als 'Verkeer'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor wegen, straten, paden, parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen, straatmeubilair, voorzieningen voor afvalinzameling en wa-

ter(huishoudkundige voorzieningen). Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd met uitzondering van de gronden binnen de aanduiding 'bijgebouwen' waar bijgebouwen wel zijn toegestaan welke een maximale bouwhoogte mogen hebben van 2,5 m. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter, waarbij een uitzondering geldt voor voorzieningen ten behoeve van masten, de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer (10 m).

Wonen - Woongebouw

Het appartementengebouw is voorzien van de bestemming 'Wonen - Woongebouw'. Daarmee zijn de gronden bestemd voor het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen. Gebouwen mogen enkel binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij maximaal 20 eenheden zijn toegestaan (uitsluitend sociale huur). Er geldt een maximum bouwhoogte van 11 meter. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan 1 meter indien deze zich voor de voor-gevel bevinden. In overige gevallen geldt een maximum bouwhoogte van 2,5 meter.

Waarde - Hoge archeologische verwachting

De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden. Op basis van deze dubbelbestemming wordt onder andere geregeld dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is bij activiteiten die dieper reiken dan 0,8 meter onder maaiveld.

5.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het bestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels is een regeling voor parkeren opgenomen. Indien op grond van één van de in het voorliggende plan opgenomen bestemmingen wordt gebouwd, dient voorzien te worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de 'Parkeernormennota Gemeente Heerde', zoals deze op 5 oktober 2012 door de gemeenteraad is vastgesteld. In de betreffende beleidsregels zijn de parkeernormen voor de gemeente vastgelegd. Indien deze beleidsregel in de toekomst herzien wordt, dient rekening te worden gehouden met die wijzigingen.

Indien de parkeerbehoefte niet geheel op eigen terrein kan worden voorzien, kan het college middels een omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat de parkeerbehoefte in de openbare ruimte wordt ondergebracht.

Algemene afwijkingsregels

Dit artikel is een aanvulling op de afwijkingsregels uit de bestemmingen waarin nog een aantal algemene afwijkingen is opgenomen. Het betreft hier onder meer een standaardregeling die beperkte afwijkingen in de maatvoering bij de uitvoering van bouwplannen mogelijk maakt.

5.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

Bouwwerken welke op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan (of waarvoor een bouwvergunning is aangevraagd) mogen blijven bestaan, ook al is dit strijdig met de bouwregels. De overgangsbepaling houdt niet in dat het bestaand, illegaal opgerichte, bouwwerk legaal wordt, noch brengt het met zich mee dat voor een dergelijk bouwwerk alsnog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen kan worden verleend. Burgemeester en wethouders kunnen in beginsel dus nog gewoon gebruik maken van hun handhavingsbevoegdheid. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de regels op het moment van inwerkingtreding van het plan, mag eveneens worden voortgezet.

Slotregel

Dit artikel geeft aan op welke manier de regels kunnen worden aangehaald.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op basis van artikel 3.1.6, lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. De ontwikkelingen die concreet mogelijk worden gemaakt door het bestemmingsplan moeten (economisch) uitvoerbaar zijn, omdat er anders sprake is van een oneigenlijke bestemming.

Het voorliggende plangebied is volledig in eigendom van de gemeente Heerde. Uitgangspunt voor de sociale huurwoningen is dat Triada de gronden aankoopt nadat het voorliggende bestemmingsplan onherroepelijk is. Het kostenverhaal is verzekerd middels de grondoverdracht. Het overige deel van het plangebied en de daarop beoogde bebouwing blijft geheel in eigendom van de gemeente Heerde. Voor de huisartsenpraktijk is het uitgangspunt dat de gemeente eigenaar blijft van de opstal en deze casco verhuurt.

Gelet op het voorgaande is het opstellen van een exploitatieplan overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Vooroverleg

Op grond van ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorliggende bestemmingplan toegezonden aan verschillende overlegpartners. De Veiligheidsregio heeft advies uitgebracht op onderhavig plan, welke is verwerkt paragraaf 4.7 Externe veiligheid.

6.2.2 Informatieavonden

In juli 2021 en april 2022 zijn er informatieavonden voor bewoners geweest, waarbij omwonenden en andere belanghebbenden in de gelegenheid zijn gesteld kennis te nemen van de beoogde ontwikkelingen en een reactie te geven.

Tijdens de informatieavonden in april 2022 hebben verschillende omwonenden en belanghebbenden bezwaren geuit, voorstellen en ideeën aangereikt, maar ook positieve reacties uitgesproken. Het merendeel van de op- en aanmerkingen was gericht op het appartementengebouw en op de parkeersituatie in en rondom het plangebied. Aan de hand van de opgehaalde reacties uit de inloopavond, heeft de initiatiefnemer de situatie en de uiterlijke verschijningsvorm van het appartementen aangepast. Ook zijn er enkele parkeerplaatsen toegevoegd. Het aangepaste ontwerp is vervolgens in juni voorgelegd aan een kleine maar representatieve afvaardiging van de omwonenden, de Ondernemersvereniging en de Dorpsraad. Allen gaven te kennen het aangepaste ontwerp een grote verbetering te vinden ten opzichte van het eerdere ontwerp.

6.2.3 Zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Wapenveld - Dorp, MFA Hof van Cramer en appartementen' heeft voor eenieder ter inzage gelegen van 20 september 2022 tot en met 2 november 2022. Op het ontwerp bestemmingsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Geconstateerd is echter dat het bouwprogramma voor de MFA niet geheel past binnen de kaders en maatvoeringen van het ontwerpbestemmingsplan zoals deze ter inzage heeft gelegen. Het betreft de mogelijkheid om bergingen te realiseren op het erf van de MFA, ten dienste van het functioneren van de MFA (facilitaire functies zoals opslag, stalling en plaatsing (vuil)containers). Het bestemmingsplan is hierdoor ambtshalve gewijzigd. De wijzigingen staan beschreven in de Nota Ambtelijke wijziging. De Nota is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.