

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

behorende bij de omgevingsvergunning van

Zwolseweg 31

gemeente HEERDE



Datum: 12 Augustus 2014

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
1 INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Ligging projectgebied	3
1.3 Leeswijzer	4
2 PLANOMSCHRIJVING	5
2.1 Beschrijving bestaand gebied	5
2.3 Gebruik van projectgebied	6
2.4 Toekomstige situatie	8
2.5 Architectonische beschrijving	9
3 BELEIDSKADER	11
3.1 Inleiding	11
3.2 Rijksbeleid	11
3.3 Provinciaal beleid	13
3.4 Gemeentelijk beleid	15
4 MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE	23
4.1 Sociaal- maatschappelijke meerwaarde	23
4.2 Economische meerwaarde	23
4.3 Ruimtelijke meerwaarde	23
5 RUIMTELIJKE UITVOERBAARHEID	24
5.1 Verkeer	24
5.2 Flora en fauna	24
5.3 Waterparagraaf	25
5.4 Bodem	27
5.5 Luchtkwaliteit	28
5.6 Wegverkeerslawaaï	29
5.7 Externe veiligheid	30
5.8 Asbestonderzoek	31
5.9 Cultuurhistorie en archeologie	31
5.10 Bedrijven en milieuzonering	32
6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	34
6.1 Economische uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke haalbaarheid	34
7 SAMENVATTING EN CONCLUSIES	35
8 OVERZICHT BIJLAGEN	38

Gegevens van de aanvrager:

Dhr. W. Bisschop.
Zwolseweg 31
8181 AP Heerde
Tel: 0578-692293
E: info@tegelcentrumbisschop.nl

Gegevens van de gemachtigde:

Ing. H.A.M. Roothaert
Architectenburo VORM3
Veesser Enkweg 38-1
8194 LM Veessen
Tel: 0578-690273
E: info@vorm3.com

Lokatiegegevens:

Zwolseweg 31
8181 AP Heerde
Gemeente Heerde
sectie K
perceel 4745

1 INLEIDING

Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing Zwolseweg 31. De ruimtelijke onderbouwing maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning. Het projectgebied, waar de omgevingsvergunning betrekking op heeft, is op kaart aangegeven en toegevoegd aan deze ruimtelijke onderbouwing. In dit hoofdstuk worden de aanleiding, de ligging van het projectgebied en leeswijzer van deze ruimtelijke onderbouwing uiteen gezet.

1.1 Aanleiding

Onderhavige ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het perceel Zwolseweg 31 te Heerde. Op deze locatie bevindt zich een bedrijfswoning met aangebouwde toonzaal voor tegels en een losse schuur. Door de afnemende markt voor bouwmaterialen en het gewijzigd koopgedrag als gevolg van het internet, is er geen behoefte meer aan een toonzaal van deze omvang.

De laatste jaren heeft Heerde een overschot aan winkelruimte. Als gevolg hiervan zijn er vele locaties in het centrum vrijgekomen en dit heeft een nadelig effect op de verhuur- en verkoopbaarheid van winkelruimte aan de Zwolseweg. Leegstand is ook aan de Zwolseweg geen onbekend verschijnsel.

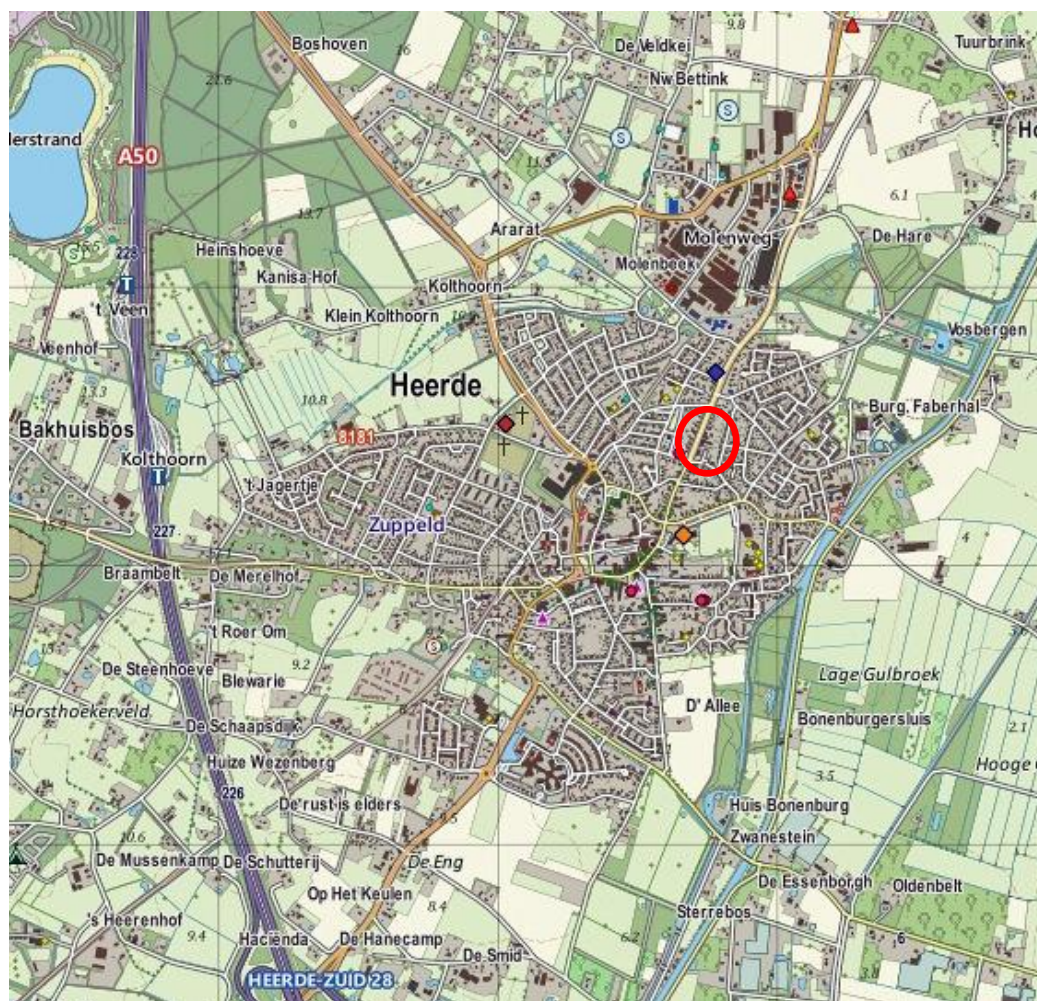
De eigenaar, dhr. W. Bisschop, wil zijn zaak beëindigen en wil hier plaats maken voor een dubbele woning (twee onder één kap) met een daarbij benodigd bijgebouw. De eigenaar van het perceel is voornemens om het perceel te splitsen om zo een extra woning met bijgebouw mogelijk te maken. De bestaande schuur op het achtererf van de bedrijfswoning blijft behouden. Derhalve wordt de bestaande woning met de aangebouwde toonzaal gesloopt.

Het extra perceel met woning zal aan directe familie (zoon) voor de verkoop worden aangeboden. De andere woning zal door de huidige eigenaar zelf bewoond worden. De huidige eigenaar van het perceel en de toekomstige eigenaar van het afgesplitste perceel en de nieuw te bouwen woning hebben ingestemd met de gemeentelijke voorwaarden die verbonden zijn aan de medewerking.

Omdat de bouw van een extra woning niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan 'Heerde-Dorp' is een omgevingsvergunning noodzakelijk. In de ruimtelijke onderbouwing dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling vanuit ruimtelijk oogpunt verantwoord is en dat er sprake is van een meerwaarde.

1.2 Ligging projectgebied

Het projectgebied ligt in de bebouwde kom van de gemeente Heerde, gelegen aan de Zwolseweg 31 aan de noordkant van de kern van Heerde. Aan de oude doorgaande Zwolseweg staan hoofdzakelijk vrijstaande woningen gebouwd in het interbellum. De kavels aan dit stuk, langs de oostkant, van de Zwolseweg zijn vrij diep. De ligging van het plangebied is weergegeven in afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied (Bron: Metadata)

1.3

Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is als volgt opgezet.

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een omschrijving van het project gegeven. Hierin wordt een beschrijving gegeven van de huidige en de toekomstige situatie. Voorts wordt in hoofdstuk 3 het ruimtelijk beleid behandeld. De maatschappelijke meerwaarden worden behandeld in hoofdstuk 4. Hierin worden de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke meerwaarden toegelicht. In hoofdstuk 5 wordt de ruimtelijke uitvoerbaarheid behandeld. Hierin wordt onder andere ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeersinvloeden, archeologie, flora en fauna en eventueel voorkomende kabels en leidingen. In hoofdstuk 6 wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld. Een samenvatting van de gehele ruimtelijke onderbouwing is opgenomen in hoofdstuk 7.

2 PLANOMSCHRIJVING

Het projectgebied ligt aan de Zwolseweg 31, ten noorden van het centrum van Heerde. De bestaande bedrijfswoning met toonzaal wordt gesloopt. Hiervoor in de plaats worden twee woningen teruggebouwd. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de historische achtergrond en van de directe omgeving. Vervolgens wordt de toekomstige situatie geschetst. Hierin wordt het beoogde bouwplan behandeld.

2.1 Beschrijving bestaand gebied

Bebouwingslinten

Langs de oudere hoofdwegen en uitvalswegen zijn vanuit de historische bebouwingskern in de loop der tijd bebouwingslinten ontstaan.

Vanuit het dorpshart richting naar Wapenveld bevindt zich langs de Zwolseweg de noordelijke lintbebouwing.

De bebouwing langs de Zwolseweg is voornamelijk na 1900 ontstaan en is uniformer in schaal en bouwstijlen dan het zuidelijke bebouwingslint (richting Epe): vaak van één laag met (steile) met enkele uitzonderingen tot meer recente vormgeving en plat dak. Aan de Zwolseweg bevinden zich vooral vrijstaande woningen en nog enkele (winkel/detailhandel) bedrijven.

De bebouwing heeft een meer open structuur dan in de Dorpsstraat en staat meestal in een rooilijn parallel aan de weg. Richting dorps hart wordt het straatbeeld compacter. De gevels bestaan uit baksteen, oranje-rood, bruinrood, donkerrood of wit gepleisterd. De daken zijn meestal zadeldaken met de nokrichting dwars of haaks op de weg en bedekt met oranje en donkere pannen.

Bestaande bebouwing

Het huidige bedrijfspand is rond 1905 gebouwd. De woning vormt samen met het oude schoolgebouw op nr 29, de panden nr 23 & 25 de oudste nog bestaande bebouwing in dit gedeelte langs de Zwolseweg. De architectuur van de woning op nr 31 heeft de opzet van een traditionele boerderij, voorzien van een in die dagen populair mansardedak. Afbeelding 2.3 en 2.4 tonen foto's van de voorgevel.

Het naastgelegen schoolgebouw is het enige gebouw wat oorspronkelijk afwijkt wat maat en schaal betreft. In de loop der tijd zijn er nog enkele andere grootschaligere bouwwerken verrezen die tot enige verstoring van het straatbeeld van de Zwolseweg hebben geleid. Samen met de Aldi supermarkt (locatie voormalig garagebedrijf) en het politiebureau vormen de platte toonzaal van tegelhandel Bisschop een afwijking op het oorspronkelijke straatbeeld. De latere uitbreiding aan de achterkant van de school vormt tevens een dissonant op de oorspronkelijke architectuur. Dit is boven de lage toonzaal vanaf de Zwolseweg goed waarneembaar (zie afbeelding 2.5).



Afb. 2.3: Voorgevel bestaande bedrijfswoning
(Bron: Architectenburo VORM3)



Afb. 2.4: Bestaande woning met toonzaal
(Bron: Architectenburo VORM3)



Afbeelding 2.5: Oude school "De Honk" met achteraanbouw op nr. 29
(Bron: Google Earth)

2.3

Gebruik van projectgebied

Het perceel Zwolseweg 31 heeft een oppervlakte van ca 1.427 m² en wordt aan de westzijde ontsloten via de Zwolseweg. Het verharde gedeelte van het erf wordt door de oprit aan de Zwolseweg ontsloten.

De bebouwing op het erf bestaat uit een eenvoudige woning van één laag met kap, met een aangebouwde, één bouwlaag hoge toonzaal met plat dak. Afbeelding 2.3 geeft een beeld van de toonzaal. Verder staat op het achtererf van de woning een schuur voor opslag. Alle gebouwen samen hebben een inhoud van ca 1750 m³.

De aanwezige bedrijfswoning is bouwtechnisch gezien niet meer in goede staat. Er is hier geen sprake van een monumentaal pand. Het naastgelegen oude schoolgebouw op nummer 29 is een karakteristiek pand dat op de gemeentelijke monumentenlijst staat.

Aan de Zwolseweg komen nog weinig detailhandel-bedrijven voor. De ontwikkeling van twee woningen in plaats van een bestaande bedrijfswoning met toonzaal zorgt

dan ook niet voor een verdere beperking van de bedrijfsmogelijkheden in de directe omgeving. In het licht van de centrumvisie is het juist positief dat een detailhandelbestemming gewijzigd wordt in wonen.



Afbeelding 2.6: Bestaande situatie (noordgericht)
(Bron: Architectenburo VORM3)

2.4

**Toekomstige situatie
Ruimtelijke en stedenbouwkundige beschrijving**

Het plan betreft de sloop van een vrijstaande bedrijfswoning met toonzaal op het perceel aan de Zwolseweg 31. Hiervoor in de plaats worden er twee nieuwe twee-onder-een-kap woningen met een bijgebouw terug gebouwd. De nieuwe woningen zullen worden ingepast binnen het bestaande bebouwingsbeeld aan de Zwolseweg. De woningen in de directe omgeving van het plangebied, te weten het gebied tussen de Vosbergerweg en Zompweg, bestaat uit grotendeels vrijstaande woningen met enkele dubbele woningen en winkelpanden. Het toevoegen van een dubbele woning past binnen dit bebouwingsbeeld. Het perceel is qua grootte en situering geschikt voor de splitsing in twee kavels.

De woningen komen in de rooilijn van de overige bebouwing aan de Zwolseweg zodat aangesloten wordt bij het huidige bebouwingslint en structuur. Het voorliggende plan is in ruimtelijk en functioneel opzicht passend bij de bestaande bebouwing.

Om de cultuurhistorische waarde van de Zwolseweg als oorspronkelijke doorgaande weg met ruime huizen te versterken zal de nieuwe bebouwing in dit beeld passen. De vorm van de oorspronkelijke bedrijfswoning uit begin 20^e eeuw dient als uitgangspunt voor het nieuwe bouwvolume.

De nieuwe woningen worden in dezelfde rooilijn gebouwd als de bestaande woning. Dit past in het beeld van de andere percelen aan de Zwolseweg, waar een verspringing in de voorste bouwlijn bijna niet voor komt. De nokrichting ten opzichte van de huidige woning is gedraaid. De voordeuren zijn niet in de voorgevel opgenomen maar aan de zijkant.

De inhoud van de twee woningen samen bedraagt ca 1.250 m³. De bouwhoogte de woningen bedraagt 9,5 m. Ten opzichte van de bestaande woning betekent dat, dat de woning hoger wordt. Het oppervlak van het nieuwe bijgebouw is 70 m² groot. Het bestaande bijgebouw van de bedrijfswoning wordt hergebruikt. Door de herontwikkeling van het perceel neemt het totale bouwvolume op de kavels met ca 200 m³ toe. In afbeelding 2.7 is een tekening gegeven van de beoogde situatie.

De opdrachtgever gaat het bestaande bijgebouw van de voormalige dienstwoning gebruiken als tijdelijke huisvesting tijdens de bouw en heeft het voornemen om het gedeelte met het platte dak later te slopen.



*Afbeelding 2.6: Nieuwe situatie
(Bron: Architectenburo VORM3)*

2.5 Architectonische beschrijving

De grondgedachte bij het ontwerpen van de nieuwe woningen is het realiseren van een eigentijdse interpretatie van de gesloopte woning. In het ontwerp is de kracht van herkenning en de kracht van vernieuwing gecombineerd. Na de realisatie van de nieuwe woningen kan deze locatie opnieuw tot bloei komen. In afbeelding 2.1 staat een foto van de bestaande woning met toonzaal. In afbeelding 2.6 is een tekening gegeven van de beoogde nieuwe situatie.

Met herkenbare hoofdvormen en verhoudingen wordt in de bouwkundige massa gerefereerd naar de bestaande school op nummer 29 en in mindere mate naar de dubbele woningen op nummer 23 en 25 aan de oneven en de woningen 30 en 32 aan de even zijde van de Zwolseweg. Door de nokrichting evenwijdig aan de straat te maken zal het aanzicht van de woningen door de lage gootlijn en de hogere nok een overgang vormen naar de naastgelegen oude school. De nadruk zal zo op de voorgevel van de school komen te liggen en de latere uitbreiding op het achtererf zal minder dominant in het straatbeeld zijn dan nu het geval is.

In hoofdopzet en detaillering zullen de woningen aansluiten op de voor de Zwolseweg kenmerkende voor-oorlogse bouwstijl. Lange horizontale lijnen en de lage dakgoot begeleiden het zicht in de langsrichting van de weg. Het volume wijkt mee met het perspectief en lijkt hierdoor lager.

Het materiaalgebruik is traditioneel, in sprekende, natuurlijke tinten.



Afbeelding 2.7: Gevelaanzicht met oude school
(Bron: Architectenburo VORM3)



Afbeelding 2.8: Straatbeeld in zuidelijke richting
(Bron: Architectenburo VORM3)



Afbeelding 2.9: Straatbeeld in noordelijke richting
(Bron: Architectenburo VORM3)

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

Om de leesbaarheid van het plan te waarborgen zijn enkel de voor dit bestemmingsplan relevante rijks-, provinciale en gemeentelijke beleidsstukken opgenomen in dit hoofdstuk. Dit generieke beleid vormt het kader waarbinnen het huidige gebruik plaats dient te vinden. Het beschreven beleidskader is daarmee een belangrijke bouwsteen voor de opzet van de juridische regelingen.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Een van de centrale uitgangspunten is de scheiding tussen beleid en normstelling. Het beleid wordt in eerste aanzet vormgegeven in een structuurvisie en is juridisch alleen nog bindend voor de rijksoverheid. Naast integraal planologisch beleid, kunnen bij Algemene Maatregel van Bestuur regels worden gesteld omtrent onder andere bestemmingsplannen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau, in die zin dat respectievelijk provinciale inpassingsplannen en gemeentelijke bestemmingsplannen daarop moeten worden afgestemd.

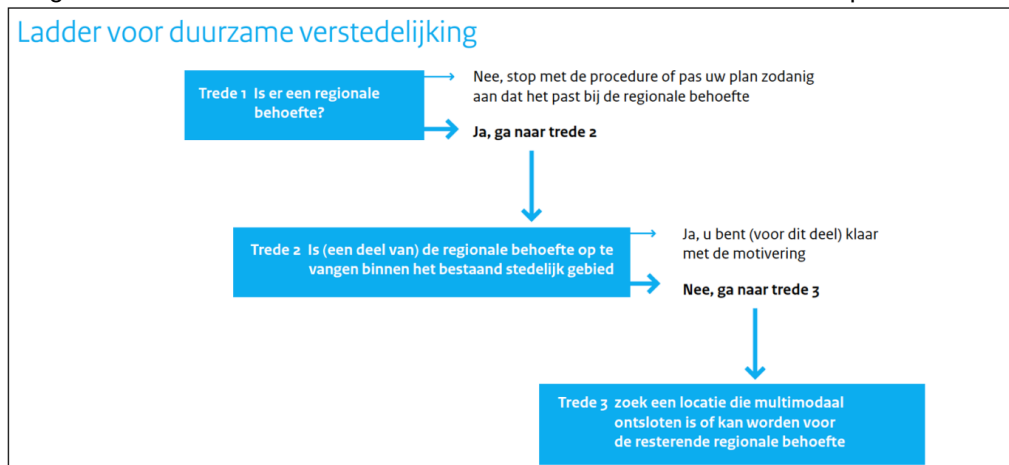
De kaders van het nieuwe rijksbeleid zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte en heeft als credo "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd, waaronder het versterken van de mainportfuncties en het verbeteren van de rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

De belangrijkste nationale belangen die gevolgen hebben voor dit bestemmingsplan zijn als volgt geformuleerd:

- *Efficiënt gebruik van de ondergrond*
In de ondergrond moet onder andere rekening gehouden worden met archeologie, ondergrondse rijksinfrastructuur (tunnels en buisleidingen) en de bescherming van de grondwaterkwaliteit en -kwantiteit;
- *Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's*
Het Rijk en de waterschappen beschermen en verbeteren de waterkwaliteit door het treffen van fysieke maatregelen, het uitgeven van vergunningen en handhaving. Luchtkwaliteit, geluidsoverlast, wateroverlast, waterkwaliteit, bodemkwaliteit en het transport van gevaarlijke stoffen kennen een grote samenhang met de andere nationale belangen. Om toekomstige kosten en maatschappelijke schade te voorkomen, moeten bij ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen de milieueffecten worden afgewogen;
- *Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten*
Het Rijk is verantwoordelijk voor een goed systeem van ruimtelijke ordening inclusief zorgvuldige, transparante ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dat betekent dat het systeem zo ingericht moet zijn dat integrale planvorming en besluitvorming op elk schaalniveau mogelijk is en dat bestaande en toekomstige belangen goed kunnen worden afgewogen. Gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde zijn hier onderdeel van. Het gaat dan zowel om belangen die conflicteren als belangen die elkaar versterken. Bij nieuwe ontwikkelingen, aanleg en herstructurering moet in elk geval aandacht zijn voor de gevolgen voor de waterhuishouding, het milieu en het cultureel erfgoed.

- 3.2.1.1 Conclusie
De voorgenoemde nationale belangen vinden een doorvertaling in het onderhavige bestemmingsplan.

- 3.2.2 **Duurzame verstedelijkingsladder**
In de SVIR wordt 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. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Afbeelding 3.2: Ladder voor duurzame verstedelijking

(Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

Het initiatief raakt geen rijksbelangen en er is geen sprake van enige vorm van belemmeringen met betrekking tot de doelen zoals genoemd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Als het voornemen aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt getoetst, wordt het volgende geconstateerd:

Ad trede 1:

er is sprake van een (regionale) behoefte. Dit blijkt onder andere uit de toetsing in de navolgende paragrafen. De invulling van de inbreidingslocatie met een grondgebonden koopwoning voldoet aan de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Ad trede 2:

bestaand stedelijk gebied wordt in de Bro gedefinieerd als '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'. Het plangebied is gelegen op een detailhandellocatie zoals benoemd in het bestemmingsplan 'Heerde Dorp'.

De nieuwbouw van 1 extra woning levert vanuit de verstedelijkingsladder geen belemmering op.

Ad trede 3:

niet van toepassing.

- 3.2.2.1 Conclusie
Gezien het voornoemde wordt geconcludeerd dat het plan in overeenstemming is met de uitgangspunten zoals verwoord in het rijksbeleid.

Deze ladder is alleen van toepassing als er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van recente jurisprudentie is gebleken dat dit plan door zijn omvang niet onder werking valt van 3.1.6 lid 2.

3.2.3

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (2011)

Kern van de nieuwe Wro is dat alle overheden hun ruimtelijke belangen vóóraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Het rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door provincies en gemeenten.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De AMvB is het inhoudelijke beleidskader van het Rijk waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich primair richt tot de gemeente. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), of met het vrijwaren van functies.

Niet alle nationale ruimtelijke belangen staan in het Barro. Het besluit bevat alleen die nationale ruimtelijke belangen, die via het stellen van regels aan de inhoud of toelichting van bestemmingsplannen (of daarmee vergelijkbare besluiten) beschermd kunnen worden. Het gaat daarbij om de volgende belangen:

- Rijksvaarwegen.
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam.
- Kustfundament.
- Grote rivieren.
- Waddenzee en waddengebied.
- Defensie.
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen.
- Elektriciteitsvoorziening.
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Ecologische hoofdstructuur.
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament.
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte)
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

3.2.3.1

Conclusie

Geen van de genoemde belangen is relevant voor onderhavige omgevingsvergunning. Het plan is dan ook niet in strijd met het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

3.3

Provinciaal beleid

3.3.1

Structuurvisie Gelderland 2005

De Structuurvisie Gelderland 2005 (voorheen "Streekplan Gelderland 2005", vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005) is op 20 september 2005 in werking getreden. De Structuurvisie Gelderland 2005 geeft het beleidskader aan voor de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2015. De structuurvisie is er op gericht de verschillende functies in regionaal verband een zodanige plek te geven dat de

ruimtelijke kwaliteiten worden versterkt en er zuinig en zorgvuldig met de ruimte wordt omgegaan.

3.3.1.1. Uitgangspunten

In de structuurvisie wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". De structuurvisie kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn. De structuurvisie kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur en het multifunctionele gebied. Voor het multifunctionele gebied geldt in het algemeen dat dit het domein is van de gemeenten en dat dit gebied een beperkte bemoeienis van de provincie kent, met uitzondering van gebieden die zijn aangemerkt als 'Waardevol Landschap'.



Afbeelding 3.3: Uitsnede Beleidskaart ruimtelijke structuur van het streekplan Gelderland 2005 (bron: provincie Gelderland)

3.3.1.2. Generiek beleid

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten "bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur" en het "organiseren in stedelijke netwerken".

In het provinciaal beleid voor stedelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen "bestaand bebouwd gebied" en stedelijke uitbreiding. Het accent van de provinciale beleidsambities ligt op de vernieuwing en het beheer en onderhoud van bestaand bebouwd gebied. In de Structuurvisie Gelderland 2005 valt het plangebied

binnen het multifunctionele gebied en heeft het de aanduiding 'Stedelijk netwerk BRS' gekregen.

- 3.3.1.3. Toetsing aan de uitgangspunten van het Streekplan Gelderland 2005
Het plangebied valt binnen het multifunctionele gebied. De gronden in het plangebied zijn aangeduid als "Bebouwd gebied 2000". Ingevolge van de Streekplanuitwerking en de daarbij behorende kaart valt het plangebied niet binnen een zoekzone die belemmeringen kan opleveren voor de bouw van twee woningen aan de Zwolseweg 31. Het betreffende plan is in overeenstemming met de provinciale uitgangspunten.

3.3.2 Omgevingsvisie (2014)

De provincie Gelderland is bezig met een omgevingsvisie voor haar grondgebied, genaamd "Gelderland anders". De Gelderse omgevingsvisie is een integrale visie, niet alleen op het gebied van de ruimtelijke ordening, maar ook voor waterkwaliteit en veiligheid, bereikbaarheid, economische ontwikkeling, natuur en milieu, inclusief de sociale gevolgen daarvan. De omgevingsvisie is de vervanger van het streekplan en enkele andere structuurvisies. De Gelderse omgevingsvisie en de bijbehorende omgevingsverordening zijn op 14 januari 2014 door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgesteld. Vaststelling van beiden door Provinciale Staten vindt naar verwachting later in 2014 plaats. De volgende onderwerpen zijn van toepassing op het plangebied.

3.3.2.1 Noord-Veluwe

De inzet van de gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en provincie is nodig om in te spelen op de opgaven in de Noord-Veluwe. De gezamenlijke inspanningen richten zich op vier speerpunten:

- Gastvrije regio;
- Zorgzame regio;
- Duurzame regio;
- Bereikbare regio.

3.3.2.2 Conclusie

Het plan past binnen de aanstaande provinciale Omgevingsvisie.

3.3.3 Provinciale Ruimtelijke Verordening (2012)

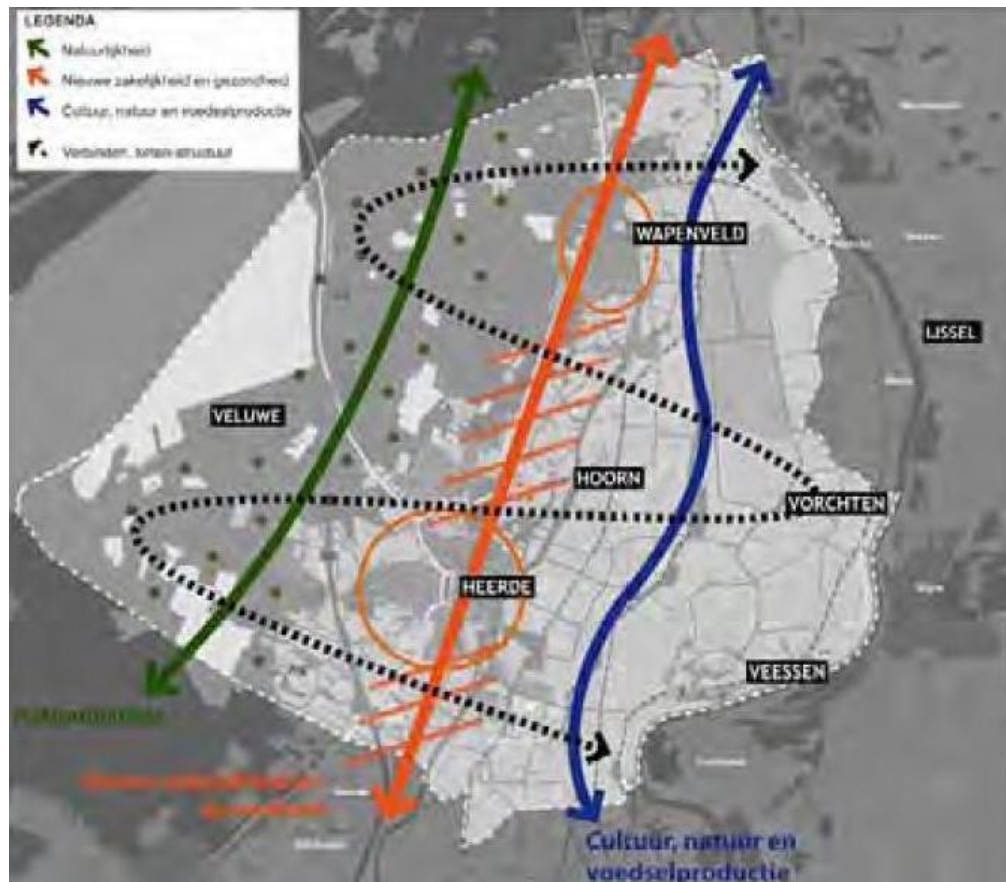
In de Ruimtelijke Verordening Gelderland staan de regels die de provincie Gelderland stelt aan de bestemmingsplannen van gemeenten. Een Ruimtelijke Verordening is een juridische vastlegging van de provinciale structuurvisie (voorheen Streekplan Gelderland 2005), streekplanuitwerkingen en -herzieningen. De provincie voegt in de Ruimtelijke Verordening geen nieuw beleid toe.

3.4 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Heerde is vastgelegd in diverse beleidsstukken. In dit geval zijn de belangrijkste beleidsstukken de 'Toekomstvisie 2025', de 'Structuurvisie Heerde 2025', de uitvoeringsparagraaf, de 'Welstandsnota' en het bestemmingsplan.

3.4.1 Toekomstvisie 2025 (2009)

De gemeente Heerde heeft ervoor gekozen voorafgaand aan het opstellen van een structuurvisie een Toekomstvisie 2025 op te stellen. In deze Toekomstvisie worden de belangrijkste richtingen, de uitgangspunten voor het toekomstig beleid weergegeven. De Toekomstvisie 2025 wordt geschetst en de beleidsrichting die hierin zijn aangegeven verder uitgewerkt. De Toekomstvisie 2025 is vastgesteld door de raad op 13 juli 2009.



Afbeelding 3.4.1: De drie Zones van Heerde (Bron: Toekomstvisie 2025)

3.4.1.1

Hoofdpijn toekomstvisie 2025

In de hoofdpijn van de Toekomstvisie 2025 blijft het karakter van Heerde voor een groot deel bepaald door de landschappelijke en natuurlijke waarden. Samen met het woonklimaat, ruimtelijke rust en variëteit en een goede ontsluiting ontstaat een goed vestigingsklimaat voor wonen, werken en recreatie. De inrichting en architectuur in relatie tot het landschap bepalen de 'leesbaarheid' van Heerde. bebouwing hoeft niet altijd en overal te worden uitgesloten. Het gaat vooral om hoe en waar er gebouwd wordt en of dat zó kan plaatsvinden dat de kwaliteit intact blijft of wordt versterkt

Voor de gehele gemeente Heerde worden een achttal thema's leidraad voor de toekomst, te weten: (1) wonen, (2) economie, (3) individuele verantwoordelijkheid, (4) landschap, natuuren ecologie, (5) hoogwatergeul, (6) water, (7) cultuurhistorie en (8) duurzaamheid. Daarnaast wordt de gemeente 'verdeeld' in een drietal zones:

- Natuurlijkheid;
- Nieuwe zakelijkheid en Gezondheid;
- Natuur, cultuur en voedselproductie.

3.4.1.2

Zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid

Het plangebied ligt binen de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. Deze zone is in de economische zone van de kern Heerde. Er is sprake van een woon-werk gebied dat niet bedoeld is voor grootschalige bedrijven, maar meer een infrastructuur is van ketens en samenwerking tussen bedrijven, zorg en welzijn, onderwijs en wonen. Een

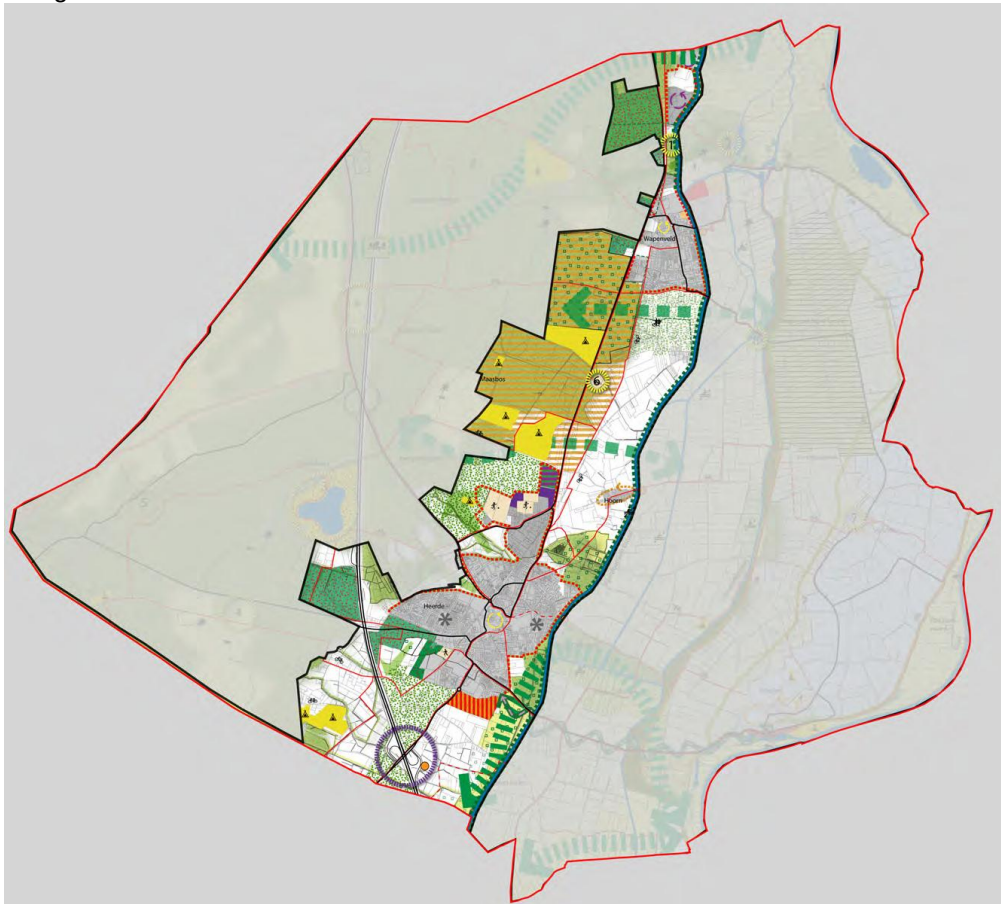
‘omvormbaar’ landschap dat kan veranderen van functies. Ontwikkelingen in deze zone vinden uitsluitend plaats met aandacht voor het landschap.

Qua bedrijvigheid wordt onder andere gestreefd naar experimenteel agrarische bedrijven, ambachtelijke bedrijven, kennis en diensten. Het Heerde van de toekomst is letterlijk en figuurlijk veel groener. De gemeente stimuleert het spaarzaam omgaan met materialen en ruimte, hergebruik en kleine kringlopen stimuleren het ontwikkelen van slimme, decentrale duurzaamheidssystemen.

3.4.2

Structuurvisie Heerde 2025 (2012)

Op 17 september 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie Heerde 2025 vastgesteld.



3.4.2 Zone 2 - Nieuwe zakelijkheid en gezondheid (Bron: Structuurvisie Heerde 2015)

3.4.2.1

Nieuwe zakelijkheid en gezondheid

Het plangebied is gelegen in zone 2: Nieuwe zakelijkheid en gezondheid. De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt als een band in het midden van de gemeente Heerde tussen de zones Natuurlijkheid en Cultuur, natuur en voedselproductie. De zone loopt van het noorden van Wapenveld tot het zuiden van Heerde. Het is een zone waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben.

3.4.2.2

Kenmerken en waarden zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid

De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid vormt door zijn meer open landschap een belangrijke schakel in de overgang van de Veluwe naar de IJsselvallei.

Het aanwezige groen is een belangrijke waarde.

In deze zone bevinden zich op de flanken van de Veluwe de grote kernen van de gemeente: Heerde, Wapenveld en de kleine kern Hoorn. De zone beschikt over een divers landschap van enken, essen, kampen en morfologisch waardevolle gronden. Groene, open en gesloten bebouwde gebieden wisselen elkaar af. Ook bevinden zich in deze zone meer kleinschalige agrarische gebieden afgewisseld met landgoederen en bosgebieden.

De dorpen Heerde, Wapenveld en Hoorn hebben elk een heel eigen karakter en dynamiek. Gelegen in een groene omgeving en goed ontsloten door hun ligging aan of nabij de dorpenweg en in de nabijheid van de A50. Deze snelweg is een belangrijke ontsluitingsroute voor de gemeente. Aan de kernen Heerde en Wapenveld zijn ook de bedrijventerreinen in de gemeente verbonden. Deze bedrijventerreinen bieden niet alleen ruimte aan lokale bedrijven, maar ook grote bedrijven zijn vertegenwoordigd. Met name het bedrijventerrein in Heerde is goed ontsloten.

De dorpen Heerde en Wapenveld bieden een goede en veilige woonomgeving met een groot aantal voorzieningen.

Het centrum van Heerde heeft een gevarieerd, regionaal getint winkelbestand. Het winkelbestand van Wapenveld is minder gevarieerd en heeft een meer plaatselijke functie. Hoorn heeft een landelijke ligging en heeft voornamelijk een woonfunctie. Hier bevinden zich weinig maatschappelijk en economische voorzieningen.

De landelijke uitstraling is karakteristiek door de afwisseling van openheid en bebouwing.

Het landelijk wonen in deze zone is aantrekkelijk.

De aanwezige landgoederen geven een extra dimensie aan dit gebied.

Rond de afslag van de A50 Heerde-Zuid is een concentratie van (economische) activiteiten aanwezig in een groene setting.

3.4.2.3 Principes in de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid

De nadruk in de ontwikkelingen binnen de zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid ligt met name op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied en het benutten van kansen op het gebied van leefstijl, gezondheid en zorg met respect voor de omgeving.

De zone Nieuwe zakelijkheid en gezondheid is een gebied met een hoge economische activiteit, waarin veel functies naast elkaar bestaan. Doel is dat het gebied aantrekkelijk is om te wonen, te werken en te recreëren. Dit vereist een zorgvuldige benadering van het gebied, waarbij de landschappelijke inpassing van de verschillende functies een belangrijke randvoorwaarde is. Het gaat hierbij niet alleen om de inpassing van individuele ontwikkelingen. Het gaat ook om de aansluiting van het landschap op de gebouwde omgeving, met name ter plaatse van de beeldbepalende bebouwde randen. Hier wordt aandacht besteed aan de overgangen tussen bebouwd en onbebouwd.

Resultaat is een zone die zich als geheel ontwikkelt tot een hoogwaardig groen woon-, werk- en leerlandschap.

3.4.2.4 Het bouwplan past goed binnen de geformuleerde uitgangspunten. In het onderhavige geval is sprake van functieverandering van de voormalige detailhandel, waarbij er in totaal één woning wordt toegevoegd en samen met de vervangen bedrijfswoning een nieuwe twee-onder-een-kap woning vormt. Het beeld van de nieuwe bebouwing is zo gekozen dat het past in het bestaande straatbeeld van de Zwolseweg. Dit komt door de locatie van de nieuwe woning en de wijze waarop materiaal- en kleurgebruik wordt toegepast.

3.4.3 Uitvoeringsparagraaf 2.0

Op 17 september 2012 is de Structuurvisie Heerde 2025 vastgesteld. In de Structuurvisie is op hoofdlijnen een uitvoeringsparagraaf opgenomen, waarin de onderwerpen zijn genoemd die in de jaarlijkse uitwerking van de uitvoeringsparagraaf aan de orde dienen te komen. De uitvoeringsparagraaf loopt tot 1 januari 2015. In principe dient ieder initiatief voldoende maatschappelijke meerwaarde te hebben.

'De kwaliteiten van ieder gebied, plek of locatie in de gemeente is verschillend. Ook het beoogde doel van ieder gebied, plek of locatie verschilt. In de huidige regelgeving is het bestemmingsplan het instrument op het gebied van ruimtelijke ordening. Bij de actualisering van de bestemmingsplannen zijn de bestaande functies redelijk ruim bestemd om zodoende binnen bestaande functies voldoende ontwikkelingsruimte te creëren. Om ruimte te scheppen voor functies en initiatieven met een maatschappelijke meerwaarde, wordt het bestemmingsplan niet als definitieve regeling gezien en wordt de focus voor de ontwikkeling van de gemeente gelegd op de visie gemeente Heerde 2025 en de Structuurvisie Heerde 2025. Dergelijke initiatieven worden op basis hiervan beoordeeld.'

Van ieder initiatief moet de maatschappelijke meerwaarde worden bepaald. is deze naar mening van het gemeentebestuur (voldoende) aanwezig dan wordt medewerking verleend aan het initiatief.

Om enig handvat te geven bij de beoordeling van een initiatief, is globaal een aantal aspecten van maatschappelijke meerwaarde benoemd. Afhankelijk van het gebied of de locatie moet aan een aspect meer of minder waarde worden toegekend.

- Ruimtelijke meerwaarde
- Sociaal- maatschappelijke meerwaarde
- Economische en recreatieve meerwaarde
- Duurzame meerwaarde
- Meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid
- Overige meerwaarde

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing worden enkele aspecten van maatschappelijke meerwaarde benoemd en beschreven.

3.4.4 Welstandsnota gemeente Heerde

De gemeenteraad van Heerde heeft de 'Welstandsnota gemeente Heerde' op 24 mei 2004 vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente Heerde beschreven. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. De welstandsnota kent een gebiedsopdeling. Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveaus, te weten:

- Welstandsniveau 1, Zware toetsing;
- Welstandsniveau 2, Reguliere toetsing;
- Welstandsniveau 3, Soepele toetsing;
- Welstandsniveau 4, Welstandsvrij.

Het naastgelegen pand, de oude school 'De Honk' aan de Zwolseweg 29, is begin 2014 door de gemeenteraad aangewezen als gemeentelijk monument. Er is bepaald dat de directe omgeving van een monument of markant pand, tot een afstand van 75 meter van het betreffende pand, deel uitmaakt van dit deelgebied. Omdat de gevoeligheid van de monumentale en markante panden groot is, geldt voor deze bebouwing het meest gedetailleerde welstandstoets, die behoort bij niveau 1.

3.4.4.1 Conclusie

Het plangebied valt onder welstandniveau 1. Inmiddels is het plan aan de welstandscommissie voorgelegd en deze heeft het plan goedgekeurd.

3.4.5 Bestemmingsplan Heerde Dorp

Het gebruik van de grond ten behoeve van woonfunctie is in strijd met het vigerende bestemmingsplan "Heerde Dorp", dat op 21-04-2009 door de gemeenteraad van de gemeente Heerde is vastgesteld. Een uitsnede van de verbeelding is opgenomen in figuur 3.4.5.1 en 3.4.5.2. De beoogde nieuwe woningen komen ter vervanging van de huidige woning met detailhandel en zal vooraan op het perceel worden gerealiseerd binnen de bestemming detailhandel.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een nieuw juridisch-planologisch plan vastgesteld te worden. De aanvrager heeft gekozen voor een uitgebreide WABO procedure ex artikel 2.12 lid 1 onder a sub 3 van de WABO. Het bevoegd gezag is voornemens de ontwikkeling mogelijk te maken middels een binnenplanse afwijkmogelijkheid, namelijk een omgevingsvergunning met ruimtelijke onderbouwing.



Afbeelding 3.4.5.1:

Uitsnede bestemmingsplan 'Heerde Dorp', Zwolseweg



Afbeelding 3.4.5.2:

Uitsnede bestemmingsplan 'Heerde Dorp', Zwolseweg 31

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) in werking getreden. In deze wet worden ca. 25 verschillende regelingen die de fysieke leefomgeving betreffen gebundeld. De regelingen gaan op in één vergunning, de zogenaamde omgevingsvergunning. In artikel 2.1 van de Wabo is bepaald dat het verboden is om zonder een omgevingsvergunning een project uit te voeren die geheel of gedeeltelijk bestaat uit de in dit lid gegeven opsomming.

Op basis van artikel 2.12, lid 1 onder a sub 3 kan een omgevingsvergunning worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ordening en de daarbij behorende voorwaarden. Voor dit project is op grond van dit artikel een omgevingsvergunning noodzakelijk vanwege de volgende punten:

- het bouwen van een bouwwerk;
- het gebruiken van grond in strijd met het bestemmingsplan;

Omdat dit project geen activiteit betreft op regionaal of provinciaal niveau of om activiteiten met een zeer complex karakter, zijn burgemeester en wethouders het bevoegd gezag om de omgevingsvergunning te verlenen. In hoofdstuk 3 zal nader worden ingegaan op de van toepassing zijnde ruimtelijke wetgeving.

Binnen het vigerende bestemmingsplan "Heerde dorp" hebben de gronden de bestemming "detailhandel".

Het voorgestelde project past niet binnen de gestelde doeleinden van de bestemming "detailhandel", (woning is niet toegestaan).

Het voorgenomen plan kan niet gerealiseerd worden binnen de bepalingen van de doeleindenomschrijving en past niet binnen de mogelijkheid tot het verlenen van een binnenplanse afwijking ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 1 of door middel van de buitenplanse kruimelgevallenlijst ex artikel 2.12, lid 1 onder a sub 2.

3.4.6 Centrumvisie Heerde 2.0

Vanaf 1998 is de gemeente bezig geweest met het opstellen van een beleidsvisie voor ruimtelijke ontwikkelingen in het centrum van de kern Heerde. De resultaten daarvan zijn verwerkt in het de "Centrumvisie" uit 2006 en de opvolger hiervan, "Centrumvisie Heerde 2.0". De "Centrumvisie Heerde 2.0" is vastgesteld door de raad op 3 maart 2014. Met de Centrumvisie wil het gemeentebestuur bereiken dat hiermee particuliere initiatieven tot herontwikkeling van centrumfuncties worden gestimuleerd en waaraan afzonderlijke bouwplannen kunnen worden getoetst.

Een compact centrum is één van de hoofdkeuzes voor het centrum van Heerde. Het compacte centrumgebied is afgebakend tot de Dorpsstraat (tussen de Brink en het raadhuis) en het noordelijk deel van de Bonenburgerlaan.

De keuze voor een compact centrum heeft ook consequenties voor omliggende gebieden, in het bijzonder voor de straten die eerder als winkelgebied werden aangemerkt (de Stationsstraat en delen van de Bonenburgerlaan en de Zwolseweg). Ook deze overloopgebieden komen daarom in de centrumvisie Heerde 2.0 aan de orde.

Het bouwplan van de heer Bisschop valt binnen het overloopgebied dat in de Centrumvisie 2.0 wordt aangeduid als deelgebied "woonstraat". De woonstraat wordt hier gekwalificeerd als een gemêleerd overloopgebied tussen woonwijk en centrum met een kleinschalig en groen karakter. Hier heerst een ontspannen en aangenaam woonwerkklimaat.

Nieuwe ontwikkelingen en de inrichting van de openbare ruimte zullen aansluiten bij de bestaande en gewenste kwaliteiten. De woonstraten hebben hoofdzakelijk een woonfunctie, maar andere niet-centrumfuncties zijn welkom. Nieuwe vestiging of uitbreiding van winkels wordt ontmoedigd, voor zover het winkels betreft die ook in het centrum passen. Functieverandering voor bestaande winkelpanden wordt aangemoedigd.

Met het bouwplan wordt invulling gegeven aan de wens van het gemeentebestuur het centrum van Heerde te versterken en te verlevendigen door o.a. versterking van winkel- en woonfuncties in en rond het centrum, zodat een aantrekkelijk gebied ontstaat en het recreatief winkelen en verblijven in het centrum wordt gestimuleerd.

4 MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE

De maatschappelijke meerwaarde van het project, nieuwbouw van een twee-onder-een-kap woning aan de Zwolseweg 31 te Heerde, omvat een aantal belangrijke aspecten, te weten sociaal-maatschappelijke ontwikkeling, economische ontwikkeling en ruimtelijke aspecten.

4.1 Sociaal- maatschappelijke meerwaarde

4.1.1 Cittaslow

De gemeente Heerde profileert zich als een Cittaslow gemeente. De Cittaslow filosofie verwijst naar het langzaam haasten, het dagelijks op zoek zijn naar een bewuster leven in de moderne tijd, op zoek naar het beste uit het verleden. Dankzij het beste van de hedendaagse en toekomstige mogelijkheden hiervan te genieten. Hierbij staat het welzijn van de inwoners centraal. Een gewone levensstijl in plaats te leven naar de 'waan van de dag', minder hectisch, minder productiegericht en minder snel. Dit alles zal resulteren in technologische mogelijkheden, moderne oplossingen op het gebied van communicatie, transport, inkomen, productie en verkoop.

In deze filosofie past de ontwikkeling van de twee-onder-een-kap woning aan de Zwolseweg 31: Twee generaties onder een dak geeft de mogelijkheid om voor elkaar te zorgen. Dit zorgt voor een gevoel van veiligheid en geborgenheid in de woonomgeving.

4.1.2 Leefomgeving

Door de omgevingsvergunning voor de wijziging van toonzaal naar wonen wordt de woonfunctie ter hoogte van de Zwolseweg 31 versterkt. Dit heeft een positieve invloed op het veiligheidsgevoel van aanwonenden door de verhoogde sociale controle. Doordat de bestaande bewoners weer terugkeren op hun oude stek, blijft de sociale cohesie onverstoorde.

4.2 Economische meerwaarde

4.2.1 Concentratie detailhandel

Het wegvallen van de toonzaal aan de Zwolseweg betekent voor dit gedeelte een afname van de bedrijvigheid. Het totale oppervlak van (verhuurbare) bedrijfsruimte neemt hierdoor af, zodat de leegstand in Heerde teruggedrongen wordt. Door deze omgevingsvergunning concentreert de detailhandel zich meer in het centrum, hetgeen overeenkomt met de gewenste ontwikkelingen uit de centrumvisie.

4.2.2 Leegstand

Gezien de ontwikkelingen in het winkelbestand van Heerde gedurende de laatste jaren is de kans groot dat de bedrijfsruimte langdurig leeg komt te staan na beëindiging van de activiteiten van Tegelcentrum Bisschop. Door de sloop van de toonzaal wordt dit voorkomen.

4.3 Ruimtelijke meerwaarde

4.3.1

De nieuwe twee-onder-een-kap woning wordt in de bestaande rooilijn van de Zwolseweg gebouwd. De nokrichting van de nieuwe woning loopt evenwijdig aan de Zwolseweg. De mansardekap heeft tot gevolg dat de goten een laag horizontaal accent vormen ter hoogte van de eerste verdiepingvloer. Het naastgelegen oude schoolgebouw met het hoge dak en gootlijn vormt zo een markanter punt in het straatbeeld. Door de grotere afstand in de nieuwe situatie tussen het schoolgebouw en de nieuwe bebouwing wordt het monumentale karakter van de school versterkt.

5 RUIMTELIJKE UITVOERBAARHEID

5.1 Verkeer

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 (oktober 2012) opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeersgeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en een minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Doorgaans wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.1.1 Uitwerking

5.1.1.1 Uitgangspunten

Qua functie, verstedelijkingsgraad, stedelijke zone, parkeernorm en verkeersgeneratie worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: 'Woningen'. Binnen de hoofdgroep 'wonen' zijn de kerncijfers gekoppeld aan het type woning in combinatie met het prijssegment. In dit geval is sprake van 'Koop, halfvrijstaand'.
- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk;
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

Het vorenstaande in acht nemend levert dit de volgende gemiddelde parkeerbehoefte en verkeersgeneratie op:

	Koop, twee-onder-een kap Gemiddeld (per woning)
Parkeerbehoefte	2.3
Verkeersgeneratie	8.2

Berekening parkeerbehoefte

In totaal worden er 2 woningen gerealiseerd. Dit levert een totale parkeerbehoefte van (afgerond) 4 parkeerplaatsen. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor de realisatie van dit aantal parkeerplaatsen.

5.1.1.2 Berekening verkeersgeneratie

De nieuwe invulling van het plangebied als woonlocatie levert een totale verkeersgeneratie op van 16 vervoersbewegingen per weekdagemaal. De Zwolseweg betreft een wijkontsluitingsweg die voldoende capaciteit heeft om deze beperkte toename van het aantal verkeersbewegingen te kunnen afwikkelen.

5.2 Flora en fauna

5.2.1 Flora en Faunawet

Wat betreft de soortbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. 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.

Geconstateerd wordt dat er sprake is van een dichtbebouwde binnenstedelijke locatie. Het plangebied bestaat grotendeels uit verhard oppervlak en tuin. Gelet op de

terreingesteldheid is het projectgebied ongeschikt voor beschermde flora. Gelet op de kenmerken van het projectgebied is er evenmin sprake van een foerageergebied. Het project zal hierin bovendien geen verandering brengen. De locatie heeft geen of een zeer lage natuurwaarde. Van een negatief effect van de ingrepen in het gebied op de flora en fauna lijkt dan ook geen sprake

Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

Op grond van artikel 2, lid 1 neemt een ieder voldoende zorg in acht voor de in het wild levende dieren en planten, evenals voor hun directe leefomgeving. In artikel 2, lid 2 is bepaald dat de zorg, bedoeld in het eerste lid, in ieder geval inhoudt dat een ieder die weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor flora of fauna kunnen worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten voorzover zulks in redelijkheid kan worden gevergd, dan wel alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van hem kunnen worden gevergd teneinde die gevolgen te voorkomen of, voorzover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken). De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend.

- 5.2.1.1 Conclusie:
Naar aanleiding van het verrichte vooroverleg dat is verricht is de verwachting dat er geen negatieve effecten optreden.

5.3 Waterparagraaf

5.3.1 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is in diverse nota's vastgelegd. Het meest directe beleidsplan is de Vierde Nota Waterhuishouding en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW, juli 2003). Het bestuursakkoord heeft tot doel "om in de periode tot 2015 het hoofdwatersysteem in Nederland te verbeteren en op orde te houden". Belangrijk onderdeel is om de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren' in alle overheidsplannen als verplicht afwegingsprincipe te hanteren. In het Nationaal Bestuursakkoord is vastgelegd dat de watertoets een verplicht te doorlopen proces is in waterrelevante ruimtelijke planprocedures, waarbij een vroegtijdige betrokkenheid van de waterbeheerder in de planvorming wordt gewaarborgd. Verder is water in de Nota Ruimte een belangrijk, structurerend principe voor bestemming, inrichting en gebruik van de ruimte. Om problemen met water te voorkomen moet, anticiperend op veranderingen in het klimaat, de ruimte zo worden ingericht dat water beter kan worden vastgehouden of geborgen. Dit anticiperen is ook terug te vinden in de op 1 januari 2008 van kracht geworden Wet gemeentelijke watertaken. In deze nieuwe wet zijn de zorgplicht voor het vasthouden en afvoeren van regenwater en de regierol van gemeenten bij de grondwaterzorgplicht vastgelegd.

5.3.2 Provinciaal beleid

- 5.3.2.1 Streekplan Gelderland 2005
In het Streekplan Gelderland 2005 wordt ruim aandacht besteedt aan de wateraspecten. De provincie onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.
- 5.3.2.2 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 binnendijs gebied aan het winterbed worden toegevoegd.

Hiervoor zullen planologische reservering worden ingesteld. Het bovenstaande geldt niet voor het plangebied.

- 5.3.2.3 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. Het plangebied valt niet binnen een dergelijk zoekgebied zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005.

- 5.3.2.4 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. Het plangebied ligt niet nabij of binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

5.3.3 Watertoets

In het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt 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).

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat er een afsprakennotitie voor ruimtelijke plannen met mogelijk een groot waterbelang (normale procedure) is gemaakt.

De hierbij behorende 'Watertoets' is opgenomen in Bijlage 1 bij deze toelichting.

- 5.3.3.1 Aandachtspunten
Naast de primaire waterbelangen komen ook een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water aan de orde.

- 5.3.3.2 Algemene aandachtspunten
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater wordt 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 waterschap adviseert om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG.

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Het waterschap adviseert de regenwaterafoer af te koppelen van het gemengde stelsel. Dan hoeft het rioolstelsel minder af te voeren en zal er minder snel wateroverlast ontstaan. Door middel van een gescheiden rioleringsstelsel in combinatie met infiltratiekratten wordt aan dit advies gehoor gegeven.

5.3.3.3 Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

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

5.3.4 Beoordeling

Binnen het plangebied liggen een of meerdere belangrijke oppervlaktewateren, waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Het plan "Bisschop, Zwolseweg 31" raakt geen primaire belangen van het waterschap. De procedure in het kader van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Vallei en Veluwe geeft een positief wateradvies.

5.4 Bodem

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het projectgebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Functiewijziging is pas toegestaan als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste functie. Een bodemonderzoek heeft doorgaans een geldigheid van twee tot drie jaar als het gebruikt wordt ten behoeve van een bouwvergunning. In veel gevallen kan deze termijn worden verruimd naar een periode van vijf jaar. Hierbij mag geen wezenlijke verandering in het gebruik of bodemgesteldheid van de locatie hebben plaatsgevonden.

Om te onderzoeken of gronden milieuhygiënisch geschikt zijn voor de daarvoor gedachte bestemmingen, zijn bodemonderzoeken uitgevoerd. In deze paragraaf worden de resultaten van de onderzoeken binnen het projectgebied genoemd.

5.4.1 Bodemverontreinigingen

In de buurt van het plangebied zijn geen gegevens bekend over verontreinigde locaties.

5.4.1.1 Ontgrondingen

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen ontgrondingen.

5.4.1.2 Asbest

Hoewel in de bodem geen asbest is aangetroffen, kan de te slopen opstal wel asbest bevatten.

5.4.1.3 Toetsing

Door Van Dijk Geo- en Milieutechniek b.v. is een vooronderzoek (NEN 5725) en een verkennend bodemonderzoek (NEN 5740) uitgevoerd, d.d. 10-07-2014. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 3 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Uit het onderzoek blijkt dat voor het onderzoeksgebied slechts sprake is van lichte verontreiniging. Voor de grond kan dit veroorzaakt zijn door menselijke activiteiten. Vermoedelijk zijn de verontreinigingen mede veroorzaakt door het verbranden van afval en het legen van de asla, de inhoud hiervan werd gewoonlijk op het erf verspreid. De lichte verontreiniging van het grondwater heeft een natuurlijke oorzaak. De waarde overschrijdt echter de achtergrondwaarden niet. Derhalve kan gesteld worden dat er in milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar is tegen de voorziene ontwikkeling van een woning.

5.4.2

Conclusie

- Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en het grondwater licht verhoogde gehalten zijn aangetroffen van PAK (bovengrond), barium, kwik en lood (grondwater);
- Vanuit milieuhygiënisch oogpunt zijn er geen belemmeringen aanwezig met betrekking tot de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan;
- Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zonder meer toegestaan. Bij grondafvoer dient overleg plaats te vinden met de gemeente Heerde.

Voor wat betreft de bodemkwaliteit staat dit aspect de uitvoering van het onderhavige project niet in de weg.

5.5

Luchtkwaliteit

5.5.1

Inleiding

Op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De aanleiding daartoe is de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in de overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de bouw van 1.500 woningen met één ontsluitingsweg of de bouw van kantoren met een oppervlakte van 100.000 m² met één ontsluitingsweg. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

5.5.2

Conclusie

Het onderhavige project (de bouw van twee woningen) is aan te merken als een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden kan achterwege blijven.

5.6 Wegverkeerslawaaï

5.6.1 Mogelijke hinder vanwege het wegverkeer (geluid)

Op 1 januari 2007 is de gewijzigde Wet geluidhinder (Wgh) in werking getreden. In Artikel 74 van de Wgh is bepaald dat aan beide zijden van iedere weg van rechtswege een geluidszone ligt. De breedte van de zone wordt bepaald door het aantal rijstroken en de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied. Het binnen- en buitenstedelijk gebied is als volgt gedefinieerd:

- buitenstedelijk: het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied (binnen en buiten de bebouwde kom) binnen de zone van een autoweg of autosnelweg;
- binnenstedelijk: het gebied binnen de bebouwde kom met uitzondering van de gebieden binnen de zone van een autoweg of autosnelweg.

De volgende wegen zijn echter vrijgesteld van een zone:

- wegen, die liggen binnen een woonerf;
- wegen, waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur.

Het akoestisch onderzoek richt zich op de te verwachten geluidbelasting op de geluidsgevoelige bestemmingen in de geluidszone.

De voorkeursgrenswaarde voor de geluidsbelasting afkomstig van wegverkeer bedraagt voor nieuwe woningen 48 dB. In bepaalde gevallen mogen hogere waarden worden toegepast. De maximaal toegestane waarde bedraagt 63 dB in stedelijk en 53 dB in buitenstedelijk gebied. Bij vervangende bouw liggen deze maxima 5 dB hoger.

Vanwege de verwachting dat het wegverkeer op middellange termijn stiller wordt (betere uitlaat/stillere motoren), wordt op grond van artikel 110 g van de Wet geluidhinder een aftrek op de rekenresultaten toegestaan alvorens te toetsen aan de wettelijke waarden. Deze aftrek bedraagt 5 dB voor wegen waarop met een snelheid van minder dan 70 km/uur wordt gereden en 2 dB of meer voor wegen waarop 70 km/uur of meer wordt gereden.

Voor een eerste beoordeling van de invloed van het wegverkeerslawaaï op geluidgevoelige objecten in de ruimtelijke ordeningsplannen beschikt de gemeente Heerde over een Milieumodel. Het Milieumodel is samengesteld aan de hand van gegevens van verkeerstellingen en prognoses van de verkeersintensiteit in 2020. Het Milieumodel geeft een beeld van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer. Als uit het Milieumodel blijkt dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor de geluidbelasting ter plaatse van het geluidgevoelige object wordt gehaald of overschreden, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek noodzakelijk.

Op grond van het Bouwbesluit dient voor woningen een akoestisch binnenwaarden van 33 dB bij wegverkeerslawaaï gegarandeerd te worden. Volgens het Bouwbesluit bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. Bij een gevelbelasting hoger dan 53 dB dienen aanvullende maatregelen te worden genomen. Op basis van het wegdektype (dab) en de verkeersintensiteit kan met behulp van de benoemde tabel een inschatting van de 53 dB-contour worden gemaakt.

Voor de locatie Zwolseweg 31 te Heerde is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Akoestisch Buro Tideman naar de te verwachten optredende geluidbelasting vanwege weg- en railverkeerslawaaï. Ter hoogte van de bebouwingslocatie geldt een maximumsnelheid van 50 kilometer per uur.

De geluidbelasting op het plan na aftrek van 5 dB op grond van artikel 110g bedraagt maximaal 58 dB op de voorgevel van de woningen. De geluidbelasting op het maatgevend object is daarmee hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Voor de verdere ontwikkeling van deze locatie dient een hogere waarde procedure worden opgestart waarbij een hogere waarde tot 58 dB wordt vastgesteld voor de beide woningen.

Indien een hogere waarde wordt toegepast, zal door middel van een gevelisolatieberekening worden aangetoond dat de geluidsbelasting binnen de woning de maximaal toelaatbare waarde niet overschrijdt.

Er dient een verzoek tot vaststelling van een hogere toelaatbare waarde te worden ingediend en met de uitgebreide WABO procedure dient de hogere grenswaarde procedure doorlopen te worden.

5.6.2 **Geluidsbelasting**

De geplande woningen liggen op relatief korte afstand van de Zwolseweg. Omdat de bedrijfsfunctie verloren gaat, zal het aantal verkeersbewegingen naar verwachting afnemen. De verkeersbewegingen zullen mogelijk op andere tijden plaatsvinden, maar de effecten van die verkeersbewegingen zullen naar verwachting niet nadeliger ten opzichte van de huidige situatie. Bijzondere maatregelen zijn daarom niet noodzakelijk. Het plangebied ligt niet binnen een zone van een spoorweg, snelweg of provinciale weg, een vliegveld of een motorcrossterrein. Het plangebied ligt evenmin in of nabij een laagvlieggebied.

5.6.3 **Conclusie**

Door Akoestisch Buro Tideman is een akoestisch (onderzoek naar het wegverkeerslawaai) uitgevoerd, d.d. 01-07-2014. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 4 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing. Uit het onderzoek blijkt dat er een verzoek tot een hogere toelaatbare waarde ingediend dient te worden.

5.7 **Externe veiligheid**

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de opslag, productie of het transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden in dit kader twee normstellingen gehanteerd, te weten:

- het plaatsgebonden risico: richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers;
- het groepsrisico: stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen.

Bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 contour van het plaatsgebonden risico rond inrichtingen en langs transportroutes waar gevaarlijke stoffen worden opgeslagen/verwerkt respectievelijk vervoerd.

5.7.1 **Risicovolle inrichtingen**

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Op basis van het Bevi geldt voor het PR rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten²). Beide liggen op een niveau van 10-6 per jaar. Bij de vaststelling van een

bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het GR; wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het GR in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde norm voor het GR geldt daarbij als buitenwettelijke oriëntatiewaarde.

5.7.2 **Onderzoek en conclusie**

In de directe omgeving van het projectgebied bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) of die om andere redenen aangemerkt kunnen worden als risicovol. Daarnaast wordt er ook geen gevaarlijke goederen vervoerd per weg, spoor, water of leidingen in de nabijheid van het projectgebied.

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 **Asbestonderzoek**

5.8.1 **Algemeen**

Ten behoeve van de beoogde sloop van de opstallen binnen het projectgebied is door bureau AL Asbestinventarisering Lieren een asbestonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd conform Certificatieschema SC-540 Asbestinventarisatie. Ruimtes/gebouwen en/of objecten welke, zonder destructief onderzoek, niet toegankelijk/onbereikbaar waren en waarbij sprake is van een "redelijk vermoeden" op aanwezigheid van niet direct waarneembare asbest zijn separaat vermeld in dit rapport. De inventarisatie van asbesthoudende materialen is uitgevoerd door een Deskundig Inventariseerder Asbest (DIA) aan de hand van visuele waarnemingen van verdachte materialen.

5.8.1.1. **Toetsing**

Door bureau AL Asbestinventarisering Lieren een asbestonderzoek uitgevoerd, d.d. 27-03-2014. Dit onderzoek is te vinden in bijlage 5 behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de opstallen aan de Zwolseweg 31 asbesthoudende items zijn aangetroffen. Het is noodzakelijk om voorafgaand aan de sloop eerst de asbesthoudende materialen te saneren door een daartoe gecertificeerd bedrijf.

5.8.2 **Conclusie**

Voor aanvang van de sloop de asbesthoudende materialen dient door een gecertificeerd bedrijf gesaneerd te worden. Dit heeft geen invloed op de wijze van vergunnen van het bouwplan..

5.9 **Cultuurhistorie en archeologie**

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. Deze wet, een wijziging op de Monumentenwet 1988, regelt de omgang met het archeologisch erfgoed. Nieuw in de wet is dat gemeenten een archeologische zorgplicht krijgen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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.

Op grond van de indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van de gemeente Heerde zijn de gronden van het plangebied aangewezen als gronden met een hoge archeologische verwachting. Er is dan een onderzoeksplicht als de gronden over meer dan 100 m² en dieper dan 40 cm onder het maaiveld worden geroerd. De gronden waarop gebouwd gaat worden zijn al geroerd op de plek waar de nieuwe twee-onder-een-kapwoning wordt gebouwd, omdat hierop de bestaande bedrijfswoning met winkelpand staat. De regio-archeoloog heeft aangegeven dat aanvullend onderzoek daarom niet noodzakelijk is.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

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.

5.10.1 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.

5.10.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' is een tweetal gebiedstypen te onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer. Op basis van de VNG-uitgave wordt het buitengebied gerekend tot een met het omgevingstype 'rustige woonwijk' vergelijkbaar omgevingstype.

Het omgevingstype 'gemengd gebied' wordt in de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' omschreven als een gebied met een matige tot sterke functiemenging waarbij bijvoorbeeld direct naast woningen andere functies voor kunnen komen zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Het plangebied en de omgeving daarvan is aan te merken als een omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m

3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

5.10.3 Onderzoeksresultaten milieuzonering

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.

Bij het realiseren van nieuwe bestemmingen dient gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

5.10.3.1. 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 nieuwe functie betreft de functie 'wonen'. Deze functie wordt niet als milieubelastend beschouwd. Van enige aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden als gevolg van de in deze omgevingsvergunning besloten ontwikkeling is dan ook geen sprake.

5.10.3.2. Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. In de directe omgeving van het plangebied komen geen milieubelastende functies voor. De meest nabijgelegen milieubelastende functies betreffen de bedrijven van Ark's bakkerij aan de Zwolseweg 78 (600 meter) en de Dali-Klok zeepfabriek aan de Kamperweg 1 (500 meter). Ter plaatse van dit perceel wordt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan, waarvoor een richtafstand van 30 meter geldt. Aan deze afstand wordt voldaan.

5.10.3.3. Toetsing

Het onderhavige projectgebied ligt op een grotere afstand van deze bedrijven dan de noodzakelijke 30 m afstand. Hierdoor vormt de ontwikkeling geen belemmering voor de nabijgelegen bedrijven.

5.10.4 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect milieuzonering geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij ontwikkelingen die middels een omgevingsvergunning, waarbij dit document de onderbouwing van vormt, mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk aan te tonen in hoeverre de beoogde plannen financieel haalbaar zijn en wie de risicodragende partij is. In dit kader is in afdeling 6.4 Wro bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen, indien een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Hiervan kan worden afgeweken indien de plankosten anderszids zijn verzekerd, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt een nieuwe woning met bijgebouw mogelijk gemaakt. Door de realisatie van de woning met bijgebouw is hier sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Derhalve is het opstellen van een exploitatieplan noodzakelijk, tenzij het plan anderszids is verzekerd, middels een anterieure overeenkomst. De eigenaar heeft samen met de onderhavige gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing wordt samen met de ontwerpvergunning en bijbehorende stukken op basis van de WABO en overeenkomstig afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht gedurende 6 weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode hebben belanghebbenden de mogelijkheid om zienswijzen op het plan in te dienen

7 **SAMENVATTING EN CONCLUSIES**

In deze ruimtelijke onderbouwing is een omschrijving gegeven van de beoogde ontwikkeling (hoofdstuk 2). Om de uitvoerbaarheid van het project aan te tonen, heeft een toetsing plaatsgevonden aan het van belangzijnde ruimtelijk beleid (hoofdstuk 3). De maatschappelijke meerwaarden waaronder de sociaal-maatschappelijke, economische en ruimtelijke meerwaarden worden vervolgens toegelicht (hoofdstuk 4). Daarna wordt in het kader van de ruimtelijke uitvoerbaarheid ingegaan op de bodem- en luchtkwaliteit, geluidshinder, verkeersinvloeden, archeologie, flora en fauna. Er hebben diverse onderzoeken plaatsgevonden om te bezien of het project op ruimtelijke en milieukundige bezwaren stuit (hoofdstuk 5). Tot slot wordt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld (hoofdstuk 6). In dit hoofdstuk zijn de belangrijkste conclusies uit de diverse hoofdstukken nogmaals weergegeven (hoofdstuk 7).

7.1 **Samenvatting**

7.1.1. **Hoofdstuk 2: Ruimtelijke ontwikkeling**

Met dit project wordt de bestaande bedrijfswoning met toonzaal gesloopt en worden tweewoningen met bijgebouw teruggebouwd. Hierbij is rekening gehouden met de bestaande omliggende waarden en het beeld van de bebouwing aan de Zwolseweg.

7.1.2. **Hoofdstuk 3: Beleidskader**

Om de beoogde ontwikkeling te toetsen aan het vigerende beleid is in dit hoofdstuk gekeken naar het Europees, rijks, provinciaal en gemeentelijk beleid. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling geen raakvlakken heeft met het Europese en rijksbeleid. Voor wat betreft het provinciaal beleid is de Provinciale Ruimtelijke verordening en het De Structuurvisie Gelderland 2005 van belang. In deze beleidsafweging is aangegeven waarom het transformeren van een huidig voor detailhandel bestemd perceel naar een woonfunctie niet op bezwaren stuit. De beoogde ontwikkeling past binnen dit beeld en past daarnaast binnen de gemaakte afspraken ten aanzien van de bouwmogelijkheden.

7.1.3. **Hoofdstuk 4: Maatschappelijke meerwaarde**

In dit hoofdstuk zijn diverse sectorale aspecten nader beschreven zoals de sociaal-maatschappelijke meerwaarde, de economische meerwaarde en de ruimtelijke meerwaarde.

7.1.4. **Hoofdstuk 5: Ruimtelijke uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk zijn diverse sectorale aspecten nader beschreven en zijn hierin ook de benodigde onderzoeken opgenomen. De conclusies van deze onderzoeken zijn onderstaand opgesomd:

7.1.4.1 . Verkeer en parkeren

De afwikkeling van het verkeer zal plaatsvinden via de Zwolseweg. De verkeersbelasting zal door de bouw van één extra woning, ten opzichte van het vroegere gebruik, afnemen. Parkeervoorzieningen zullen op eigen terrein worden gerealiseerd.

7.1.4.2 . Flora- en fauna

Uit het vooroverleg dat is verricht, blijkt dat het voorliggende plan geen knelpunten oplevert.

7.1.4.3 . Water

Door een afname in verhard oppervlak zijn compenserende maatregelen niet noodzakelijk. De ontwikkeling heeft een positieve invloed op de waterhuishouding. Bijlage 2.

- 7.1.4.4 . Bodem
Ter plaatse van het projectgebied zijn slechts lichte verontreinigingen geconstateerd. Deze lichte verontreiniging is veroorzaakt door menselijke activiteit in combinatie met een natuurlijke verontreiniging. Indien de grond hier wordt afgegraven en afgevoerd moet de grond onderzocht worden naar OCB's. De bodemkwaliteit staat echter het gebruik van de grond ten behoeve van wonen niet in de weg
- 7.1.4.5 . Luchtkwaliteit
Binnen dit plan wordt de realisatie mogelijk gemaakt van twee woningen. Ten opzichte van de huidige situatie, waarbij sprake is van een detailhandelbedrijf en een bedrijfswoning, betekent dit geen verandering voor wat betreft de luchtkwaliteit
- 7.1.4.6 . Wegverkeerslawaaï
De voorgevel van de woningen staat op een afstand van 19,4 m tot de as van de weg. De 53 dB-contour ligt op een afstand van 21 m, de 54 dB contour op 17 m. De geluidsbelasting op de voorgevel van de woning, zoals deze thans geprojecteerd staat, bedraagt circa 53 dB. De uiterste grenswaarde wordt hier niet overschreden, maar de voorkeursgrenswaarde van 48 dB echter wel. Ten behoeve van de ontwikkeling moet een hogere waarde worden aangevraagd.
- 7.1.4.7 . Externe veiligheid
In de directe omgeving van het project bevinden zich geen inrichtingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het beoogde project.
- 7.1.4.8 . Asbest
In de opstallen is asbest aanwezig. Voorafgaand aan de sloop moeten deze door een gecertificeerd bedrijf worden verwijderd. Aanvullende inventarisatie (type B) is niet noodzakelijk. Dit aspect staat de vaststelling van de ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
- 7.1.4.9 . Cultuurhistorie en archeologie
De nieuwe woningen worden geplaatst op reeds geroerde grond. De regio-archeoloog acht nader onderzoek niet noodzakelijk. Lettende op het voorgaande wordt niet verwacht dat aanvullend onderzoek noodzakelijk is en staat dit aspect de vaststelling van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet in de weg.
- 7.1.4.10. Bedrijven en milieuzonering
Het projectgebied ligt op grote afstand van bedrijven met mogelijk milieubelastende functies. Hierdoor vormt het milieuaspect geen belemmering voor de ontwikkeling van het project.
- 7.1.5. Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid**
De eigenaar heeft samen met de onderhavige gemeente een anterieure overeenkomst afgesloten, waarmee de gemeente gevrijwaard wordt van het maken van kosten en het opstellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

7.2 Conclusies

De fam Bisschop heeft het plan opgevat op het perceel Zwolseweg 31, na sloop van de bestaande woning met bedrijfsruimte, een twee-onder-een-kap woning te realiseren met bijbehorend bijgebouw.

De in deze ruimtelijke onderbouwing beschreven ontwikkeling wordt in ruimtelijk en planologisch opzicht aanvaardbaar geacht omdat:

- Het bouwplan past binnen de huidige ruimtelijk- stedenbouwkundige structuur;
- het bouwplan past binnen de beleidskaders van Rijk, provincie, regio en gemeente;
- het bouwplan, door de sloop van de overvloedige toonzaal en de verouderde woning en de transformatie tot woonbestemming, een kwalitatieve verbetering van dit gedeelte van de Zwolseweg oplevert;
- uit oogpunt van milieuhygiëne (bodemkwaliteit, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit en overige milieuhinder) geen belemmeringen zijn voor deze ontwikkeling;
- de waterhuishouding op de projectlocatie door het plan niet nadelig wordt beïnvloed;
- geen archeologische waarden worden verstoord;
- geen beschermde faunistische of floristische waarden worden verstoord;
- in voldoende parkeerplaatsen wordt voorzien op eigen terrein;
- geen onevenredige aantasting van het woongenot plaatsvindt voor omwonende;
- de economische uitvoerbaarheid gewaarborgd is

Resumerend kan worden geconcludeerd dat de realisering van het voorgenoemd bouwplan aan de Zwolseweg te Heerde in planologisch en ruimtelijk-stedenbouwkundig opzicht aanvaardbaar is.

8 OVERZICHT BIJLAGEN

Bijlage 1 Watertoets
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek
Bijlage 3 Geluidsbelasting wegverkeer
Bijlage 4 Asbestinventarisatie