

Bestemmingsplan

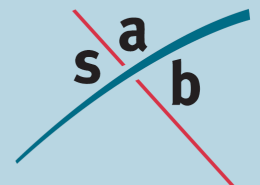
Heerde Dorp, 10^e herziening (Bonenburgerlaan)

Gemeente Heerde

Datum: 27 november 2017

Projectnummer: 160281

ID: NL.IMRO.0246.410BONENBURGERLAAN-VA01



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging projectlocatie	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Leeswijzer	5
2	Bestaande en toekomstige situatie	7
2.1	Bestaande situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
2.3	Maatschappelijke meerwaarde	10
3	Beleid en regelgeving	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Gemeentelijk beleid	17
4	Milieu- en omgevingsaspecten	20
4.1	Inleiding	20
4.2	Bodem	20
4.3	Flora & Fauna	20
4.4	Bedrijven en milieuzonering	22
4.5	Geluid	23
4.6	Luchtkwaliteit	24
4.7	Externe veiligheid	25
4.8	Water	25
4.9	Archeologie	27
4.10	Cultuurhistorie	28
4.11	Verkeer en parkeren	29
4.12	Kabels en leidingen	29
5	Economische uitvoerbaarheid	30
6	Juridische planopzet	31
6.1	Algemeen	31
6.1	Dit bestemmingsplan	32
6.2	Bestemmingen	33
7	Procedure	35

Bijlagen

- Bijlage 1: Bodemrapport
- Bijlage 2: Flora- en faunatoets
- Bijlage 3: Watertoets
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de beoogde ontwikkeling van een appartementencomplex aan de Bonenburgerlaan te Heerde. Dit appartementencomplex heeft de naam 'Villa Taberna' gekregen.

De eigenaren hebben de laatste jaren gezocht (in verband met leegstand en de exploitabiliteit) naar een gezamenlijke herontwikkeling. Het voorliggend plan is hiervan het resultaat. Initiatiefnemer van het plan is Van Vemde Projectontwikkeling uit Twello. Bij brief van 8 juli 2016 heeft het college van B&W aangegeven dat zij in haar vergadering van 5 juli heeft besloten een *positieve grondhouding* aan te nemen ten aanzien van het voornemen om woningen te bouwen op deze locatie.

Het bouwplan blijkt op onderdelen niet te passen binnen het in 2009 vastgestelde en vigerende bestemmingsplan. Zo vindt een deel van de bouw plaats buiten het bouwvlak en wordt de maximaal toegestane hoogte overschreden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerde heeft (gelet op haar brief van 8 juli 2016) aangegeven in principe aan het voornemen te willen meewerken. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

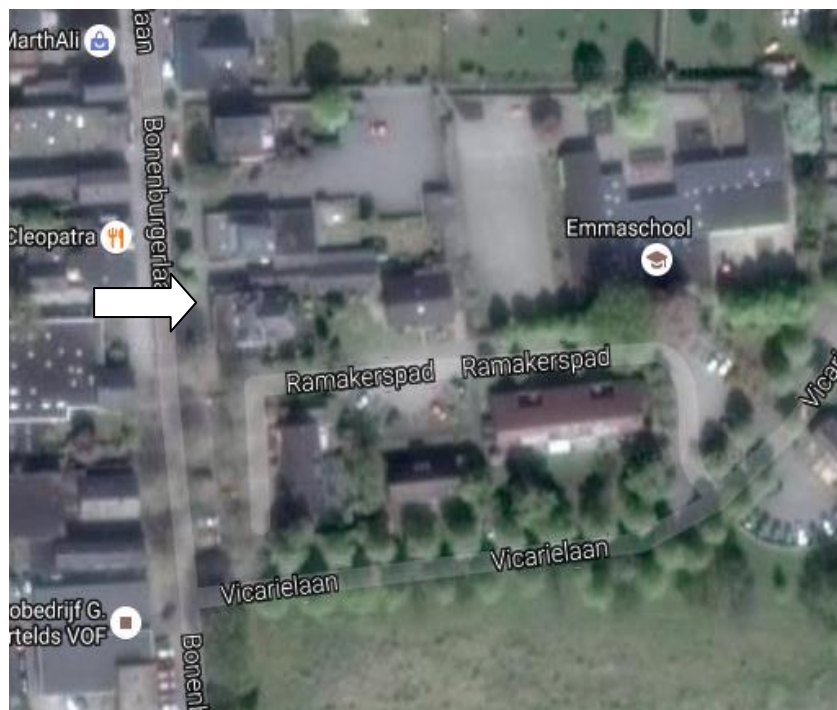
1.2 Ligging projectlocatie

Het project is gelegen aan de Bonenburgerlaan in Heerde. Dit is vanuit het zuidoosten een hoofdontsluitingsweg voor Heerde centrum. De Bonenburgerlaan vormt de entree naar woningen, winkels en kleinschalige bedrijvigheid in het centrum. Het perceel Bonenburgerlaan 35 (kadastraal bekend: HDE00B 03569G0000 en groot: 470 m²) grenst aan de entree van een parkeerterrein. De begrenzing van perceel Bonenburgerlaan 37 (kadastraal bekend: HDE00B 03571G0000 en groot: 525 m²) wordt aan de zuidzijde gevormd door het Ramakerspad. Het perceel dat hierachter direct aan grenst (kadastraal bekend: HDE00B 03573G0000 en groot: 88 m²) maakt tevens onderdeel uit van onderhavig plan.



Kadastrale uitsnede met lichtblauw het projectgebied

Op navolgende luchtfoto is de projectlocatie globaal aangeduid:



Globale ligging projectlocatie: witte pijl

1.3 Vigerend bestemmingsplan

De projectlocatie is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Heerde-Dorp'. Dit bestemmingsplan is op 30 maart 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Heerde. Op grond van dit bestemmingsplan is het bouwplan gelegen in gebied waar voornamelijk de bestemming 'C: Centrum' geldt. Binnen de bestemming 'Centrum' zijn detailhandel, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en, op de verdiepingen, woningen toegestaan. Ook de bestemming 'W: Wonen' en 'T: Tuin' gelden voor het gebied waarop het bouwplan geprojecteerd is. Het spreekt voor zich waarvoor gronden met deze bestemming mogen worden aangewend.

Voor een deel van de locatie geldt ook de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied'. Gronden met deze bestemming zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de voorkomende archeologische waarden. Op de volgende afbeelding is een uitsnede van de bestemmingsplankaart van het bestemmingsplan 'Heerde-Dorp' opgenomen.



Uitsnede van plankaart bestemmingsplan 'Heerde-Dorp'

Op gronden met de bestemming 'Centrum' mogen geen woningen op de begane grond worden gerealiseerd. Bovendien past de beoogde nieuwbouw niet binnen de bouwregels die op grond van de vigerende bestemmingen gelden. Het geldende bestemmingsplan bevat geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden om onderhavig bouwplan alsnog mogelijk te maken. Om die reden is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Deze bestemmingsplan-toelichting is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de beschrijving van het initiatief. Hoofdstuk 3 geeft een overzicht van het ruimtelijke beleidskader van de verschillende overheden waaraan het initiatief moet voldoen. Hoofdstuk 4 bevat de milieu- en de omgevingsaspecten van het project. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economi-

sche uitvoerbaarheid van het initiatief. In hoofdstuk 6 volgt een bespreking van de juridische insteek van de regels en verbeelding en hoofdstuk 7 sluit af met een bespreking van de procedure.

2 Bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

Projectlocatie

Zowel het gebouw aan de Bonenburgelaan 35 als de Bonenburgerlaan 37 betreft een winkelruimte op de begane grond met op de verdieping woonruimte. De winkelpanden met zijn al enkele jaren niet actief in het winkel bestand van Heerde Centrum. Het leegstaande pand op nummer 37 raakt in verval en slechts nummer 35 wordt nog bewoond.



Vooraanzicht Bonenburgerlaan 35



Vooraanzicht Bonenburgerlaan 37

Omgeving

De omgeving van het plangebied betreft in hoofdzaak een woongebied. Nabij het plangebied komen, naast de woonfunctie, eveneens een verkeersfunctie en groenvoorzieningen voor. Ten zuiden van de Vicarielaan begint het landelijk gebied van de gemeente.

Heerde is voornamelijk een woondorp, dat zich eerst in oostelijke richting heeft uitgebreid, daarna in westelijke richting en vervolgens in zuidelijke richting. Opvallend is dat er zich veel vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen in Heerde bevinden en weinig openbaar groen. De bebouwing kan worden getypeerd als dorpsbebouwing met forse kappen en dakoverstekken, individuele (verticale) geleding, een 'robuuste uitstraling' en kenmerkend materiaal- en kleurgebruik. Daarnaast kent Heerde nog een aantal bijzonder fraai vormgegeven villa's en karakteristieke panden.

Het historisch dorpshart van Heerde bevindt zich langs de Dorpsstraat, de Soerelseweg en de Stationstraat. De Eperweg, Dorpsstraat, Brinklaan, Kamperweg en Molenweg vormen de belangrijkste doorgaande ontsluitingswegen van Heerde. Het gedeelte Eperweg-Dorpsstraat-Brinklaan splitst het dorp als het ware in tweeën. Het plangebied ligt in het oostelijk deel van de kern. Opvallend is dat er aan de oostzijde van de kern - met uitzondering van de Kanaaldijk - geen doorgaande ontsluitingsweg aanwezig is.

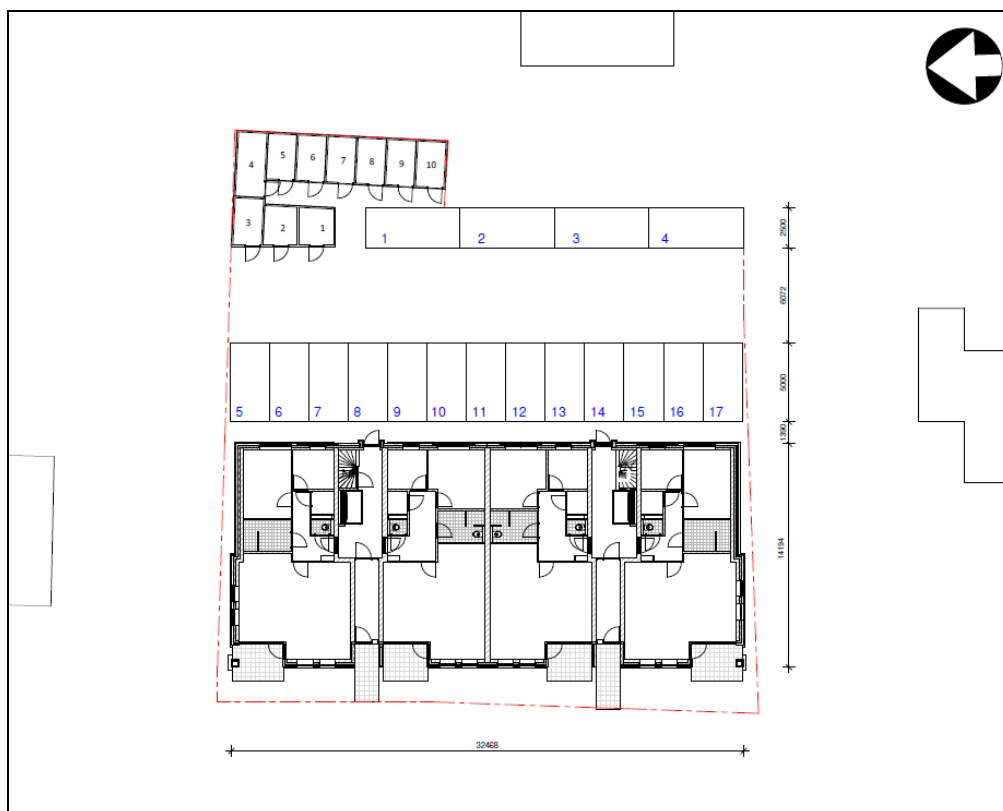
2.2 Toekomstige situatie

Algemeen

Het plan is om, na het slopen van de aanwezige bebouwing, een woongebouw te realiseren met in achtneming van de huidige voorgevelrooilijn. De appartementen worden gerealiseerd in de eerste twee bouwlagen, maar ook in de kap.



Afbeelding beoogde voorgevel van het gebouw (indicatief)



Situatietekening appartementencomplex met inrichting achterterrein

Op de begane grond worden 4 appartementen gerealiseerd. Twee trappenhuisen met lift ontsluiten de toegang naar de appartementen. Op de eerste verdieping worden eveneens 4 appartementen gerealiseerd en in de kapconstructie 2 ruime appartementen. Aan de voorzijde worden balkons gerealiseerd op de verdiepingen. Aan de achterzijde vindt parkeren op eigen terrein plaats waar ook de bergingen zijn gesitueerd.

De appartementen zijn bedoeld voor de koopsector. De appartementen in de eerste twee bouwlagen hebben een gebruiksoppervlak van circa 90 m². De twee appartementen in de kapconstructie zijn ruimer en hebben een gebruiksoppervlak van circa 150 m².



Bovenaanzicht vogelvlucht met aan de achterzijde de bergingen

Het buitenterrein wordt hoofdzakelijk ingericht voor parkeren. Er worden op het achterterrein 17 parkeerplaatsen gerealiseerd alsmede 10 bergingen.

Voor een completer beeld van het bouwplan en de in het gebouw aanwezige appartementen wordt verwezen naar de van de bouwaanvraag onderdeel uitmakende bouwtekeningen.

Beeldkwaliteit en architectonische vormgeving

De locatie ligt op de overgang van de meer open landschappelijke bebouwing naar het dorps centrum van Heerde en dit vraagt om een markant gebouw dat zich voegt in de schaal en maat van de omgeving, maar ook uitdrukking geeft aan de belangrijkheid van haar functie. Een appartementencomplex met 10 appartementen is om die reden op zijn plaats.

Er is gekozen voor een dubbele portiek ontsluiting vanaf de voorzijde aan de Bonenburgerlaan. Op deze manier kunnen alle verkeersruimten inpandig blijven en worden 'lelijke' galerijen vermeden. Voor de vormgeving van de gevels heeft de architect gebruik gemaakt van klassieke thema's als symmetrie en parcellering. De raamopeningen zijn verticaal gevormd op basis van de 'gouden snede'. De balkons worden met klassiek stalen hekwerk omrand. Het materiaal gebruik is eerlijk en traditioneel: natuurlijke materialen als handvorm baksteen, keramische pannen en zinken dakkapel bekledingen en hemelwater afvoeren. In het interieur zijn de laatste technologieën met betrekking tot duurzaamheid, domotica en energie prestatie verwerkt.

Voor dit complex is het doel om energieneutraal te bouwen. Er wordt gedacht aan een warmtepomp in de kelder die wordt aangesloten op een bodembron alsmede de realisatie van zonnepanelen op het dak. Er wordt gestreefd naar een zo laag mogelijke EPC-score onder de 0.15.

2.3 Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde komt tot uiting in de volgende zaken:

Ruimtelijke meerwaarde

- De voormalige winkelpanden met woonhuis op de percelen Bonenburgerlaan 35 en 37 zijn al enkele jaren niet actief in het winkel bestand van Heerde Centrum. Het leegstaande pand op nummer 37 raakt ernstig in verval en slechts nummer 35 wordt nog bewoond.
- Er wordt een passend gebouw gerealiseerd dat in de bestaande voorgevel-rooilijn wordt gerealiseerd. Het bouwplan sluit enerzijds aan bij de aanwezige bebouwing en goothoogtes en anderzijds kan met het bouwplan de poortfunctie van de Bonenburgerlaan gemarkeerd worden. De privacy naar de woning aan het Ramakerspad wordt gecreëerd door de afstand en de vormgeving van de balkonschermen. De bergingen vormen een extra privacy met de aangrenzende woning.
- De nieuwbouw geeft een impuls aan de omgeving en de bewoners zorgen voor een levendige woonomgeving.
- De positie van het gebouw markeert de overgang van de groene entree naar het dorpscentrum.

- De symmetrische en stijlvolle architectuur van het pand geeft een waardigheid en allure aan de het pand die in harmonie aansluit bij de ondernemende en evenwichtige bewoners van het dorpscentrum.
- Door verkoop van deze panden kunnen de huidige eigenaren bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt.
- De bewoners van de appartementen wonen op loopafstand van het centrum, zodat door hen een minimale belasting van het centriparkeren nodig is bij de bestaande winkelveorraad.
- Het appartementen- gebouw zal voor de afvoer van het hemelwater gebruik maken van infiltratie in de bodem.
- De levendigheid van het centrum, na sluitingstijd van de winkels en de scholen, werd gewaarborgd door de centripbewoners en de bewoners die van buitenaf naar de bijeenkomsten van verenigingen, de kerk en de cafés gingen. Doordat bewoning nu ruimtelijk intensief wordt gestimuleerd neemt de activiteit in het centrum toe.
- De bewoning op deze locatie zal de sociale veiligheid bevorderen.

Sociaal- maatschappelijke meerwaarde

- Dorpsbewoners willen betrokken blijven en deel blijven uitmaken van hun dorp, hun sociale omgeving. Hier worden ze herkend en bij naam genoemd. Ook wanneer de lichamelijke conditie afneemt wil (lees moet) men het dorpshart kunnen bereiken. Deze locatie ligt op “rollator-afstand”.
- Hiernaast is de zelfredzaamheid een belangrijke meerwaarde. Het appartementengebouw voldoet aan de eisen van comfort en bereikbaarheid. Ook is levensloopbestendig met name hier van toepassing.
- De onderlinge cohesie van bewoners die “nieuw bouwen” aan hun woon- en leefomgeving is heel sterk.
- Het gevoel van veiligheid in een appartementengebouw van deze omvang is heel hoog. Door het toepassen van toegangscontrole via een videofoon installatie en op afstand bediend sluitwerk is de veiligheid van hoog niveau.
- De gezondheid van bewoners wordt o.a. beïnvloed door verwarming, ventilatie en hygiëne. Ook zij die beperkt zijn qua lichamelijke conditie hebben aan de (brand) lift een goed hulpmiddel.

Economische meerwaarde

- Door het bouwen van nieuwe woningen kunnen inwoners wooncarrière maken. Door te verhuizen komt er doorstroming op gang en volgt er een impuls in de woningmarkt
- Verhuizen en inrichten is een vermoeiende en inspirerende bezigheid die veel omzet genereert. De lokale economie zal zeker haar omzet zien stijgen door de nieuwbouw en het bewonen van deze appartementen.
- Verenigingen van eigenaren geven vaak gezamenlijk opdracht tot het onderhouden en schoonmaken van een complex, hiervoor worden in de regel plaatselijke werknemers ingezet.

Maatschappelijke aanvaardbaarheid meerwaarde.

- De maatschappelijke aanvaardbaarheid wordt zeker ondersteund, doordat de huidige inwoners van Heerde, meer kans hebben op een geschikte woonomgeving en hiervoor niet hun heil elders gaan zoeken. Op deze wijze is er minder verloop en kunnen lokale organisaties gebruik blijven maken van leden en kaderleden.

Duurzame meerwaarde

- Duurzaam bouwen staat hoog in het vaandel bij Van Vemde Projectontwikkeling en ook bij dit complex wordt gedacht aan diverse duurzame maatregelen. De maatregelen zijn hiervoor reeds besproken in paragraaf 2.2.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaardewegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, namelijk bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

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

3.1.2 *Barro*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. Het Barro is het inhoudelijke beleidskader van de rijksoverheid waaraan bestemmingsplannen van gemeenten moeten voldoen. Dit betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en zich daarbij primair richt tot de gemeenten. Daarnaast kan het Barro aan de gemeenten opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Daarnaast bevat het besluit om het Barro aan te vullen een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit is de volgende wijziging: Gemeenten en provincies zijn verplicht om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. Hierop wordt in paragraaf 3.1.3 nader ingegaan.

3.1.3 *Ladder voor duurzame verstedelijking*

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- b indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- c indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit de in deze begripsbepaling genoemde voorbeelden is op te maken dat er in deze situatie sprake is van een stedelijke ontwikkeling, meer specifiek een woningbouwlocatie. Overigens is de term woningbouwlocatie niet gedefinieerd in het Bro. Uit jurisprudentie blijkt dat woningbouwplannen binnen een dorpskern met enkele woningen (maximaal 11 woningen) niet hoeven te worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro.

3.1.4 Toetsing

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van maximaal 10 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is niet noodzakelijk. Bovendien laat de huidige bestemming op deze locatie reeds woningen toe, waardoor er geen sprake is van een geheel nieuw ruimtebeslag. Vanzelfsprekend moet wel worden voldaan aan een 'goede ruimtelijke ordening'. In die zin moet de haalbaarheid van deze ontwikkeling wel gemotiveerd worden. Dit gebeurt in algemene zin in de volgende paragrafen.

Wat betreft specifiek het aantonen van een bestaande behoefte kan worden gesteld dat de initiatiefnemer informatie heeft ingewonnen bij lokale makelaars. Hieruit blijkt het volgende:

- Vanaf 2015 is de vraag naar appartementen enorm toegenomen, dit komt deels doordat de doorstroming van woning weer op gang is gekomen.
- Er zijn het laatste jaar diverse appartementen verkocht en er is sprake van een toenemende vraag naar appartementen, met name nieuwe appartementen en grotere appartementen.
- Van het nieuwe appartementencomplex Heerderhaegen zijn nagenoeg alle grotere appartementen verkocht. Er is hier zelfs sprake van een wachtlijst.
- Mede hierdoor is het bestaande aanbod aan appartementen laag en is sprake van een toenemende vraag.
- Bij de lokale makelaars staan op 9 maart 2017 in totaal meer dan 40 geïnteresseerden voor een appartement ingeschreven.

Hier kan aan worden toegevoegd dat er ook voor het onderhavige plan, Villa Taberna, reeds enkele potentiële kandidaten zijn. Gezien voorgaande kan worden gesteld dat er sprake is van een duidelijke behoefte aan appartementen.

De ontwikkeling raakt verder geen van de nationale belangen die zijn geformuleerd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *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 hei;
- 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.

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. Vooralsnog geldt het KWP3.

Nieuwe woningen moeten inspelen op de toekomstige vraag. Meer flexibiliteit is nodig voor gebruik van woningen door verschillende doelgroepen.

Kwalitatief Woningbouw Programma 3

Het KWP heeft als doel het woningaanbod op regionaal niveau, zowel kwantitatief als kwalitatief, zo goed mogelijk af te stemmen op de behoefte (de vraag) aan woningen. Het KWP 2010-2019 (KWP3) beschrijft per regio de programmatische opgave op basis van de geconstateerde regionale woningbehoefte en is daarmee het richtpunt voor woningbouwbeleid van gemeenten in de regio. Voor dit project betreft het de regio Noord Veluwe.

Ten aanzien van de Noord Veluwe is aangegeven dat naar verwachting de komende jaren meer vraag is naar huurwoningen en meer vraag naar woningen in de betaalbare segmenten, maar minder vraag naar woningen in de duurdere segmenten.

Het KWP3 is mede gebaseerd op een rapport van Companen (Behoeftes en plannen, 2010-2019, Basis voor gemeentelijke afspraken KWP3, 21 april 2009). Daarin is voor Heerde aangegeven dat het programma van de gemeente Heerde een mix is van woningtypen. De focus ligt op dure eengezinskoopwoningen, betaalbare huurappartementen en eengezinshuurwoningen (pag. 38).

In navolging van de afspraken die zijn gemaakt in het KWP3 heeft het college van de gemeente Heerde op 15 november 2011 expliciet besloten om (ondanks een veranderende woningmarkt) de plannen die een maatschappelijk belang dienen en/of plannen die de ruimtelijke kwaliteit versterken te ondersteunen.

Kwantitatieve opgave wonen 2013-2025

De KWP3 is opgevolgd door de Kwantitatieve opgave wonen 2013-2025. Het beleidsstuk is nog niet compleet. Wel zijn er gezamenlijke afspraken tussen de gemeente gemaakt over de verdeling van de bouwopgave tot en met 2024. Per gemeente is een bandbreedte opgesteld. Met de bandbreedte wordt bedoeld de in de regionale woonvisie globaal berekende lokale woningbehoefte. Afgesproken is dat gemeenten bij de

ontwikkeling van woningbouwplannen binnen deze bandbreedte blijven. Bij het overschrijden door een gemeente van de gemiddelde waarde van de bandbreedte zal worden bezien of nog opgaven resteren, in beginsel zijn 800 woningen nog niet onderling verdeeld, of dat tot een herverdeling gekomen kan worden. Voor Heerde geldt een bandbreedte van 620-750 en een gemiddelde waarde van 685.

3.2.2 Toetsing

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.

Onderliggend plan is een maatwerkplan en maakt geen onderdeel uit van grotere woningbouwprojecten in de huur- of koopsector maar geeft invulling aan de realisatie van appartementen op een unieke plek. Desondanks past het plan binnen het binnen het Kwalitatief woningbouwprogramma van de provincie Gelderland en de Kwantitatieve opgave wonen 2013-2025. Het plan geeft namelijk invulling aan de ruimte die het woningbouwprogramma biedt voor koopwoningen in de Noord-Veluwe. Ook wordt met het voorliggende plan ingespeeld op de woningmarkt en de concrete behoefte voor de woningbouwmogelijkheden. Daarnaast past het plan in het besluit dat het college van de gemeente Heerde heeft genomen om medewerking te verlenen aan plannen die de ruimtelijke kwaliteit versterken.

Vanuit de provinciale belangen zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Met het voorliggende bouwplan wordt ingespeeld op de woningmarkt en de concrete behoefte voor de woningbouwmogelijkheden.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Woonvisie, Toekomstvisie, Structuurvisie en Welstandsnota

Woonvisie Heerde 2015-2025

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

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

Toekomstvisie gemeente Heerde 2025

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

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

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

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

Structuurvisie gemeente Heerde 2025

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

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

Nieuwe woningbouw is toegestaan binnen de grenzen van de kernen of in de daarvoor aangewezen gebieden. 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.

Welstandsnota

De gemeenteraad van Heerde heeft de Welstandsnota gemeente Heerde op 24 mei 2004 vastgesteld. In de nota is het welstandsbeleid van de gemeente Heerde beschreven en zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. 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' en 'Welstandsniveau 4, Welstandsvrij'.

3.3.2 Toetsing

De gemiddelde toevoeging van 60 – 65 woningen per jaar is nog niet gerealiseerd. Onderhavige locatie betreft een inbreidingslocatie. Dit heeft de voorkeur boven uitbreiding. De projectlocatie is niet gelegen binnen een deelgebied van de welstandsnota en valt hiermee onder welstandsniveau 4, wat inhoudt dat de locatie welstandsvrij is. Voorgenomen project past in algemene zin binnen het gemeentelijk ruimtelijk beleid. Daarbij heeft het college ten aanzien van onderhavig plan besloten een positieve grondhouding aan te nemen om woningen op deze locatie te realiseren.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In een bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan milieu- en omgevingsaspecten. Vooral bij de ontwikkeling van nieuwe functies en nieuwbouw is het belangrijk om te weten of bijvoorbeeld de bodem schoon is of de luchtkwaliteit goed is. De nadruk in dit hoofdstuk ligt dan ook op het beschrijven van de mogelijke gevolgen van de beoogde ontwikkeling voor het milieu en andere omgevingsaspecten.

4.2 Bodem

Algemeen

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

Toetsing

Door Boluwa Eco systems BV verkennend bodemonderzoek verricht naar eventuele aanwezigheid van verontreiniging van de grond van onderhavige projectlocatie. Het rapport (rapportnummer 16141) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Voor de opzet van het onderzoek is uitgegaan van een onverdachte locatie conform de NEN 5740 norm. De resultaten van het onderzoek zijn dusdanig dat er geen overschrijdingen van interventiewaarden zijn.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem geldt dat er geen milieu hygiënische belemmeringen zijn ten aanzien van de beoogde ontwikkeling op deze locatie.

4.3 Flora & Fauna

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om de projectlocatie. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, dient eerst een onderzoek uitgevoerd te worden in het kader van de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

Quick scan flora en fauna

Er is een quick scan flora en fauna¹ uitgevoerd. Hierin is het plan reeds getoetst aan de Wet natuurbescherming die vanaf 1 januari 2017 van kracht wordt. Het onderzoek is als bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

¹ Quick scan flora en fauna, Bonenburglaan, gemeente Heerde, SAB, 9 november 2016, kenmerk 160281.

Gebiedsbescherming

Wet natuurbescherming

Het plangebied ligt niet in een gebied dat in het kader van de Wet natuurbescherming is aangewezen. Het dichtstbijzijnde gebied dat in het kader van de wet natuurbescherming is aangewezen is het natura 2000-gebied 'Veluwe' op 2 kilometer afstand ten westen van het plangebied 2,6. Daarnaast ligt op 2,6 kilometer ten oosten van het plangebied het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de aard van de toekomstige ontwikkelingen en de afstand tussen het plangebied en de beschermde natuurgebieden is het niet te verwachten dat de beoogde plannen significant negatieve effecten op de natuurwaarden aldaar zullen hebben.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied ligt niet binnen Natuurnetwerk Nederland (zie navolgende afbeelding). Het dichtstbijzijnde gedeelte van het natuurnetwerk bevindt zich op ongeveer 180 meter ten oosten van het plangebied. Verder ligt er een ganzenfoerageergebied op drie kilometer afstand en een weidevogelgebied op ongeveer 4,3 kilometer afstand van het plangebied. Aangezien het plangebied niet in het Gelders Natuurnetwerk of een anderszits beschermt gebied ligt, vormt de ligging van het plangebied ten opzichte van deze gebieden geen beperkingen voor de beoogde plannen.

Soortbescherming

Vleermuizen

Doordat er voor vleermuizen geschikte verblijflocaties in het plangebied zijn aangetroffen kan de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen in het plangebied niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze gebruiksfuncties verder inzichtelijk te maken.

Huismus

Doordat er voor huismussen geschikte verblijflocaties in het plangebied zijn aangetroffen kan de aanwezigheid broedlocaties van huismussen in het plangebied niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze gebruiksfuncties verder inzichtelijk te maken.

Gierzwaluwen

Doordat er voor gierzwaluwen geschikte broedlocaties in het plangebied zijn aangetroffen kan de aanwezigheid van gierzwaluwen in het plangebied niet worden uitgesloten. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze gebruiksfuncties verder inzichtelijk te maken.

Conclusie

Wat betreft gebiedsbescherming geldt dat er geen belemmeringen zijn voor onderhavig plan. Wat betreft soortenbescherming zijn negatieve effecten op vleermuizen, huismus en gierzwaluwen niet uitgesloten. Naar deze soorten dient nader onderzoek plaats te vinden.

Nader onderzoek flora en fauna

Dit onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Voor dit vervolgonderzoek gelden strikte onderzoeksperiodes.

Eindconclusie

Er is onderzoek naar het aspect flora en fauna uitgevoerd. Een vervolgonderzoek naar de vleermuis, huismus en gierzwaluw dient nog plaats te vinden. Pas hierna kan een definitieve conclusie worden gegeven.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een project nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid aansluiting te zoeken bij de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom kan deze publicatie worden gebruikt voor het op verantwoorde wijze inpassen van bedrijvigheid in de fysieke omgeving. De VNG-handreiking geeft op systematische wijze informatie over de milieukeurmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op gemeentelijk niveau op elkaar af te stemmen.

Toetsing

Binnen het plangebied worden geen milieubelastende activiteiten mogelijk gemaakt. Vanuit het plangebied naar de omgeving zijn daarom geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

Een woning is een milieugevoelige functie. In de huidige situatie (woning op de verdieping) is ook al sprake van een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn milieubelastende activiteiten aanwezig.

- Aan de overzijde van de straat is momenteel een grillroom/ pizzeria gevestigd. De kleinste richtafstand hiervoor is 10 meter. De afstand van bouwvlak tot bouwvlak (onderhavig project voorziet niet in een overschrijding van het bouwvlak aan de voorzijde) bedraagt circa 15 meter.
- Op een wat grotere afstand is garagebedrijf Bartelds (Bonenburgerlaan 52-54) gelegen. Dit betreft een bedrijf in de categorie "Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven", met een maximale zone van 30 m. Onderhavig plangebied valt buiten deze zone van 30 m. Hiernaast zijn reeds op kortere afstanden woningen gelegen.
- Op grotere afstand is Sunshine Holland B.V. gelegen (Bonenburgerlaan 48). Het betreft een uitgeverij van posters. Dit is een bedrijf in de categorie 'Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen' met een maximale zone van 30 m. Onderhavig plangebied valt buiten deze zone van 30 m. Hiernaast zijn reeds op kortere afstanden woningen gelegen.

Op grond van het vigerend bestemmingsplan 'Heerde-Dorp' hebben de percelen Bonenburgerlaan 25, 27 en 29 de bestemming Centrum. Toegestaan zijn detailhandel, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en, op de verdiepingen, woningen. Voor deze functies geldt dat de milieuactiviteiten moeten zijn afgestemd op dichtstbij gelegen woningen. Voor deze functies zijn andere woningen maatgevend. Invulling van het plangebied met woningen levert voor deze functies geen beperkingen op.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmeringen bestaan ten aanzien van het onderhavig project.

4.5 Geluid

Algemeen

Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar geluidsbelasting op een bepaalde afstand van geluidsgevoelige functies.

De Wet geluidhinder (Wgh) heeft tot doel de mensen te beschermen tegen geluidsoverlast. Op basis van deze wet dient bij het opstellen van een plan aandacht te worden besteed aan het aspect geluid.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is een zonering van industrieterreinen, wegen en spoorwegen geregeld. Enerzijds betekent dit dat (geluids)eisen worden gesteld aan de geluidsbelastende functies, anderzijds betekent dit dat beperkingen worden opgelegd aan geluidgevoelige functies. Aangezien de projectlocatie niet gelegen is binnen de zone van een spoorweg en/of in de nabijheid van een gezonde industrieterrein, is alleen aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaaï.

Op basis van de Wet geluidhinder heeft een weg een onderzoekszone. Dat is niet het geval bij wegen waar een maximum snelheid geldt van 30 km per uur. Voor de relevante wegen geldt deze maximum snelheid. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter worden aangetoond dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omdat de woningen dicht aan de Bonenburgerlaan liggen en de Bonenburgerlaan een klinkerweg is, is nader akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaï wel vereist.

Onderzoek

Er is in het kader van onderhavig plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd².

Omdat de Bonenburgerlaan een 30 km-regime heeft, is deze weg niet onderzoekspliktig voor de Wgh. De normen uit de Wgh zijn daardoor niet van toepassing. Ter vergelijking worden de geluidbelastingen wel beoordeeld aan de hand van de voorkeursgrenswaarde (48 dB) en maximale ontheffingswaarde (63 dB) uit de Wgh voor

² Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Appartementencomplex Villa Taberna, Bonenburgerlaan, Gemeente Heerde, 21 december 2016, SAB, kenmerk 160281.

een vergelijkbare 50 km-weg. Er wordt op deze manier getoetst of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Als gevolg van de Bonenburgerlaan bedraagt de geluidbelasting hoogstens 53 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh. Hiermee bedraagt de geluidbelasting meer dan de in de Wgh genoemde voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De geluidbelasting bedraagt echter niet meer dan de maximale ontheffingswaarde uit de Wgh van 63 dB.

Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of wenselijk om bronmaatregelen (stiller asfalt) of overdrachtsmaatregelen (afscherming) te treffen die de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De maatregelen die kunnen worden genomen bij de ontvanger (woning) zijn erop gericht om te voldoen aan de binnenwaarde van 33 dB. Hiermee kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat worden gegarandeerd. Omdat er sprake is van een niet-zoneplichtige weg (30 km/h) hoeft geen hogere waarde procedure te worden doorlopen.

Omdat de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden zal bij de aanvraag omgevingsvergunning onderdeel bouw een bouwakoestisch onderzoek (akoestisch onderzoek geluidswerende voorzieningen) worden uitgevoerd waarin wordt aangetoond dat de karakteristieke geluidswerking van de gevels ter plaatse van de geluidsgevoelige ruimte voldoen aan de eisen uit artikel 3.1 van het Bouwbesluit.

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van de 30 km/h-wegen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het aspect geluid zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig project.

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken. De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Toetsing

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

Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Er geldt dat voor woningbouwlocaties met minder dan 1.500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven. Dit betekent dat kan worden aangetoond dat het plan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een nadere toetsing is niet nodig.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig bouwplan.

4.7 Externe veiligheid

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. In het kader van een ruimtelijk plan dient er aandacht te zijn voor dit aspect.

Toetsing

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en rond de planlocatie zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven die van invloed kunnen zijn op het plangebied. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In of in de directe nabijheid van het plangebied vindt ook geen transport van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor plaats.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig project.

4.8 Water

Algemeen

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van het Rijk, provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces

van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. De samenvatting en het toetsresultaat hiervan zijn hieronder besproken en in het geheel opgenomen in de bijlagen.

Toetsresultaten watertoets

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de voorgenomen ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

- *Vasthouden - bergen - afvoeren*
Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- *Grondwaterneutraal bouwen*
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.
- *Schoon houden - scheiden - schoon maken*
Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Hiervoor kan de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap worden toegepast.
- *Grondwaterfluctuatietoneel*
Het plangebied ligt binnen de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemasief, 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 daarmee toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

Conclusie

Het aspect water staat de uitvoerbaarheid van onderhavig project niet in de weg. Bij de realisering van het project zal wel met de genoemde aandachtspunten moeten worden rekening gehouden.

4.9 Archeologie

Algemeen

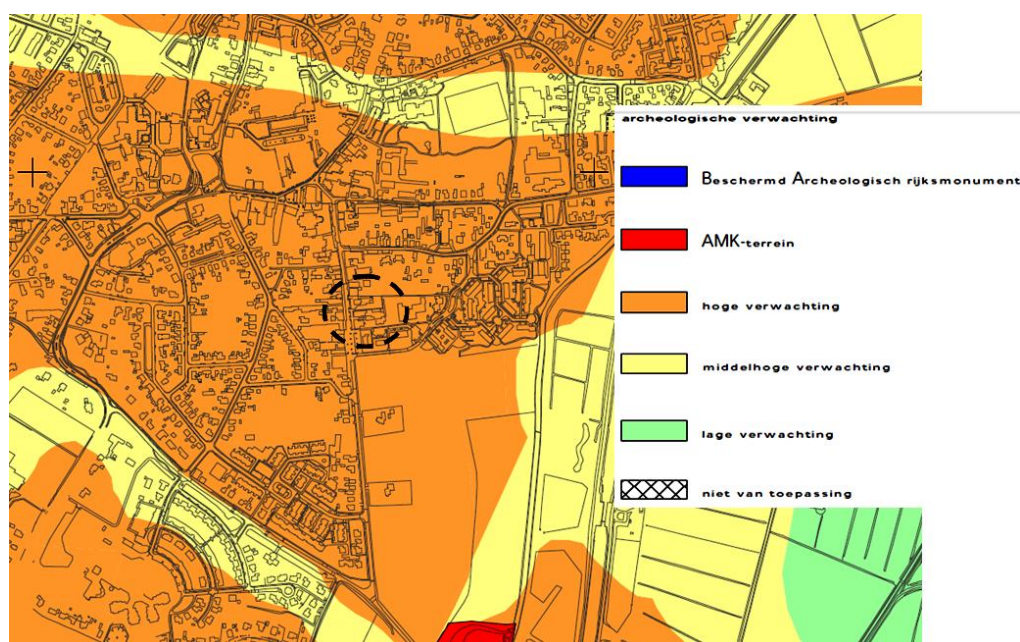
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het project te betrekken.

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Archeologische beleidsadvieskaart

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Heerde ligt het plangebied binnen een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Uitsnede uit gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied

Advies regio-archeoloog

Ten behoeve van onderhavig project is de regio archeoloog voor de regio Noord Veluwe geraadpleegd. Ten aanzien van de projectlocatie geeft de regio archeoloog het volgende aan:

“Beide zijden van de Bonenburgerlaan zijn sinds lang in gebruik geweest als bouwland. Door jarenlange bemesting bestaat de bovengrond uit een dikke pakket humeuze grond. De natuurlijke ondergrond (het gele zand) is bij recentelijk onderzoek bij de Emmaschool (aangrenzend perceel projectlocatie) aan het Ramakerspad vastgesteld op 1,25 meter beneden maaiveld. Zo diep zal ook binnen de beide plangebieden de natuurlijke ondergrond bevinden. Hoe dicht bij de weg hoe minder diep de ondergrond zit, zo wordt vermoed. De Bonenburgerlaan is een oude laanstructuur die bij het landgoed Bonenburg hoort en al in de 17e eeuw aanwezig is.

Het is absoluut geen gegeven dat daar waar nu bebouwing staat, de bodem zodanig verstoord is dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn. Op de Veluwe worden met grote regelmaat onder de dikke humeuze laag (eenkeerdgrond/enk) archeologische waarden aangetroffen. Daarom hebben deze gronden vaak een hoge archeologische verwachting.

Aan de andere zijde van de straat zijn vooralsnog geen kelders bekend. De huidige bebouwing is niet de oudste bebouwing die daar heeft gestaan. Onderkeldering is hier niet bekend, maar kruipruimtes worden vermoed. Deze zijn achter niet zo diep als het gele zand aangelegd.

Conclusie

Met de resultaten van het onderzoek aan het Ramakerspad (Emmaschool) in het achterhoofd en de diverse typen bebouwing met onderkeldering uit diverse perioden adviseert de regio archeoloog hier geen archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel verzoekt de regioarcheoloog als voorwaarde te stellen dat de start van de werkzaamheden vooraf gemeld wordt. Dan kan de regio archeoloog een archeologische waarneming doen. Het aspect archeologie staat de uitvoerbaarheid van de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming. Om die reden is een korte analyse verricht van de cultuurhistorische waarden ten aanzien van dit project.

Toetsing

In en in de omgeving van het plangebied bevinden zich conform de Omgevingsverordening Gelderland geen bouwwerken met cultuurhistorische (steden)bouwkundige waarden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied sluit aan op de Bonenburgerlaan en zal via deze weg worden ontsloten. Gezien de bestaande verkeersfunctie van de Bonenburgerlaan kan worden aangenomen dat het verkeer dat onderhavig plan met zich meebrengt zonder belemmeringen kan worden opgenomen binnen het bestaande verkeersbeeld.

Het achterterrein waarop zal worden geparkeerd wordt ontsloten middels de bestaande oprit aan de noordzijde van het perceel. Het betreft een oprit die ook in de bestaande situatie wordt gebruikt voor de ontsluiting van het perceel. De initiatiefnemer heeft overeenstemming met de grondeigenaar van het betreffende perceel (de gemeente) voor het gebruik van de gronden voor deze functie. In de te sluiten anterieure overeenkomst worden hierover afspraken gemaakt.

Parkeren

Het plan betreft een 'middendure woning in een schil / overloopgebied' (tussen centrum en de rest van de bebouwde kom), wat op grond van de Parkeernormennota van de gemeente Heerde (2012) resulteert in een parkeernorm van 1,7 parkeerplaatsen. Voor de beoogde 10 appartementen leidt dit tot een parkeernorm van 17 parkeerplaatsen.

Het parkeren wordt geheel opgelost op eigen terrein. Op het achterterrein worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente Heerde.

4.12 Kabels en leidingen

Ten westen van het plangebied ligt een straalpad. Binnen het straalpad geldt voor gebouwen een bouwhoogtebeperking boven de 20 meter. Het plangebied ligt buiten het straalpad.

Voor het overige bevinden zich in of nabij het plangebied geen bovengrondse en/of ondergrondse leidingen die ruimtelijk relevant zijn in het kader van onderhavige projectlocatie.

Conclusie

Vanuit het aspect kabels en leidingen zijn er geen beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Economische uitvoerbaarheid

Het project wordt financieel gedragen door de initiatiefnemer. Voor de gemeente verloopt het project kostenneutraal. De gemeente sluit een planschade overeenkomst met de initiatiefnemer zodat eventueel uit het plan voortvloeiende planschade wordt afgewenteld op de initiatiefnemer.

6 Juridische planopzet

6.1 Algemeen

6.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft uit te oefenen. Dit houdt in dat:

1. de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
2. de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

1. het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen); en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
2. het bebouwen van de gronden;
3. het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemeen Plaatselijk Verordening, de Wet milieubeheer en de bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijke beleid.

6.1.2 *Over bestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding is aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de regels zijn opgenomen. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen met behulp van een aanduiding nader worden ingevuld. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding is in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

6.1.3 Hoofdstukopbouw van de regels

De regels zijn verdeeld over drie hoofdstukken:

1. Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
2. Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels en gebruiksregels opgenomen die specifiek ingaan op bijvoorbeeld de bouwhoogte, situering van gebouwen en de toegestane functies. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. In een enkel geval worden ruimere mogelijkheden geboden door het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.
3. Algemene regels. bevat een aantal algemene regels zoals een anti-dubbeltelregel.
4. Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

6.2 Dit bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hierboven is beschreven. Tevens is aangesloten bij de meest actuele landelijke standaard voor de regels en de verbeelding, te weten de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012.

6.3 Bestemmingen

Het voorliggende bestemmingsplan kent drie bestemmingen, te weten de bestemming 'Tuin', 'Wonen' en 'Waarde - Lage archeologische verwachting'.

6.3.1 Tuin

Deze bestemming betreft uitsluitend de voortuin van het woongebouw. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld erkers of ingangspartijen. Ook is een regeling opgenomen voor bebouwing ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Erfafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 1 m hoog.

6.3.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep; parkeervoorzieningen en tuinen en erven.

Het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. Hierbinnen is maximaal het aantal woningen toegestaan als aangeduid op de verbeelding. Dit zijn er 10. De maximale goot- en bouwhoogte zijn eveneens aangeduid op de verbeelding, deze bedragen resp. 6 en 10 m. Voor een lengte van maximaal 2/3^e deel van de voorgevel, mag de goothoogte hoger zijn; dit is om de architectonische verbijzondering van het gebouw mogelijk te maken.

Bijbehorende bouwwerken zijn uitsluitend ook toegestaan buiten het bouwvlak, evenwel tot een maximum oppervlak van 100 m². Het betreft de beoogde bergingen. De maximale bouwhoogte is 3 m.

Verder zijn in de bestemming een nadere eisen regeling opgenomen en zijn enkele afwijkingsbepalingen opgenomen voor hogere goot- of bouwhoogtes.

In de gebruiksregels is een gebruiksregel opgenomen inzake bed & breakfast, die toegestaan wordt.

Ook is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het hoofdgebouw dient te worden gerealiseerd met een architectonische kwaliteit die aansluit op het streefbeeld. Dit is het beeld zoals ook opgenomen in paragraaf 2.2 van deze toelichting. De regeling is uitsluitend bedoeld als een extra waarborg dat op deze locatie, die stedenbouwkundig van belang is als entree van Heerde, een gebouw met een voldoende kwaliteit wordt gerealiseerd.

In de gebruiksregels is ook een bepaling opgenomen dat per woning op eigen terrein dient te worden voorzien in ten minste 1,7 parkeerplaatsen. Hiermee wordt het minimum vastgelegd. Zoals in deze toelichting is uitgelegd, kunnen 1,7 parkeerplaatsen per woning worden gerealiseerd op eigen terrein.

Bij afwijking van de regels kan inwoning worden toegestaan, waarbij geen aantasting mag plaatsvinden van de sociale veiligheid.

6.3.3 Waarde - Lage archeologische verwachting

Gezien de lage archeologische verwachting, zie ook paragraaf 4.9, is een dubbelbestemming 'Waarde - Lage archeologische verwachting' opgenomen. Archeologisch onderzoek voorafgaand aan bouwwerkzaamheden is toegestaan bij bouwplannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

7 Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter visie gelegen vanaf 2 augustus tot en met 13 september 2017. Er zijn geen zienswijzen ingediend.