



Herontwikkeling Parallelweg 7-8, Wapenveld

Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Parallelweg 8 Wapenveld'

Colofon



Titel:	Herontwikkeling Parallelweg 7-8, Wapenveld <i>Toelichting TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Parallelweg 8 Wapenveld'</i>
Opdrachtnemer:	Cultuurland Advies Postbus 20, 8180 AA Heerde info@cultuurland.com
Contactpersoon:	Betsie Pinkert pinkert@cultuurland.com 088 – 78 44 300
Projectcode:	2221BP
Versie:	versie 4.0
Datum:	juli 2024

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	3
1.1	ALGEMEEN	3
1.2	AANLEIDING EN DOEL VAN HET INITIATIEF	3
1.3	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.4	LEESWIJZER	4
2	BESCHRIJVING PLAN	5
2.1	HUIDIGE SITUATIE	5
2.2	NIEUWE SITUATIE	7
2.3	TOETSING AAN OMGEVINGSPLAN	8
3	BESCHRIJVING MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE	9
3.1	ALGEMEEN	9
3.2	RUIMTELIJKE EN SOCIAAL-MAATSCHAPPELIJKE MEERWAARDE	9
3.3	ECONOMISCHE EN RECREATIEVE MEERWAARDE	9
3.4	DUURZAME MEERWAARDE	9
3.5	MEERWAARDE MAATSCHAPPELIJKE AANVAARDBAARHEID	9
3.6	CONCLUSIE	9
4	BESCHRIJVING EN TOETS RELEVANT BELEID	10
4.1	RIJKSBELEID	10
4.2	PROVINCIAAL BELEID	11
4.3	REGIONAAL BELEID	12
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	13
4.5	CITTASLOW	14
5	ASPECTEN FYSIEKE LEEFOMGEVING EN MILIEU	15
5.1	INLEIDING	15
5.2	WATER	15
5.3	MILIEU	16
5.4	CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE	20
5.5	LANDSCHAPS- EN NATUURWAARDEN	20
5.6	EINDCONCLUSIE	23
6	JURIDISCH KADER TAM-OMGEVINGSPLAN	24
7	HAALBAARHEID	25
7.1	FINANCIËLE HAALBAARHEID	25
7.2	MAATSCHAPPELIJKE HAALBAARHEID	25
	BIJLAGEN	26

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Na de inwerkingtreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024, heeft de gemeente Heerde voor de herontwikkeling op Parallelweg 7-8 besloten om het proces dat hiervoor - vóór de invoering van de Omgevingswet - was ingezet, onder de TAM-IMRO (TAM-omgevingsplan) verder te brengen. Hierbij wordt het voor deze locatie van rechtswege geldende bestemmingplan Ontwikkelingsgebieden (vastgesteld 13 juli 2009) zoveel mogelijk overgenomen (Basisvariant).

Het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) ondersteunt bij het werken volgens de Omgevingswet. Voor organisaties die bij de voorbereiding en inwerkingtreding van de wet nog geen gebruik kunnen maken van de lokale of landelijke onderdelen van het DSO, zijn er tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs), zoals het TAM-IMRO of TAM-omgevingsplan. Het TAM-omgevingsplan biedt de gemeente Heerde de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen, wanneer zij dit niet via de nieuwe standaarden kunnen doen. Met het TAM-IMRO kan de huidige techniek voor planvorming tijdelijk worden gebruikt onder het nieuwe juridisch kader. Het TAM-omgevingsplan voorkomt dat de planvorming onaanvaardbare vertraging oploopt als gevolg van de invoering van de Omgevingswet. Voorliggende toelichting op de herontwikkeling op Parallelweg 7-8, maakt onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Parallelweg 8 Wapenveld'. Hierin zijn de aan het plan ten grondslag liggende uitgangspunten en onderzoeken weergegeven. Dit TAM-omgevingsplan zorgt voor de gewenste planologische kaders en toont aan dat het voornemen in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Aanleiding en doel van het initiatief

Op 7 september 2021 hebben initiatiefnemers een conceptaanvraag ingediend voor een ontwikkeling aan de Parallelweg 8. Hun initiatief omvat de sloop van de oude woning en het verplaatsen van het bouwblok naar het naastgelegen perceel ten behoeve van nieuwbouw op deze locatie.

Sinds 1 november 2017 zijn initiatiefnemers eigenaar van Parallelweg 7 te Wapenveld (Heerde C 4789) en hier in het voorjaar van 2019 komen wonen. Per 23 augustus 2020 hebben zij ook de naastgelegen woning Parallelweg 8 (Heerde C 7533 + C 7534) in eigendom. De woning op dit perceel is sterk verouderd, niet geïsoleerd en bevat asbest. Daarmee voldoet de woning niet (meer) aan de voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) wat betreft veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. De verwachting is dat een toekomstige eigenaar deze woning zal vervangen voor nieuwbouw, wat in de huidige (kadastrale) situatie de kwaliteit van het straatbeeld niet ten goede zal komen. Ook zijn de woningen dicht op elkaar gelegen, wat de privacy van beide percelen beperkt.

Eind december 2022 hebben initiatiefnemers een deel van het naastgelegen weiland aangekocht (Heerde C 7535), waarmee de mogelijkheid is ontstaan om het bouwblok van Parallelweg 8 te verplaatsen naar dit perceel. Bij nieuwbouw zal hierdoor een fraaier en rustiger straatbeeld ontstaan met voldoende leefruimte voor beide percelen.

Initiatiefnemers van deze procedure, tevens eigenaren, hebben aldus de wens om de bestaande (verouderde) woning te slopen en het bouwblok te verplaatsen naar het recent in eigendom gekomen perceel Heerde C 7535 om realisatie van een nieuwe woning mogelijk te maken voor een toekomstig eigenaar.

De gemeente Heerde heeft de initiatiefnemers verzocht om te komen met een onderbouwing van de effecten op de fysieke leefomgeving waarin de gewenste planvorming verder uiteengezet is en onder meer de maatschappelijke en meerwaarde aangetoond wordt.

Met voorliggende toelichting wordt ingegaan op het verzoek van de gemeente Heerde met als doel om planologische medewerking te kunnen verlenen aan het slopen van de woning en het verplaatsten van het bouwblok en realisatie van nieuwbouw mogelijk te maken.

1.3 Ligging en begrenzing plangebied

De locatie betreft de kadastrale percelen Heerde C 7533, C7534 en C 7535, ter grootte van respectievelijk 366 m², 99 m² en 1.603 m². Het is gelegen in het buitengebied ten zuiden van Wapenveld.



Afbeelding 1: Kadastrale ligging en begrenzing van het plangebied Parallelweg 8 in blauw omlijnd.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk vormen de volgende hoofdstukken de verantwoording van deze wijziging van het omgevingsplan. Hoofdstuk 2 gaat in op de voorgenomen wijziging. Hoofdstuk 3 beschrijft de maatschappelijke meerwaarde. Hoofdstuk 4 besteed aandacht aan het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 5 geeft inzicht in diverse aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 wordt het juridisch kader beschreven. Ter afronding wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op haalbaarheid.

2 Beschrijving plan

2.1 Huidige situatie

De locatie Parallelweg 8 betreft de kadastrale percelen Heerde C 7533, C7534 en C 7535, ter grootte van respectievelijk 366 m², 99 m² en 1.603 m². De bestaande woning op Parallelweg 8 ligt op circa 16 meter vanaf de Parallelweg op de grens met het naastgelegen perceel Parallelweg 7. De woning op Parallelweg 7 ligt verder naar achter op ruim 40 meter vanaf de Parallelweg.

De oude woning op Parallelweg 8 is slecht geïsoleerd, wordt verwarmd met gaskachels en bevat veel asbest. De woning is omgeven door tuin, welke aan de zuidzijde wordt begrensd door houtopstanden (coniferen). Verdere bijgebouwen zijn niet aanwezig.

De huidige situatie geeft geen fraai straatbeeld. Daarnaast zijn de woningen dicht op elkaar gelegen wat de privacy van de gebruikers van beide percelen beperkt.



Afbeelding 2: Vooraanzicht Parallelweg 7 (links) en Parallelweg 8 (rechts) vanaf de Parallelweg gezien.



Afbeelding 3: Vooraanzicht Parallelweg 7 (links) en Parallelweg 8 (rechts) vanaf de Parallelweg gezien.



Afbeelding 4: Verouderde te slopen woning Parallelweg 8.



Afbeelding 5: Zijaanzicht Parallelweg 8, perceel Heerde C 7533 (zuidzijde).

2.2 Nieuwe situatie

De voorgenomen ontwikkeling omvat de sloop van de bestaande oude woning op perceel C 7533 en C 7534 en het verplaatsen van het bouwblok naar het naastgelegen perceel C 7535 ten behoeve van nieuwbouw op deze locatie. In december 2022 hebben initiatiefnemers een deel van dit weiland met een oppervlakte van 1.603 m² kunnen aankopen. Hun verzoek is de het bouwblok van Parallelweg 8 te verplaatsen naar dit nieuwe perceel. Perceel C 7533 gaat onderdeel uitmaken van Parallelweg 7 en perceel C 7534 en C 7535 zullen worden samengevoegd tot Parallelweg 8. In de erfinrichtingsschets met beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 is de ontwikkeling verder uitgewerkt. Met de beoogde situatie wordt bereikt dat:

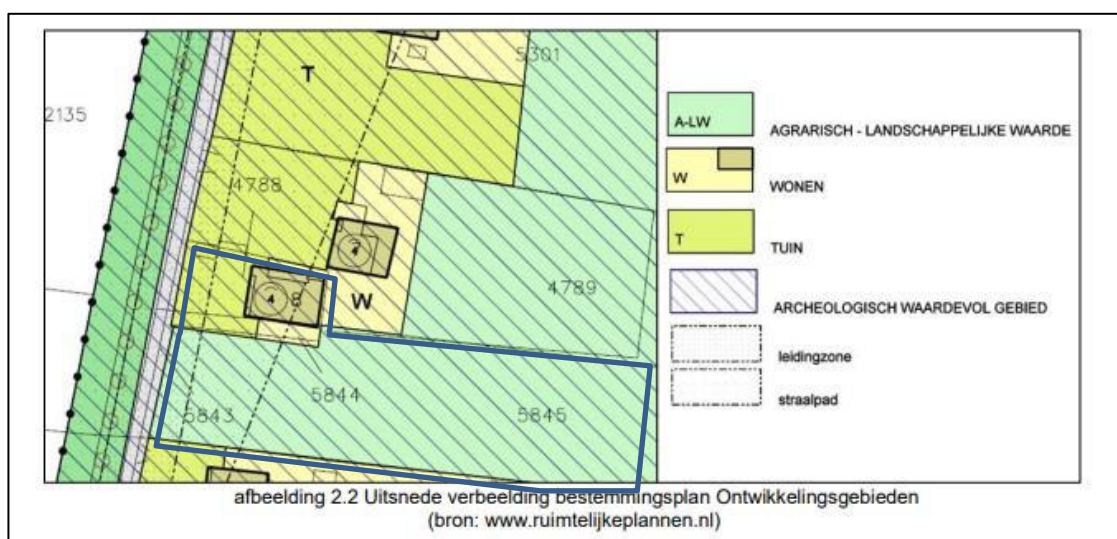
- er een volwaardige woning gebouwd kan worden met voldoende privacy voor zowel Parallelweg nummer 8 als nummer 7;
- er binnen de gemeente Heerde een goede woonplek kan worden aangeboden, waarmee een (bescheiden) bijdrage kan worden geleverd aan het verkleinen van het woningtekort;
- er binnen de gemeente Heerde een woning toegevoegd wordt met een gunstig woon- en leefklimaat;
- er een fraaier en rustiger straatbeeld ontstaat (voor het verkeer over de Parallelweg);
- het landelijke beeld verbetert doordat de woning op nummer 8 verder naar achteren komt te liggen;
- er een regelmatig patroon van woningen ontstaat op dit deel van de Parallelweg;
- de beoogde nieuwe woning verder van de weg af komt te liggen dan de huidige woning van nummer 8, waardoor een landelijker beeld ontstaat en de aantrekkelijkheid van het gebied voor het aanwezige recreatieve (wandel- en fiets-)verkeer zal verbeteren;
- er een betere uitgangspositie ontstaat voor nieuwbouw voor/door eventuele toekomstige eigenaren.

2.3 Toetsing aan omgevingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het omgevingsplan van rechtswege, onderdeel bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (vastgesteld op 13 juli 2009). Onderliggende herontwikkeling is hieraan getoetst.

Aan de grond en het gebouw op de locatie Parallelweg 8 zijn de functies 'wonen' en 'tuin' toegedeeld, gelijk aan het naastgelegen perceel Parallelweg 7. Het nieuw aangekochte perceel Heerde C 7535 heeft op dit moment de functie 'agrarisch - landschappelijke waarde'. Alle betrokken percelen zijn daarnaast aangewezen als of voor de functie 'archeologisch waardevol gebied'.

De voor de functie 'agrarisch – landschappelijke waarde' aangewezen gronden zijn alleen bestemd voor een gebouw, als ter plaatse sprake is van de aanduiding 'bebouwing'. Dat is in de huidige situatie niet het geval, waarmee is de gewenste ontwikkeling in strijd met de regels van het omgevingsplan van de gemeente Heerde.



Afbeelding 6: Uitsnede omgevingsplan gemeente Heerde, onderdeel bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden (2009) met het plangebied in blauw omlijnd.

Op basis van de door initiatiefnemers ingediende conceptaanvraag dd. 7 september 2021, heeft de gemeente Heerde op 5 juli 2022 een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van hun initiatief voor de sloop van de oude woning en het verplaatsen van het bouwvlak naar het naastgelegen perceel ten behoeve van nieuwbouw op deze locatie.

Het initiatief past niet binnen de regels van het omgevingsplan, waardoor het noodzakelijk is om een toelichting te geven op de ontwikkeling waarin de effecten op de aspecten van de fysieke leefomgeving worden beschreven en aangetoond wordt dat het initiatief voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiervoor is onderzoek gedaan naar bodem, water, archeologie, ecologie, geluid en stikstof en is de landschappelijke inpassing nader uitgewerkt waarbij rekening is gehouden met de eis van de gemeente Heerde om het doorzicht naar de achtergelegen velden en de Hondenbergseweg te behouden. Om de realisatie van voorgenomen ontwikkeling planologische mogelijk te maken, is onderliggende toelichting opgesteld als onderdeel van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Parallelweg 8 Wapenveld'.

3 Beschrijving maatschappelijke meerwaarde

3.1 Algemeen

Wanneer zich binnen het ruimtelijk domein nieuwe initiatieven van inwoners en/of ondernemers aandienen, werkt de gemeente Heerde met uitnodigingsplanologie. Voor het behoud van een goede leefomgeving voor inwoners en bezoekers, stimuleert de gemeente Heerde daarbinnen initiatieven die een zogeheten maatschappelijke meerwaarde hebben.

Maatschappelijke meerwaarde kan verschillende dingen betekenen. Het begrip is uitgewerkt in de Uitvoeringsparagraaf Structuurvisie Heerde 2025. Hierbij kan het gaan om ruimtelijke meerwaarde, sociaal maatschappelijke meerwaarde, economische meerwaarde en duurzame meerwaarde. Afhankelijk van het gebied of de locatie van het plan kan aan een bepaald aspect meer of minder waarde worden toegekend. In dit hoofdstuk worden de maatschappelijke meerwaarde voor de ontwikkeling aan de Parallelweg 8 in Wapenveld weergegeven.

3.2 Ruimtelijke en sociaal-maatschappelijke meerwaarde

De voorgenomen ontwikkeling aan de Parallelweg 8 verbetert de leefomgeving door verouderde en ontsierende bebouwing te slopen en een eigentijdse en passende woning terug te plaatsen welke zal passen in het landschappelijke karakter van de omgeving. Door het bouwblok te verplaatsen naar naastgelegen perceel wordt een rustiger straatbeeld gecreëerd en ontsierende beplanting verwijderd. Daarnaast wordt hiermee een bijdrage geleverd in de voorziening van voldoende passende woningen binnen de gemeente Heerde.

3.3 Economische en recreatieve meerwaarde

In het coalitieakkoord van de gemeente Heerde wordt de ambitie beschreven om te bouwen voor starters, jonge gezinnen en doorstromers. Met de voorliggende wens tot het slopen van de verouderde woning en het mogelijk maken van de realisatie van een (duurzame) nieuwbouwwoning, kan hier een (bescheiden) bijdrage aan geleverd worden door het extra beschikbaar komen van een koopwoning die geschikt is voor doorstromers, waardoor er voor jonge gezinnen elders een woning vrijkomt.

3.4 Duurzame meerwaarde

De oude woning op Parallelweg 8 is slecht geïsoleerd, wordt verwarmd met gaskachels en bevat veel asbest. De woning is hiermee niet duurzaam. Doordat initiatiefnemers die woning willen slopen en nieuwbouw mogelijk willen maken, wordt een grote duurzaamheidsslag gemaakt. De nieuwe woning zal worden gebouwd volgens de huidige duurzaamheidseisen; gasloos en volgens de actuele isolatiewaarden. Dit project heeft derhalve een duurzame meerwaarde.

3.5 Meerwaarde maatschappelijke aanvaardbaarheid

Initiatiefnemers hebben goed contact met de directe burens op Parallelweg 9. Zij zijn op de hoogte van de aankoop van het tussengelegen perceel en de voorgenomen ontwikkeling. De burens staan hier positief tegenover waarop van hen geen bezwaar wordt verwacht.

3.6 Conclusie

De voorgenomen sloop van de verouderde woning op Parallelweg 8 en verplaatsing van het bouwblok naar het naastgelegen perceel om daar nieuwbouw mogelijk te maken, heeft op vele aspecten maatschappelijke meerwaarde. Door de herstructurering van verouderde woningbouw en het landschappelijk inpassen van eventuele nieuwbouw, kan het project vooral gezien worden als een vorm van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en leefomgeving.

4 Beschrijving en toets relevant beleid

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

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI, 2020)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie van het Rijk in beeld op de inrichting en ontwikkeling van de Nederlandse leefomgeving.

Uitgangspunt is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Zo is er in Nederland een aantal dingende maatschappelijke opgaven die niet apart van elkaar kunnen worden opgelost en kunnen in gebieden betere, meer geïntegreerde keuzes worden gemaakt. De NOVI geeft richting en helpt om deze keuzes te maken.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Op het niveau van die nationale belangen wil het Rijk met de NOVI sturen en richting geven aan de fysieke leefomgeving van Nederland. De NOVI richt zich daarbij op vier prioriteiten:

1. Ruimte maken voor klimaatverandering en energietransitie;
2. De economie van Nederland verduurzamen en het groeipotentieel behouden;
3. Steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
4. Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Relatie met voorliggend plan

De NOVI laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen. Voorliggend plan betreft een ontwikkeling waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor voorliggende ontwikkeling.

4.1.2 Instructieregels Rijk

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen waaraan zij hun taken en bevoegdheden ontleen, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en het vaststellen van omgevingsvergunningen en projectbesluiten. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen die de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan in acht moet nemen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen.

De instructieregels richten zich op de volgende thema's:

- Voldoen aan de Dienstenrichtlijn (paragraaf 5.1.1);
- Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) zoals autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid,

elektriciteits- voorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouw- categorieën;

- Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8) en
- De uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving (paragraaf 5.2).

Relatie met voorliggend plan

In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de instructieregels die voor deze omgevingsplanwijziging van toepassing zijn en wordt het plan getoetst.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (2019)

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat centraal in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Door in te zetten op zeven ambities, waaronder het woon- en leefklimaat, wenst de provincie samen met inwoners hieraan te werken. De kwaliteit van de leefomgeving speelt logischerwijs een grote rol hierin. Bij alle stappen die gezet worden, wordt de vraag gesteld hoe dit - bijvoorbeeld een initiatief - bijdraagt aan een duurzaam én een verbonden én een economisch krachtig Gelderland. De fraaie natuur, de mooie landschappen, de vele mogelijkheden op het vlak van cultuur, recreatie, toerisme en sport bieden een stevige basis onder een goed woon- en leefklimaat.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, vindt aan de randen van steden of dorpen uitbreiding plaats.

De provincie streeft naar een aanbod van woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag en wil daarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal benutten met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Nieuwbouw wordt gasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. Samengevat wil de provincie een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Relatie met voorliggend plan

De ontwikkeling aan de Parallelweg 8 in Wapenveld past binnen de uitgangspunten die genoemd zijn in de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. Het behouden van een aantrekkelijke, gezonde en veilige leefomgeving waar het prettig wonen en werken is, staan centraal.

4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland (2023)

In de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland staan het kader en de regels van de provincie, waaraan ontwikkelingen in de buitenruimte en de leefomgeving moeten voldoen. Voor Parallelweg 8 zijn afdeling 5.3 'Instructieregels omgevingsplan: landschap' en afdeling 5.7 'Instructieregels omgevingsplan: ruimtelijke inrichting, ontwikkeling van gebieden en regionale samenwerking' van belang.

Binnen afdeling 5.3 zijn artikel 5.31 'oogmerk instructieregels over landschap' en artikel 5.32 'beschermen Waardevol open gebied' belangrijk. Artikel 5.31 betreft de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteiten. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen een waardevol open gebied laat artikel 5.32 geen nieuwe activiteit of ontwikkeling toe die de openheid van een waardevol open gebied aantast.

Voor afdeling 5.7 is paragraaf 5.7.1 'Woonlocaties en recreatiewoningen' belangrijk. Hierbinnen staan artikel 5.49 tot en met 5.51 centraal voor de ontwikkeling van woonlocaties. Hierin staat het volgende beschreven:

- een evenwichtige en toekomstbestendige woningvoorraad in Gelderland;
- per regio stellen de gemeentebesturen samen met Gedeputeerde Staten een regionale woonagenda op. Deze bevatten in ieder geval afspraken over:
 - het versnellen van de woningbouw;
 - het duurzaam bouwen van woningen;
 - het bouwen van betaalbare woningen;
 - het bouwen van flexibele woningen en
 - het toekomstbestendig maken bestaande woningvoorraad.

- een omgevingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda.
- als een ontwikkeling niet past binnen de regionale woonagenda, kan een omgevingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda die ontwikkeling toch mogelijk maken als:
 - de gemeentebesturen in de regio in de gelegenheid zijn gesteld een zienswijze daarover naar voren te brengen; en
 - Gedeputeerde Staten met deze ontwikkeling instemmen.

Relatie met voorliggend plan

Het verplaatsen van het bouwblok aan de Parallelweg 8 sluit goed aan bij de punten in afdelingen 5.3 en 5.7. De ontwikkeling draagt bij aan de instandhouding en versterking van de landschappelijke diversiteit en kwaliteit omdat de openheid en het doorzicht naar de achterliggende velden wordt gehandhaafd en gewaarborgd blijft.

Het plan draagt ook bij aan de toekomstbestendig maken van de woonvoorraad in Gelderland. Door het slopen van de oude woning en duurzame nieuwbouw op het naastgelegen perceel, wordt de bestaande leefomgeving omgevormd naar toekomstige behoeften waardoor de locatie voor een langere periode geschikt blijft voor bewoning.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Woonagenda Cleantech Regio

De Woonagenda Cleantech Regio 2018 is een beleidsdocument dat is opgesteld door de gemeenten Apeldoorn, Brummen, Deventer, Epe, Heerde, Lochem, Voorst en Zutphen met als doel om gezamenlijk te investeren in het verblijfs- en vestigingsklimaat in de steden, dorpen en het buitengebied. De regio geeft hiermee richting aan het soort en aantal woningen dat gebouwd kan worden. Verduurzamen en klimaatbestendig maken van bestaande woningen, wonen in combinatie met zorg en het karakter van stad en platteland zijn belangrijke uitgangspunten voor het regionale woonbeleid.

Binnen deze zienswijze hebben plekken van leegstand of waar verloedering dreigt prioriteit. De gemeenten stemmen wonen, werken en voorzieningen op elkaar af en nemen maatregelen voor groenere steden en kernen. Om dit voor elkaar te krijgen hebben de gemeenten een viertal bouwstenen opgesteld waarop de woonagenda rust:

- drie centrale thema's voor goed wonen in de regio;
- gezamenlijke richtinggevende principes voor kwalitatief programmeren;
- flexibel programmeren met ruimte voor de specifiek lokale opgaven en
- een uitvoeringsagenda voor gezamenlijke activiteiten.

De eerste bouwsteen benadrukt het belang van verscheidenheid aan woonmilieus in de omgeving en het toekomstbestendig maken van deze milieus. Onder de kop *Vitaal platteland* staat beschreven dat het platteland onder druk staat doordat er sprake is van leegstand en vergrijzing. Om het platteland vitaal te houden moet het woonklimaat aantrekkelijk blijven. Een onderdeel hiervan is het behoud en/of versterking van het landschap voorop te zetten bij het vrijkomen van (agrarische) bebouwing. Bij planontwikkeling in het buitengebied staan dus de kwaliteit van het landschap, de cultuurhistorie, de dorpse schaal en duurzaamheid centraal.

Het tweede punt richt zich op goede toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad. De ruimtelijke kwaliteit en zowel de woningvraag als het woningaanbod zijn hierin belangrijke onderdelen. De nieuw te realiseren woningen moeten de ruimtelijke kwaliteit versterken en zijn behoeftegericht aan de lokale vraag.

Ten derde zijn binnen de woonagenda per gemeente specifieke lokale speerpunten beschreven. Voor Heerde geldt: "Heerde volgt vooral de vraag". Nieuwe initiatieven dienen aan te sluiten bij de behoeften en passen bij het karakter van de plek. Hierbij is het uitgangspunt kwaliteit. Nieuwbouw moet passen bij het karakter van de omgeving en moet leiden tot verbeteringen van de woonomgeving en de leefbaarheid. De gemeente wil dit doen door middel van uitnodigingsplanologie.

Hiermee werkt Heerde aan een woningvoorraad die optimaal aansluit bij de behoefte. Met voldoende betaalbare koop- en huurwoningen, verduurzaming van de bestaande woningvoorraad en duurzame

nieuwbouw. Nieuwbouw moet passen bij het karakter van de desbetreffende kern en moet leiden tot een verbetering van de woonomgeving en de lokale leefbaarheid.

De laatste bouwsteen is gefocust op het controleren of de afspraken worden nagekomen en zo nodig dienen te worden herijkt door de gemeenten.

Relatie met voorliggend plan

De casus aan de Parallelweg sluit aan op het beleid van de woonagenda. Het plan draagt o.a. bij aan de kwaliteit van het landschap en duurzaamheid in het buitengebied. Door de sloop van de verouderde woning en verplaatsing van het bouwblok ten behoeve van nieuwbouw op grotere afstand van de Parallelweg en de woning op nummer 7, wordt de ruimtelijke kwaliteit van de locatie versterkt. Daarnaast wordt voldaan aan de vraag naar geschikte woonruimte voor gezinnen en doorstromers.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Heerde “Heerde van de toekomst” (27-5-2024)

In de Omgevingsvisie schetst de gemeente Heerde op hoofdlijnen hoe zij zich op weg naar 2040 wil ontwikkelen. Het gaat om een integrale ontwikkelingsrichting voor de hele fysieke leefomgeving, waarin de verschillende belangen vanuit landschap en natuur, de dorpen en buurtschappen, woon- en werkgebieden, de agrarische sector en recreatie en toerisme samenkomen.

Binnen deze Omgevingsvisie ligt de projectlocatie in de zone 2: De dynamiek op de Veluweflank, deelgebied Veluweflank, onder invloed van de woongebieden van Wapenveld in het noorden en Bruggenhoek in het oosten. Het is een zone waar veel verschillende functies een plek hebben, zoals wonen, werken, recreatie, zorg, onderwijs, sport en natuur en landschap. Het versterken van de kwaliteit van het landschap, de natuur en de (verblijfs-)recreatieve waarde staat voorop. Nieuwe ontwikkelingen dragen hier bij voorkeur bij aan.

Relatie met voorliggend plan

Het vinden van mogelijkheden voor meer woningen is op de Veluweflank een uitdaging. Nieuwe woningen op onbebouwde locaties in dit gebied zijn in principe niet toegestaan. Wel kunnen bestaande erven en bestaande bebouwing beter benut worden. Met het oog op de bestaande woning op Parallelweg 8 die sterk is verouderd, asbesthoudend en niet meer voldoet aan de hedendaagse wooneisen, is de gewenste ontwikkeling met vervanging door nieuwbouw, passend binnen de Omgevingsvisie. De verouderde woning wordt afgebroken voor (duurzame) nieuwbouw, waardoor in principe geen sprake is van woningtoevoeging. Bij de situering in het naastgelegen perceel wordt met de landschappelijk inpassing bijgedragen aan het versterken van de kwaliteit van het landschap, vooral met het oog op het behoud van doorzicht. Daarmee past de ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie van de gemeente Heerde.

4.4.2 Structuurvisie gemeente Heerde 2025

Tot de komst van de hierboven omschreven Omgevingsvisie vormde de Structuurvisie de leidraad voor alle ruimtelijke initiatieven in de gemeente Heerde. In deze visie wordt onderscheid gemaakt tussen drie zones, waarbij het initiatief in Zone 2 – Nieuwe zakelijkheid en gezondheid lag, waarin zowel wonen, werken, recreatie en zorg als natuur en groen een plek hebben. Aangezien onderliggend plan vóór de komst van de nieuwe Omgevingswet en (dus) onder invloed van de Structuurvisie is voorbereid en tot stand gekomen, is onderstaande toelichting op de relatie met de Structuurvisie gehandhaafd.

Relatie met voorliggend plan

De Structuurvisie biedt ruimte aan de herstructurering van verouderde woningbouw. De bestaande woning op Parallelweg 8 is sterk verouderd, asbesthoudend en voldoet niet meer aan de wooneisen van deze tijd. De gewenste ontwikkeling van het afbreken van de verouderde woning voor (duurzame) nieuwbouw, het aanpassen van de situering van de woning naar het naastgelegen perceel en het landschappelijk inpassen, passen daarmee binnen de Structuurvisie van de gemeente Heerde.

4.4.3 Geactualiseerde Toekomstvisie Heerde 2025

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente Heerde de geactualiseerde Toekomstvisie 2025 opgesteld. De geactualiseerde toekomstvisie voorziet in een goed functionerende gemeenschap, onder andere door voldoende passende woningen. Hierbij mogen inwoners zich niet gedwongen voelen om te verhuizen omdat er onvoldoende of geen geschikte woningen of bouwmogelijkheden zijn.

Voor zover het kan wordt gezocht naar mogelijkheden binnen de bestaande bebouwde omgeving, zowel binnen als buiten de bebouwde komt. Nieuwe mogelijkheden hiervoor mogen worden verkend.

Relatie met voorliggend plan

Het initiatief voorziet hierin door een verouderde en niet passende woning weg te halen en het mogelijk te maken een nieuwe passende, duurzame woning terug te bouwen. Het sluit goed aan bij de Toekomstvisie van de gemeente Heerde en de gestelde ambities.

4.5 Cittaslow

Naast het aansluiten op actuele ontwikkelingen, is het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving voor Heerde als Cittaslow-gemeente van zeer groot belang. Dit betekent dat een gezond milieu, het versterken van de ruimtelijke kwaliteiten en een goede infrastructuur hoog op de agenda staan van de gemeente. Het bewaken en bevorderen van de kwaliteit van de leefomgeving zijn dus belangrijk voor een Cittaslow-gemeente.

Relatie met voorliggend plan

De ontwikkeling aan de Parallelweg 8 past bij het gedachtengoed van Cittaslow. Het plan verbetert de leefomgeving door verouderde en ontsierende bebouwing te slopen en een eigentijds en passende woning terug te plaatsen. Door het bouwblok te verplaatsen naar naastgelegen perceel, wordt een rustiger straatbeeld gecreëerd en ontsierende beplanting verwijderd. De nieuwbouw zal passen binnen het karakter van de plek en landschappelijk goed worden ingepast.

5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke wijze binnen dit project rekening is gehouden met de hier relevante aspecten van de fysieke leefomgeving. De aspecten sluiten aan op en dekken de onderdelen zoals genoemd in artikel 1.2 van de Omgevingswet. Voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan deze verschillende aspecten, waarbij het criterium is dat de ontwikkeling moet bijdragen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) conform Artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Een groot deel van de aspecten maakt onderdeel uit van het Bkl.

5.2 Water

Toetsingskader

Op grond van het Bkl, paragraaf 5.1.3, artikel 5.37 (weging van het waterbelang) moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Om ervoor te zorgen dat de waterbelangen een goede plek krijgen en evenwichtig worden afgewogen bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen, moeten initiatiefnemers de opvattingen van de waterbeheerder(s) betrekken bij het wijzigen van het omgevingsplan. Hiervoor wordt de Watertoets uitgevoerd. Dit proces is ook onder de Omgevingswet vastgelegd, maar dan onder de 'weging van het waterbelang'.

Toetsing

Voor de weging van het waterbelang voor onderliggende ontwikkeling is de Digitale Watertoets uitgevoerd. Aan de hand van de locatie van het initiatief en een aantal vragen, is met behulp van de Digitale Watertoets getoetst of de belangen van het Waterschap Vallei en Veluwe worden geraakt. Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging zal daar met de nieuwbouw zoveel mogelijk rekening mee worden gehouden om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen.

Daarnaast wordt op advies van het waterschap rekening gehouden met de drie volgende aandachtspunten:

1. 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.

2. 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 initiatiefnemers 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.

3. Schoonhouden - 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/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt initiatiefnemers om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft geen negatieve impact op de onderwerpen als waterkwantiteit, waterkwaliteit, oppervlakte-, grondwater en de landschappelijke aspecten. Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen. Zie bijlage 2 voor meer informatie over de uitkomsten van de Digitale Watertoets.

5.3 Milieu

Bodem

Toetsingskader

Het Rijk stelt instructieregels aan gemeenten voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie. De gemeente moet daarom regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem opnemen in het omgevingsplan. Ter bescherming van de gezondheid en het milieu gelden ten aanzien van het omgevingsplan voor bodem de instructieregels die zijn opgenomen in paragraaf 5.1.4.5. (bodemkwaliteit) van het Bkl.

Toetsing

In maart 2023 is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725. In dit onderzoek is het voormalig, huidig en toekomstig gebruik van de locatie in kaart gebracht. Daarnaast is informatie verzameld over de bodemopbouw en geohydrologie.

De locatie is gelegen in een van oorsprong agrarisch gebied en is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. Bij de terreinopname zijn geen bijzondere waarnemingen naar voren gekomen die duiden op bodemverontreiniging. Voor zover bekend:

- is het perceel altijd in gebruik geweest als weiland/grasland tussen de naastgelegen bebouwing;
- hebben zich er geen calamiteiten met een bodembedreigend karakter voorgedaan;
- blijken er geen dempingen en/of ophogingen op de locatie.

Van de oude te slopen woning is bekend dat deze asbest bevat. Op het naast gelegen weiland zijn geen opstallen met asbesthoudende dakbedekking aanwezig. Er is op het maaiveld geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Met betrekking tot PFAS blijkt op basis van het “Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie”, dat vooralsnog heel Nederland (voornamelijk de bovengrond) als ‘verdacht’ gebied wordt gekenmerkt. Verwacht wordt, dat er verspreid over de onderzoekslocatie gelijke gehalten van PFAS voorkomen. Uit het historisch bodemonderzoek blijkt dat atmosferische depositie de enige (beperkte) bron van PFAS-verontreiniging op de locatie kan zijn. Hiervan is bekend dat dit tot beperkt verhoogde PFAS-gehalten in bodem en water kan leiden.

Uit de omgevingsrapportage van de provincie Gelderland wordt op basis van een verkennend bodemonderzoek uit 2008 van het ten zuiden aangrenzende perceel Parallelweg 9 als conclusie gegeven, dat de kwaliteit van de grond en het grondwater geen milieu hygiënische belemmeringen geven voor het verkrijgen van een bouwvergunning.

In september 2023 heeft het verkennend bodemonderzoek, inclusief veld- en laboratoriumonderzoek, plaatsgevonden conform NEN 5740. Op basis van de resultaten van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat in de bovengrond, ondergrond en het grondwater geen verhoogde gehalten van verontreiniging is aangetoond. Ook zijn tijdens het veldonderzoek geen asbestverdachte materialen en/of ondefinieerbare puinresten in of op de bodem waargenomen. Er is daarom geen aanleiding om een asbestonderzoek conform NEN 5707 uit te voeren.

Conclusie

Op basis van het historisch bodemonderzoek wordt gesteld dat zich op de locatie geen potentiële verontreinigingsbronnen bevinden of hebben bevonden. Daarnaast zijn in de nabijheid van de locatie geen gevallen van bodemverontreiniging bekend die mogelijk van invloed zijn op de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. Daarop is de hypothese gesteld dat er geen reden is om een bodemverontreiniging op het perceel te verwachten (zie bijlage 3).

De eindconclusie uit het verkennend bodemonderzoek luidt dat de locatie als onverdacht is beoordeeld. De resultaten van het onderzoek geven geen milieu hygiënische belemmeringen voor de ontwikkelingen op deze locatie (zie ook bijlage 3).

Geluid verkeer

Toetsingskader

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een woonfunctie is conform artikel 3.21 van het Bkl een geluidgevoelig gebouw. Een omgevingsplan dat een nieuw geluidgevoelig gebouw toelaat, voorziet erin dat het geluid op dat gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde, bedoeld in tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen (Bkl, artikel 5.78t (hoofdregeel toelaten van geluidgevoelig gebouw)), weergegeven in onderstaande.

Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 1 Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen (Bkl, artikel 5.78t)

Geluidbronsort	Standaardwaarde
Provinciale wegen	50 L _{den}
Rijkswegen	
Gemeentewegen	53 L _{den}
Waterschapswegen	
Lokale spoorwegen	55 L _{den}
Hoofdspoorwegen	
Industrieterreinen	50 L _{den}
	40 L _{night}

Met betrekking tot de evenwichtige toedeling van functies aan locaties is aandacht nodig voor het aspect geluid afkomstig van de Parallelweg, een gemeenteweg waar een maximumsnelheid geldt van 60 km/u. De geprojecteerde nieuwbouwlocatie ligt binnen het geluidaandachtsgebied van deze weg en er dient gewaarborgd te worden dat de geluidbelasting geen aanleiding tot geluidhinder geeft. Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Toetsing

Met betrekking tot de gevraagde wijziging van het omgevingsplan, wordt geen overschrijding verwacht van de in de Bkl gestelde standaardwaarde van 53L_{den} voor gemeentewegen. Er wordt bij deze ontwikkeling namelijk geen woning toegevoegd, maar er is sprake van het slopen van een verouderde woning, verplaatsing van het bouwblok en - op termijn - de bouw van een nieuwe woning. Die woning zal minimaal 17 meter vanaf de Parallelweg gebouwd worden. Dat is ten opzichte van de te slopen woning tenminste één meter verder van deze weg af. Met het oog op geluid betekent dat per definitie een verbetering van het woon- en leefklimaat.

Daarnaast zal de nieuwe woning voldoen aan de eisen die worden gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) ten aanzien van gezondheid en bescherming tegen geluid van buiten (afdeling 4.3). De uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied, in dit geval de buitenmuren van de nieuw te bouwen woning, zal een geluidwering hebben van ten minste 20dB, conform NEN 5077 genoemd in artikel 4.102 van het Bbl. Dit basisvoorschrift geldt altijd voor onder meer de woonfunctie.

Op grond hiervan wordt in het verblijfsgebied bescherming geboden tegen normaal omgevingsgeluid (53 dB). Van specifieke omstandigheden is geen sprake waarbij hogere karakteristieke geluidwering niet noodzakelijk is.

Op basis van de geluidsbelastingkaarten van Rijkswaterstaat, valt de locatie Parallelweg 8 buiten de geluidscontouren van de snelweg A50 ([Geluidcontouren | Rijkswaterstaat](#)). Op de Parallelweg zelf geldt

de maximumsnelheid van 60 km/uur. Hierop zijn er geen specifieke maatregelen nodig met betrekking tot geluidwering.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ten aanzien van het verkeersgeluid afkomstig van de Parallelweg. De standaardwaarde voor geluid zal niet worden overschreden.

Geluid bedrijfsactiviteiten

Toetsingskader

Het gebied dat het (tijdelijk) omgevingsplan, bestemmingplan Ontwikkelingsgebieden bestrijkt en waar de projectlocatie onder valt, is te typeren als licht verstedelijkt waarbij de woonfunctie en agrarische functie overheersen. Milieuzonering is één van de te beschouwen aspecten voor het projecteren en/of verplaatsen van een woonfunctie in de directe omgeving van bedrijven.

Ten aanzien van geluid voor bedrijfsactiviteiten is op basis van de systematiek uit de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' bepaald of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat bij omliggende gevoelige objecten en of eventuele nieuwe gevoelige objecten de omliggende bedrijven niet beperken. Hiervoor is in genoemde publicatie een overzicht opgenomen met bedrijven en de hieraan toegekende milieucategorie. Per categorie wordt een algemene minimale afstand tot voor geluidsgevoelige bebouwing aangegeven. De grootste afstand voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar voor een type bedrijf bepaalt de milieucategorie waarin deze wordt ingedeeld. De richtafstanden waarvan wordt uitgegaan bij de bedrijfsindeling is in de onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 2: Richtafstanden per milieucategorie volgens VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'

Milieucategorie	Richtafstand in meters	
	Rustige woonwijk	Gemengd gebied
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

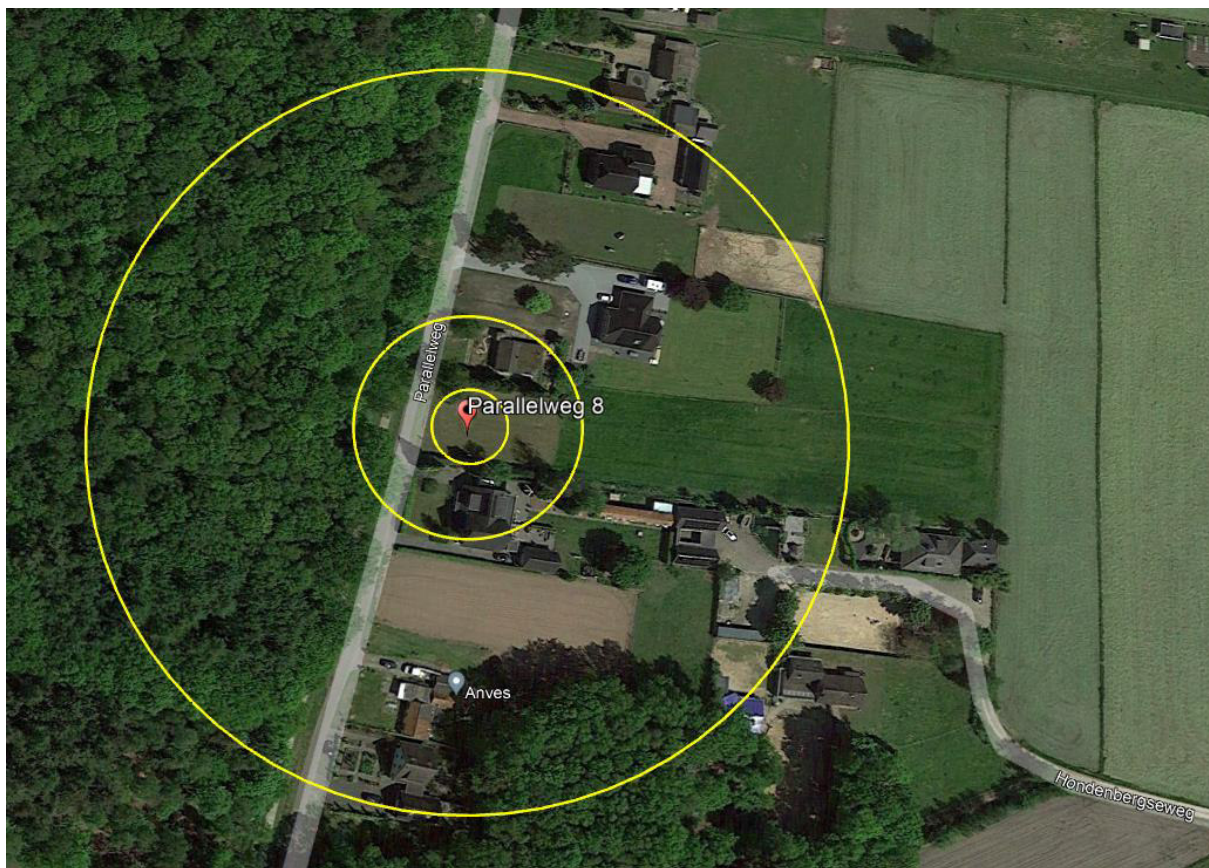
In het omgevingsplan zijn de voor de functie 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor bedrijven als genoemd in de categorieën 1 en 2 van de lijst van bedrijven, die als bijlage bij de geldende omgevingsplanregels is gevoegd. Ten aanzien van geluid zijn hierin als grootste afstanden 10 en 30 meter vastgelegd.

Toetsing

Op basis van de richtafstanden genoemd in bovenstaande tabel en in de lijst van bedrijven, is ten behoeve van de nieuwe functie 'wonen' op Parallelweg 8 nagegaan of het geprojecteerde plangebied niet binnen een geluidszone van een reeds aanwezig bedrijf is gelegen (afbeelding 7). Hierop zijn de richtafstanden 10 en 30 meter als uitgangspunt genomen. Ook is gekeken binnen de richtafstand behorende bij de hoogste milieucategorie in gemengd gebied uit tabel 1 (100 meter).

Op het blad *Wapenveld-Zuid 1* van het bestemmingsplan *Ontwikkelingsgebieden* zijn binnen een straal van 100 meter van Parallelweg 8 geen voor 'Bedrijf' aangewezen gronden aangegeven. In een straal van 10, 30 en 100 meter rondom de nieuwbouwlocatie blijkt geen sprake van situering van bedrijven met milieucategorie tussen 1 en 4.1 ten opzichte van voor geluidsgevoelige bebouwing.

Daarmee kan ten aanzien van de ruimtelijke inpassing van de geprojecteerde woonfunctie aan de Parallelweg 8 te Wapenveld, worden voldaan aan de criteria zoals deze zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. De doelstellingen om enerzijds een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geprojecteerde woonfuncties in de directe omgeving van het plangebied gelegen bedrijven na te streven en anderzijds ruimte voor deze bedrijven om hun inrichting op een representatieve wijze uit te kunnen blijven oefenen zijn hiermee geborgd.



Afbeelding 7: Richtafstanden 10, 30 en 100 meter ten behoeve van geluidsgevoelige bebouwing (bron: Google Earth)

De Omgevingsdienst Noord-Veluwe heeft in haar advies d.d. 31 augustus 2023 (kenmerk ODNV2023AVIF-00668) aangegeven dat het Artillerie Schietkamp (AKS) geen belemmering vormt, aangezien de nieuwbouwlocatie zich buiten de 40dB(A) contour van het AKS bevindt.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat hier geen sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woning(locatie). Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

Stikstof

Toetsingskader

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afdeling 11.1 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Toetsing

Ten behoeve van de realisatie van onderliggend initiatief is onderzoek verricht naar de stikstofdepositiebijdrage op de omliggende Natura 2000-gebieden (WNB-rekenpunten). Het meest nabijgelegen (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebied is de Veluwe (ca. 0,3 km). De berekening is uitgevoerd met behulp van de Aeries Caclulator, conform artikel 2.1 van de Regeling natuurbescherming.

De relevante emissies tijdens de sloop- en bouwfase ontstaan door de inzet van mobiele werktuigen en vervoersbewegingen van- en naar het plan. De nieuwe woning zal gebruik maken van een gasloos energieconcept, waarop gebouwemissies in de beoogde gebruiksfase niet relevant zijn. De bestaande

oude gasgestookte woning op nummer 8 vormt de referentiesituatie. Deze wordt gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw.

De berekeningen voor dit project hebben plaatsgevonden ná de gecorrigeerde actualisatie van de AERIUS Calculator van 6 november 2023. Alle vergaarde gegevens zijn in de AERIUS Calculator ingevoerd. Het projecteffect bedraagt op alle rekenpunten ten hoogste 0,00 mol/ha/j. Bij een dergelijke projectbijdrage treden er geen significant negatieve effecten op binnen de omliggende Natura 2000-gebieden. Een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming is voor het plan niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat ten aanzien van het aspect stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan. In bijlage 4 zijn de AERIUS-rapportages bijgevoegd van de invoergegevens en het berekeningsresultaat.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Toetsingskader

In een omgevingsplan dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, met inbegrip van bekende of aantoonbaar te verwachten archeologische monumenten (BKL, paragraaf 5.1.5.5., artikel 5.130). Om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij de bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen, is archeologisch onderzoek verricht.

Toetsing

Volgens de beleidskaart van de gemeente Heerde (2011) ligt het plangebied in een zone met een hoge archeologische verwachting. Daarop is een KNA conform bureauonderzoek (protocol 4002) en een verkennend bodemonderzoek (protocol 4003) uitgevoerd. De resultaten zijn getoetst door de regioarcheoloog van de Stedendriehoek (dhr. H.G. Pape-Luijten).

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt de kans op de aanwezigheid van intacte behoudenswaardige vindplaatsen nihil geacht. Uitsluitend zeer diepe sporen zoals waterputten zouden eventueel nog bewaard gebleven kunnen zijn, maar deze zijn niet aantoonbaar middels booronderzoek. Gezien het eeuwenlange gebruik van het plangebied als heidegebied dat pas na 1865 ontgonnen is en het ontbreken van bebouwing in het verleden is vervolgonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Er zijn geen intacte bodems in het plangebied of directe omgeving waaruit afgeleid kan worden hoeveel er precies van de top van het dekzand verdwenen is en omdat er verder geen indicaties voor bewoning in het verleden zijn en het een jonge heideontginning betreft, kan het plangebied worden vrijgegeven. Het rapport met de uitgebreide resultaten van het bureauonderzoek en verkennend booronderzoek Archeologie is opgenomen in bijlage 5.

Conclusie

Het gebied kan worden vrijgegeven voor wat betreft archeologische waarden. Wel dient te allen tijde bij het afgeven van een omgevingsvergunning de wettelijke meldingsplicht (ex artikel 5.10 en 5.11 van de Erfgoedwet) kenbaar te worden gemaakt, om het documenteren van toevalsvondsten te garanderen. Deze aangifte dient te gebeuren bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed in Amersfoort en de archeologisch adviseur van de gemeente Heerde (regio-archeoloog van de Stedendriehoek).

5.5 Landschaps- en natuurwaarden

Ecologie

Toetsingskader

De gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor ecologische waarden moeten in beeld worden gebracht, zodat aannemelijk kan worden gemaakt of de ontwikkeling voldoet aan de wet- en regelgeving op het gebied van natuur. De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. De ecologische onderzoeken voor de Parallelweg zijn uitgevoerd binnen de kaders van de Wet natuurbescherming. Aangezien het normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling niet gewijzigd zijn, kunnen de conclusies uit de rapportages als motivering aan

dit plan ten grondslag worden gelegd. De resultaten worden hieronder beschreven. De rapportages zijn opgenomen in bijlage 6.

Toetsing

▪ Quicksan sloopwoning

In het kader van het slopen van de bestaande woning is in september 2022 een ecologische quickscan uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat nader onderzoek nodig is om vast te stellen of er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming en te voldoen aan de zorgplicht ten aanzien van de huismuis. Ook was nader onderzoek noodzakelijk om vast te stellen of vleermuizen daadwerkelijk het gebouw gebruiken als vaste rust- en verblijfplaats.

▪ Aanvullend onderzoek sloopwoning

Het aanvullend ecologisch onderzoek dat in september 2023 is afgerond, wijst uit dat de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten heeft op jaarrond beschermde vaste rust- en voortplantingsplaatsen of functioneel leefgebied van de huismuis. Tevens zijn in het plangebied geen kraam- en zomerverblijfplaatsfuncties en balts- en paarverblijfsplaatsen van vleermuizen aangetroffen. Negatieve effecten op essentiële vliegroutes van vleermuizen, zijn eveneens uit te sluiten. Andere beschermde soorten en functies als bijvoorbeeld steenmarter of overige jaarrond beschermde vogelsoorten, zijn in of direct rond het plangebied niet aangetroffen.

Daarop wordt uit de effectentoetsing Soortbescherming Wet natuurbescherming van de onderzoeksresultaten, geconcludeerd dat in het plangebied beschermde functies van huismuis en vleermuizen redelijkerwijs uitgesloten zijn. Ook zijn er geen overige beschermde soorten of functies aangetroffen. Negatieve effecten op de essentiële leefomgeving, vaste rust- of voortplantingsplaatsen of verblijfplaatsen of de staat van instandhouding van populaties van huismuis en vleermuizen lokaal, regionaal en nationaal zijn daarmee redelijkerwijs uit te sluiten. De voorgenomen ontwikkelingen houden voor deze soorten dan ook geen overtreding in van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming. Voor de voorgenomen werkzaamheden dient geen ontheffing van de verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming aangevraagd te worden.

Indien de planning het toelaat, kan schade aan de algemene vrijgestelde grondgebonden zoogdieren en amfibieën worden geminimaliseerd door ontwikkelingen zoveel als mogelijk uit te voeren buiten de voortplantingsperiode februari t/m augustus. De minst schadelijke periode is de vorstvrije periode in september t/m november.

▪ Quicksan omgevingsplanwijziging en nieuwbouw

De gewenste omgevingsplanwijziging en nieuwbouw op Parallelweg 8 is in april 2023 door middel van een ecologische quickscan getoetst aan de Wet natuurbescherming. Samengevat is op basis van deze quickscan de volgende deskundige inschatting gemaakt en/of worden de volgende aanbevelingen gedaan ten behoeve van:

1. Vleermuizen

Onnodige lichtverstoring op het mogelijke foerageergebied en de vliegroutes van vleermuizen dient, met name tijdens de actieve periode van vleermuizen (globaal van april t/m november, tussen zonsondergang en zonsopkomst) voorkomen te worden volgens de algemene zorgplicht, artikel 1.11 van de Wet natuurbescherming. Dit kan door tijdens de aanleg- en gebruiksfase uitstraling van eventuele bouwlampen, buitenverlichting en straatverlichting naar boven te voorkomen. Gebruik bijvoorbeeld afschermd armaturen, beperk de verlichtingshoogte tot maximaal 3 meter, gebruik 'batlampen' en plaats niet meer verlichting dan nodig.

2. Algemene zorgplicht en calamiteiten

Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt de 'Algemene zorgplicht'. Met name geldt dit voor algemene soorten zoogdieren en amfibieën, waarvoor een provinciale vrijstelling geldt. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden en dat er 'met zorg voor de natuur' gewerkt dient te worden. Worden er tijdens de werkzaamheden toch beschermde soorten aangetroffen, dan dient het werk te worden stilgelegd contact worden gelegd met een deskundige op het gebied van flora

en fauna. Overleg met de deskundige en bevoegd gezag moet in dat geval duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

3. Gebiedsbescherming

De voorgenomen ingrepen leiden niet tot negatieve effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura 2000, GNN en GO), met mogelijke uitzondering van stikstofgevoeligheid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 5.3 en bijlage 4. Nadere toetsing naar effecten op aangewezen doelsoorten voor Natura 2000-gebieden en nadere toetsing aan het GNN of GO zijn niet aan de orde.

Garanties over aan-/afwezigheid van planten en dieren zijn niet te geven. Daarvoor is de aard en de opzet van een quickscan niet toereikend. Daarbij is het een eenmalige momentopname en houdt het geen rekening met de dynamische aspecten van natuur, zoals migratie en kolonisatie door soorten en veranderingen in terreingebruik en -beheer. Ook dient er rekening te worden gehouden met de veranderingen in wet- en regelgeving. De geldigheidsduur van de rapportage bedraagt voor de zwaarder beschermde soorten maximaal 3 jaar.

Conclusie

Ten alle tijde dient rekening gehouden te worden met de zorgplicht. Dit houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wil voorkomende dieren en planten in hun leefomgeving. Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Landschappelijke inpassing

Toetsingskader

In het Bkl, paragraaf 5.1.5 is de instructieregel opgenomen ten aanzien van het beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed. Bij de landschappelijke inpassing van onderliggend plan is tevens rekening gehouden met de eis van de gemeente Heerde om het doorzicht naar de achtergelegen velden en de Hondenbergseweg te behouden.

Toetsing en beschrijving inrichtingsplan

Initiatiefnemers willen het bouwen van een woning mogelijk maken op een perceel dat momenteel als weiland is ingericht. Aan een gedeelte van het perceel weiland dient hiertoe de functie 'wonen' en 'tuin' te worden toegekend. De resterende agrarische grond behoudt de functie 'agrarisch-landschappelijke waarde'.

Bij de erfinrichting is gekeken naar het omliggende landschap en aansluiting gezocht bij het kleinschalig agrarisch ogende karakter, waarbij open en gesloten ruimtes elkaar afwisselen.

De ontwikkeling vindt plaats op een locatie die rond 1900 was gelegen in agrarisch gebied. Verspreid in de omgeving bevond zich destijds enige bebouwing (boerenerven). In de loop van de tijd is in het gebied sprake van geleidelijke toename van de bebouwing aan de oostzijde van de Parallelweg. In dat oogpunt sluit de voorgenomen ontwikkeling aan bij de historische ontwikkeling van het gebied.

Om de toekomstige woning in te passen in het landschap dient het doorzicht naar de achtergelegen velden en de Hondenbergseweg en daarmee de aanwezige ruimtelijk kwaliteit behouden te blijven.

De locatie van de te slopen woning zal de functie 'tuin' krijgen en onderdeel uit gaan maken van Parallelweg 7. Aan de zijde van de Parallelweg is ruimte voor een gevarieerde haag van inheemse, streekeigen soorten. De tuin zal verder ingericht worden als gazon of met laagblijvende sierbeplanting van maximaal één meter hoog.

Om voldoende privacy op beide percelen te behouden is een erfafscheiding gewenst. Die zal in de vorm van een haag worden gerealiseerd, waarbij vanaf de weg tot halverwege de nieuw te bouwen woning de hoogte maximaal één meter is. Vervolgens wordt de haag doorgetrokken met een hoogte van maximaal twee meter.

Zowel de haag aan de voorzijde als de haag op de erfgrans sluiten aan bij het landschapsbeeld dat voor de dekzandruggen en oude bouwlanden is omschreven in het landschapsontwikkelingsplan van de gemeente Heerde en de beplantingssoorten die daarin worden genoemd. Op deze manier wordt privacy geboden en blijft de doorkijk gewaarborgd.

Langs de haag op de erfgrans, wordt op het voormalige weiland een landschappelijk weidepad gerealiseerd dat toegang biedt tot het voor de functie 'agrarisich-landschappelijke waarde' aangewezen stuk grond achter de toekomstige woning en tuin. Door de ruimte tussen de percelen functioneel te maken als pad en het er de functie 'agrarisich-landschappelijk' aan toe te kennen, wordt aangesloten bij het karakter van het omliggende landschap en wordt hier het doorzicht voor de toekomst geborgd. Een dergelijke situatie is in de omgeving terug te vinden ter hoogte van Parallelweg 4, met dien verstande dat de situatie bij Parallelweg 8 opener blijft door de gestelde randvoorwaarden.

Het nieuwe perceel zal aan de voorzijde en rond de nieuwe woning de functie 'tuin' krijgen, met aan de noordoostzijde de voorwaarde dat het bebouwingsvrij blijft. Het deel achter de woning zal de functie 'agrarisich-landschappelijke waarde' krijgen. De weide draagt daarmee bij aan de beleving en het behoud van het zicht naar achteren. Het weidepad vormt een belangrijke zichtlijn hiernaartoe.

Zowel op Parallelweg 7 als op Parallelweg 8, wordt vastgelegd dat de doorzichtzone bebouwingsvrij blijft.

Conclusie

In de erfinrichtingsschets met beeldkwaliteitsplan in bijlage 1 sluit de landschappelijk inpassing van de nieuwbouwlocatie aan op het vereiste behoud van doorzicht en worden landschappelijke waarden voldoende beschermd.

5.6 Eindconclusie

In dit hoofdstuk is ingegaan op alle relevante aspecten van de fysieke leefomgeving voor onderliggende projectlocatie en op welke wijze bij de herontwikkeling rekening wordt gehouden met deze aspecten. Aangetoond is dat er met onderliggende ontwikkeling geen sprake is van significante negatieve impact op deze aspecten. Op basis van bovenbeschreven onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van deze ruimtelijk ontwikkeling voldaan kan worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locaties. Hierbij is voldaan aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Eindconclusie is dat deze ruimtelijke ontwikkeling mogelijk kan worden gemaakt.

6 Juridisch kader TAM-omgevingsplan

Onderhavig TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c 'Parallelweg 8 Wapenveld' vormt een wijziging van het (tijdelijk) omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden van de gemeente Heerde, om hier woningbouw mogelijk te maken.

Het TAM-omgevingsplan is op het oog een omgevingsplan dat losstaat van de rest van het omgevingsplan. Toch is het functioneel en juridisch een integraal onderdeel van het omgevingsplan. Om te zorgen dat het TAM-omgevingsplan juridisch één geheel is met het omgevingsplan van rechtswege, wordt het als het ware als een nieuw hoofdstuk toegevoegd. Onderhavig TAM-omgevingsplan dient dus ook als dusdanig gelezen te worden, in samenhang met de bruidsschat van het omgevingsplan. Daarom is er in de regels van onderhavig TAM-omgevingsplan een preambule opgenomen, waarin staat dat het plan vigeert als hoofdstuk 22c 'Parallelweg 8 Wapenveld' van het omgevingsplan van de gemeente Heerde.

Hoofdstuk 1 - Algemene bepalingen

Dit TAM-omgevingsplan maakt onderdeel uit van het omgevingsplan van de gemeente Heerde. Dat betekent dat alle regels uit het omgevingsplan ook van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling aan de Parallelweg (tenzij ze daarmee strijdig zijn). Daarom worden in de regels alleen maar bepalingen opgenomen welke specifiek relevant zijn voor onderhavige herontwikkeling van de Parallelweg 7-8.

Hoofdstuk 2 - Functieregels

Conform de eisen vanuit de Omgevingswet worden in dit hoofdstuk de toegestane functies en activiteiten beschreven voor de specifieke locatie. Alhoewel de regels niet hoeven te voldoen aan de normen van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP), en er dus over 'functies en activiteiten' wordt gesproken in plaats van 'bestemmingen', staan deze op de verbeelding behorend bij onderhavig plan nog wel aangeduid als zijnde 'bestemming'. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet juist gepubliceerd kan worden op de (nog tijdelijke) landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor onderhavig TAM-omgevingsplan 'Parallelweg 8 Wapenveld' is beoogd zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de regels en bepalingen voor vergelijkbare functies en activiteiten uit het tijdelijk deel omgevingsplan gemeente Heerde (bestemmingsplan Ontwikkelingsgebieden). Deze zijn wel dusdanig omgevormd dat deze voldoen aan de regels van de Omgevingswet.

Hoofdstuk 3 - Algemene regels

Voor dit hoofdstuk zijn er algemene bepalingen opgenomen die alleen betrekking hebben op de artikelen uit dit TAM-omgevingsplan. Hier zitten bijvoorbeeld algemene bouw- en functieregels in die gelden voor het gehele grondgebied van de ontwikkellocatie.

Bijlagen bij de regels

Conform kernvereiste 1 wordt er zo min mogelijk gebruik gemaakt van bijlagen bij regels, om het plan zo overzichtelijk mogelijk te houden. Voor dit plan zijn 2 bijlagen opgenomen bij de regels: het inrichtingsplan en de lijst van bedrijven.

Verbeelding

De verbeelding die is opgesteld voor TAM-omgevingsplan 'Parallelweg 8', is opgesteld conform de technische eisen van IMRO2012. Dat betekent dat er op de verbeelding wel 'bestemmingen' zijn te zien, en dat specifieke functies zoals 'functieaanduidingen' worden benoemd. Dit vanwege het feit dat het plan anders niet door de validator van ruimtelijke plannen komt. Voor meer info, zie: <https://docs.geostandaarden.nl/ro/HRTAMomplan/>.

7 Haalbaarheid

7.1 Financiële haalbaarheid

In een anterieure overeenkomst hebben initiatiefnemers en de gemeente Heerde de nadere voorwaarden en afspraken evenals hun onderlinge verhouding met betrekking tot de ontwikkeling van het exploitatiegebied schriftelijk vastgelegd.

Het doel van deze overeenkomst is het vastleggen van afspraken tussen partijen over de ruimtelijke, stedenbouwkundige, civieltechnische, programmatische en financiële aspecten van het project en de planning en fasering te regelen. In dat kader hebben partijen afspraken gemaakt over de ontwikkeling van, alsmede het bouw- en woonrijp maken van het exploitatiegebied. De bouwrijpe grond zal vervolgens door de Initiatiefnemer of diens rechtsopvolger worden bebouwd in overeenstemming met het dan vigerende omgevingsplan.

Initiatiefnemers zijn in staat om de gewenste ontwikkeling met kwaliteit uit te voeren en nemen daarmee de verantwoordelijkheid op zich voor een deugdelijke uitvoering.

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Initiatiefnemers hebben goed contact met de directe burens van Parallelweg 9. Zij zijn op de hoogte van de aankoop van het tussengelegen perceel en de voorgenomen ontwikkeling. De burens staan hier positief tegenover waarop van hen geen bezwaar wordt verwacht.

Bijlagen

Bijlage 1:	Erfinrichtingsschets met beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Uitkomsten Digitale Watertoets
Bijlage 3:	Bodemonderzoeken
Bijlage 4:	Aerius-rapportages (Onderzoek stikstofdeposities dd. 9-11-2023)
Bijlage 5:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 6:	Ecologische onderzoeken

Bijlage 1: Erfinrichtingsschets met beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Uitkomsten Digitale Watertoets

Bijlage 3: Bodemonderzoeken

Historisch bodemonderzoek (maart 2023)

Verkennd bodemonderzoek (september 2023)

Bijlage 4: AERIUS-rapportages (Onderzoek stikstofdepositie dd. 9-11-2023)

Bijlage 5: Archeologisch onderzoek

Bijlage 6: Ecologische onderzoeken

Quickscan sloopwoning (september 2022)

Aanvullend ecologisch onderzoek sloopwoning (september 2023)

Quickscan omgevingsplanwijziging en nieuwbouw (april 2023)



CULTUURLAND
ADVIES

Gebiedsontwikkeling
Ruimtelijke Planvorming
Landschap & Cultuurhistorie

Postbus 20
8180 AA Heerde

088 - 78 44 300
info@cultuurland.com
www.cultuurland.com