

Bestemmingsplan

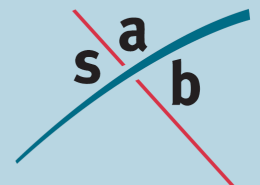
Heerde Dorp, 11e herziening (Andoornstraat)

Gemeente Heerde

Datum: 12 december 2017

Projectnummer: 160337

ID: NL.IMRO.0246.411ANDOORNSTRAAT-ON01



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doelstelling	3
1.2	Ligging projectlocatie	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	3
1.4	Leeswijzer	4
2	Bestaande en toekomstige situatie	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Toekomstige situatie	7
2.3	Maatschappelijke meerwaarde	9
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	17
4.1	Inleiding	17
4.2	Bodem	17
4.3	Flora & Fauna	18
4.4	Bedrijven en milieuzonering	20
4.5	Geluid	21
4.6	Luchtkwaliteit	22
4.7	Externe veiligheid	23
4.8	Water	23
4.9	Archeologie	25
4.10	Cultuurhistorie	27
4.11	Verkeer en parkeren	27
4.12	Kabels en leidingen	28
5	Economische uitvoerbaarheid	29
6	Juridische planopzet	30
6.1	Algemeen	30
6.2	Dit bestemmingsplan	31
6.3	Bestemmingen	32
7	Procedure	34

Bijlagen

- 1. Archeologisch onderzoek**
- 2. Quick scan flora en fauna**
- 3. Verkennend bodemonderzoek**
- 4. Toets ladder voor duurzame verstedelijking**
- 5. Akoestisch onderzoek**
- 6. Nader onderzoek vleermuizen**

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het mogelijk maken van de ontwikkeling van een kleinschalige woonbuurt op de locatie van de school De Spreng met gymzaal aan de Andoornstraat te Heerde.

De gemeente heeft aangegeven in principe met de voorliggende plannen te kunnen instemmen. Het plan past niet binnen het in 2009 vastgestelde en vigerende bestemmingsplan 'Heerde-Dorp'. Om die reden is dit bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Ligging projectlocatie

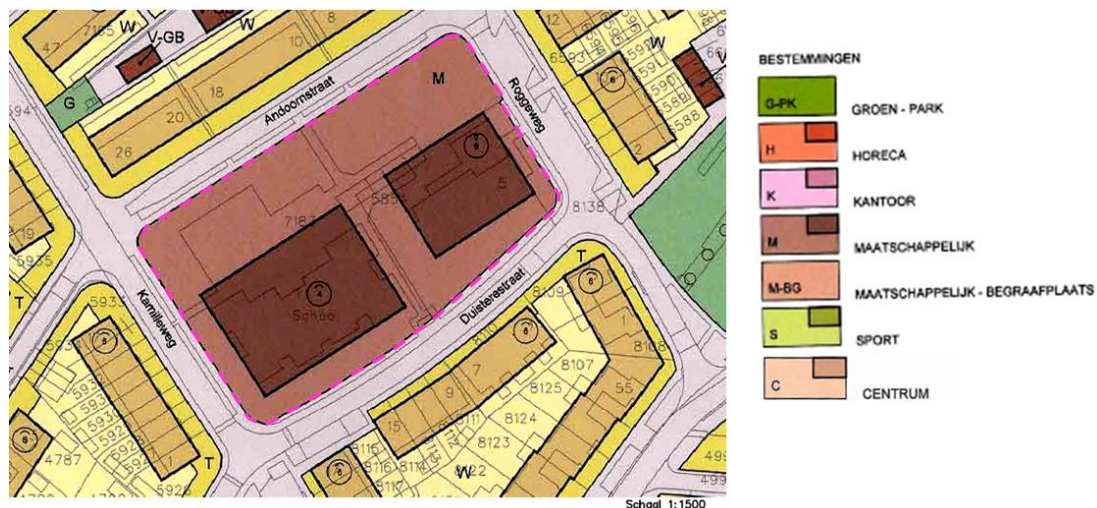
Het plangebied betreft het terrein waarop de bestaande school De Spreng en een gymzaal is gelegen. Het betreft het terrein ingeklemd door de Andoornstraat, Roggeweg, Duisterestraat en Kamilleweg. Het plangebied is circa 6.160 m² groot. De navolgende afbeelding brengt deze locatie in beeld.



Topografische kaart met aanduiding van het plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied 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 plangebied grotendeels gelegen binnen de bestemming Maatschappelijk.



Afbeelding: Uitsnede van plankaart bestemmingsplan 'Heerde-Dorp'

Op gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' zijn maatschappelijke voorzieningen toegestaan. De maximale bouwhoogtes zijn respectievelijk 4 m en 6 m. Er mogen geen woningen worden gerealiseerd. Het geldende bestemmingsplan bevat geen ontheffings- of wijzigingsmogelijkheden om onderhavig bouwplan alsnog mogelijk te maken. Aangezien de gemeente van mening is dat het bouwplan een gewenste ontwikkeling is, is dit nieuwe bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting 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 economische 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

Omgeving

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom van Heerde, de grootste kern van de gelijknamige gemeente. De omgeving van het plangebied betreft in hoofdzaak een woongebied. Alle vier de omringende straten hebben een functie als woonstraat.

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 ten zuiden van het plangebied 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.



Straatbeelden Duisterestraat en Kamilleweg



Straatbeelden Roggeweg en Andoornstraat

Plangebied

Het plangebied wordt ingesloten door de Kamilleweg, Duisterestraat, Roggestraat en Andoornstraat. In dit plangebied bevinden zich momenteel een voormalige school en een gymzaal. Deze zijn gelegen aan de zuidzijde van het perceel, dichtbij de Duisterestraat. Aan de noordzijde van het plangebied bevinden zich erfverhardingen en groen (waaronder bomen).

Verdere kenmerken van de locatie zijn:

- De school is gevestigd op het adres Andoornstraat 5. Het terrein is circa 4.550 m² groot. De bestaande school is gerealiseerd in 1976 en heeft volgens de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) een gebruiksoppervlakte van 845 m².
- De gymzaal is gevestigd op het adres Roggeweg 5. Het terrein is circa 1.610 m² groot. De bestaande gymzaal is gerealiseerd in 1967 en heeft volgens de BAG een gebruiksoppervlakte van 374 m².



2.2 Toekomstige situatie

Stedenbouwkundige uitgangspunten / randvoorwaarden

De stedenbouwkundige uitgangspunten en randvoorwaarden voor de locatie zijn vastgelegd in een 'Kavelpaspoort'. De randvoorwaarden ten aanzien van de locatie zijn vastgelegd in onderstaand schema.

De Spreng + gymzaal	Principes
Kwaliteiten - rustige woonomgeving - groen karakter - duidelijke stedenbouwkundige (infra)structuur - goede bereikbaarheid/ontsluiting - ruime opzet bebouwing/veel buitenruimte	- hergebruik gebouw mogelijk - functies wonen, werken (categorie 1), maatschappelijk, recreatie - parkeren op eigen erf - behoud groene ruimtelijke omgeving - goede integratie in woongebied - geen buitenactiviteiten - geen buitenopslag - gebruik bestaande infrastructuur - duurzame invulling - moet bijdragen aan kwaliteit van de buurt en de gemeenschap

Kader: kwaliteiten en principes zoals vastgelegd in kavelpaspoort

Algemeen

Het plan is om, na het slopen van de aanwezige bebouwing, een kleinschalige woningbouwontwikkeling te realiseren binnen het plangebied. In totaal worden er 21 woningen gerealiseerd in drie woningtypes: eengezinswoningen (carrièrewoningen), seniorenwoningen (levensloopgeschikte woningen) en woningen in een CPO-variant. Navolgende afbeelding brengt het plan in beeld.



Situatietekening nieuwe situatie

De eengezinswoningen worden gerealiseerd langs de Andoornstraat in twee rijen van 4 woningen. Het bestaande groen aan de zijde van de woonstraat blijft grotendeels behouden in een te realiseren groenstrook. Aan de Andoornstraat bevinden zich geen parkeervoorzieningen, deze bevinden zich langs de andere drie straten. Wel is er aan de Andoornstraat de mogelijkheid tot het parkeren op straat.

De seniorenwoningen / levensloopgeschikte woningen (één blok van 4 woningen en een blok van 2 woningen) worden gerealiseerd langs de Duisterestraat. Aan de voorzijde is ruimte voor een groenstrook, met hierin enkele 'parkeerkofters' met steeds 2 (haaks-)parkeerplaatsen. Aan de oostzijde bevinden zich langs de Duisterestraat 2 rijen met in totaal 10 (haaks-) parkeerplaatsen. De 7 woningen in de CPO¹-variant worden gerealiseerd aan de Roggeweg in een enkele rij. Voor de woningen wordt een rij met 12 parkeerplaatsen gerealiseerd met nog eens een rij per 5 en 8 parkeerplaatsen aan de overzijde van de weg. Er worden geen woningen georiënteerd op de Kamilleweg. Wel worden hier langs de weg in totaal 12 haaksparkerplaatsen gerealiseerd. In het plan is veel ruimte voor groen. Langs alle straten is ruimte voor groenvoorzieningen met opgaand groen. Midden in het gebied bevindt zich hiernaast een groengebied doorsneden door een wandelpad.



Indicatieve gevelbeelden resp. eengezinswoningen en seniorenwoningen

Sirenemast

Binnen het plangebied bevindt zich een bestaande sirenemast. Deze zal vooralsnog worden gehandhaafd, in ieder geval tot 2020. Hierna zal nader worden bekeken of de mast op desbetreffende locatie gehandhaafd blijft. Indien het gebruik van de paal ook na deze datum nodig blijkt te zijn, zullen de partijen in overleg gaan om de mast alsnog te verplaatsen.

Ontsluiting en parkeren

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande omringende straten. Het parkeren wordt opgelost middels haaksparkerplaatsen die langs de zuid-, oost- en westrand van het plangebied aangelegd worden.

In paragraaf 4.12 wordt nader ingegaan op het aspect verkeer en parkeren.

¹ Collectief Particulier Opdrachtgeverschap.

2.3 Maatschappelijke meerwaarde

De maatschappelijke meerwaarde komt tot uiting in de volgende zaken:

Ruimtelijke meerwaarde

- De school en gymzaal staan momenteel leeg. De verloedering en het verval hebben inmiddels toegeslagen. Ook voor de sociale veiligheid is leegstand niet gewenst.
- Er wordt een groen en ontspannen plan gerealiseerd dat qua aard en schaal past bij de omgeving. De woningen worden gerealiseerd binnen de bestaande stedenbouwkundige structuur en richten zich op de bestaande straten.
- De nieuwbouw geeft een impuls aan de omgeving en de bewoners zorgen voor een levendige woonomgeving.
- Er is veel ruimte voor groen. Bomen worden zoveel mogelijk behouden. Erfafscheidingen worden groen mee-ontworpen. Er komt een parkachtige ontmoetingsplek.
- Voor de afvoer van het hemelwater zal gebruik worden gemaakt van infiltratie in de bodem.
- De bewoning op deze locatie zal de sociale veiligheid bevorderen.

Sociaal- maatschappelijke meerwaarde

- Er wordt gestreefd naar een optimale leefbaarheid door aanbod voor verschillende doelgroepen: het plan biedt kansen voor zowel de groep 50+ als de groep starters.
- Uitgangspunt is om samen met de buurt het park (als groene ontmoetingsplek met bankjes en kinderspeelplaats) en de groenzone te ontwerpen.
- Het plan maakt doorstroom van bewoners uit de wijk mogelijk.
- Er is oog voor de habitats van de aanwezige en nieuwe fauna.
- De CPO-woningen geven toekomstige bewoners de mogelijkheid zelf de woning te realiseren die ze willen.

Maatschappelijke meerwaarde

- Het plan wordt gerealiseerd door het bouwbedrijf Nikkels dat een sterke lokale gebondenheid kent met onder meer veel medewerkers en stagiaires die uit Heerde en omgeving komen, en veel ketenpartners uit de omgeving van Heerde. De Spreng vormt hiernaast een leer- en werkomgeving.

Kwaliteit

- Er wordt gestreefd naar een zo hoog mogelijke kwaliteit en klanttevredenheid. Basis hiervoor vormen een goede communicatie (onder meer door uitgebreide informatiebijeenkomsten), het streven naar nul verbeterpunten bij oplevering, het uitvoeren van een evaluatie en het doen van een enquête.

Duurzame meerwaarde

- Duurzaam bouwen staat hoog in het vaandel bij de initiatiefnemer en bij de nieuwe woningen wordt gedacht aan diverse duurzame maatregelen. Er worden uitgebreide duurzaamheidsopties inclusief financiering (bewust wonen) aangeboden. Een concept waaraan verder wordt gedacht is 'nul-op-de-meter'. De duurzaamheidsmaatregelen zullen nader worden uitgewerkt.

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

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

3.1.4 Toetsing

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de realisatie van 21 woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Toetsing van het initiatief aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking is noodzakelijk.

Als bijlage is aan deze toelichting een toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking toegevoegd². Hieruit blijkt dat voldaan wordt aan de vereisten van de Ladder.

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

² Toets ladder duurzame verstedelijking Heerde Dorp, 11^e herziening (Andoornstraat), SAB, projectnummer 160337, 10 november 2017.

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. Vooral nog 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 (Behoefte 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 een kleinschalig woningbouwplan op een bijzondere 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 woningbouw mogelijkheden. 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 is aan te realiseren woningtypes binnen het plan.

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 terugvallen op private waarborgen en garanties wordt belangrijker.

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

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 beleidsmatig en ruimtelijk de voorkeur boven uitbreiding. De projectlocatie is niet gelegen binnen een deelgebied van de welstandsnota en valt hiermee onder welstandniveau 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

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied³.

Op basis van het vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie "onverdacht" (ONV). Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit zwak tot matig grindig, zwak tot matig siltig, matig fijn tot zeer grof zand. De bodem is bovendien tot een maximale diepte van 1,4 m -mv zwak humeus. In het opgeboorde materiaal zijn zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Eén van de diepe boringen is echter op 1,5 m -mv gestaakt op wortels of puin.

De bovengrond is licht verontreinigd met PAK, minerale olie en/of PCB. De ondergrond is lokaal licht verontreinigd met lood.

Het grondwater is licht verontreinigd met lood. Deze metaalverontreiniging is waarschijnlijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als "onverdacht" kan worden beschouwd, op basis van de lichte verontreinigingen, is verworpen. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek en bestaan er met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem géén belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing.

³ Verkennend Bodemonderzoek Andoornstraat 5 - Roggeweg 5 te Heerde, Econsultancy, kenmerk 2467.001 versie D1, 13 oktober 2016.

Conclusie

Ten aanzien van het aspect bodem geldt dat er geen milieuhygiënische 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 Wet natuurbescherming (die zowel toeziet op de gebiedsbescherming als de soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregelgeving.

Uit dit onderzoek moet blijken of met de ingrepen negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten zijn te verwachten en of daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing noodzakelijk is.

Quick scan flora en fauna

Er is een quick scan uitgevoerd inzake onderhavig plan⁴. Het onderzoek heeft tot doel inzicht te geven in de vraag of op deze locatie beschermde dier- en plantensoorten aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de sloop van deze gebouwen en herbestemming van de locatie.

Soortenbescherming

De onderzoeksresultaten inzake de soortenbescherming zijn samengevat in de navolgende tabel:

Onderdeel	Overtreding Wet Natuurbescherming	Nader onderzoek	Periode	Mitigatie
Flora	Nee			
Zoogdieren	Nee			
Amfibieën	Nee			
Reptielen	Nee			
Ongewervelden	Nee			
Broedvogels	Mogelijk	Nee		Werken buiten broedperiode
Vissen	N.V.T.			
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	April - oktober	Vervangend verblijf

Samenvattende tabel uit quick scan flora en fauna

Wat betreft de soortgroep broedvogels wordt gesteld dat mogelijk overtreding plaatsvindt van de Wet Natuurbescherming. Als de beplanting echter buiten het broedseizoen wordt verwijderd dan ontstaat er geen overtreding van de Wet Natuurbescherming.

De aanwezigheid van vleermuizen in vooral de gymzaal is niet uit te sluiten op basis van de verrichte quick scan. Ook enkele delen van de school kunnen geschikt zijn als

⁴ Quick-scan Locatie de Spreng + gymzaal Andoornstraat 5/ Roggestraat 5 Heerde, Foreest Groen Consult, 29 maart 2017.

vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. De Wet Natuurbescherming wordt voor de soortgroep vleermuizen mogelijk overtreden. Nader onderzoek is noodzakelijk.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt buiten de Natura 2000 gebieden. Afhankelijk van wat de uiteindelijke plannen voor dit gebied worden kan het bevoegde gezag een beoordeling van de externe werking verlangen. De verwachting is dat gezien de ligging in de dorpskern en het relatief kleine oppervlak van het plangebied de kans hierop niet groot is.

Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of de Groene Ontwikkelingszone (GOG), zoals aangewezen door de provincie. De regels voor deze gebieden zijn niet van toepassing.

Nader onderzoek vleermuizen

Er is een nader onderzoek uitgevoerd inzake de vleermuizen⁵. Uit het onderzoek blijkt dat bij de vijf bezoeken verschillende vleermuizen zijn aangetroffen. Er is onderzocht of sprake is van gevolgen voor verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes van vleermuizen.

- Verblijfplaatsen: In- of uitvliegende vleermuizen zijn niet aangetroffen bij de school of de sporthal. De vleermuizen toonden ook geen interesse voor de gebouwen. Vermoed wordt dat in de woningen aan de Kamilleweg 19 tot 25 wel een verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis aanwezig is. De exacte verblijfplaats kon niet worden vastgesteld. De aangetroffen soorten zijn gebouw bewonende soorten. Verblijfplaatsen in bomen zijn hierdoor uitgesloten. De bomen op de locatie zijn ook niet geschikt door het ontbreken van holten en spleten waarin de vleermuizen kunnen wegkruipen. Het slopen van de school en de sporthal heeft geen gevolgen voor wat betreft een vaste rusten verblijfplaats van vleermuizen. De Wet natuurbescherming wordt bij de sloop voor wat betreft de vaste rust- en verblijfplaatsen niet overtreden.
- Foerageergebied: De beplantingen rondom de school maken deel uit van het foerageergebied van een of twee gewone dwergvleermuizen. Foerageergebieden zijn alleen beschermd indien er een relatie ligt met een vaste rust- en verblijfplaats. De gewone dwergvleermuis heeft een heel divers jachtgebied. In de directe omgeving van de school liggen meerdere grote groenvlakken en zijn er vele groene tuinen die deze vleermuizen als foerageergebied kunnen gebruiken. De laatvlieger gebruikt dit gebied incidenteel. De soort is slechts één keer waargenomen. Ook deze soort is heel flexibel voor wat betreft het foerageergebied. Het tijdelijk verdwijnen van de beplanting rondom de school zal geen effect hebben op de instandhouding van de soort. De Wet natuurbescherming wordt bij de sloop voor wat betreft een foerageergebied niet overtreden.
- Vliegroute: Bij het onderzoek is niet gebleken dat het terrein een onderdeel is van een vliegroute. De gewone dwergvleermuizen die zijn aangetroffen waren telkens aan het jagen. Doortrekkende dieren zijn niet waargenomen. Bij het laatste onderzoek is een laatvlieger waargenomen. Dit dier vloog in een rechte lijn over de school heen en kwam mogelijk enige tijd later via de andoorn straat terug vliegen. Ook voor deze soort is dit gebied geen onderdeel van een vliegroute. De Wet natuurbescherming wordt bij de sloop voor wat betreft een vliegroute niet overtreden.

⁵ Nader onderzoek soortgroep vleermuizen Locatie de Spreng + gymzaal Andoornstraat 5/ Roggestraat 5 Heerde, Foreest Groen Consult, 24 oktober 2017.

Het rapport sluit af met enkele aanbevelingen over onder meer het vleermuisvriendelijk bouwen.

De conclusie van het nader onderzoek vleermuizen is hiermee dat de Wet natuurbescherming bij plannen niet wordt overtreden.

Eindconclusie

Het aspect 'flora en fauna' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

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.

Vanuit de omgeving naar het plangebied zijn eveneens geen belemmeringen te verwachten. In de directe omgeving van het plangebied zijn namelijk geen milieubelastende activiteiten aanwezig. Het plangebied wordt aan alle zijden omgeven door woningen. Deze functies leveren geen beperkingen op.

Wel ligt op een wat grotere afstand de zeepfabriek Dalli De Klok. Dit bedrijf ligt op een afstand van ruim 200 m. Ingevolge de VNG-uitgave "Bedrijven en milieuzonering" gelden voor "Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken" (SBI-code 2451) indicatieve richtafstanden tot gevoelige objecten van 300 meter voor geur, 100 meter voor stof, 200 meter voor geluid en 100 meter voor gevaar. Onderhavig plangebied ligt binnen de indicatieve zone voor geur.

In de praktijk wordt weinig overlast van "De Klok" ondervonden. Op kortere afstand van de fabriek dan het plangebied staan woningen. In de milieuvergunning van "De Klok" is met die woningen rekening gehouden en het bedrijf heeft maatregelen getroffen om op de gevels van die woningen te voldoen aan de daaraan te stellen eisen. De nieuw te bouwen appartementen komen op grotere afstand van de fabriek te staan, zodat de fabriek geen extra maatregelen hoeft te treffen om aan alle normen te kunnen voldoen. De aanwezigheid van Zeepfabriek Dalli De Klok vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw binnen het plangebied en de nieuwe woningen vormen ook geen extra belemmering voor de bedrijfsvoering van het bedrijf.

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 gezoneerd industrieterrein, is alleen aandacht besteed aan het aspect wegverkeerslawaaai.

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. Om die reden is een akoestisch onderzoek in het kader van wegverkeerslawaaai uitgevoerd.

Onderzoek

Er is in het kader van voorliggend plan een akoestisch onderzoek uitgevoerd⁶. Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Andoornstraat maximaal 46 dB bedraagt. Dit is lager dan de voorkeusgrenswaarde van 48 dB.
- Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Kamilleweg maximaal 47 dB bedraagt. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeusgrenswaarde van 48 dB.
- Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Duisterestraat maximaal 48 dB bedraagt. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeusgrenswaarde van 48 dB.
- Uit het onderzoek blijkt dat de geluidbelasting vanwege de Roggeweg maximaal 48 dB bedraagt. Hiermee kan worden voldaan aan de voorkeusgrenswaarde van 48 dB.

⁶ Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Andoornstraat, Heerde, Gemeente Heerde, SAB, 9 november 2017, kenmerk 160337.

- De hoogst berekende gecumuleerde geluidbelasting bedraagt maximaal 54 dB exclusief aftrek ex artikel 110 g Wgh. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, maar ruim onder de hoogst toelaatbare geluidbelasting van 63 dB. Een goed woon en leefklimaat is hiermee gewaarborgd.
- Onderzoek naar bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen wijst uit dat deze niet doelmatig zijn of niet kunnen worden uitgevoerd vanwege beperkte ruimte. Maatregelen moeten daarom worden gezocht bij de ontvangers in de vorm van gevelwering.
- Vanuit de Wet is er geen verplichting tot het nemen van maatregelen. Echter in het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt aanbevolen om voor de woningen een gevelwering te realiseren van minimaal 21 dB, zodat een binnenwaarde van 33 dB is gewaarborgd, en er derhalve sprake is van een goed woon en leefklimaat.

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.

NIBM

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.

Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling die van (veel) 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.

Uit algemeen beschikbare gegevens (Atlas Leefomgeving) blijkt verder dat de achtergrondwaarden van de luchtverontreinigende stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijnstof (PM₁₀) en zeer fijnstof (PM_{2,5}) relatief laag zijn. Vanuit een goede ruimtelijke ordening is de blootstelling hiermee eveneens geen belemmering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt 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-watergangen), 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 rio- lering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstal- latie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het op- pervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een mel- ding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- *Grondwaterneutraal bouwen*
Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de ge- middelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten op- zichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de ini- tiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krij- gen 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 provin- cie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemas- sief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhan- kelijk 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

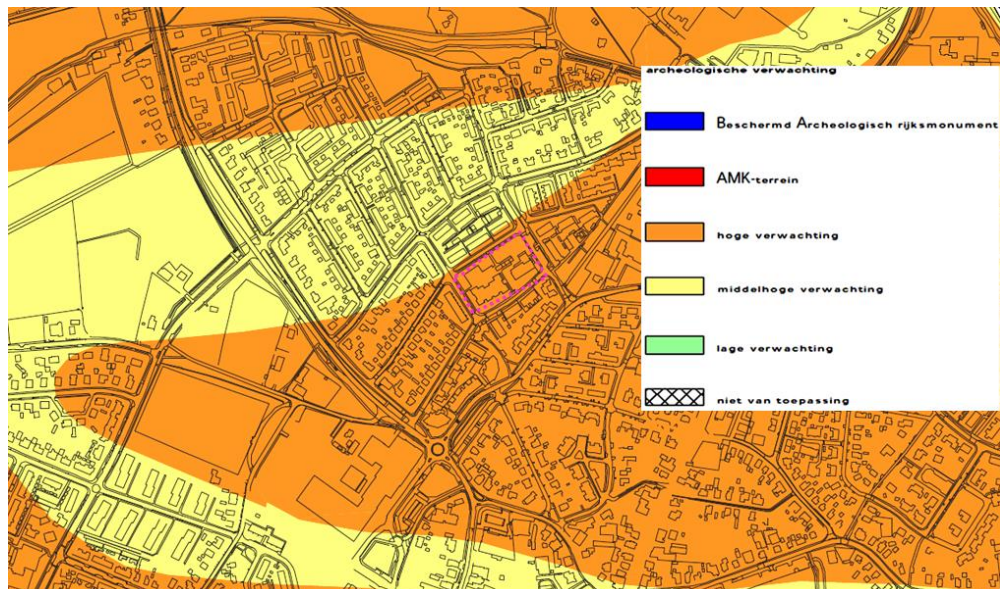
Door ondertekening van het verdrag van Malta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Monumentenwet 1988 is geregeld hoe met in de grond 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 in een gebied met een hoge archeologische verwachting.



Uitsnede uit gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart met aanduiding plangebied

Op grond van de archeologische beleidskaart van de gemeente Heerde dient in deze gebieden, bij planvorming en voorafgaand aan vergunningverlening, waarbij het plangebied groter dan 100 m² en de bodemingrepen dieper dan 40 cm -mv, vroegtijdig een inventariserend archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd.

Archeologisch onderzoek

Er is een archeologisch onderzoek uitgevoerd ten behoeve van onderhavig plan⁷.

⁷ Archeologisch Bureauonderzoek en gecombineerd verkennend en Karterend Booronderzoek Andoornstraat 5 - Roggeweg 5 te Heerde in De Gemeente Heerde, Econsultancy, kenmerk 2467.002, 4 oktober 2016.

Het archeologisch onderzoek is uitgevoerd om te bepalen wat de verwachtingswaarde is voor de aanwezigheid van archeologische waarden binnen het plangebied en of deze door de voorgenomen bodemingrepen kunnen worden aangetast.

Gespecificeerde archeologische verwachting

Op basis van het archeologisch bureauonderzoek heeft het plangebied een hoge verwachting voor het voorkomen van archeologische resten uit alle archeologische perioden vanaf het Laat-Paleolithicum.

Verzamelde landschappelijke gegevens geven aan dat het plangebied geheel binnen een glooiing van hellingsafspoelingen dan wel een daluitspoelingswaaier ligt. De hier doorheen lopende droge dalen, en de in het verlengde liggende dalvormige laagten, waren (en zijn soms nog) watervoerend (beekdal) en daarmee een bron voor (drink)water. De van nature voldoende gedraineerde gronden van de sneeuwsmeltwaterglooiingen waren geschikte woongronden voor zowel Jagers-Verzamelaars (Laat-Paleolithicum en Mesolithicum) als voor Landbouwers (vanaf het Neolithicum). Tevens heeft het plangebied deel uitgemaakt van de Assendorperenk (een essencomplex), waardoor een (dik) plaggendek wordt verwacht. Het plangebied is vanaf de jaren '70 van de 20e eeuw deel uit gaan maken van de bebouwde kom van Heerde en werd in gebruik genomen als schoolterrein, waarbij het bebouwd is geraakt met een gymzaal en een schoolgebouw.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, gecombineerd verkennende en karterende fase) blijkt dat recente bodemverstoringen binnen het gehele plangebied hebben plaatsgevonden.

Echter, in het westelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied zijn deze verstoringen beperkt (tot gemiddeld 90 cm -mv). Onder het verstoringsniveau is nog een intact restant van een plaggendek aanwezig (restant Aa-horizont), met hieronder het resterende deel van het van nature gevormde moderpodzolprofiel (holtpodzolprofiel, ook wel aangeduid als een bruine bosgrond), vanaf de Bws(1)-horizont (of restant hiervan).

In het noordoostelijke en centraal-zuidelijke deel van het plangebied hebben veel diepere bodemverstoringen ingrepen plaatsgevonden, tot gemiddeld 190 cm -mv. De onverstoorde bodemopbouw betreft direct de C-horizont. Vergravingen zullen hebben plaatsgevonden tijdens de bouw van de school en de gymzaal en de verdere inrichting van het terrein. Door een omwonende werd tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden ook gemeld dat er in het verleden afvalresten zijn gedumpt van een fabriek (waar leer werd verwerkt) die ten oosten van het plangebied direct langs de voormalige spoorlijn lag.

Op basis van de merendeels intacte bodemopbouw die is aangetroffen in het westelijke en zuidoostelijke deel van het plangebied wordt vermoed dat het plaggendek dikker geweest, gezien de humeuzeiteit van de bovenliggende geroerde lagen. Zeer waarschijnlijk was er tijdens het agrarisch gebruik van het plangebied sprake van een hoge enkeerdgrond als bodemtype. Oorspronkelijk heeft er zich een holtpodzolgrond gevormd (bruine bosgrond). (Goed gesorteerde) dekzanden zijn niet waargenomen. Antropogeen materiaal is alleen aangetroffen in het geroerde/verstoorde deel van de bodemopbouw en bestaat uit resten bouwpuin en baksteen van (sub)recente oudheid (19e/20e eeuw, NTC). Deze resten zijn vanuit archeologisch oogpunt niet relevant. Onder het verstoringsniveau zijn in géén van de boringen archeologische resten

aangetroffen. De hoge verwachting op het aantreffen van archeologische indicatoren, zoals aangegeven in de gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied, wordt daarmee niet bevestigd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er op basis van de resultaten van het gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek er geen aanwijzingen zijn om nog restanten van een archeologische vindplaats binnen het plangebied te verwachten. Er zijn dus geen gevolgen voor de voorgenomen bodemingrepen. De gespecificeerde archeologische verwachting op basis van het bureauonderzoek, waarbij een hoge trefkans gold op het voorkomen van archeologische indicatoren daterend vanaf het Laat-Paleolithicum, dient op basis van de resultaten van het gecombineerd verkennend en karterend booronderzoek te worden bijgesteld naar een lage verwachting. Geadviseerd wordt om geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Conclusie

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 wordt dat vanuit het aspect cultuurhistorie geen belemmeringen bestaan ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen.

4.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plangebied zal worden ontsloten via de bestaande woonstraten. Het verkeer dat onderhavig plan met zich meebrengt kan zonder belemmeringen worden opgenomen binnen de bestaande verkeersintensiteiten.

Parkeren

Het plan zal voldoen aan de Parkeernormennota van de gemeente Heerde (2012). De volgende parkeerberekening is gemaakt:

<i>Type</i>	<i>Aantal woningen</i>	<i>Norm</i>	<i>Aantal parkeerplaatsen</i>
Eengezinswoningen	8	1,8	14,4
Seniorenwoningen	6	1,5	9
CPO-woningen	7	1,8	12,6
Totaal			36

Dit aantal parkeerplaatsen kan ruimschoots worden gerealiseerd binnen het plangebied. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

Er worden binnen het plan zelfs meer parkeerplaatsen aangelegd ten behoeve van de buurt, omdat er door de ontwikkeling een aantal bestaande (langsparkeer)plaatsen worden weggenomen. Naast de 26 bestaande parkeerplaatsen in het plangebied worden er 53 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd.

In de regels is vastgelegd dat er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Hiermee is gewaarborgd dat er in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aangelegd worden.

4.12 Kabels en leidingen

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

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. Hiermee is er geen noodzaak tot het vaststellen van een exploitatieplan.

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 'Groen', 'Tuin', 'Verkeer', 'Wonen' en 'Waarde - Lage archeologische verwachting'.

6.3.1 Groen

Deze voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, een sirenemast en waterhuishoudkundige voorzieningen. De bestaande sirenemast is in het bestemmingsplan opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – sirenemast'.

6.3.2 Tuin

Deze bestemming betreft uitsluitend de voortuin van de woningen. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bijvoorbeeld erkers of ingangspartijen ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen'. Ook is een regeling opgenomen voor bouwwerken ten dienste van de aangrenzende bestemming 'Wonen', met dien verstande dat deze bebouwing de (verlegde) grenzen van het bouwvlak met niet meer dan 1,5 m mag overschrijden. Erfafscheidingen zijn toegestaan tot maximaal 1 m hoog.

6.3.3 Verkeer

Deze bestemming betreft de randen van het plangebied gericht naar de Kamilleweg, Duisterestraat en Roggeweg, waar de beoogde parkeerplaatsen gerealiseerd worden. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden en parkeren, met daarbij behorende andere bouwwerken, waterlopen, waterhuishoudkundige voorzieningen en groenvoorzieningen.

6.3.4 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 aantal woningen is gemaximeerd op 21.

Het hoofdgebouw mag worden gerealiseerd binnen het bouwvlak. De maximale goot- en bouwhoogte zijn eveneens aangeduid op de verbeelding, deze bedragen respectievelijk 6 en 10 m. 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 afwijkingsebepalingen opgenomen voor hogere goot- of bouwhoogtes.

In de gebruiksregels is een gebruiksregel opgenomen inzake bed & breakfast, die toegestaan wordt voor maximaal 2 kamers voor maximaal 5 personen per woning.

Verder is er een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels die stelt dat de hoofdgebouwen wat betreft de te behalen architectonische kwaliteit aansluiten op de

streefbeelden zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze regels. De voorwaardelijke verplichting heeft als doel om de beoogde beeldkwaliteit te waarborgen.

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

In de algemene regels is in de overige regels een regeling opgenomen inzake het parkeren.

6.3.5 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 verplicht bij bouwplannen groter dan 10.000 m² en dieper dan 0,4 m onder maaiveld.

7 Procedure

PM.

Dit hoofdstuk wordt te zijner tijd ingevuld.