

Bestemmingsplan Centrumplan Heerde

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

BJZ.nu - Ruimtelijke plannen en advies

Juni 2023

Vastgesteld

Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16a
7609 RG Almelo

T 0546 454 466

Vestiging Zwolle
Dr. van Wiechenweg 2
8025 BZ Zwolle

E info@bjz.nu

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML Nieuwegein

Vestiging Groningen
Helperpark 284
9723 ZA Groningen

Bestemmingsplan “Centrumplan Heerde”

Plannaam: Centrumplan Heerde
IMRO-nummer: NL.IMRO.0246.HDEBPCentrumPlan-VA01
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: Juni 2023



TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	GESCHIEDENIS VAN HEERDE	9
2.2	HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED	9
HOOFDSTUK 3	PLANBESCHRIJVING	13
3.1	INLEIDING.....	13
3.2	GEWENSTE SITUATIE PER ONTWIKKELLOCATIE	14
3.3	STEDENBOUW EN BEELDKWALITEIT	15
3.4	BOMEN.....	15
3.5	VERKEER EN PARKEREN	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	19
4.1	RIJKSBELEID	19
4.2	PROVINCIAAL BELEID	22
4.3	REGIONAAL BELEID.....	23
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	24
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	29
5.1	GELUID	29
5.2	BODEMKWALITEIT.....	30
5.3	LUCHTKWALITEIT	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	33
5.5	MILIEUZONERING	35
5.6	ECOLOGIE.....	37
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	40
5.8	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	42
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN.....	44
6.1	VIGEREND BELEID.....	44
6.2	WATERPARAGRAAF	45
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	47
7.1	INLEIDING.....	47
7.2	OPZET VAN DE REGELS	47
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	48
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	52
9.1	VOOROVERLEG.....	52
9.2	INSpraak EN BURGERPARTICIPATIE.....	52
9.3	ZIENSWIJZEN.....	53

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 54

BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIG- EN BEELDKWALITEITSPAN	54
BIJLAGE 2	BOOMEFFECTANALYSE	54
BIJLAGE 3	VERKEERSKUNDIG ONDERZOEK	54
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	54
BIJLAGE 5	VERKENNEND EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK VOORMALIGE GEMEENTEWERF HEERDE	54
BIJLAGE 6	VERKENNEND BODEMONDERZOEK DORPSSTRAAT 25 HEERDE.....	54
BIJLAGE 7	VERKENNEND BODEMONDERZOEK DORPSSTRAAT 27	54
BIJLAGE 8	AKOESTISCH ONDERZOEK TRAFOHUISJE.....	54
BIJLAGE 9	STIKSTOFBEREKENING	54
BIJLAGE 10	QUICKSCAN FLORA EN FAUNA.....	54
BIJLAGE 11	RAPPORTAGE AANVULLEND SOORTENONDERZOEK WET NATUURBESCHERMING CENTRUMPROJECT HEERDE	54
BIJLAGE 12	NADER ONDERZOEK VLEERMUIZEN DORPSSTRAAT 27 HEERDE	54
BIJLAGE 13	ARCHEOLOGISCH BUREAUONDERZOEK EN INVENTARISEREND VELDONDERZOEK – VERKENNENDE FASE.....	54
BIJLAGE 14	PROGRAMMA VAN EISEN.....	55
BIJLAGE 15	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	55
BIJLAGE 16	WATERTOETSRESULTAAT	55
BIJLAGE 17	NOTA VAN ZIENSWIJZEN	55

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2006 is er een centrumvisie opgesteld voor het versterken van de aantrekkingskracht en uitstraling van de kern Heerde. In de visie wordt onder meer de ambitie benoemd dat Heerde een centrumgebied heeft dat comfortabel en herkenbaar is als winkelgebied met een prettig ondernemersklimaat. Het moet een plek zijn waar bewoners naar toe gaan voor de dagelijkse boodschappen, maar óók een plek waar bewoners en bezoekers graag willen verblijven. In 2014 is deze centrumvisie aangescherpt en herijkt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van vier ontwikkellocaties om de genoemde ambitie gestalte te geven. Het gaat om de volgende locaties:

1. Locatie Van Setten van Loenen (Dorpsstraat 27);
2. ABN locatie (Dorpsstraat 25);
3. Locatie Gemeentewerf (Dorpsstraat 7);
4. Locatie Van den Belt (Dorpsstraat 23).

Daarnaast wordt er een groene verbinding tussen het centrum en het Van Meurspark gecreëerd.

Hierna wordt per locatie een korte beschrijving gegeven van de gewenste ontwikkeling.

Locatie van Setten van Loenen

Er wordt ingezet op een compact en leefbaar winkelcentrum waar de identiteit van Setten van Loenen zal worden hersteld. Het bestaande pand (van oudsher hotel Boeve) wordt gesloopt en er zal een nieuwe ‘eyecatcher’ op het plein worden gerealiseerd, met daarin zowel centrumfuncties als appartementen.

ABN locatie

Het huidige ABN gebouw zal worden gesloopt. De locatie bevindt zich tegenover de Loenen van Setten locatie. Het zal als verbindende factor dienen tussen het centrumgebied en de locatie Gemeentewerf. Er zal bebouwing worden gerealiseerd met een commerciële plint, als verlengde van bestaande in het centrum aanwezige commerciële functies. Daarnaast wordt ruimte geboden voor het realiseren van woningen op de verdieping en aan de achterzijde op de begane grond.

Locatie Gemeentewerf

De bestaande bebouwing zal worden gesloopt. Het gaat om de bebouwing van de voormalige gemeentewerf en een woning. Ter plaatse wordt voorzien in het realiseren 16 twee-onder-één-kap en rijwoningen en een appartementengebouw met 22 appartementen. De woningen en het appartementengebouw worden in een parkachtige omgeving gerealiseerd. Daarnaast wordt er voorzien in een parkentree aan de kant van de Kerkstraat. Verder wordt op deze locatie voorzien in parkeergelegenheid om de parkeerbehoefte als gevolg van de in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakte ontwikkelingen op te vangen.

Locatie Van den Belt

Aan de achterzijde van de locatie van fruithandel Van den Belt, tussen de parkentree aan de Kerkstraat en de ABN-locatie, zal een parkeerplein worden gerealiseerd. Daarnaast worden zes appartementen tegen de achterzijde van de fruithandel gerealiseerd.

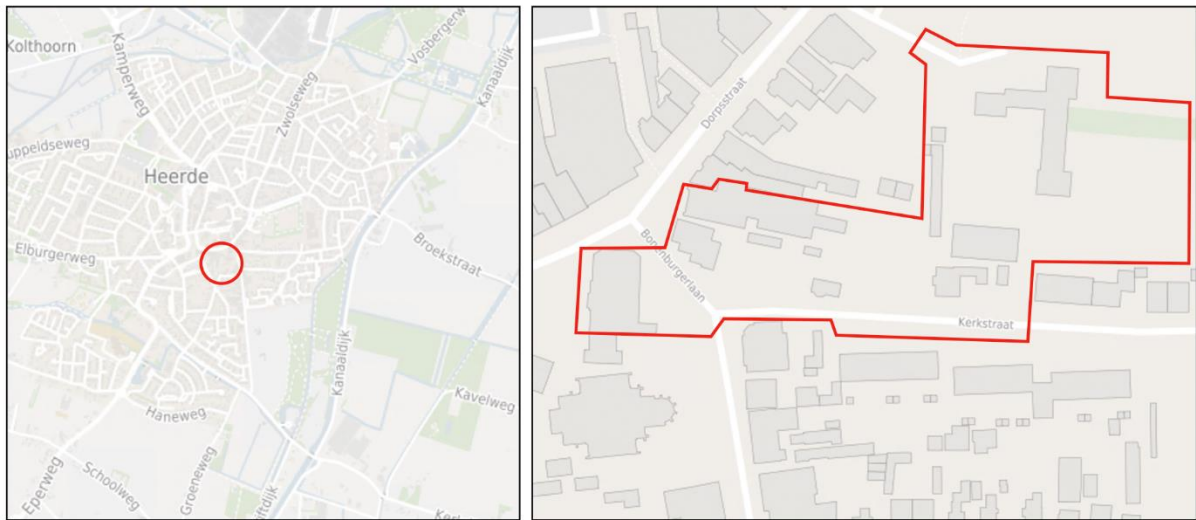
Groen

Vanuit de centrumvisie is het realiseren van een groenverbinding tussen het Van Meurspark en het centrum een belangrijk speerpunt. Het ‘groen’ loopt als slinger vanuit het park door richting het centrumgebied.

Omdat de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan “Heerde – Dorp”, is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat het voornemen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt midden in de kern Heerde. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in Heerde (rode cirkel) en ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) weergegeven.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied in Heerde en de directe omgeving (Bron: Pdok)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Centrumplan Heerde” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.HDEBPCentrumPlan-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijlagen);
- toelichting (met bijlagen).

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

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Heerde – Dorp”. Dit bestemmingsplan is op 30 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad. Hierna wordt per locatie ingegaan op de geldende bestemmingen.

Locatie van Setten van Loenen

Het plangebied is hier voorzien van de enkelbestemming ‘Centrum’ met een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding voor de maximum bouwhoogte.

Het te realiseren nieuwe gebouw op deze locatie past niet binnen het nu opgenomen bouwvlak en de nu opgenomen maximaal toegestane bouwhoogte.

ABN locatie

Het plangebied is hier eveneens bestemd als 'Centrum' met een bouwvlak en maatvoeringsaanduiding voor de maximum bouwhoogte.

De voorgenomen bebouwing past niet binnen het nu opgenomen bouwvlak en voldoet niet aan de maximaal toegestane bouwhoogte. Daarnaast is het niet toegestaan om appartementen op de begane grond te realiseren.

Locatie Gemeentewerf

Hier is het plangebied deels voorzien van de bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduiding 'bedrijfslocatie'. Daarnaast gelden de bestemming 'Wonen', 'Tuin' en 'Groen - Park'. Ter plaatse van de bestaande bebouwing is een bouwvlak en maatvoering voor de maximaal toegestane goot- of bouwhoogte opgenomen.

Het realiseren van woningen is niet toegestaan ter plaatse van de bedrijfs- en groenbestemming. Daarnaast is het realiseren van de groen- en parkeervoorzieningen eveneens niet in overeenstemming met de geldende bestemmingen.

Locatie Van den Belt

Het plangebied is hier eveneens bestemd als 'Centrum' met een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen voor de maximum bouw- en goothoogte.

De voorgenomen bebouwing past niet binnen het nu opgenomen bouwvlak en voldoet niet aan de maximaal toegestane bouwhoogte. Daarnaast is het niet toegestaan om appartementen op de begane grond te realiseren.

In afbeelding 1.2 is een uitsnede van het geldende bestemmingsplan weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning aangegeven. De locatie Setten van Loenen in hierbij met nummer 1 aangeduid. De ABN-locatie is met nummer 2 aangeduid. De nummers 3 en 4 betreffen respectievelijk de locatie Gemeentewerf en locatie Van Belt.



Afbeelding 1.2 Uitsnede geldende bestemmingsplan "Heerde - Dorp" (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de huidige situatie in het plangebied.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente Heerde beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de financiële uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak, het vooroverleg en de zienswijzen.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Geschiedenis van Heerde

De geschiedenis van Heerde begint in 1176, toen Bisschop Godfried van Utrecht de plaatsen Heerde, Hattem en Vorchten losmaakte van de kerk van Epe. Heerde kent zijn vroegste nederzetting in Markluiden waar al vroeg op systematische wijze landbouw en veeteelt werd bedreven. Dit blijkt uit de vroege vermeldingen van de Markluider-enk en de Markluiderbroek. Een enk is een bij een woonkern behorende akker. Een broek is een ander woord voor moeras.

Nog steeds is een groot deel van de gemeente agrarisch, maar het karakter ervan is de laatste 150 jaar sterk veranderd. Met de komst van de kunstmest eind negentiende eeuw, was de heide niet meer nodig om begraasd en afgeplagd te worden voor de mest in de poststallen. Zeer grote delen werden bebost. Weidse vergezichten op heidevelden verdwenen.

Heerde als nederzetting ontwikkelde zich met de jaren. In 1333 wordt de Brink van Heerde als eerst genoemd. Deze ligt echter niet in de kom, bij de kerk in het dorps hart, maar een paar honderd meter ten zuidwesten van de oorspronkelijke kom. De ligging van de brink veronderstelt dat deze een andere functie had dan die van het dorpsplein. Brinken waren stukken grasland aan de rand van de nederzetting waar men in de avond het vee naar dreef. Vanaf de brink kon het vee naar de stallen worden gedreven. Normaliter werden rondom brinken boerderijen gebouwd. In Heerde gebeurde dat niet. De boerderijen werden hier opgenomen in de zich uitbreidende bebouwing. Heerde kent zo een evenwicht tussen bebouwing en mooie grasvelden met bomen. Dit geeft Heerde zijn karakteristieke uitstraling. Dit uit zich niet alleen in de openbare ruimte waar de grasvelden met bomen het karakter van Heerde nog altijd weergeven. Het komt ook terug in de gebouwen die door de jaren heen rondom de dorpskern zijn gebouwd. Er is sprake van een grote variatie tussen de gebouwen onderling, doordat de gebouwen door de tijd zijn gerealiseerd.

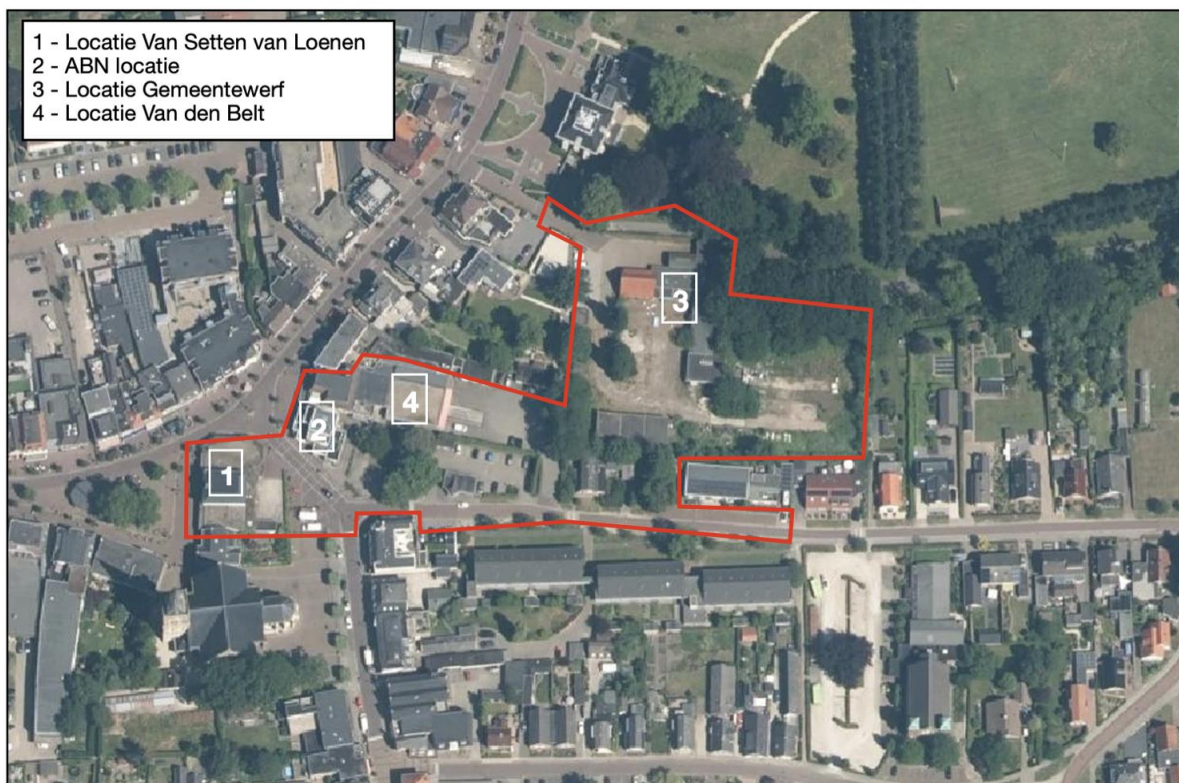
2.2 Huidige situatie plangebied

2.2.1 Algemeen

Zoals aangegeven bestaat het plangebied uit vier ontwikkellocaties. Het plangebied ligt in het centrum van de kern Heerde. De functionele structuur rondom het plangebied bestaat hoofdzakelijk uit centrumfuncties met veelal detailhandel, maatschappelijke voorzieningen, horeca en dienstverlening op de begane grond en appartementen op de verdieping. Daarnaast bestaat het plangebied uit infrastructuur en groenfuncties in de vorm van het Van Meurspark.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door centrumfuncties, het Van Meurspark en het stadhuis. Aan de oostzijde bevinden zich de Van Meursweide en woningen. Ten zuiden zijn eveneens woningen aanwezig. Ten westen van het plangebied bevinden zich de Dorpsstraat en een pleintje.

In afbeelding 2.1 is de huidige situatie in het plangebied op een luchtfoto weergegeven. De ontwikkellocaties zijn hierbij specifiek aangeduid. Hierna wordt op de situatie ter plaatse van de verschillende ontwikkellocaties ingegaan.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: Atlas Leefomgeving)

2.2.2 Locatie van Setten van Loenen

Deze ontwikkellocatie betreft een voormalige modezaak met bovenwoning aan de Dorpsstraat 27. Ter plaatse bevindt zich een grotendeels eenlaags gebouw. Ter plaatse van de bovenwoning is een tweede bouwlaag aanwezig. De bebouwing staat al geruime tijd leeg en er is tot op heden geen geschikte vervolgfunctie gevonden.

In afbeelding 2.2 zijn straatbeelden vanaf de Dorpsstraat en vanaf de Bonenburgerlaan weergegeven.



Afbeelding 2.2 Straatbeeld huidige situatie vanaf de Dorpsstraat (links) en Bonenburgerlaan (rechts) (Bron: Google Streetview)

2.2.3 ABN locatie

Deze ontwikkellocatie betreft de voormalige locatie van de ABN-AMRO (Dorpsstraat 25). Ter plaatse is een getrappt gebouw van maximaal drie verdiepingen aanwezig. Op de begane grond is in de huidige situatie een bloemenwinkel aanwezig. Op de verdiepingen zijn woningen aanwezig. De oostzijde van deze ontwikkellocatie

is ingericht als parkeerterrein. Ten oosten van het parkeerterrein bevindt zich een kleinschalig eenlaags gebouw van De Huiskamer Heerde (Kerkstraat 1b).



Afbeelding 2.3 Straatbeeld huidige situatie vanaf de Bonenburgerlaan (links) en Kerkstraat (rechts)(Bron: Google Streetview)

2.2.4 Locatie Gemeentewerf

Deze ontwikkellocatie bestaat uit de voormalige gemeentewerf (Dorpsstraat 7) en de aan de Kerkstraat 1a gelegen woning. De gemeentewerf bestaat uit drie grotendeels eenlaagse gebouwen en is voor het overige verhard. De aanwezige gebouwen zijn niet meer in gebruik ten behoeve van de gemeentewerf. De woning betreft een eenlaagse woning met kap en een aanbouw. De woning verkeert in matige bouwkundige staat.



Afbeelding 2.4 Straatbeeld huidige situatie vanaf de Kerkstraat (links) en Dorpsstraat (rechts)(Bron: Google Streetview)

2.2.5 Locatie Van den Belt

Deze ontwikkellocatie betreft de locatie aan de achterzijde van Fruithandel Van den Belt (Dorpsstraat 23). Ter plaatse zijn verschillende functies aanwezig in de huidige situatie. Het gaat onder meer om een trafogebouw, garageboxen, een hellingbaan en parkeerplaatsen.



Afbeelding 2.5 Straatbeeld huidige situatie vanaf de Dorpsstraat (Bron: Google Streetview)

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

De gemeenteraad van Heerde heeft in 2006 een centrumvisie voor Heerde vastgesteld. In de visie wordt onder meer de ambitie benoemd dat Heerde een centrumgebied heeft dat comfortabel en herkenbaar is als winkelgebied met een prettig ondernemersklimaat. Het moet een plek zijn waar bewoners naar toe gaan voor de dagelijkse boodschappen, maar óók een plek waar bewoners en bezoekers graag willen verblijven. In 2014 is deze centrumvisie aangescherpt en herijkt. In onderstaande afbeelding is de bij de centrumvisie behorende centrumvisiekaart weergegeven.



Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van vier ontwikkellocaties om de genoemde ambitie gestalte te geven. Het gaat om de volgende locaties:

1. Locatie Van Setten van Loenen (Dorpsstraat 27), als specifieke ontwikkellocatie benoemd in de centrumvisie;
2. ABN locatie (Dorpsstraat 25);
3. Locatie Gemeentewerf (Dorpsstraat 7), als specifieke locatie benoemd in de centrumvisie;
4. Locatie Van den Belt (Dorpsstraat 23).

Daarnaast wordt er een groene verbinding tussen het centrum en het Van Meurspark gecreëerd.



3.2 Gewenste situatie per ontwikkellocatie



3.2.1 Van Setten van Loenen

Ter plaatse van de locatie Van Setten van Loenen wordt de bestaande bebouwing gesloopt. Hiervoor in de plaats wordt een nieuw gebouw van drie bouwlagen gerealiseerd dat een 'eyecatcher' voor het centrum van Heerde wordt. In het gebouw wordt voorzien in maximaal 450 m² aan centrumfuncties, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel. Op de verdiepingen wordt voorzien in 8 dure appartementen.

3.2.2 ABN locatie

Het voornemen is de bestaande bebouwing te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een drielaags gebouw gebouwd. In het gebouw wordt op de begane grond aan de zijde van de Dorpsstraat (voorzijde van het gebouw) voorzien in circa 200 m² als centrumfuncties, zoals horeca, dienstverlening en detailhandel. Op de begane grond aan de achterzijde wordt voorzien in appartementen en bergingen bij de appartementen. Op de verdiepingen wordt eveneens voorzien in appartementen. Het gaat om in totaal 17 appartementen, waarvan 5 dure appartementen en 12 middeldure appartementen. Ten oosten van het te realiseren gebouw wordt voorzien in parkeervoorzieningen.

3.2.3 Locatie gemeentewerf

Ook hier wordt de bestaande bebouwing gesloopt. In het noordelijke deel van deze locatie wordt een drielaags appartementengebouw gerealiseerd met in totaal 22 appartementen. Het gaat om 22 appartementen in het goedkope segment. Naast het drielaagse appartementengebouw worden op deze locatie eveneens 16 grondgebonden woningen gerealiseerd. Het gaat om 12 twee-onder-één-kapwoningen en 4 rijwoningen. Er wordt in totaal voorzien in 10 woningen van 1 bouwlaag met een kap en 4 woningen van 2 bouwlagen met een kap.

De appartementen en grondgebonden woningen worden in een parkachtige omgeving gerealiseerd. De parkachtige omgeving vormt de verbinding tussen het centrum en het Van Meurspark.

3.2.4 Locatie Van den Belt

Het voornemen is hier om de bestaande bebouwing achter fruithandel Van den Belt te slopen. Hiervoor in de plaats wordt een drielaags appartementengebouw met in totaal 6 appartementen gerealiseerd. Het gaat om appartementen in het middeldure segment. Ten oosten van het nieuwe appartementengebouw wordt voorzien in een parkeerplaats.

3.3 Stedenbouw en Beeldkwaliteit

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Deze is als bijlage 1 bijgevoegd. In de regels van dit bestemmingsplan is door middel van een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat nieuw bouwwerken moeten voldoen aan de beeldkwaliteitseisen zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan.

3.4 Bomen

Om de in het plangebied aanwezige bomen te inventariseren is een boomeffectanalyse uitgevoerd. Deze is als bijlage 2 bijgevoegd. Bij de stedenbouwkundige uitwerking is rekening gehouden met de resultaten van de boomeffectanalyse. Waar nodig zijn aanpassingen in de planvorming gedaan om zoveel mogelijk bomen te kunnen behouden.

3.5 Verkeer en parkeren

3.5.1 Uitgangspunten

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden

uitgevoerd op basis van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de gemeentelijke 'Parkeernormennota gemeente Heerde' d.d. 5 oktober 2012.

3.5.2 Verkeer

De te realiseren woningen en centrumvoorzieningen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Het toenemend aantal verkeersbewegingen als gevolg van het project moet daarom in ogenschouw worden genomen. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)'.

Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: wonen, koop, appartement, duur, midden & goedkoop;
- Functie: Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000-30.000 inwoners
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Heerde (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: centrum;

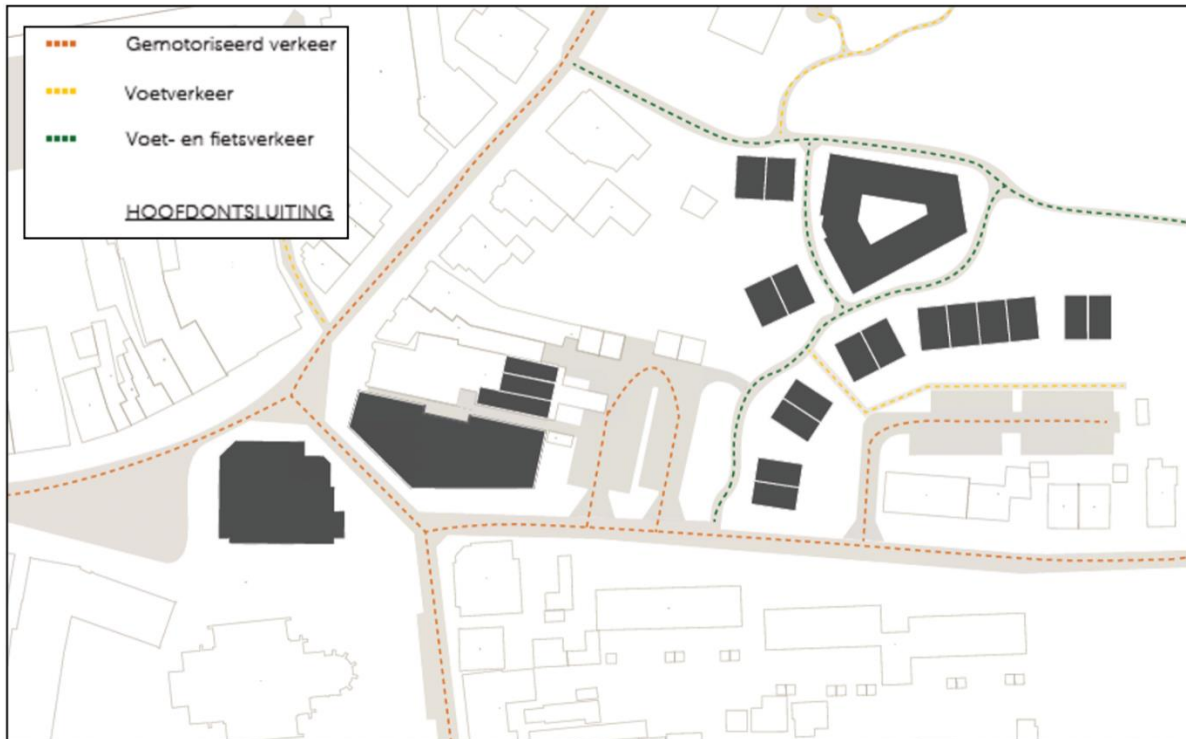
In de publicatie van de CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie	Verkeersgeneratie	Aantal	Totale verkeersgeneratie
Huis, koop, twee-onder-één-kap	7,6 / woning	12 woningen	91,2
Huis, koop, tussen/hoek	7,2 / woning	4 woningen	28,8
Koop, appartement, goedkoop	5,2 / woning	22 woningen	114,4
Koop, appartement, midden	5,8 / woning	18 woningen	104,4
Koop, appartement, duur	7,2 / woning	13 woningen	93,6
Binnenstad of hoofdwinkel(stads)centrum 20.000 tot 30.000 inwoners	33,1 per 100 m ² bvo	650 m ² bvo	215,2
Totaal			647,6

De totale verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen en centrumfuncties komt afgerond neer op **648 verkeersbewegingen per weekdag**. In voorliggend geval wordt er, gezien de ligging van de locatie, van uitgegaan dat het verkeer het plangebied via twee routes bereikt. De eerste route is via de Kerkstraat in noordelijke richting. Route 2 is via de Kerkstraat in zuidelijke richting via de Bonenburgerlaan. In het als bijlage 3 bijgevoegde verkeerskundig onderzoek is onderzoek gedaan naar de gevolgen van verschillende ontwikkelingen in het centrumgebied van Heerde. Hieruit volgt dat er bij een toename van het aantal verkeersbewegingen van tussen de 830 en 1065 verkeersbewegingen geen sprake is van een toename van het aantal verkeersbewegingen dat tot onaanvaardbare verkeerskundige situaties leidt. De toename van het aantal verkeersbewegingen al gevolg van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling ligt hieronder, waarmee gesteld wordt dat de voorgenomen ontwikkeling niet zorgt voor belemmeringen ten aanzien van het aspect verkeer.

De manier waarop het plangebied wordt ontsloten is in onderstaande afbeelding weergegeven.



3.5.3 Parkeren

Er wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten ten aanzien van parkeren ('Parkeernormennota gemeente Heerde'):

- Functie: wonen, goedkoop, midden & duur;
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Heerde (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: centrumgebied.

Ten aanzien van de locatie Van den Belt wordt opgemerkt dat de parkeerbehoefte op eigen terrein wordt opgevangen. Voor de overige functies worden openbare parkeervoorzieningen gerealiseerd. Het gaat om de volgende functies:

Te bouwen gebouwen met openbare parkeerplaatsen	
a.	450 m2 horeca (Van Loenen van Setten)
b.	200 m2 retail (ABN-AMRO)
c.	8 dure appartementen (Van Loenen van Setten)
d.	5 dure appartementen (ABN-AMRO)
e.	12 middeldure appartementen (ABN-AMRO)
f.	22 sociale appartementen (gemeentewerf)
g.	6 twee onder één kap woningen (gemeentewerf)
h.	10 levensloopbestendige woningen (gemeentewerf)

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten is sprake van een parkeerbehoefte van:

Benodigde parkeerplekken voor de woningen			
	Norm	Aantal woningen	Benodigde parkeerplekken
Woning duur (c+d)	1,6	13	21
Woning midden (e+g)	1,4	18	25
Woning Goedkoop (f+h)	1,2	32	38
Serviceflat/aanleunwoning	0,4	0	0
Kamer verhuur	0,4	0	0
		Totaal	84
Benodigde parkeerplekken retail/horeca			
	Grootte ruimte in m2	Parkeernorm per 100 m2	Benodigde parkeerplekken
Retail	200	3	6
Horeca	450	5	23
		Totaal	29
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen:		113	

In de huidige situatie zijn er 39 parkeerplaatsen aanwezig. Hiervan blijven er 17 behouden. Daarnaast worden er 76 parkeerplaatsen gerealiseerd. Zie hiervoor de volgende afbeelding. Er is hiermee een tekort van 37 parkeerplaatsen. Om dit te kort op te vangen wordt er een overloopgebied gecreëerd bij de ontmoetingskerk aan de Kanaalstraat/Kerkstraat.



HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Ruimte Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op de ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.1.3 Afwegingsprincipes

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

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

4.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd.

Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen ‘bestaand stedelijk gebied’ en ‘stedelijke ontwikkeling’.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: ‘bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur’.

stedelijke ontwikkeling: ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’

4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de NOVI, maar draagt bij aan de beleidsambities zoals opgenomen in de NOVI.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij ‘nieuwe stedelijke ontwikkelingen’ (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien. De raad is van oordeel dat gelet op het aantal woningen dat het plan mogelijk maakt, het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie of andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid, aanhef en onder i van het Bro. Artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro is dan ook niet van toepassing (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921).

In voorliggend geval wordt in totaal voorzien in het realiseren van 69 woningen. Daarnaast wordt voorzien in circa 650 m² aan centrumfuncties op locaties waar nu ook al centrumfuncties zijn toegestaan. De oppervlakte aan centrumfuncties neemt als gevolg van dit bestemmingsplan dan ook niet toe en voorziet dan ook niet in

een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wat betreft de te realiseren woningen wordt geconcludeerd dat wel wordt voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Kwantitatieve Behoefte

In 2023 is de regionale woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek Gelderland gepubliceerd (deelnemende gemeenten naast Heerde zijn: Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Lochem, Voorst en Zutphen). Daarin is opgenomen dat binnen de gemeente Heerde tot aan 2030 nog ruimte is voor 844 nieuwe woningen. Voorliggende centrumontwikkeling is als prioritair project aangemerkt in de woondeal.

In de Woonvisie Heerde 2015 - 2025 (2015), Startnotitie woonagenda gemeente Heerde (april 2019) en de Woonagenda 2020-2023 (maart 2020) van de gemeente Heerde is de kwantitatieve behoefte uit de regionale woonagenda uitgewerkt. Aangegeven wordt dat het aantal concrete plannen en de ruimte voor nieuwe initiatieven die er is, voor de komende jaren nog voldoende mogelijkheden biedt om in de bouwbehoefte te kunnen voorzien. Het aantal harde plannen is echter met enkele tientallen nog heel beperkt, waardoor het de vraag is of de bouwopgave van rond 35-40 woningen per jaar de komende jaren wel gerealiseerd kan worden. 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.

Door het toevoegen van 53 appartementen en 16 grondgebonden woningen levert voorliggend initiatief een directe bijdrage aan het uitbreiden van de lokale voorraad om in de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Heerde te voorzien. De kwantitatieve behoefte aan de woningen uit voorliggend plan is daarmee aangetoond.

Kwalitatieve behoefte

In de regionale woonagenda zijn richtinggevende principes vastgesteld voor het kwalitatief programma. De speerpunten zijn:

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

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

Ook vanuit kwalitatief oogpunt sluit het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aan op de uitgangspunten van het regionale- en gemeentelijke woonbeleid. Uit de analyse van het woonbeleid blijkt onder andere een behoefte aan starters- en seniorenwoningen, maar ook aan gezinswoningen. Het plangebied ligt in het centrum van Heerde, waarmee het plan tegemoet komt aan het beleidstreven van de gemeente om seniorenwoningen nabij voorzieningen te realiseren.

Binnen bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt in het centrum van de kern Heerde, binnen bestaand stedelijk gebied. Een nadere motivatie voor het tweede deel van de Ladder voor duurzame ontwikkeling kan daarom achterwegen blijven.

Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking

De in het plan opgenomen ontwikkeling voldoet hiermee aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De actualisatie van de Omgevingsvisie en -verordening is op 19 december 2019 vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

- een duurzame economische structuur;
- het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de Gelderse leefomgeving.

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel'.

4.2.1.2 Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De regionale uitwerking van de provinciale ambities ten aanzien van het aspect wonen, zijn uitgewerkt in regionale woonvisies. In voorliggend geval is de 'Woonagenda Cleantech Regio 2918' van toepassing. In paragraaf 4.3 wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan deze woonagenda, in de navolgende paragraaf volgt de concrete toets aan het gemeentelijke beleid, waaronder de gemeentelijke woonvisie. Hier wordt geconcludeerd dat het voornemen kwalitatief en kwantitatief past binnen de regionale en gemeentelijke beleidsstukken.

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval betreft het voornemen een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van toepassing.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

In paragraaf 4.3 (regionaal beleid) en paragraaf 4.4 (gemeentelijk beleid) wordt onder meer beleid inzake woningbouw beschreven en getoetst. Hieruit blijkt dat de beoogde woningbouw zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de beleidskaders. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek - Gelderland

4.3.1.1 Algemeen

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

De regionale woondeal komt voort uit afspraken die met het rijk, de provincie Gelderland en de deelnemende gemeenten zijn gemaakt. Hierbij wordt vooral ingezet op betaalbaar wonen. De Centrumontwikkeling van de kern Heerde is als prioritair project aangemerkt in de regionale woondeal.

4.3.1.2 Kwantitatieve- en kwalitatieve opgaven

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

4.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woondeal 2022-2030 Regio Stedendriehoek - Gelderland

Door het toevoegen van 53 appartementen en 16 grondgebonden woningen levert voorliggend initiatief een directe bijdrage aan het uitbreiden van de lokale voorraad om in de behoefte aan nieuwe woningen binnen de gemeente Heerde te voorzien. De kwantitatieve behoefte aan de woningen uit voorliggend plan is daarmee aangetoond.

Ook vanuit kwalitatief oogpunt sluit het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aan op de uitgangspunten van het regionale woonbeleid. Er wordt met het voorliggende woningbouwprogramma voor een groot gedeelte in betaalbare woningen voorzien.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

4.4.1.1 Algemeen

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

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

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

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

Het plangebied ligt in de zone 'Nieuwe zakelijkheid en gezondheid'.

4.4.1.2 Thema 'Wonen'

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

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

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Toekomstvisie

De voorgenomen ontwikkeling is aan te merken als een binnenstedelijke ontwikkeling op een inbreidingslocatie. Er is sprake van een herontwikkelingsproject, waarbij bestaande bebouwing wordt gesloopt en nieuwe bebouwing wordt teruggebouwd. In de regels van dit bestemmingsplan wordt qua maatvoering zoveel als mogelijk aangesloten op de omliggende bebouwing. Bij nadere toetsing van het voornemen is door de gemeente Heerde reeds aangegeven dat het bouwplan de identiteit van het gebied versterkt en uitbreidt.

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

4.4.2 Structuurvisie Heerde 2025 en Uitvoeringsparagraaf Heerde 6.0

4.4.2.1 Algemeen

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

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

Bij alle ontwikkelingen die niet voldoen aan het beleidspercentage, zoals vermeld in de Woonagenda, verplicht de initiatiefnemer zich om te zoeken naar een alternatieve locatie voor de realisering van het sociaal woonprogramma, dan wel een financiële bijdrage te doen in het Vereveningsfonds sociale woningbouw. In de uitvoeringsparagraaf is mede opgenomen dat er binnen de gemeente nieuwe woningen gebouwd moeten worden ten behoeve van doelgroepen voor wie een woning in de huidige markt onbereikbaar dreigt te worden. Woningbouwplannen die niet voorzien in sociale woningbouw dienen een financiële bijdrage te leveren aan het gemeentelijke Vereveningsfonds.

Het plangebied maakt onderdeel uit van zone 2 uit de visie: Nieuwe zakelijkheid en gezondheid.

4.4.2.2 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 maar ook natuur en groen een plek hebben. Kortom, een dynamisch gebied dat zich verder kan ontwikkelen, maar met respect voor omliggende functies. In deze zone is aangegeven dat de centra van Heerde en Wapenveld aantrekkelijker moeten worden voor inwoners, ondernemers en recreanten door voldoende aanbod van voorzieningen en een goed verblijfsklimaat.

4.4.2.3 Uitvoeringsparagraaf Heerde 6.0

In aanvulling op het beleid uit de structuurvisie geeft de bijbehorende uitvoeringsparagraaf een nader afwegingskader voor nieuwe ruimtelijke projecten. Voorliggend initiatief heeft een meerwaarde op verschillende gebieden, waaronder ruimtelijke- sociaal-maatschappelijke-, economische- en duurzame meerwaarde. Hieronder wordt ingegaan op de meerwaarden van dit initiatief.

- Ruimtelijke meerwaarde: Ruimtelijke meerwaarde is de mate waarin tegemoet wordt gekomen aan de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde ruimtelijke ontwikkelingen. Onderdelen van

de ruimtelijke meerwaarde zijn: landschap, architectuur, stedenbouw, verkeer, milieu, ecologie en erfgoed.

- Sociaal-maatschappelijke meerwaarde: De mate waarin de deelname van burgers aan het sociale en economische leven wordt bevorderd. Onderdelen van sociaal-maatschappelijke meerwaarde zijn: welzijn, zelfredzaamheid, sociale cohesie, leefomgeving, veiligheid en gezondheid.
- Economische en recreatieve meerwaarde: Economische en recreatieve meerwaarde is de mate waarin de lokale en regionale economie gestimuleerd en versterkt wordt. Onderdelen van economische en recreatieve meerwaarde zijn: welvaart, werkgelegenheid, toename van bezoekers, versterking van recreatie, toename van bestedingen en lokaal ondernemerschap.
- Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde: Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is de mate waarin lokale ondernemers en andere personen, instellingen en organisaties van de gemeenschap betrokken worden of baat hebben bij de uitvoering en exploitatie. Onderdelen van maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde is draagvlak, betrokkenheid burgers, instellingen en organisaties, samenwerking met lokale ondernemers.
- Duurzame meerwaarde: Duurzame meerwaarde is de mate waarin een initiatief aantoonbaar volhoudbaar is, waarbij toekomstige generaties in hun behoeftes kunnen blijven voorzien. Onderdelen van duurzame meerwaarde zijn: gezonde aarde, welvarende bewoners en goed functionerende ecosystemen. Klimaat en duurzaamheid heeft de aandacht van het gemeentebestuur en is erg belangrijk bij het toetsen van uw plan.

4.4.2.2 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie Heerde 2025 en de Uitvoeringsagenda Heerde 6.0

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de herstructurering van een deel van het centrum van Heerde. Oude, in slechte staat verkerende bebouwing zonder duurzaam toekomstperspectief wordt hierbij gesloopt. Daarvoor in de plaats wordt nieuwbouw gerealiseerd voor onder meer centrumfuncties en appartementen en woningen. Met het voornemen wordt voorzien in nieuwe ontmoetingsplekken in het centrum van Heerde. Daarnaast wordt er een verbinding tussen het centrum en het Van Meurspark gecreëerd, waarmee in een recreatieve meerwaarde wordt voorzien. De nieuwe bebouwing wordt bovendien energiezuinig gerealiseerd en voldoet aan alle daarvoor geldende normen. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Structuurvisie Heerde 2025 en de Uitvoeringsagenda Heerde 6.0.

4.4.3 Centrumvisie Heerde 2.0

4.4.3.1 Algemeen

De ambitie van de ‘Centrumvisie Heerde 2.0’ is dat het Heerder centrum in 2025 een comfortabel en herkenbaar winkelgebied is, met een prettig ondernemersklimaat. Een centrum waar bewoners naar toe gaan voor hun inkopen, maar ook dé plek waar bewoners én bezoekers graag willen zijn. Het is een dorpshart waar regelmatig wat te beleven valt met een aangename en eigen Heerdese sfeer. De gemeenteraad van Heerde heeft de ‘Centrumvisie Heerde 2.0’ op 3 maart 2014 vastgesteld.

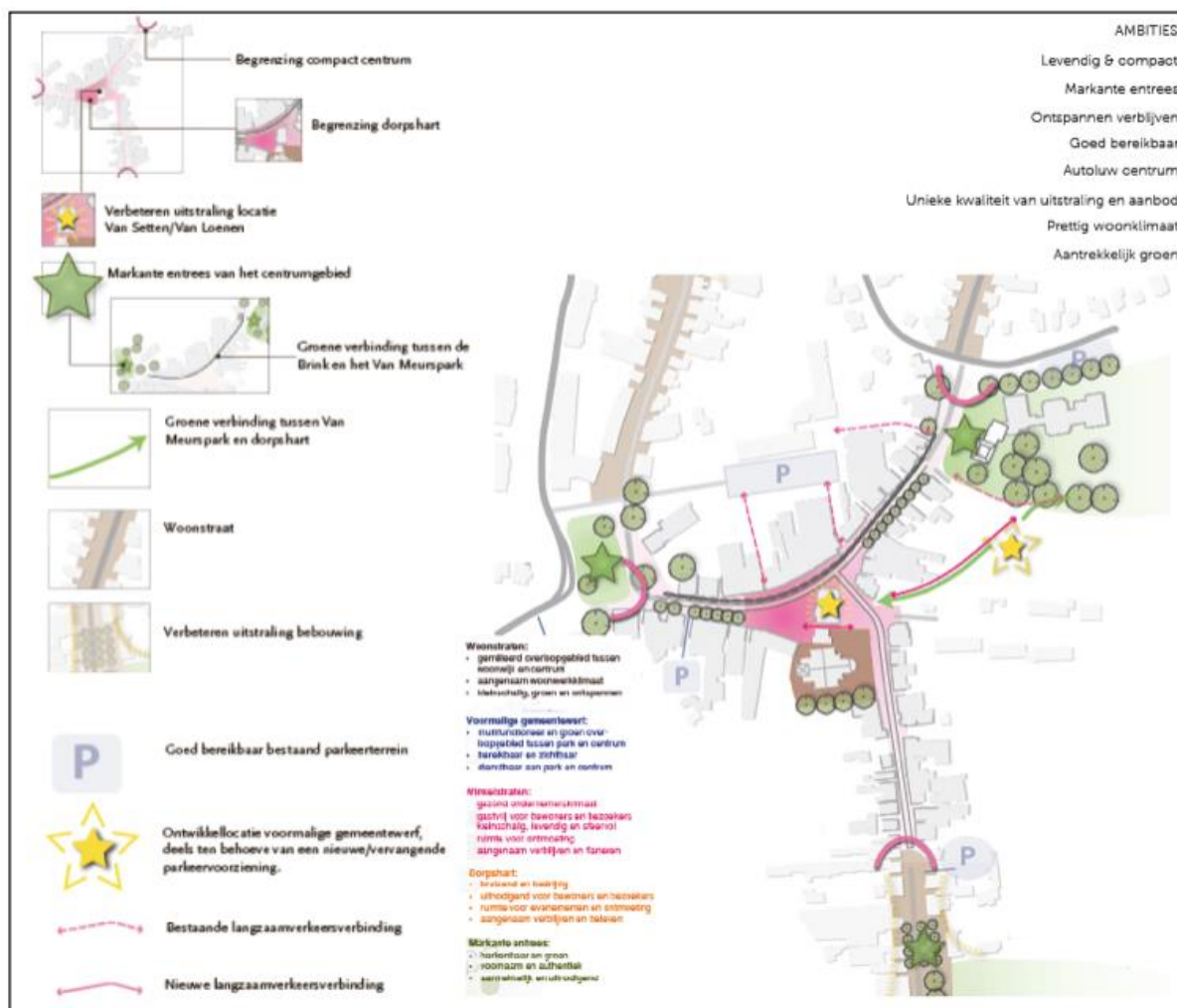
Doel van de ‘Centrumvisie Heerde 2.0’ is het schetsen van een inspirerend en duidelijk toekomstbeeld voor alle betrokken partijen. Zij beoogt deze partijen uit te nodigen om het economisch functioneren van het centrum een impuls te geven en inspiratie te bieden voor ruimtelijke kwaliteitsimpulsen. Daarbij is samenwerking en krachtenbundeling essentieel.

De ‘Centrumvisie Heerde 2.0’ is in lijn met de Structuurvisie gemeente Heerde 2025. Dit betekent dat het principe van uitnodigingsplanologie wordt toegepast, waarbij de gemeente de regisserende en kaderstellende rol neemt en de initiatief – en productierol zo veel mogelijk wordt overgelaten aan andere partijen. In de ‘Centrumvisie Heerde 2.0’ is daarom een wervend en uitnodigend toekomstbeeld geschetst, waarbij binnen een duidelijke kader ruimte wordt geboden aan initiatieven die de kwaliteiten van het centrum versterken.

4.4.3.2 Centrumvisiekaart

Op de Centrumvisiekaart is te zien dat de locatie Van Setten van Loenen is aangemerkt voor het verbeteren van de uitstraling van de locatie. Daarnaast wordt de locatie Gemeentewerf als ontwikkellocatie aangemerkt

voor onder meer het realiseren van nieuwe/vervangende parkeervoorzieningen. Als laatste wordt er beoogd een groene verbinding tussen het dorpscentrum en het Van Meurspark aan te leggen.



4.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Centrumvisie Heerde 2.0

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een uitwerking van een deel van de Centrumvisie Heerde 2.0. Het gaat hierbij met name om de herontwikkeling van de locaties van Setten van Loenen en Gemeentewerf. Daarnaast wordt voorzien in een groene verbinding tussen het centrum en het Van Meurspark. Er wordt dan ook geconcludeerd dat de voorgenoemde ontwikkeling in overeenstemming is met de Centrumvisie Heerde 2.0.

4.4.3 Woonbeleid Heerde

4.4.3.1 Woonvisie Heerde 2015-2025

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

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

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

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

4.4.3.2 Woonagenda gemeente Heerde 2020-2023 en Startnotitie 2019

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

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

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

4.4.3.3 Percentage sociale woningbouw

In het hiervoor genoemde addendum is opgenomen dat nieuwbouwprojecten voor tussen de 35% en 45% aan sociale woningbouw moeten voorzien.

4.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijke woonbeleid

In paragraaf 4.1 is aan de hand van het doorlopen van de Ladder voor duurzame verstedelijking aangetoond dat het woningbouwprogramma van voorliggend initiatief aansluit op de kwantitatieve- en kwalitatieve behoefte zoals opgenomen in het woonbeleid van de gemeente Heerde.

In aanvulling hierop heeft de gemeente in de woonagenda een staffel opgenomen over het opnemen van sociale woningen binnen nieuwe woningbouwprogramma's. Voor een nieuw woningbouwplan dat voorziet in een nieuwe woonlocatie op een inbreidingslocatie van 20 woningen of meer, dient 30% van de woningen een sociale woning te betreffen.

Voorliggend initiatief voorziet in totaal in 69 woningen, waarvan 24 appartementen in het sociale segment. Hiermee wordt er voldaan aan de minimumwens van 35% sociale woningbouw per project. Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijke woonbeleid.

4.4.5 Conclusie toetsing aan het gemeentelijke beleid

Geconcludeerd wordt dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

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 betreffen de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid

5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

5.1.2.1 Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De wegen in de directe nabijheid van het plangebied betreffen 30km/uur wegen. Het plangebied ligt dan ook niet binnen de wettelijke geluidszones van wegen.

Uit jurisprudentie blijkt dat een 30 km/uur weg in de beoordeling moet worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeurswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

In voorliggend plan worden nieuwe geluidgevoelige objecten, de woningen, gerealiseerd.

Door middel van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is onderzocht of ter plaatse van de te realiseren woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het onderzoek is opgenomen in bijlage 4.

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeerslawaai bedraagt maximaal 67 dB. Met deze waarde wordt niet voldaan aan de voorkeurswaarde uit de Wgh van 48 dB. Bron- en overdrachtsmaatregelen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard.

De vereiste geluidwering GA;K bedraagt $67 - 33 = 34$ dB. Standaard dubbele HR++ beglazing leidt tot geluidwering van circa 28 dB. Overige gevelmaatregelen zoals kierdichting, spouwmuur en roosters zijn nodig om een binnenniveau 33 dB te realiseren.

Daarnaast wordt opgemerkt dat in de omgeving van geprojecteerde woningen, buitenruimtes aanwezig zijn, waar de geluidbelasting onder de 48 dB blijft, waardoor deze buitenruimtes als 'rustig' wordt omschreven. Door de aanwezigheid van deze (publieke) buitenruimte en als het binnenniveau van 33 dB wordt gewaarborgd, wordt het akoestisch woon- en leefklimaat als prettig ervaren.

Gelet op vorenstaande punten is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de te realiseren woningen.

5.1.2.2 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, aanwezig. Het aspect Industrielawaai is niet van toepassing. Wat betreft de invloed van individuele bedrijven op de nieuwe woningen, wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.2.3 Railverkeerslawaai

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

5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

In dit geval zijn er meerder bodemonderzoeken uitgevoerd. Het gaat om de volgende onderzoeken:

- Verkennend en aanvullend bodemonderzoek voormalige gemeentewerf Heerde (zie bijlage 5);
- Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 25 Heerde (zie bijlage 6);
- Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 27 (zie bijlage 7)

Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan

5.2.2 Onderzoeksresultaten

5.2.2.1 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek voormalige gemeentewerf Heerde

Ter plaatse van de deellocaties B, D, E, H, I, J is de grond en het grondwater niet verontreinigd met de desbetreffende onderzochte parameters. Ter plaatse van deellocatie C is de grond en het grondwater licht verontreinigd. Naar aanleiding van deze analyseresultaten is een nader onderzoek voor deze deellocaties niet noodzakelijk.

Ter plaatse van het voor-/ parkeerterrein (A) is de matige PAK verontreiniging in de grond niet weer aangetroffen. Wel is bij boring 6 (laag 0,25-0,75 m-mv) een matige verontreiniging met zink gemeten. Omdat bij boringen 1 en 4 geen verhoogd gehalte aan zink is gemeten is het niet zinvol om deze binnen de grenzen van de onderzoekslocatie af te perken. De bodemkwaliteit van deellocatie A valt in klasse Industrie.

Ter plaatse van de KCA- en bestrijdingsmiddelenopslag (F + G) is de grond en het grondwater licht verontreinigd. De bodem valt in kwaliteitsklasse Industrie. Naar aanleiding van deze resultaten is een nader onderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk.

Ter plaatse van boring 42, welke onder deellocatie "overig terrein" (K) valt, is de grond sterk verontreinigd met PAK (143 mg/kg.ds) en matig verontreinigd met PAK bij boring 40. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel.

De sterke PAK verontreiniging, gemeten bij boringen 42, 106 en 107 (deellocatie "overig terrein" (K)), is heterogeen verdeeld. De omvang is nog niet volledig in beeld, maar er kan wel geconcludeerd worden dat de hoeveelheid sterk verontreinigde grond de 25 m³ overschrijdt. Hierdoor is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Omdat de omvang nog niet volledig in beeld is wordt geadviseerd om eerst de exacte omvang van de sterke verontreiniging te bepalen en vervolgens saneringsmaatregelen te treffen. Een alternatieve mogelijkheid is om tijdens de sanering de definitieve omvang te bepalen. De sanering kan worden uitgevoerd door middel van een BUS-melding, welke ingediend moet worden bij het bevoegd gezag de provincie Gelderland.

5.2.2.2 Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 25

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

Gehele locatie

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het bovengrondmengmonster BM2 zijn lichte verhogingen lood en PAK aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn lichte verhogingen koper, zink, kwik en lood aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen arseen en molybdeen aangetroffen.

Vetafscheider

In het ondergrondmengmonster OM2, ter plaatse van de vetafscheider, is een verhoogd gehalte extraheerbaar vet aangetoond ten opzichte van het referentiemonster OM3. In het grondwatermonster Pb1wm2 zijn geen verhogingen ten opzichte van de detectiegrens aangetroffen.

Voor oliën en vetten zijn geen achtergrondwaarde en interventiewaarde gedefinieerd in de Wet Bodembescherming. Uit historische informatie blijkt dat de vetafscheider in 1987 is geplaatst. Derhalve zal sprake zijn van zorgplicht op basis van de Wet bodembescherming. De verontreiniging dient in het kader van de Wet bodembescherming te worden verwijderd tot de achtergrondwaarde van 170 mg/kg ds.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest.

In de mengmonsters MM1 en MM2 is analytisch geen asbest aangetoond.

5.2.2.3 Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 27

Verkennend bodemonderzoek NEN 5740

In het bovengrondmengmonster BM1 zijn geen verhogingen aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM1 zijn lichte verhogingen zink, kwik en lood aangetroffen. In het ondergrondmengmonster OM2 zijn lichte verhogingen lood en PAK 10 VROM aangetroffen. In het grondwatermonster Pb1wm1 zijn lichte verhogingen molybdeen en barium aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

Verkennend bodemonderzoek NEN 5707

Tijdens de maaiveld- inspectie zijn ter plaatse van deze deellocatie geen asbestverdachte materialen op het maaiveld aangetroffen.

Ter plaatse van de locatie zijn meerdere inspectiegaten gegraven, bemonsterd en geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. In het grondmengmonster MM1 is analytisch geen asbest aangetroffen.

Op basis van onderhavig onderzoek wordt voor dit onderdeel een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht. De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt met het saneren van de verontreinigde gronden geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze ‘gevoelige bestemmingen’ zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van ‘gevoelige bestemmingen’ binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

In paragraaf 5.3.1.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van dit project in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggend project ‘niet in betekenende mate bijdraagt’ aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.3 Conclusie

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Voor het transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

5.4.2 Situatie plangebied

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- ### 5.4.3 Conclusie

BJZ.nu
Ruimtelijke plannen en advies

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is. Hoewel deze richtafstanden indicatief zijn, volgt uit jurisprudentie dat deze afstanden als harde eis gezien worden door de Raad van State bij de beoordeling of woningen op een passende afstand van bedrijven worden gesitueerd.

5.5.2 Gebiedstypen

5.5.2.1 Algemeen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘gemengd gebied’. Daarnaast is er nog een derde gebiedstype aan te merken, namelijk het ‘functiemengingsgebied’.

Het plangebied ligt in het centrumgebied van Heerde dat wordt gekenmerkt door diverse centrumfuncties. Door deze functiemenging is het plangebied aan te merken als omgevingstype ‘gemengd gebied’. Voor gebieden waar in enige vorm sprake is van functiemenging, of in gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd (bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen), kunnen de gebieden worden aangemerkt als ‘functiemengingsgebied’. Bij ‘functiemengingsgebieden’ moet gedacht worden aan:

1. stadscentra, dorpskernen en winkelcentra;
2. horecaconcentratiegebieden;
3. zones met functiemenging langs stedelijke toegangswegen en in lintbebouwingen;
4. (delen van) woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid.

Zoals in de VNG-publicatie is aangegeven kan, vanwege de bijzondere kenmerken van gebieden met enige vorm van functiemenging, niet worden gewerkt met een systematiek van richtafstanden en afstandsstappen: vanwege de zeer korte afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is een dergelijke systematiek niet geschikt voor functiemengingsgebieden. De ‘Staat van Bedrijven (SvB) - functiemenging’ bevat geen richtafstanden, maar categorieën A, B en C, die aangeven onder welke omstandigheden activiteiten inpasbaar zijn. De toelaatbaarheid van milieubelastende functies in gebieden met functiemenging wordt beoordeeld aan de hand van de volgende drie ruimtelijke relevante milieucategorieën:

- A. activiteiten die zo weinig milieubelastend voor de omgeving zijn, dat ze in gebieden met functiemenging aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende;
- B. activiteiten in gemengd gebied met een zodanige milieubelasting voor de omgeving, dat ze bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies plaats moeten vinden;
- C. activiteiten die door hun verkeer aantrekkende werking op een goede ontsluiting op de hoofdinfrastructuur zijn aangewezen.

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd, wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie ‘wonen’ betreft geen milieubelastende activiteit voor de omgeving. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

Ten aanzien van de in dit bestemmingsplan toegestane centrumfuncties wordt opgemerkt dat dit allemaal functies zijn die als categorie A zijn aan te merken. Voor deze functies geldt dat ze aanpandig aan woningen kunnen worden gerealiseerd. Er is daarmee sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de woningen die direct naast deze centrumfuncties worden gerealiseerd.

Daarnaast bevindt er zich een trafohuisje in het plangebied. Hiervoor is akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 8 bijgevoegd. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

Onderzoeksresultaten

Het blijkt dat ten gevolge van het trafohuisje gelegen aan de Kerkstraat 1 er geen relevant geluid wordt uitgestraald of geëmitteerd naar de omgeving. Er zal derhalve dus ook geen bijdrage zijn van geluid ten gevolge van het trafohuisje op de toekomstige appartementen.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of nieuwe functie(s) binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving en andersom of de nieuwe functie(s) de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven aantasten.

Rondom het plangebied bevinden zich centrumfuncties zoals detailhandel, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening. Dergelijke functies vallen volgens de lijst ‘SvB – functiemenging’ onder categorie A of B. Voor categorie A geldt dat deze zodanig weinig milieubelastend zijn dat ze aanpandig aan de woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn hiervoor voldoende. Voor categorie B geldt dat deze bouwkundig dienen te worden afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies.

Omliggende milieubelastende functies zijn allen bouwkundig afgescheiden van de gewenste woningen en appartementen. Gelet op het voorgaande vormt de omliggende bedrijvigheid geen belemmering voor het woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden omliggende functies niet in hun bedrijfsvoering beperkt.

5.5.4 Conclusie milieuzonering

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.6 Ecologie

5.6.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

5.6.2 Gebiedsbescherming

5.6.2.1 Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Het plangebied bevindt zich op een afstand van op circa 1 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied, namelijk de ‘Veluwe’.

Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een stikstofonderzoek uitgevoerd. Het rapportage behorend bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 9. Uit het stikstofonderzoek blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie met significante negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

5.6.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), waarvan het Gelders Natuurnetwerk (GNN) deel uitmaakt, is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in de provinciale structuurvisie uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het ‘nee, tenzij’ - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN ligt op ruime afstand van het plangebied. Gezien de ligging buiten het GNN en de aard en omvang van het voornemen wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

5.6.3 Soortenbescherming

5.6.3.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd. In voorliggend geval is door Gras Advies een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 10 bijgevoegd. Daarnaast zijn er naar aanleiding van de quickscan twee nadere onderzoeken uitgevoerd. Dit zijn:

- Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming Centrumproject Heerde (zie bijlage 11);
- Nader onderzoek vleermuizen Dorpsstraat 27 Heerde (zie bijlage 12).

Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

5.6.3.2 onderzoeksresultaten quickscan flora en fauna

Deelgebied gemeentewerf

Kleine marterachtigen

Een deel van het projectgebied bestaat uit struiken, ruigtes en puin. Dit is geschikt als leefgebied en/of rustgebied voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). Deze soorten staan in de provincie Gelderland niet op de lijst ‘vrijgestelde soorten’. Indien bij de geplande werkzaamheden de struiken en ruigtes worden verwijderd is aanvullend onderzoek en/of een ontheffing benodigd voor kleine marterachtigen.

Steenmarter

In één van leegstaande gebouwen op het terrein is een open raam aanwezig. Een steenmarter kan het gebouw via deze en mogelijk andere manieren bereiken. In het gebouw kan de steenmarter een nest of rustplaats hebben. Daarnaast is de directe omgeving in het projectgebied geschikt al foerageer en leefgebied. De aanwezigheid van de steenmarter kan niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar de verblijfplaatsen en de foerageer/leefgebieden van de steenmarter is benodigd.

Eekhoorn

Tijdens het locatie bezoek is een eekhoorn waargenomen. De aanwezigheid van eekhoorn nesten kon tijdens het veldbezoek, vanwege het dichte bladerdek, niet vastgesteld worden. Het is echter niet uitgesloten dat nesten van eekhoorns in het projectgebied aanwezig zijn. Nader onderzoek naar beschermde nesten van eekhoorns en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Vleermuizen

Aan de zuidkant van het gebouw in het midden van het terrein zijn enkele open stootvoegen aanwezig. Voor gebouw bewonende vleermuizen is dit gedeelte van het gebouw dus geschikt als verblijfplaats. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van verblijfplaatsen van gebouw bewonende vleermuizen is noodzakelijk.

Aan de noordkant van het terrein loopt een fietspad. Aan beide kanten van het fietspad zijn bomen aanwezig. Deze bomen vormen mogelijk een vliegroute voor vleermuizen. Indien aan beide kanten van het pad de bomen worden verwijderd, is aanvullend onderzoek naar een mogelijke vliegroute voor vleermuizen benodigd.

Huismus

Twee gebouwen in het onderzoeksgebied hebben dakpannen waartussen gaten en holtes aanwezig zijn. Deze gebouwen zijn hiermee geschikt als nest gebied voor huismussen. Bij de sloop van deze gebouwen gaan er mogelijk verblijfplaatsen van huismussen verloren. Tijdens het locatie bezoek zijn tevens huismussen waargenomen. Aanvullend onderzoek en/of een ontheffingsaanvraag voor huismussen is benodigd.

Gierzwaluw

Eén gebouw in het onderzoeksgebied heeft aan beide kanten een nok met een opening. Deze opening is geschikt als verblijfplaats voor gierzwaluwen. Tijdens het locatiebezoek zijn meerdere gierzwaluwen waargenomen, bovendien is één invliegende gierzwaluw waargenomen. Bij sloop van het gebouw gaat minimaal één verblijfplaats voor gierzwaluwen verloren. Om volledig te kunnen bepalen hoeveel gierzwaluwverblijven in het gebouw aanwezig zijn, is nader onderzoek benodigd.

Vogels

Het onderzoeksgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bomen en bosschages in het onderzoeksgebied gebruiken als broedlocatie. Verstoring van broedvogels kan voorkomen worden door de voorgenomen werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Indien dat niet mogelijk is, kan verstoring voorkomen worden door de bosschages niet te beschadigen tijdens het broedseizoen. Het broedseizoen is globaal aan te geven tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Deelgebied ABN locatie

Vogels

Het onderzoeksgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse broedvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het onderzoeksgebied gebruiken als broedlocatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om gewerkt wordt, of eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Deelgebied Van den Belt

Kleine marterachtigen

Een deel van het onderzoeksgebied bestaat uit struiken en bosschages. Dit is geschikt als leefgebied en/of rustgebied voor kleine marterachtigen (wezel, bunzing en hermelijn). Deze soorten staan in de provincie Gelderland niet op de lijst ‘vrijgestelde soorten’. Indien bij de geplande werkzaamheden de struiken en bosschages worden verwijderd is aanvullend onderzoek en/of een ontheffing benodigd voor kleine marterachtigen.

Vleermuizen

In het gebied zijn geen bomen met holtes of scheuren aangetroffen die groot genoeg en geschikt zijn als verblijfplaats voor vleermuizen. Wel zijn er open stootvoegen aangetroffen aan de zuidkant van het pand. Daarnaast zijn er ruimtes aanwezig tussen het hout en de stenen bij één van de parkeergarages op het terrein. De stootvoegen in het pand en de ruimtes bij de garage zijn geschikt voor vleermuizen om in te kruipen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied kan daarom niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek en/of een ontheffingsaanvraag naar vleermuizen is benodigd.

Vogels

Het onderzoeksgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse broedvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het onderzoeksgebied gebruiken als broedlocatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om gewerkt wordt, of eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Deelgebied van Zetten van Loenen

Vleermuizen

Het pand heeft meerdere gaten en openingen waar vleermuizen in kunnen vliegen. Het gebouw kan dienen als verblijfplaats voor beschermde vleermuizen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het onderzoeksgebied kan daarom niet op voorhand worden uitgesloten. Nader onderzoek naar vleermuizen en/of een ontheffingsaanvraag is benodigd.

Vogels

Het onderzoeksgebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse broedvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het onderzoeksgebied gebruiken als broedlocatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om gewerkt wordt, of eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

5.6.3.3 Onderzoeksresultaten rapportage aanvullend soortenonderzoek Wet natuurbescherming Centrumproject Heerde

Uit het aanvullende onderzoek blijkt dat ontheffingen benodigd zijn voor de volgende locaties en soorten:

- Locatie gemeentewerf: een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden benodigd voor de gewone dwergvleermuis, gierzwaluw en huismus;
- ABN locatie: een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden benodigd voor de gewone dwergvleermuis;
- Van den Belt: een ontheffing op de Wet natuurbescherming is voor uitvoering van de werkzaamheden niet benodigd.

5.6.3.4 Onderzoeksresultaten nader onderzoek vleermuizen Dorpsstraat 27 Heerde

Als gevolg van de voorgenomen activiteiten, wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen verblijfplaats verstoord, beschadigd of vernield. Uitvoering van de werkzaamheden leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling. Er hoeft geen ontheffing aangevraagd te worden.

5.6.4 Conclusie

Het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten leidt niet tot wettelijke consequenties in het kader gebiedsbescherming van de Wet natuurbescherming. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing of vergunning aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te kunnen voeren conform wet- en regelgeving.

Ten aanzien van soortenbescherming geldt dat de benodigde ontheffingen zijn aangevraagd. Verwacht wordt dat deze ontheffingen verleend kunnen worden, waardoor het aspect soortenbescherming niet leidt tot een belemmering voor de voorgenomen ontwikkelingen.

5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

5.7.1 Archeologie

5.7.1.1 Algemeen

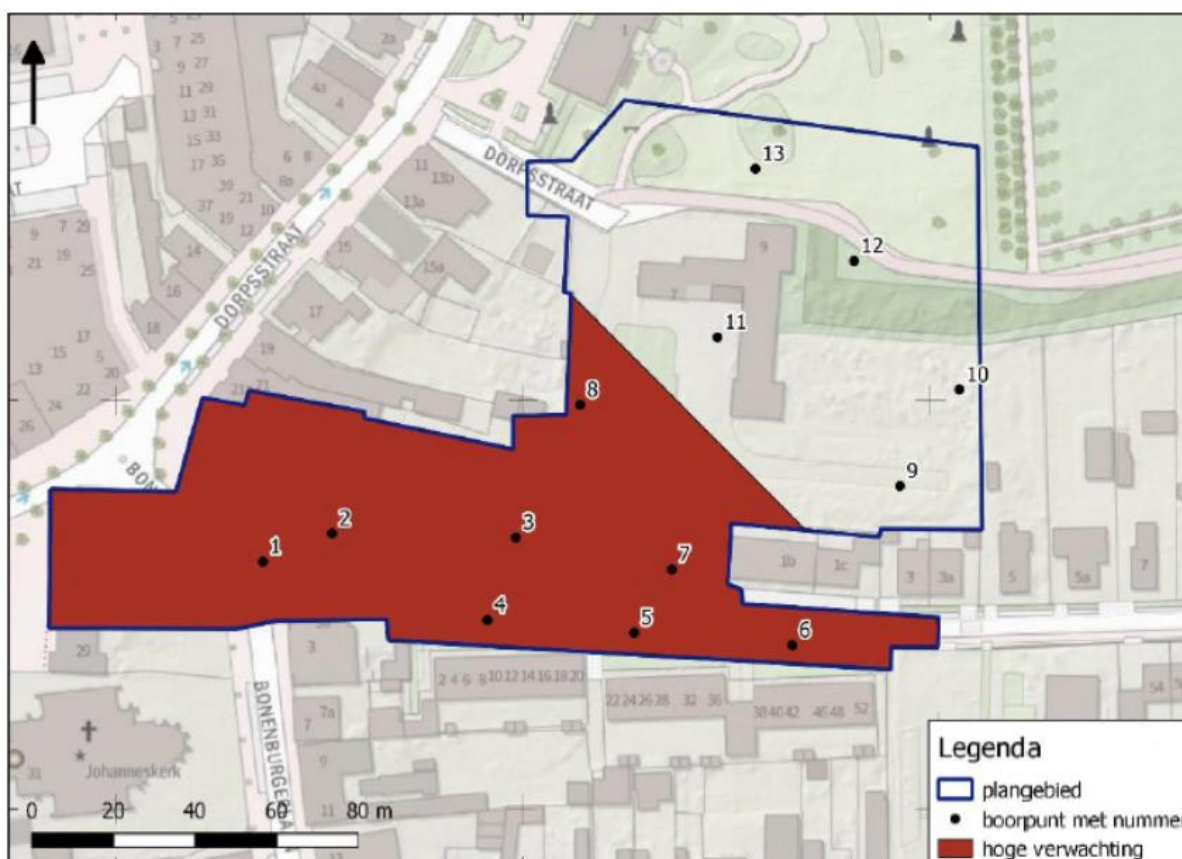
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek – verkennende fase uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage 13 bijgevoegd. Hierna wordt op de onderzoeksresultaten ingegaan.

5.7.1.2 Onderzoeksresultaten

In het plangebied is een grotendeels intact bodemprofiel aangetroffen, gevormd door een plaggendek met meerdere fasen en daaronder een natuurlijke pleistocene bodem waarvan de top (E-, B-, en BC-horizonten) echter is verdwenen, vermoedelijk opgenomen in het bovenliggende plaggendek. Dit maakt grote delen van het plangebied kansrijk voor het aantreffen van archeologische resten in de top van de Pleistocene ondergrond. Mobiele resten zijn echter grotendeels waarschijnlijk niet meer in situ: deze kunnen in de onderste laag van het plaggendek worden verwacht. Daarbij dient te worden opgemerkt dat mobiele vondsten voor met name de periode Midden-Neolithicum tot en met Vroege Middeleeuwen in dit deel van Nederland meestal zeer schaars zijn.

Ondiepe grondsporen zijn verdwenen. Diepere grondsporen kunnen echter nog in de top van de C-horizont worden verwacht. Met name het westelijke plangebied (oude kern van Heerde) en het zuidelijke (boringen 1 tot en met 6) worden daarbij kansrijk geacht. In boringen 10, 12 en 13 is weliswaar een plaggendeek aanwezig, maar de top van de Pleistocene ondergrond ligt hier ongeveer 1 m lager (droogdal). Dergelijke laaggelegen gebieden waren meestal onaantrekkelijk voor bewoning. Het verwachtingsmodel kan voor wat betreft het westelijke en zuidelijke plangebied gehandhaafd blijven. Voor het resterende plangebied (boringen 8 tot en met 13) kan de verwachting worden bijgesteld naar laag.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt nader archeologisch onderzoek geadviseerd conform protocol 4003 IVO (landbodems) in het zuidelijke en westelijke plangebied (zie onderstaande afbeelding 5.2).



Gelet op de te verwachten prospectiekenmerken en prospecteerbaarheid van een eventuele vindplaats wordt geadviseerd dit vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek conform de KNA Leidraad Inventariserend Veldonderzoek Deel: Proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Ten behoeve van dit proefsleuvenonderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Deze is als bijlage 14 bijgevoegd.

De implementatie van dit advies is in handen van de gemeente Heerde, hierin vertegenwoordigd door de archeologisch adviseur van de gemeente. De archeologisch adviseur onderschrijft het advies. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht. Dit kan bij Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed

5.7.2 Cultuurhistorie

5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” dient te bevatten.

5.7.2.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische waardenkaart van de gemeente Heerde, in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Wel bevinden er zich in de omgeving monumenten. Het gaat om het Raadhuis, Van Neck en de kerk. Hierdoor geldt een welstandstoets. Met inachtneming hiervan wordt gesteld dat cultuurhistorie geen belemmering vormt voor onderliggend plan.

5.7.3 Conclusie

Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ en ‘cultuurhistorie’ zijn geen belemmeringen te verwachten.

5.8 Besluit milieueffectrapportage

5.8.1 Kader

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

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

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

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

5.8.2 Verantwoording vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het realiseren van woningen en centrumvoorzieningen is niet als activiteit opgenomen in de C-lijst van het Besluit MER. In de D-lijst de volgende activiteit opgenomen: ‘De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen.’ (D 11.2).

Aangezien hier in dit geval sprake van is dient te worden getoetst of sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Indien het plan wordt vergeleken met de drempelwaarden uit de D-lijst kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit aangezien deze pas geldt bij 2.000 woningen of meer of een oppervlakte van 100 hectare of meer. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

In dat kader is er een aanmeldnotitie m.e.r. opgesteld. Deze is als bijlage 15 bijgevoegd. Hieruit volgt dat er geen MER-procedure doorlopen hoeft te worden. Daarnaast zijn er geen belangrijke nadelige milieugevolgen te verwachten.

5.8.3 Conclusie

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

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

Ruimte voor water

De provincie streeft hier bij voorkeur rivierkundige maatregelen na waarin ruimte voor de rivier wordt gekoppeld aan andere ruimtelijke ontwikkelingen. Indien ruimte voor de rivier noodzakelijk is zal binnendijks gebied aan het winterbed worden toegevoegd. Hiervoor zullen planologische reservering worden ingesteld. Het bovenstaande geldt niet voor de twee locaties.

Regionale berging

Waterbergingsgebieden zijn een belangrijk onderdeel van het watersysteem. Voornamelijk zijn deze gebieden bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit regionale watersystemen ten tijde van extreme neerslaghoeveelheden. In deze gebieden wordt verstedelijking, de aanleg van bedrijventerreinen etc. uitgesloten.

Gemeenten dienen deze waterbergingsgebieden vast te leggen in hun bestemmingsplannen. De percelen vallen niet binnen een dergelijk zoekgebied zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005.

Drinkwater

In Gelderland zijn een aantal gebieden aangewezen als grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze, zonder ingrijpende en kostbare zuivering ervan, kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. De locaties liggen niet nabij of binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027 (vastgesteld 18 maart 2022). Dit document geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Het belangrijkste uitgangspunt is het werken aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009). In relatie tot de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) wordt de doorwerking geregeld in de Omgevingswet.

6.1.5 Gemeentelijk beleid

In de gemeente Heerde wordt continue aan de gemeentelijke infrastructuur gewerkt. Dit gebeurt door de realisatie van nieuwe woonwijken, inbreidingsplannen en de uitvoering van herinrichtingsplannen en reconstructies van bestaande openbare ruimte. De afdeling Leefomgeving van de gemeente Heerde is verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud van de openbare ruimte. Voor het beheer van de openbare ruimte is het gewenst om enige mate van standaardisatie in de te realiseren werken te hebben. Ten behoeve van een dergelijke standaardisatie, heeft de gemeente in november 2016 het beleidsstuk ‘Inrichtingseisen openbare ruimte van nieuwe werken, herinrichtingen en reconstructies’ uitgebracht.

De inrichtingseisen zijn zo opgesteld dat er voor de ontwerper van de openbare ruimte voldoende speelruimte is om zijn of haar creativiteit er in kwijt te kunnen. De inrichtingseisen zijn een bouwsteen zoals de andere beleidsplannen die de gemeente heeft opgesteld voor het creëren van een prettige woon- en werkomgeving binnen haar gemeentegrenzen.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). Hieruit volgt een algemeen advies en een advies grondwaterfluctuatietoneel. De hierbij behorende ‘Watertoets’ is opgenomen in bijlage 16 bij deze toelichting.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

6.2.3.1 Waterhuishouding

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het projectgebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Dankzij de aanleg van de bij de woningen behorende tuinen is sprake van een afname van het verharde oppervlak. Het plangebied bevindt zich niet

binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

6.2.3.2 Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer

Waar mogelijk zal het hemelwater geïnfiltreerd worden, bijvoorbeeld in de tuinen behorende bij de woningen of in het openbaar gebied.

6.2.3.3 Grondwaterfluctuatietone

Het plangebied ligt in het noordwesten voor een beperkt deel in de grondwaterfluctuatietone, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

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

Ten tijde van de uitwerking van de (bouw)plannen wordt rekening gehouden met de grondwaterstand en de potentiële hogere grondwaterstand.

6.2.3.4 Afvalwaterafvoer

Voor de afvoer van afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke rioleringsstelsel. Hierbij wordt uitgegaan dat dit riool de toename van het afvalwater kan afhandelen.

6.2.3.5 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

7.2.2 Inleidende regels

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

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bouwhoogte, etc.);
- Afwijken van de bouwregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval toegestaan dan wel strijdig zijn;
- Afwijken van de gebruiksregels: onder welke voorwaarden mag worden afgeweken van de opgenomen gebruiksregels;

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

7.2.4 Algemene regels

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

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 10)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 11)*
In dit artikel worden voorwaarden gesteld ten aanzien van parkeer-, laad- en losruimte, alsmede hoeveel ruimte er moet worden gehouden tussen bouwwerken.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 12)*
In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 13)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

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

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Centrum (Artikel 3)

De locatie van Setten van Loenen, ABN locatie en Locatie Van den Belt zijn voorzien van een centrubestemming, omdat hier centrumfuncties met appartementen mogelijk worden gemaakt. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor detailhanden, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horecabedrijven, allen op de begane grond. Daarnaast is wonen op de verdieping toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ‘wonen’ ook wonen op de begane grond is toegestaan. Verder zijn bijbehorende voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen worden binnen een bouwvlak gebouwd, waarbij de op de verbeelding aangegeven maatvoering in acht genomen moet worden ten aanzien van goot- en bouwhoogte en hoeveelheid woningen. In de specifieke gebruiksregels is geregeld dat op de locatie van Setten van Loenen 450 m² aan centrumfuncties en op ABN locatie 200 m² aan centrumfuncties zijn toegestaan. Daarnaast zijn de beeldkwaliteitseisen door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen. Ter plaatse van de locatie van Setten van Loenen kan het aantal woningen worden opgehoogd van 8 naar 16 woningen door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid.

Groen (Artikel 4)

De gronden die als openbaar groen worden ingericht hebben de bestemming ‘Groen’ gekregen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, ontsluitingen van omliggende percelen en voet- en rijwielpaden. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuin (Artikel 5)

Deze bestemming is opgenomen tot 3 meter achter de voorgevel van de grondgebonden woningen. De voor ‘Tuin’ aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbij behorende andere bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

Verkeer (Artikel 6)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de openbare parkeervoorzieningen en openbare wegen. Gronden met deze bestemming zijn onder meer bestemd voor wegen, straten en paden, parkeervoorzieningen, laden en lossen, groen- en speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen. Verder zijn alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen (Artikel 7)

Deze bestemming is opgenomen ter plaatse van de te realiseren grondgebonden woningen. Gronden met de bestemming ‘Wonen’ zijn onder meer bestemd voor wonen, parkeervoorzieningen en tuinen en erven. Een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak gebouwd te worden, waarbij de voorgevel ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen gevellijn gebouwd dient te worden. Door middel van maatvoeringen op de verbeelding zijn de maximum bouw- en goothoogte en het maximum toegestane aantal woningen geborgd. De beeldkwaliteitseisen zijn door middel van een voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Wonen-Woongebouw (Artikel 8)

De beoogde appartementen in het plangebied zijn voorzien van de bestemming ‘Wonen-Woongebouw’. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor het wonen in woongebouwen, met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, parkeervoorzieningen, tuinen en paden, erven en ondergrondse en bovengrondse containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen.

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels. Een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, buiten het bouwvlak is een gebouw toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1.50 m. Ter plaatse van de aanduiding ‘maximum goothoogte (m)’ mag de goothoogte niet meer bedragen dan de aangegeven hoogte.

De (verlengde) grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde mogen worden overschreden door:

- plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
- schotelantennes;

- gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
- (hoek)erkers, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits over niet meer dan de halve gevelbreedte en mits de (verlengde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 2 m worden overschreden;

Er is een voorwaardelijke verplichting binnen deze regels opgenomen inzake de beeldkwaliteit van het voornemen.

Waarde – Hoge archeologische verwachting (Artikel 9)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter plaatse van het deel van het plangebied waar nog archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. De voor 'Waarde - Hoge archeologische verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

De gemeentelijke kosten zijn beperkt tot de ambtelijke kosten, welke worden verhaald middels de gemeentelijke legesverordening. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Ten behoeve van deze ontwikkeling zijn anterieure overeenkomsten met de initiatiefnemers gesloten. Hiermee is het kostenverhaal anderszins verzekerd en is op grond van artikel 6.12 Wro geen exploitatieplan nodig.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN

Op grond van artikel 3.1.1 Bro is vooroverleg vereist met het waterschap en met de diensten van de provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

9.1 Vooroverleg

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Voorliggend bestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie Gelderland. Vanuit de provincie Gelderland zijn geen bezwaren kenbaar gemaakt.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

De watertoets heeft plaats gevonden op de website www.dewatertoets.nl. Deze toets resulteerde in een positief wateradvies van het waterschap Vallei en Veluwe. Daarom wordt verwezen naar de watertoetsprocedure opgenomen in subparagraaf 6.2.2.

9.2 Inspraak en burgerparticipatie

Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval is geen voorontwerp-bestemmingsplan ter inzage gelegd.

Burgerparticipatie

In het proces van herinrichting van het centrum zijn 4 fasen de onderscheiden:

1. Opstellen stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan (voor het geheel)
2. Planologische medewerking. Eindresultaat: onherroepelijk bestemmingsplan/omgevingsvergunning/of nog iets anders. (vergunningen geregeld en toegekend: alles staat vast)
3. Voorbereiding uitvoering. Eindresultaat: onderzoeken afgerond, aanbestedingstrajecten afgerond
4. Uitvoering. Eindresultaat: nieuw ingericht centrumgebied

Voor de uitwerking van het beeldkwaliteitsplan is er een werkgroep opgericht bestaande uit drie ondernemers die aangesloten zijn bij de ondernemersvereniging, drie inwoners (uit elke straat één), één vertegenwoordiger van de Stichting Vrienden van het Van Meurspark en één inwoner die niet in het centrumgebied woont. In twee bijeenkomsten in september 2021 bespreekt de werkgroep de kaders waarbinnen zij aan de slag gaat, formuleert de uitgangspunten voor het beeldkwaliteitsplan en bekijkt het eindresultaat samen met het architectenbureau

De inwoners van Heerde krijgen meerdere sfeerposters voorgelegd. De sfeerposters geven inzicht op manieren waarop de beeldkwaliteit van het centrum kan worden ingericht. Raadpleging wordt als volgt gedaan:

- De werkgroep toetst of haar inbreng in de sfeerbeelden tot zijn recht komt. De werkgroep/het college bepaalt of alle sfeerbeelden acceptabel zijn.
- De sfeerbeelden worden, na instemming van de werkgroep, aan de inwoners van Heerde voorgelegd op www.samenwerkenaanheerde.nl. Inwoners kunnen een stem uitbrengen op het plan dat hen het meest aanspreekt. Na drie weken openstelling op www.samenwerkenaanheerde.nl, sluit de stemmogelijkheid en wordt het winnende plan bekend gemaakt.

Van Wijnen neemt het voortouw in het opzetten van een participatiestrategie van de laatste drie fasen.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 26 april tot en met 7 juni gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend namens een bewonerscollectief. Voor een nadere beantwoording van de zienswijze wordt verwezen naar de als bijlage 17 bijgevoegde Nota van zienswijzen.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

- Bijlage 1 Stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan**

- Bijlage 2 Boomeffectanalyse**

- Bijlage 3 Verkeerskundig onderzoek**

- Bijlage 4 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**

- Bijlage 5 Verkennend en aanvullend bodemonderzoek voormalige
gemeentewerf Heerde**

- Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 25 Heerde**

- Bijlage 7 Verkennend bodemonderzoek Dorpsstraat 27**

- Bijlage 8 Akoestisch onderzoek trafohuisje**

- Bijlage 9 Stikstofberekening**

- Bijlage 10 Quickscan flora en fauna**

- Bijlage 11 Rapportage aanvullend soortenonderzoek Wet
natuurbescherming Centrumproject Heerde**

- Bijlage 12 Nader onderzoek vleermuizen Dorpsstraat 27 Heerde**

- Bijlage 13 Archeologisch bureauonderzoek en inventariserend
veldonderzoek – verkennende fase**

Bijlage 14 Programma van Eisen

Bijlage 15 Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling

Bijlage 16 Watertoetsresultaat

Bijlage 17 Nota van zienswijzen