

2017

Herontwikkeling Wilhelminaschool



TOELICHTING

bu/RO- Betuwe

11-9-2017

Ruimtelijke onderbouwing

Wilhelminalaan 59 en Emmalaan 33, te Heerde

Gemeente Heerde

T.b.v.

Bestemmingsplan herziening

Opdrachtgever:

JUNCO B.V.

Contactpersoon gemeente:

Dhr. J. Dijkhuis

Versie:

1.06

Status:

Vastgesteld

Inhoudsopgave

1	INLEIDING.....	4	
1.1	Aanleiding en doelstelling	4	
1.2	Plangebied	5	
1.3	Aanpak.....	9	
1.4	Vigerende bestemmingsplan	10	
1.5	Het voornemen	11	
2	HOOFDLIJNEN VAN BELEID EN REGELGEVING	14	
2.1	Rijksbeleid	14	
2.2	Provinciaal beleid.....	16	
2.3	Gemeentelijk beleid	19	
3	PLANOLOGISCHE EN MILIEUTECHNISCHE RANDVOORWAARDEN	22	
3.1	Archeologie en cultuurhistorie	22	
3.2	Bodem	23	
3.3	Externe veiligheid	25	
3.4	Flora en Fauna	27	
3.5	Geluid	30	
3.6	Luchtkwaliteit	31	
3.7	Geur	32	
3.8	Milieu hinder bedrijvigheid	32	
3.9	Waterparagraaf.....	33	
3.10	Verkeer en parkeren	33	
3.11	Kabels en leidingen	35	
3.12	Besluit MER effectrapportage.....	36	
4.	JURIDISCHE OPZET VAN HET HERZIENINGSPLAN	39	
5.	UITVOERBAARHEID.....	42	
5.1	Economische uitvoerbaarheid	42	
6.	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	43	
6.1	Overleg	43	
6.2	Zienswijzen	44	
6.3	Vaststelling	45	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

De locatie Wilhelminaschool en Kristal in de kern van Heerde betreft een tweetal voormalige basisscholen. De gemeente heeft deze scholen te koop aangeboden onder de voorwaarden, ondermeer dat op deze locatie woningen terugkeren.

JUNCO BV uit Zwolle heeft de locatie onder deze condities verworven en voor de locatie een stedenbouwkundig plan ontwikkeld.

Binnen het casco van de Wilhelminaschool komen appartementen en de Kristalschool wordt gesloopt. Direct aansluitend op de Kristalschool zullen grondgebonden woningen (hoekwoningen en tussenwoningen) terugkomen. Al met al een ingreep die goed aansluit op woontypologie van de omliggende woonomgeving.

De gemeente heeft aangegeven dat zij in principe medewerking wil verlenen aan deze ontwikkeling.

Het voorgenomen plan sluit niet aan op een flexibiliteitsbepaling in het ter plaatse geldende bestemmingsplan 'Heerde-dorp'. Een bestemmingsplanherziening is voor deze ontwikkeling derhalve noodzakelijk.

Doel van dit bestemmingsplan is een planologisch-juridische regeling die de, in deze toelichting weergegeven, ontwikkeling mogelijk maakt.

1.2 Plangebied

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



Weergave op dorpsplattegrond van projectlocatie

De planlocatie wordt begrensd door de Wilhelminalaan (zuiden), Emmalaan (oosten en noorden) en het voormalige tracé van de spoorlijn Apeldoorn-Zwolle. Dit tracé is nu een groenstructuur van formaat.



Oude weergave van de locatie (als bouwland) met spoorlijn Apeldoorn-Zwolle

In het verleden (voor de komst van de Wilhelminaschool in 1951) was de locatie als bouwland in gebruik.

De directe omgeving bestaat uit woonwijken uit de jaren 60-70 van de vorige eeuw, met voornamelijk 2^e1 kapwoningen, rijwoningen en vrijstaande woningen, dorpsinfrastructuur, dorpsvoorzieningen en openbaar groen (m.n. kleine stroken en bomenlanen). Als gevolg van de leeftijd van de wijk is het groen in de directe omgeving goed ontwikkeld. De omgeving heeft dan ook een groen karakter.



Projectgebied (in rood) ingebed in een groene omgeving

De planlocatie is op de afbeelding gelegen binnen de rode contour. Binnen deze contour bevinden zich de voormalige Wilhelminaschool (bouwjaar 1951) en de Kristalschool. De scholen hebben resp. Wilhelminalaan 59 en Emmalaan 33 als adres en hebben een grondoppervlak van resp. 4508 en 1775 vierkante meter.

De voormalige Wilhelminabasisschool is thans in gebruik door de Feluagroep, een maatschappelijke onderneming. Het voorkomen van de Wilhelminaschool is karakteristiek voor het dorp. De gemeente heeft daarom verzocht de buitenzijde van het gebouw bij deze ontwikkeling zoveel mogelijk te respecteren.



Foto voormalige Wilhelminaschool (Wilhelminalaan 59)

Het gebouw aan de Emmalaan, de voormalige basisschool Kristal (bouwjaar 1966), wordt nog bewoond in het kader van leegstandbeheer. Het gebouw heeft geen grote ruimtelijke kwaliteit en mag om die reden in zijn geheel worden gesloopt.



Foto voormalige Kristalschool (Emmalaan 33)

1.3 Aanpak

Het voorliggende herzieningsplan maakt een bestemmingswijziging op de gronden van de voormalige scholen Wilhelmina en Kristal mogelijk. Daarvoor worden in het plangebied nieuwe bestemmingen, woningaantallen, infrastructuur en groen vastgelegd.

In deze toelichting wordt gemotiveerd en afgewogen waarom medewerking aan deze herziening wordt verleend en waarom dat kan volgens de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De nieuwe bestemmingen, inclusief de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden, zijn vastgelegd in de regels en aangeduid op de verbeelding van dit bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan derhalve uit:

- a. Een verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0246.409WILHSCHOOL-ON01)
- b. Regels

In de bijlagen van deze toelichting treft u een nadere beschrijving van de onderzoeken weer welke op basis van nationale en internationale wettelijke verplichtingen en lokale wensen hebben plaatsgevonden.

1.4 Vigerende bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan waarbinnen het plangebied is gelegen, is het bestemmingsplan “Heerde-dorp”. Dit plan is op 30 maart 2009 vastgesteld.

De locatie heeft één bestemming; maatschappelijk. Binnen deze bestemming zijn de scholen gerealiseerd. Het terrein is onderverdeeld in verschillende bouwvlakken met verschillende bouwhoogten met onbebouwd terrein daar omheen.

Binnen het donkere deel van maatschappelijk mag 100% worden bebouwd.



Plantekening huidige bestemmingsplan

Rondom de bestemming maatschappelijk liggen verkeers- en groenbestemmingen. Deze bestemmingen worden als gevolg van dit project niet gewijzigd. De voormalige woning van het hoofd van de school blijft eveneens als zelfstandige woning (nummer 57) bestemd. De scholen liggen centraal in de wijk en zijn via de Wilhelminalaan goed ontsloten.

1.5 Het voornemen

In het plan worden huur- en koopwoningen opgenomen. De huurwoningen worden gerealiseerd in de voormalige Wilhelmina school. Deze woningen zullen als seniorenwoning worden ontworpen. Wonen en slapen op de begane grond met op de verdieping een extra slaapkamer.

Het schoolgebouw zal zodanig worden gerenoveerd dat voldaan kan worden aan de laatste eisen voor duurzaamheid en energieverbruik. In dit plan zijn maximaal elf seniorenwoningen voorzien. De huurprijs van de seniorenwoningen zal onder de huurtoeslaggrens komen.

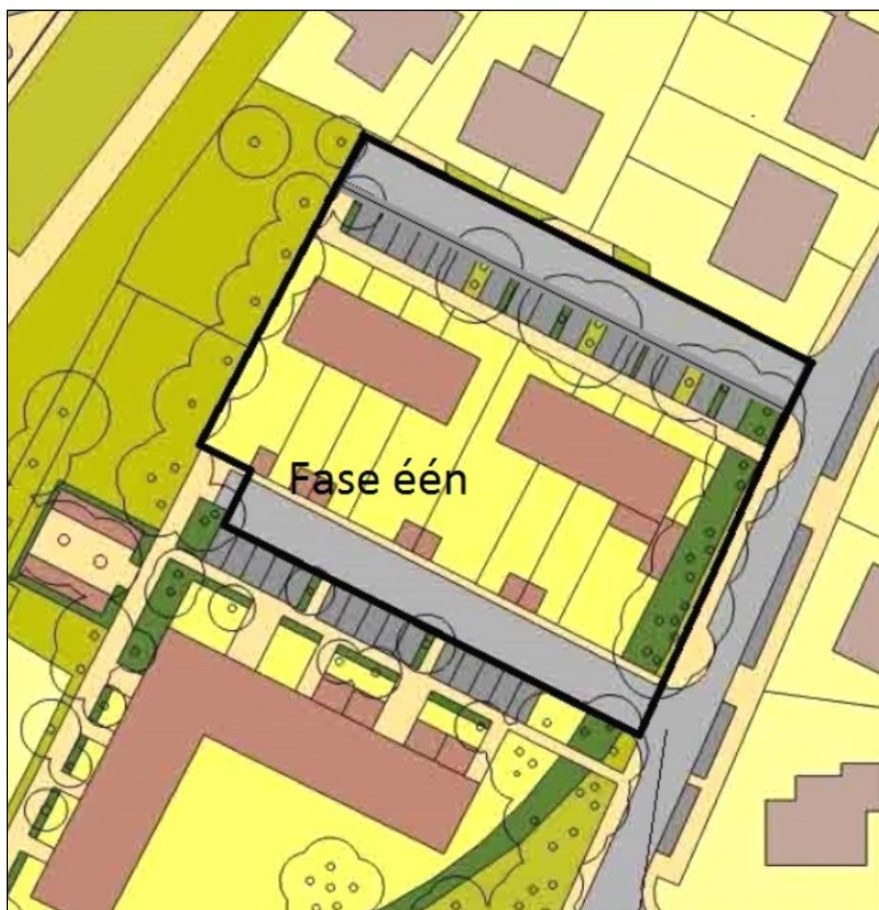
De grondgebonden koopwoningen worden aan de Emmalaan ontwikkeld en zijn geschikt voor starters, kleine gezinnen en alleenstaanden. Leven en koken op de begane grond en op de verdieping naar wens twee of drie slaapkamers. Op zolder is ruimte voor de techniek, wasmachine en bergruimte. In de achtertuin is plaats voor een fietsenberging en of een garage/carport (om die reden is de ontsluiting direct aansluitend op de achtertuinen gesitueerd).

De woning op de kop nabij de Emmalaan zal een extra accent in de zijgevel krijgen. Dit kan door een afwijkende gevel- of kapvorm, of door gebruik te maken van afwijkende materialen.

De acht koopwoningen kunnen worden voorzien van aanvullende duurzame energiesystemen. De vrij op naam prijs voor de koopwoningen zal rond de grens voor sociale koopwoningen komen te liggen.

Omdat de locatie Wilhelminaschool nog in de verhuur zit, zal het plan gefaseerd tot realisatie worden gebracht. De eerste fase (zie onderstaand) bevat de koopwoningen. In de tweede fase zullen de maximaal 11 huurappartementen voor senioren in het casco van de Wilhelmina school worden ondergebracht.

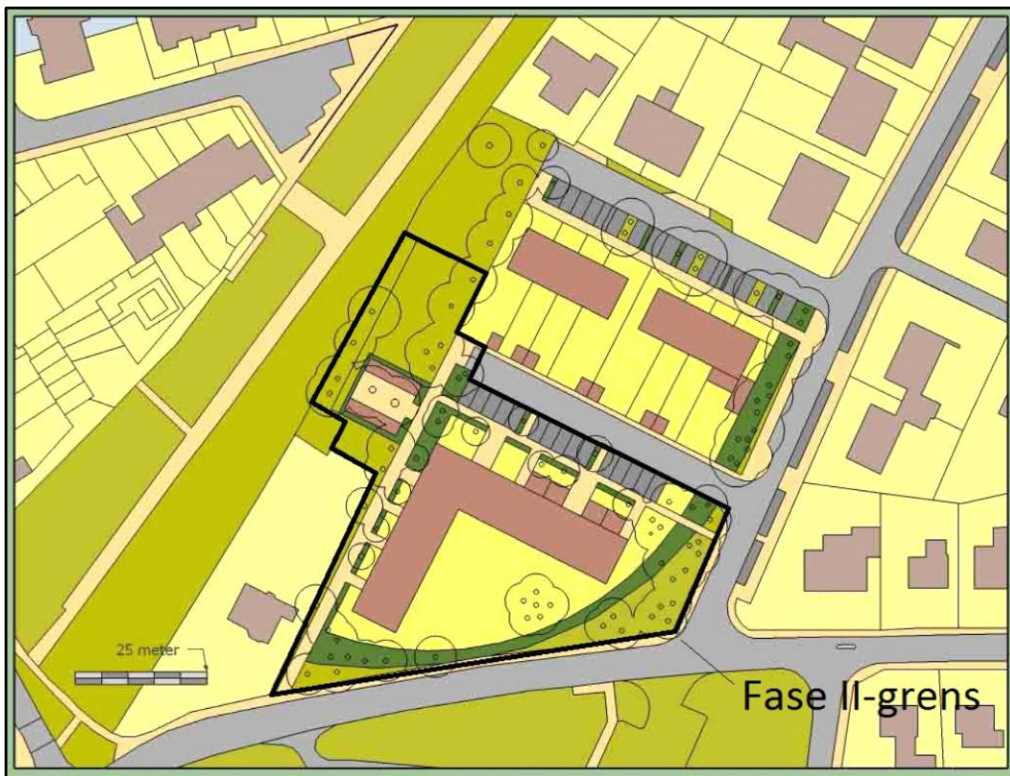
Van deze appartementen zijn nog geen plattegronden bekend.



Planfasering: eerste fase (acht grondgebonden koopwoningen)

Mogelijke gevelaanzichten fase één:





Fase twee: 11 appartementen in voormalige Wilhelminaschool (met cluster bergingen)



3D aangezicht vanuit noordoosten

2 Hoofdpijnen van beleid en regelgeving

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de agenda landschap, de agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van haar inwoners. Wel heeft het Rijk 13 nationale belangen opgenomen in de SVIR, die nader zijn uitgewerkt in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen.

- Rijkswaardwegen;
- Kustfundament;
- Grote Rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen
- Ecologische hoofdstructuur;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;

- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Inhoudelijk gaat het om nationale belangen die samenhangen met het beschermen van ruimtelijke functies, zoals natuur in de Ecologische Hoofdstructuur (EHS, de zgn. Natura 2000 gebieden), of met het vrijwaren van functies.

Dat betekent dat de AMvB regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren (zoals bijvoorbeeld de ladder voor duurzame verstedelijking).

Met het voorliggende bestemmingsplan zijn nationale belangen uit het Barro niet in het geding.

Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2027 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit.

De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol. In ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, wordt een waterparagraaf opgenomen. In paragraaf 3.9 wordt hier nader op ingegaan.

Milieubeleid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc.

Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 3 nader worden ingegaan.

2.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door de Provinciale Staten. Een actualisatieplan van deze visie is door de Provinciale Staten vastgesteld op 8 juli 2015. De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. Het is een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt en geen plan met exacte antwoorden. De provincie kiest er in deze visie voor om vooral opgaven en rollen te benoemen. De provincie onderscheidt voor zichzelf vier rollen: ondernemend, inspirerend, verbindend en normerend. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

De doelen zijn:

- een duurzame economische structuurversterking;
- het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 24 september 2014 door Provinciale Staten. Ook van de verordening is een actualisatieplan door de Provinciale Staten vastgesteld op 8 juli 2015. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland.

Noord-Veluwe

De provincie geeft per regio aan wat de opgaven voor die regio zijn.

De regio Noord-Veluwe wordt gekenmerkt door:

- rust en ruimte;
- afwisselend landschap: water, boerenland, steden, dorpen, bos en heij;
- een rijke cultuurhistorie;
- gastvrijheid en mensen die omzien naar elkaar;
- de recreatieve en toeristische sector en zorg;
- goede verbindingen met omliggende regio's.

De opgaven waar de regio voor staat, zijn:

- Economische ontwikkeling is de motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector.

- Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen.
- Verbinden van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap.
- Ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

Voor woningbouw zijn er op regionale schaal afspraken met ten minste gemeenten en woningcorporaties over de woningvoorraad.

Ladder voor duurzaam ruimtegebruik

In de visie is de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik opgenomen voor kwalitatief goede afwegingen bij keuzes voor nieuwbouw en prioritering bij overcapaciteit in landelijk en stedelijk gebied. De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is van toepassing op stedelijke ontwikkelingen of functieverandering naar stedelijke functies.

De provinciale ladder sluit aan op de (nationale) 'ladder voor duurzame verstedelijking'. In paragraaf 3.1 is reeds nader ingegaan op deze ladder in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. De agenda gaat onder meer over hoe partijen met elkaar invulling geven aan flexibiliteit, levensloopbestendigheid, betaalbaarheid, het aandeel 'huur' en andere kwaliteiten waaraan behoefte is.

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Dit Regionaal Programma Wonen wordt momenteel nog uitgewerkt en vormt de opvolger van de KWP3 (zie paragraaf 3.3).

Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik van woningen door verschillende doelgroepen. Met het voorliggende bestemmingsplan wordt ingespeeld op de woningmarkt en de concrete behoefte voor de woningbouwmogelijkheden.

Provinciale belangen

De volgende provinciale belangen zijn van toepassing op het plangebied:

Windenergie:

Het plangebied en de wijde omgeving liggen binnen een gebied dat is aangewezen als 'Windenergie uitgesloten vanwege wettelijke beperkingen'. Dit heeft geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Glastuinbouw:

Voor het plangebied en de wijde omgeving geldt ook 'Glastuinbouw in overige gebieden'. De bepalingen hierbij hebben geen gevolgen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Water en ondergrond:

Het plangebied en de wijde omgeving zijn aangewezen als Grondwaterfluctuatietoneel (toelichtend). De grondwaterfluctuatietoneel is een gebied dat extra gevoelig is voor grondwateroverlast. Het is van belang om hiermee bij de inrichting of herinrichting van stedelijk gebied, via de watertoets, rekening te houden en zonodig maatregelen te nemen. In paragraaf 4.2 is ingegaan op de watertoets.

Conclusie

Gelet op de omgevingsvisie en de omgevingsverordening worden met dit bestemmingsplan geen provinciale belangen belemmerd en wordt aangesloten op de economische situatie.

2.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente Heerde heeft voor haar grondgebied een structuurvisie vastgelegd. In deze per 23-04-2013 door de gemeenteraad vastgestelde visie geeft zij aan hoe binnen haar kernen nieuwe woningen tot stand kunnen komen. Zij wil zich nadrukkelijk profileren als een Cittaslow gemeente. Dat betekent onder andere dat de gemeente wil inzetten op duurzaamheid. Dat betekent in deze context;

- *Duurzame ontwikkeling is een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder daarbij de mogelijkheden van toekomstige generaties om in hun behoeften te voorzien te beperken.*

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

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

En;

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

Inbreiding en herstructurering hebben in de kernen de voorkeur boven uitbreiding en kunnen al een belangrijke bijdrage leveren aan het voorzien in de woningbehoefte. Inbreiding mag echter niet ten koste gaan van het karakter van de verschillende kernen. Wonen en zorgvoorzieningen hebben speciale aandacht”.

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

Woonvisie:

De gemeenten in de Regio Noord-Veluwe hebben in samenwerking de “Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014” opgesteld. In deze woonvisie zijn algemene trends (na 2020) en hoofdlijnen met betrekking tot wonen in de regio opgenomen. De focus van de regionale woonvisie ligt echter op de komende jaren, tot 2020. De algemene trends en hoofdlijnen uit

de regionale woonvisie worden als gezamenlijk vertrekpunt genomen bij de uitwerking van de Woonvisie Heerde 2025.

Deze visie is 06-06-2015 door de gemeenteraad vastgesteld. Ten aanzien van haar rol zegt zij daarin het volgende;

“ De gemeente zet een stapje terug. De gemeente gaat niet bepalen wat er wanneer gebouwd en getransformeerd gaat worden. De gemeente nodigt de markt uit om met plannen te komen. De gemeente creëert ruimte en faciliteert. Waar nodig zal de gemeente de markt actief aanjagen “ en “De bestaande gebouwen in de gemeente worden optimaal gebruikt. Waar mogelijk worden gebouwen omgevormd tot woonruimten“

Onderhavige locatie is een locatie waarin het initiatief ligt bij de ontwikkelaar en waarin een bestaand gebouw (de Wilhelminaschool) wordt omgevormd tot nieuwe woonruimten.

Ten aanzien van de kwantitatieve behoefte aan nieuwe woningen in de kern Heerde stelt de woonvisie o.a. ten aanzien van de woningvoorraad;

“Het grootste deel van de woningen die we in de toekomst nodig hebben staat er al. Uitgerekend is dat er in Heerde in verband met de groei van het aantal huishoudens (dus niet het aantal inwoners) in de periode 2013 tot 2020 circa 420 – 460 extra woningen nodig zijn. Gemiddeld is dat een toevoeging van 60 – 65 woningen per jaar”

Het aantal initiatieven binnen de gemeente is beperkt en deze ontwikkeling past binnen de in de visie gestelde behoefte.

Ten aanzien van ontwikkelingen en initiatieven wenst de gemeente te kijken naar de zgn. maatschappelijke meerwaarde daarvoor is een afwegingskader ruimtelijke projecten ontwikkeld.

Ten aanzien van dit initiatief is door initiatiefnemer gesteld;

Ruimtelijke meerwaarde:

De woningen langs de Emmalaan worden gerealiseerd langs een “nieuwe” rooilijn. Hierdoor ontstaat er aan deze straat ruimte voor groen en parkeren. Op het binnenterrein ontstaat ook ruimte voor parkeren en groen. Bijzonder wordt de doorsteek naar de voormalige spoorlijn. Vanuit de woningen zijn de wandel- en fietspaden direct bereikbaar.

De voormalige Wilhelminaschool blijft een markant punt in het straatbeeld. Door de open structuur van het plan wordt het gebouw nog beter zichtbaar. Gelegen tussen de nieuwbouw aan de Emmalaan en de voormalige schoolmeesterwoning aan de Wilhelminalaan wordt het monumentale karakter van het gebouw nog verder versterkt.

Sociaal-Maatschappelijke meerwaarde:

De gemeente Heerde is een Cittaslow gemeente. De Cittaslowfilosofie verwijst naar een bewuster leven in deze (moderne) tijd. Respect voor het goede uit het verleden, onthaasten. Niet leven naar de waan van de dag maar minder productiegericht, minder snel en hectisch.

Dit moet resulteren in moderne oplossingen op het gebied van communicatie, wonen en werken. Bij deze uitgangspunten past de herontwikkeling van de Wilhelminalaan en de Emmalaan. Bereikbare woningen, respect voor karakteristieke gebouwen en een prettige, veilige woonomgeving voor jong en oud.

Economische en recreatieve meerwaarde:

Dit aspect is ten aanzien van dit aspect minder aan de orde. Locale ondernemers kunnen deelnemen aan de realisatie en zo zorgdragen voor een lokale economische bijdrage.

Meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid:

Woningen in betaalbare huur- en koopklassen met een gunstig energiegebruik voor specifieke doelgroepen, kunnen binnen de gemeente rekenen op een hoge mate van aanvaardbaarheid. In de verdere ontwikkeling van het plan zal blijken of de buurt en deze doelgroepen dit ondersteunen. In het hoofdstuk zes zal daarover een verantwoording worden gegeven.

Conclusie:

Het initiatief past binnen de rijks, provinciale, regionale en gemeentelijke beleidslijnen, wonen is immers voor de bevolking een essentieel goed. De locatie en het hergebruik daarvan sluiten aan op de weg die de gemeente in wil slaan. Het aantal nieuwe woningen past binnen de geprognosticeerde behoefte.

De initiatiefnemer heeft zich ten aanzien van de maatschappelijke meerwaarde betrokken getoond. Het initiatief past binnen de bandbreedte van het gemeentelijke afwegingskader.

In het bovenstaand weergegeven beleidskader is alleen ingegaan op de hoofdlijnen. Bij de verdere uitwerking van het plan komen ook sectorale aspecten zoals water en milieu aan de orde.

3 Planologische en milieutechnische randvoorwaarden

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

3.1 Archeologie en cultuurhistorie

Cultuurhistorie:

De gemeente en het Rijk kennen bepaalde panden een monumentale status toe. Soms krijgen ook panden of objecten in verband met hun beeldbepalendheid een dergelijke bescherming.

Op deze locatie heeft nog het Rijk, nog de gemeente de scholen een dergelijke status toegekend. Wel heeft het college van Burgemeester en Wethouders aangegeven dat de Wilhelminaschool qua vorm en uitstraling dusdanig beeldbepalend is dat haar de kwalificatie van karakteristiek pand wenst te geven.

Op basis van die kwalificatie is de ontwikkelaar verzocht om de buitenzijde van het pand zoveel mogelijk in stand te houden waardoor dit karakter behouden blijft.

De Kristalschool is dusdanig recent gebouwd dat van enige cultuurhistorische waarde geen sprake is.

De locatie grenst aan het voormalige spoorwegtracé Apeldoorn-Heerde-Zwolle. Dit tracé is nu in gebruik als groenstructuur en wordt als wandelpad gebruikt.

Het college heeft de ontwikkelaar gevraagd dit structurelement in het kader van de ontwikkeling te respecteren door de ontwikkeling daarop aan te laten sluiten. Dit komt in het plan tot stand door direct aansluiten op deze groenstructuur geen woningen te ontwikkelen en daar een groene bestemming toe te voegen.

Door de toevoeging wordt het groene element versterkt. Wel moet opgemerkt worden dat elders langs het tracé de bebouwing minder rekening houdt met dit gegeven, waardoor het totale beeld langs het voormalige tracé enigszins een rafelige indruk maakt.

Archeologie:

In het vigerende bestemmingsplan heeft de planlocatie ten aanzien van archeologie geen specifieke verwachting. De gemeenteraad heeft na de vaststelling van dit plan, d.d. 12 maart 2012, voor deze locatie een hoge archeologische verwachting vastgesteld.

Deze verwachting maakt het noodzakelijk om bij werkzaamheden groter dan 100 vierkante meter en grondwerkzaamheden dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek te doen.

Om die reden is er door Transect in opdracht bu/RO- betuwe een bureauonderzoek en een veldonderzoek uitgevoerd (zie bijlage) om de archeologische waarden van de locatie nader in kaart te brengen. Transect heeft in de rapportage een advies uitgebracht. Daarbij is geconstateerd dat bij de schoolgebouwen de grond dusdanig geroerd is dat er geen sprake van archeologische waarden, maar dat in het tussengebied (zie foto bodem) nog sprake is van een ongestoorde bodemopbouw.

De regioarcheoloog heeft de rapportage m.b.t. het onderzoek ter beoordeling ontvangen en op basis van die beoordeling kunnen randvoorwaarden aan de verdere ontwikkeling van de locatie worden gesteld.

Het onderzoek en de beoordeling waarborgen het veiligstellen van mogelijke archeologische waarden op de locatie. Beide activiteiten passen binnen de verplichtingen die de Wet op de Archeologische Monumentenzorg stelt.

Conclusie:

Afhankelijk van de beoordeling van de regioarcheoloog zal hier een conclusie worden opgenomen.

3.2 Bodem

Ten behoeve van de wijziging van de bestemming is op het gedeelte dat qua gebruik en bestemming gaat veranderen (resp. de percelen K 7107, 7364 en 7365) een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (e.e.a. conform NEN 5740).

Doel van het onderzoek is om te onderzoeken of de bodemkwaliteit dusdanig is, dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied in relatie tot de voorgenomen functie(s).



Weergave van het waargenomen bodemprofiel ter plaatse (enkeerdgrond)

De firma Klinker heeft in het kader van dit onderzoek (voor rapportage zie de bijlage bij deze toelichting) d.d. 06-06-2016 en op 13-06-2016 op de locatie veldonderzoek naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater gedaan. Op basis van bodemmengmonsters en een grondwatermonster zijn vervolgens analyses in het laboratorium uitgevoerd.

De resultaten:

Voor PCB, PAK en zijn lichte verhoogde gehalten in de mengmonsters waargenomen, maar de concentraties zijn dusdanig laag dat er van vervuiling geen sprake is. Ook het grondwater bevat geen stoffen die een andere conclusie rechtvaardigen.

Een aantal kanttekeningen werden in de rapportage geplaatst. O.a. ten aanzien van asbest in de bodem. Daarvan zijn zintuiglijk geen sporen aangetroffen. In een aantal boringen is lokaal puin aangetroffen. Echter de mate waarin deze aanwezig is rechtvaardigt geen extra onderzoek. Tot slot werd er op gewezen dat uit het historische onderzoek is gebleken dat er bij de Wilhelminaschool nog een lege (met zand gevulde) 3000 liter tank voor huisbrandolie aanwezig is.

Conclusie:

Op basis van het bodemonderzoek is geconcludeerd dat de kwaliteit van de bodem de wijziging van de maatschappelijke bestemming naar wonen en de overige bestemmingen niet hoeft te belemmeren. Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid gebleken.

3.3 Externe veiligheid

De externe veiligheid wordt bepaald door de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in en rond het plangebied. Veiligheidsafstanden tussen activiteiten met gevaarlijke stoffen en (beperkt) kwetsbare objecten moeten ervoor zorgen dat bij een eventuele calamiteit het aantal slachtoffers beperkt blijft. Het plaatsgebonden risico en groepsrisico zijn verwerkt in strikte normen die uitgangspunt moeten zijn voor het ruimtelijk en milieubeleid. Ze zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). In dit besluit zijn grenswaarden vastgesteld voor het plaatsgebonden risico.

Voor het groepsrisico zijn alleen oriënterende waarden vastgesteld. Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden. Dit besluit is gebaseerd op de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Bij ruimtelijke plannen dient ten aanzien van externe veiligheid gekeken te worden naar:

- inrichtingen waar opslag en/of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt;
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water;
- vervoer van gevaarlijke stoffen via (buis)leidingen.

Inrichtingen

De risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen moeten tot een aanvaardbaar minimum worden beperkt. Daarvoor zijn in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regels gesteld. In dit besluit wordt externe veiligheid in artikel 1 omschreven als "de kans om buiten een inrichting te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is". Bij het toekennen van bepaalde bestemmingen moet vanwege het plaatsgebonden risico onderzocht worden of voldoende afstand in acht wordt genomen tussen (beperkt) kwetsbare objecten enerzijds en risicovolle inrichtingen anderzijds. Ook moet onderzocht worden of (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen liggen, en zo ja, wat dan de bijdrage is aan het groepsrisico.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

De Wvgs is aangepast op 10 juli 2013 om het door het rijk aangewezen landelijk Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Basisnet VGS), de aard en omvang hiervan vast te leggen. Ook wordt het risicoplaafond voor het plaatsgebonden risico (genoemd:

veiligheidszone) hierin vastgelegd. De regeling voor externe veiligheid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het water en/of het spoor staat beschreven in de Regeling Basisnet. Hierin is op onderdelen nadere invulling gegeven aan de Wvgs en het Bevt en staan de normen voor het plaatsgebonden risico en groepsrisico verwoord.

Buisleidingen

Op 17 september 2010 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) gepubliceerd en op 1 januari 2011 in werking getreden. Deze AMvB regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen.

Onderzoek:

Voor heel Nederland is een risicokaart opgesteld. De risicokaart heeft een signalerende functie voor risicovolle inrichtingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en buisleidingen. Op basis van de risicokaart is gekeken naar risicovolle activiteiten in de omgeving van het plangebied. Een uitsnede van de risicokaart, waarop de omgeving van de plangebied staat, is onderstaand weergegeven.



Uit het kaartbeeld (met daarop de twee kwetsbare objecten (voormalige scholen)) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied geen gevaarlijke stoffen worden opgeslagen en/of via (buis)leidingen worden getransporteerd. Ook is er geen sprake een transportroute in de directe nabijheid.

Conclusie:

Op basis van bovenstaande is geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

3.4 Flora en Fauna

In opdracht van bu/RO- Betuwe is door Blom Ecologie een quickscan flora en fauna uitgevoerd ten behoeve van de beoogde herontwikkeling van het complex Wilhelminaschool en Kristal. In het kader van deze herbestemmingsprocedure dient onder andere een verkennend flora- en faunaonderzoek te worden uitgevoerd, om te voorkomen dat in strijd met de geldende natuurwetgeving zal worden gehandeld.

Doel van het onderhavige onderzoek is derhalve te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang.

Conclusies

- In het plangebied of de directe omgeving daarvan komen beschermde diersoorten van de Flora- en faunawet voor. Het plangebied heeft aannemelijk geen essentiële betekenis voor zwaarder en strikt beschermde soorten (tabel 2 & 3). Vleermuizen mogelijk gebruik van de bomenlanen langs de Wilhelminalaan, Emmalaan en opgaande vegetatie op de planlocatie (vliegroute en foerageergebied). De hagen, struiken en bomen zijn geschikt als broedlocatie voor algemene broedvogels.

Voor de thans licht beschermde soorten (Ff-wet, tab. 1) geldt vrijstelling ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. Onder de Wet natuurbescherming geldt dat het aantasten van het leefgebied van deze soorten ontheffingsplichtig is. Voor deze 'overige soorten' geldt dat op provinciaal niveau mag worden bepaald in welke mate een soort beschermd moet

worden. Naar verwachting worden voor deze algemene soorten nieuwe vrijstellingsbesluiten opgesteld.

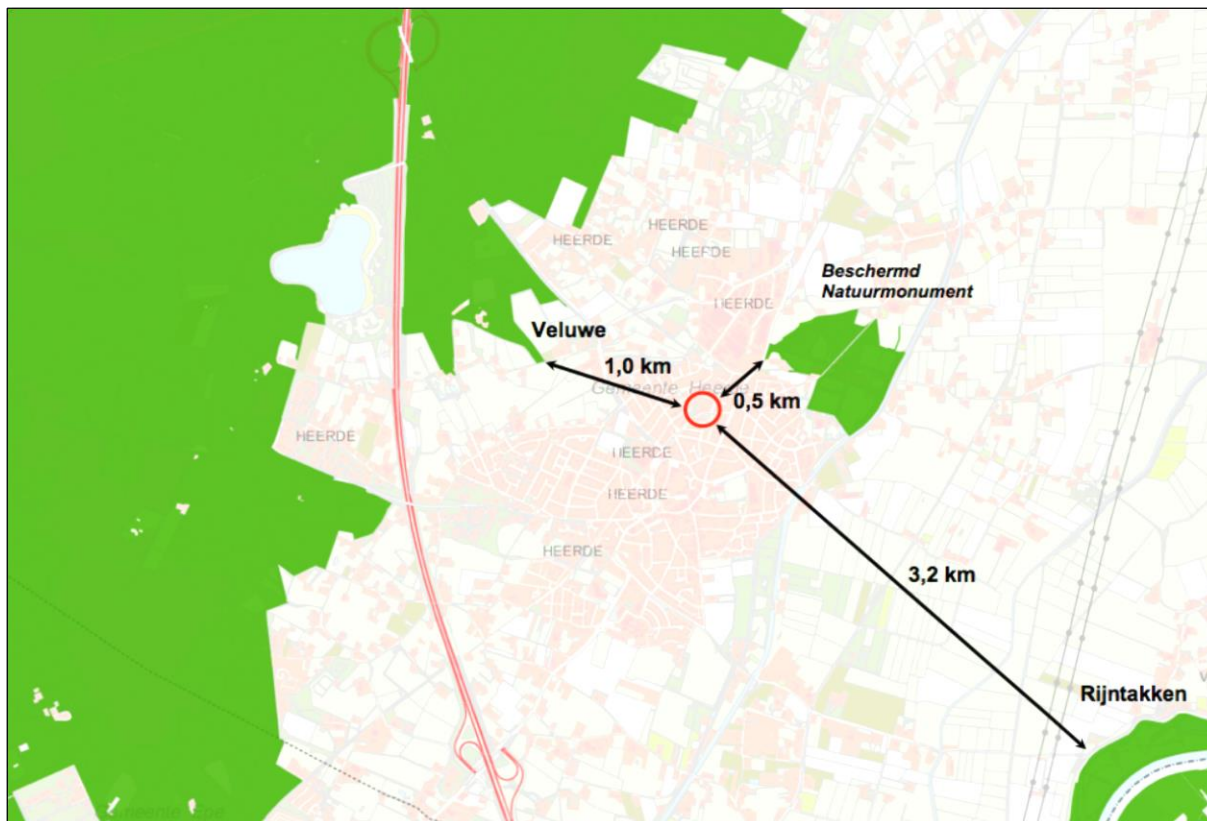
- De ruimtelijke ingrepen leidden behoudens vleermuizen en broedvogels, slechts tot een tijdelijke verstoring van algemene voorkomende en licht beschermde soorten. Ten aanzien van broedvogels en foeragerende c.q. passerende vleermuizen dienen maatregelen te worden getroffen om effecten te voorkomen. Overige beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen en conform de Flora- en faunawet worden niet verwacht.
- Mits gewerkt wordt zoals aanbevolen leiden de werkzaamheden niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Er behoeft geen ontheffing van de Flora- en faunawet (art. 75) aangevraagd te worden
- De planlocatie maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied, Beschermd natuurmonument, Wetland, Nationaal Park, Nationaal Landschap of Ecologische Hoofdstructuur. Gelet op de aard van de werkzaamheden, de afstand en de energiezuinigere woningen is van externe werking op omliggende Natura2000 gebieden geen sprake.

Aanbevelingen

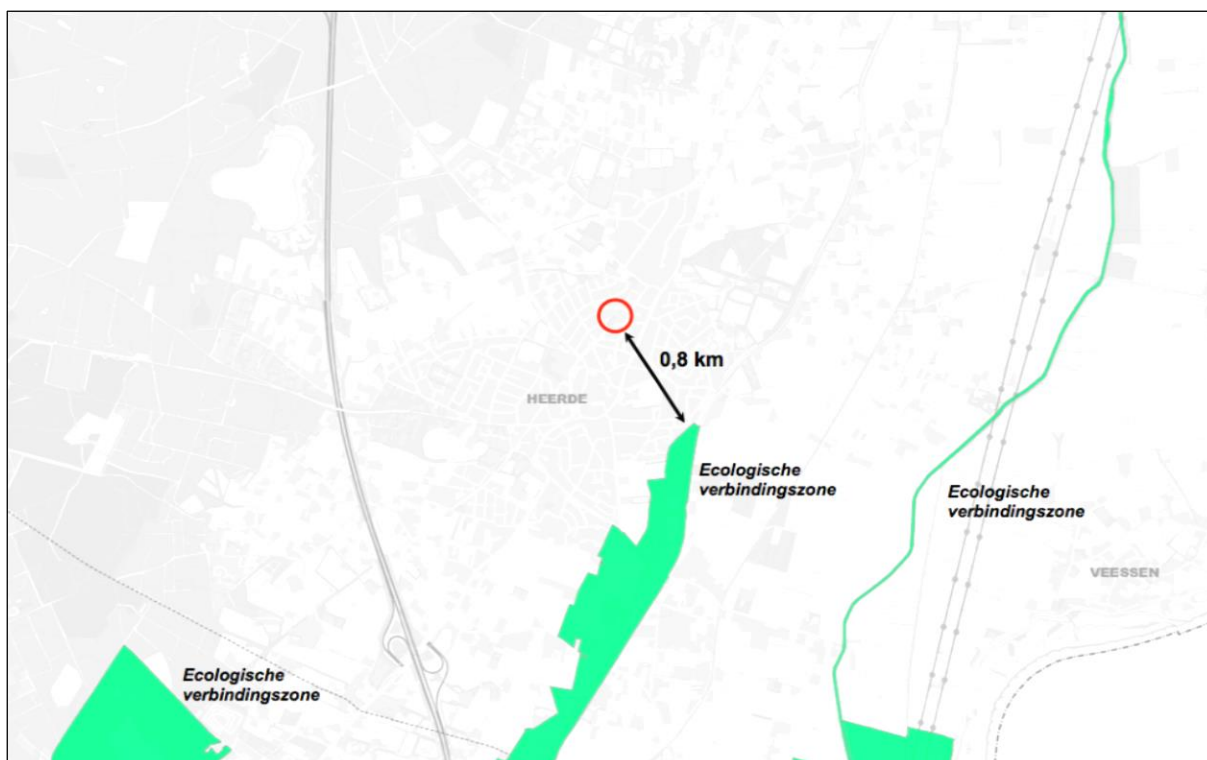
- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (Zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Alle aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) gefaseerd verwijderen. Dit om bodembewonende dieren de kans te geven in de nabijgelegen omgeving een ander leefgebied te benutten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur minimaal verlichten en hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel) en de werkzaamheden in de periode april-oktober tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).

- De werkzaamheden opstarten/uitvoeren buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli). Indien de werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd dient voor de aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

E.e.a. op aanwijzing van deskundige.



De planlocatie (rood omcirkeld) ligt op een afstand van 1km tot het Natura2000 gebied Veluwe en op een afstand van 3,2km van het gebied 'Rijntakken'



De planlocatie (rood omcirkeld) maakt geen deel uit van het Natuurnetwerk Nederland

3.5 Geluid

Voor de bepaling van een goed woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect verkeerslawaaï heeft Soundforce One uit Deventer in opdracht van bu/RO- Betuwe een onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting (verkeer) op de gevels van de nieuwe woonlocatie (zie bijlage bij deze toelichting).

Op basis van dit onderzoek is vastgesteld dat de geluidsbelastingen op de gevels van de nieuwe woningen op de locatie onder de voorkeursgrenswaarden zullen blijven.

In de directe omgeving van de woonlocatie bevinden zich geen andere geluidsbronnen welke het verblijfsklimaat op de locatie negatief kunnen beïnvloeden.

Conclusie:

Ten aanzien van het aspect geluid (verkeerslawaaï en industrielawaaï) is er ten aanzien van deze ontwikkeling geen belemmering voor een goed woon- en leefklimaat van de toekomstige bestemming.

3.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM. Zo staat een grenswaarde van 3% gelijk aan bijvoorbeeld de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg;

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

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

Zodra een ontwikkeling zich voordoet, die met een afwijking van de gebruiks- en/of bouwregels of wijziging mogelijk kan worden gemaakt, wordt op dat moment het aspect luchtkwaliteit onderzocht aan de op dat moment geldende wet- en regelgeving en normen.

Conclusie: Omdat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging, vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

3.7 Geur

Dit aspect zou de woningen kunnen treffen indien zij zich in de nabijheid van industrie en/of bedrijven bevinden en/of dat er sprake is van agrarische bedrijvigheid in de omgeving.

Gelet op de ligging midden in een woonwijk, waarvoor de zelfde regels gelden ten aanzien van geurhinder is het niet aannemelijk dat er op deze locatie sprake is van geurhinder.

De woningen zijn wel geurhindergevoelige objecten.

In de directe nabijheid van de locatie bevinden zich geen bedrijven en/of agrarische ondernemingen welke geur verspreiden. Het aspect geur is derhalve geen belemmering voor deze ontwikkeling.

3.8 Milieuhinder bedrijvigheid

Voor de realisatie van de extra woningen op de locatie is het voor een goede ruimtelijke ordening zo dat bedrijven geen hinder mogen ondervinden van de nieuwe woningen en dat andersom de nieuwe woningen geen hinder (er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat) mogen ondervinden van bedrijvigheid in de directe omgeving.

De locatie bevindt zich te midden van een woonwijk (een logische locatie voor scholen). In de nabije omgeving bevinden zich geen bedrijven.

Derhalve kan geconcludeerd worden dat er voor de realisatie van de nieuwe woningen er geen sprake is van enige hinder (over en weer) ten aanzien van het aspect milieuhinder bedrijvigheid. Dit aspect staat de realisatie van het plan dan ook niet in de weg.

3.9 Waterparagraaf

Via een watertoets is inzicht verkregen in de consequenties van dit plan t.a.v. de waterbelangen in het gebied. Daarvoor is telefonisch contact geweest met het waterschap Vallei en Veluwe (dhr. R. Olthof).

Als gevolg van de afname van het dakoppervlak (Wilhelminaschool wordt deels gesloopt en Kristal in zijn geheel) en een toename van het dakoppervlak als gevolg van de komst van de zeven woningen, kan geconcludeerd worden dat het gezamenlijke dakoppervlak binnen het plangebied in betekenende mate afneemt (ongeveer 30%).

Reden voor het waterschap om telefonisch aan te geven dat er *geen maatregelen* nodig zijn. Ook zijn er geen belangen ten aanzien van open water in het geding. Het totale verhard oppervlak zal, als gevolg van de komst van meer groen en de afname van met name de oppervlakten voor de verharde schoolpleinen, afnemen.

M.a.w. de hoeveelheid regenwater dat een beroep zal doen op de hemelwaterafvoer van het gemeentelijke stelsel (en nadien het waterschap) neemt af.

De ontwikkeling is wat hemelwater betreft per saldo een positieve ontwikkeling. In de nabijheid van de locatie bevindt zich geen open water en of met water samenhangende waarden. Reden om de watertoets verder niet uit te voeren en het bij de telefonisch getrokken conclusie te laten.

3.10 Verkeer en parkeren

Parkeren:

De in deze toelichting weergegeven ontwikkeling leidt tot de komst van 8 ééngezinswoningen en 11 senioren appartementen. Voor de parkeerbalans wordt uitgegaan van 1,5 parkeerplaats voor de seniorenwoningen en 1,8 parkeerplaats voor de ééngezinswoningen. Totaal zouden er maximaal $8 \times 1,8 + 11 \times 1,5 = 30,9$ parkeerplaatsen moeten komen. Op basis van bijgeleverde schets is te zien dat in de openbare ruimte ruimte is voor 31 parkeerplaatsen. Doordat er ook op de woonkavels geparkeerd kan worden (bij de ééngezinswoningen) zal er per saldo een overschot aan parkeerplaatsen als gevolg van deze ontwikkeling ontstaan.

De verlichting van de parkeerdruk, als gevolg van deze ontwikkeling, in de omgeving zal mogelijk nog toenemen door het realiseren van carports in de achtertuinen van de ééngezinswoningen.



Verkeer:

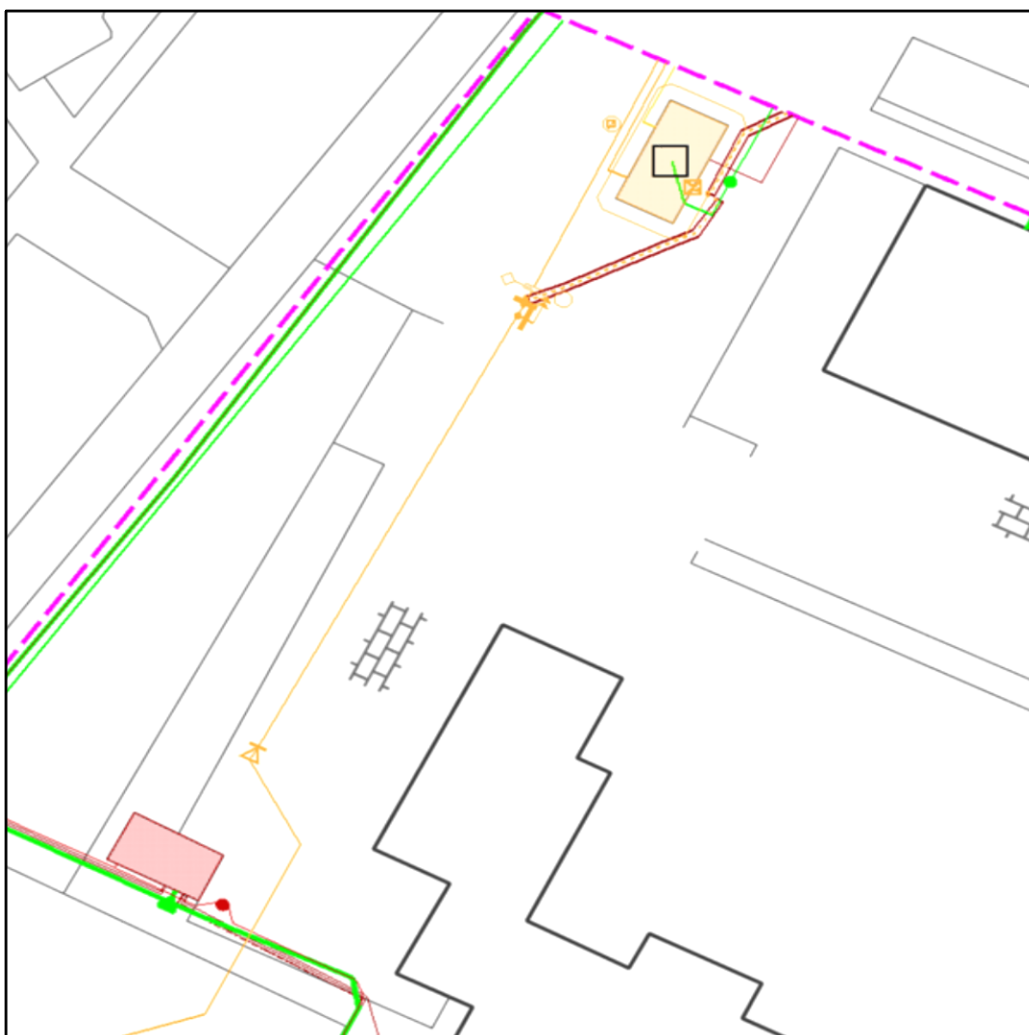
De toename van het verkeer op de Emmalaan en de Wilhelminalaan is als gevolg van deze ontwikkeling voor de verkeersbelasting niet substantieel. Deze buurt- en wijkontsluitingswegen zijn dusdanig laag belast, dat ze het extra verkeer makkelijk kunnen verwerken zonder dat er sprake zal zijn van enige merkbare toename van de verkeersdruk.

Conclusie:

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

3.11 Kabels en leidingen

In het plangebied bevinden zich geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn op bestemmingsplanniveau. Ook zijn er geen bovengrondse straalpaden en of hoogspanningsleidingen e.d. aanwezig. Dat laatste is gelet op het vorige gebruik (school) niet verwonderlijk.



Op basis van de Klic-melding is wel te zien dat in de directe nabijheid een gasstation aanwezig, alsook een transformatorhuisje. Er lopen ook hogedrukgasleidingen door het plangebied (oranje). De ligging van deze voorzieningen staat de realisatie van de ontwikkeling niet in weg. Echter; bij het uitvoeren van werken in en nabij de locatie (doodlopende deel Emmalaan) moet de “eis voorzorgmaatregel” in acht worden genomen om mogelijke schade aan kabels en leidingen en/of mogelijke lekkages te voorkomen.

Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor werken moeten de wettelijke zorgvuldigheidsnormen in acht worden genomen.

3.12 Besluit MER effectrapportage

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

- a. Uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planMER-plichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelings- plichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Indien belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het Besluit m.e.r. noodzakelijk.
- b. In het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden niet zijn uit te sluiten;
- c. Wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets MER-plicht

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor de realisatie van maximaal 19 woningen. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie 'D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 hectare of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd.

Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Veluwe) bedraagt circa 800 meter. Gelet op de soort activiteit (wonen), de huidige bestemming en de afstand tot aan het Natura 2000-gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000-gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht.

De Provinciale Staten van Gelderland hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een planMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij het voorliggend bestemmingsplan. Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen

optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling is het relevant om te melden dat het plangebied niet in een Belvedere-gebied, een waterwin-gebied en een grondwaterbeschermingsgebied ligt.

Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

4. Juridische opzet van het herzieningsplan

De planopzet, zoals die in voorgaande hoofdstukken van deze toelichting is beschreven, heeft zijn juridische vertaling gekregen in de verbeelding (plankaart) en de regels die tezamen het bestemmingsplan vormen. Het bestemmingsplan bevat een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt.

Het bestemmingsplan is opgebouwd conform de Standaard vergelijkbare bestemmingsplannen (SVBP) 2008 zoals gepubliceerd door het ministerie van VROM. De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden.

De opbouw van de regels is als volgt:

- Hoofdstuk 1, bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de wijze van meten;
- Hoofdstuk 2, bevat de bestemmingen;
- Hoofdstuk 3, bevat een aantal algemene bepalingen;
- Hoofdstuk 4, bevat de overgangs- en slotbepalingen van het plan.

Hoofdstuk 1, begripsbepalingen en de wijze van meten

De begripsbepalingen bevatten de definities van de belangrijkste begrippen die in de regels worden gehanteerd en de wijze van meten.

Hoofdstuk 2, bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de bestemmingsomschrijvingen en de regels van een viertal bestemmingen weergegeven. Inhoudelijk is aansluiting gezocht bij de regels van het bestemmingsplan Heerde Dorp.

- *Tuin*

Beide woonblokken krijgen een bestemming tuin aan de voorzijde (voordeurzijde).

Op de gronden met de bestemming tuin mag gebouwd worden ten behoeve van de bestemming en ten behoeve van de bestemming wonen.

- *Wonen*

Voor de te realiseren woningen wordt de bestemming wonen opgenomen. Binnen deze bestemming mogen binnen de bouwvlakken worden gewoond. Ook de te realiseren bergingen voor de seniorenwoningen komen binnen de bestemming wonen. Daarvoor is een lagere bouwhoogte opgenomen.

De maximaal toelaatbare goot- en bouwhoogten zijn opgenomen in de verbeelding en in de regels. Voor de voormalige Wilhelminaschool gelden de huidige goothoogten.

In de regels wordt onder bepaalde voorwaarden een aan huis verbonden beroep en bedrijf en/of een bed and breakfast voorziening toegestaan. De voorwaarden die daarvoor gelden zijn uitgewerkt in de regels.

- *Verkeer*

Voor de ontsluiting van de woningen en de parkeergelegenheid wordt de bestemming verkeer opgenomen. Binnen deze bestemming mag allen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd. Ook zijn groenvoorzieningen binnen deze bestemming toegestaan.

- *Groen*

Aansluitend op het voormalige railtracé is de bestemming groen gesitueerd. De aanwezige groenstructuur wordt daardoor versterkt. De bestemming groen krijgt een openbaar karakter en zal in het inrichtingsplan nader worden uitgewerkt.

Naast deze enkelbestemmingen geldt er voor de gehele kern een dubbelbestemming (via parapluplan) voor de archeologische waarden op deze locatie. Het parapluplan blijft als gevolg van deze ontwikkeling intact.

Hoofdstuk 3, algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de gebruikelijke algemene bepalingen, waaronder de antidubbeltelbepaling en de algemene bouwregels.

Hoofdstuk 4, overgangs- en slotbepaling(en)

Dit hoofdstuk bevat de overgangs- en slotbepalingen. In de slotbepaling is de naam van het bestemmingsplan aangegeven.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De realisatie en ontwikkeling van de in dit plan opgenomen ontwikkeling wordt door de ontwikkelaar in eigen beheer gedaan. Derhalve heeft de planherziening beperkte financiële consequenties voor de gemeente.

Het kostenverhaal is voor de gemeente via een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar verzekerd zodat afgezien kan worden van het opstellen van een exploitatieplan. Ook mogelijke planschade, als gevolg van deze ontwikkeling, zal op de ontwikkelaar worden verhaald.

Ten aanzien van het doorlopende huurcontract van de huurders in de voormalige Wilhelminaschool is met de ontwikkelaar afgesproken dat dit contract door zal lopen en dat de huurders het gebruik tot einde contract of in overleg eerder kunnen voortzetten. De in dit plan beschreven ontwikkeling zal als gevolg van die deelontwikkeling gefaseerd plaatsvinden.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Overleg

Het waterschap Rivierenland heeft (zie waterparagraaf) aangegeven dat deze ontwikkeling zonder randvoorwaarden kan plaatsvinden.

De ontwikkelaar heeft in de periode voorafgaand aan de ter inzage legging het plan met omwonenden en belangstellenden besproken en toegelicht.

Tijdens een tweetal bijeenkomsten (in de Wilhelminaschool) is stilgestaan bij het stedenbouwkundige plan en de architectuur. Daarbij kwamen de volgende aspecten aanbod;

- **Voor welke doelgroep(en) zijn de woningen. Is daarvoor een zolderverdieping van belang?**

De acht woningen (2x4) zijn bedoeld voor jonge gezinnen en kleine huishoudens, welke willen doorgroeien vanuit een starterswoning. De (uitbreidende) gezinnen hebben de behoefte aan meerdere slaapkamers en flexibiliteit in de woning. Een zolderverdieping voor opslag en eventueel een extra slaapkamer is voor die doelgroep zeer wenselijk.

Ook het hebben van een tuin van enige omvang is voor gezinnen met kinderen aantrekkelijk.

- **Welke hoogte krijgen de woningen en krijgen de huidige bewoners last van schaduwwerking?**

De woningen krijgen een hoogte, welke de vergelijking met de buurt kan doorstaan (nok op 9 meter en goot op 3 meter). Door de hoogte is er in de zomer nauwelijks sprake van schaduwwerking naar de omliggende woonpercelen.

De firma The Citadel Company heeft een zonnestudie gedaan naar de effecten van de bezonning op de omgeving (zie bijlage). Op basis van deze studie kan bovenstaande conclusie worden getrokken.

- **Is er sprake van inkijk in de tuinen van de omliggende woningen**

Door de aanwezige erfafscheidingen is er geen inkijk in de omliggende (achter)tuinen.

- **Hoe moet het zicht op de nieuwe blinde gevel worden gezien.**

De nieuwe zij/kopgevel van de nieuwe woningen geeft een iets ander bebouwingsbeeld dan tot heden. Deze gevel zal met zorg gedetailleerd worden. Daarnaast zal het bebouwingsbeeld verzacht worden door nieuw en bestaand groen.

- **Toename verkeersdruk / sluijverkeer / parkeervolume / parkeren in de achtertuin**

Voor de nieuwe woningen is er ruim voldoende parkeergelegenheid. Er is zelfs ruimte beschikbaar voor de omwonenden. Ook wordt de ontsluiting voor de omwonenden verbeterd (de straat wordt verbreed). Er komt geen sluijverkeer (de straatjes lopen dood). In de achtertuinen is nu (nog) niet in parkeren voorzien.

- **Licht en lucht in het stedenbouwkundige ontwerp**

In het stedenbouwkundige ontwerp is veel aandacht gegeven aan ruimte, licht en maatschappelijke wenselijkheid van het plan. Er is een goede aansluiting voorzien op de groenstructuur die westelijk van het plan ligt. Deze is er nu niet. Fietsen en wandelen vanuit de wijk naar het voormalige spoortracé is straks mogelijk.

- **Groenstructuur (vellen van bestaande bomen)**

Bomen worden bij voorkeur niet geveld, er zullen echter een paar bomen sneuvelen omdat deze middenin de woningen/tuinen staan. De overige bomen worden ingepast e/of zullen moeten wijken voor de nieuwe infrastructuur.

De ontwikkelaar is van mening dat het plan voldoende inspeelt op de wensen van de omwonenden en ruimte biedt voor een prettige woonomgeving voor de nieuwe bewoners. Het wooncomfort van omwonenden wordt niet onevenredig aangetast. Er ook sprake van verbeteringen (m.n. parkeren en afstand tot bebouwing).

6.2 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 1 maart 2017 tot en met 11 april 2017. Gedurende die periode is één zienswijze tijdig ingediend. Deze werd opgesteld en ondertekend door 13 personen wonende op 7 adressen nabij het project.

De zienswijzen zijn verwerkt in een verslag en door het college van en reactie voorzien. E.e.a. leidde tot een voorstel, dat 12 juni in de raadscommissie ruimte is behandeld.

Op basis van die behandeling heeft het college een extra informatie-avond met de ontwikkelaar en de omwonenden belegd.

Op basis van die avond zijn een tweetal toezeggingen gedaan voor het vervolgproces. Het plan is na die avond inhoudelijk niet gewijzigd.

De toezeggingen hadden betrekking op de inrichting van de openbare ruimte en de verkeersafwikkeling buiten het project.

6.3 Vaststelling

De gemeenteraad van Heerde stelde dit herzieningsplan d.d. 11-09-2017 vast.

Bijlagen behorende bij de toelichting :

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
 (De Klinker Milieu, kenmerk: 216085WH11-3, d.d. 14-07-2016)
- Bijlage 2: Oriënterend onderzoek naar Flora- en Faunawaarden
 (Blom Ecologie, kenmerk: BE/2016/156/r, d.d. 09-07-2016)
- Bijlage 3: Akoestisch onderzoek verkeerslawaaï
 (Soundforce One, kenmerk: Hee201630 versie 1.1, d.d. 22-07-2016)
- Bijlage 4: Archeologisch (BO en IVO) onderzoek
 (Transect, kenmerk: rapport 973, d.d. 30-07-2016)
- Bijlage 5: Zonnestudie
 (The Citadel Company)