



# GEMEENTE HEERDE

*Bestemmingsplan*  
*“Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp,*  
*5e herziening, Locatie Zwarte Paard”*

Vastgesteld

Februari 2017



## “Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5<sup>e</sup> herziening, Locatie Zwarte Paard”

Plannaam: “Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5<sup>e</sup> herziening, Locatie Zwarte Paard”  
IMRO-nummer: NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-VA01  
Plantype: Bestemmingsplan  
Status: Vastgesteld



*Twentepoort Oost 16a  
7609 RG ALMELO*

t. 0546-45 44 66  
e. [info@bjz.nu](mailto:info@bjz.nu)  
i. [www.bjz.nu](http://www.bjz.nu)

## Toelichting

## INHOUDSOPGAVE

<b>HOOFDSTUK 1</b>	<b>INLEIDING .....</b>	<b>6</b>
1.1	AANLEIDING .....	6
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED .....	6
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	6
1.4	PLANOLOGISCHE REGIEM.....	7
1.5	LEESWIJZER .....	8
<b>HOOFDSTUK 2</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING .....</b>	<b>9</b>
2.1	WAPENVELD.....	9
2.2	HET PLANGEBIED EN DE OMGEVING .....	9
<b>HOOFDSTUK 3</b>	<b>GEWENSTE SITUATIE .....</b>	<b>11</b>
3.1	GEWENSTE ONTWIKKELING .....	11
3.2	VERKEER EN PARKEREN .....	14
<b>HOOFDSTUK 4</b>	<b>BELEIDSKADER .....</b>	<b>17</b>
4.1	RIJKSBELEID .....	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID .....	23
4.3	REGIONAAL BELEID.....	25
4.4	GEMEENTELIJK BELEID.....	26
<b>HOOFDSTUK 5</b>	<b>MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN .....</b>	<b>30</b>
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER).....	30
5.2	BODEMKWALITEIT.....	31
5.3	LUCHTKWALITEIT .....	32
5.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	33
5.5	MILIEUZONERING .....	34
5.6	ECOLOGIE.....	36
5.7	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE .....	37
<b>HOOFDSTUK 6</b>	<b>WATERASPECTEN.....</b>	<b>40</b>
6.1	VIGEREND BELEID.....	40
6.2	WATERPARAGRAAF .....	40
<b>HOOFDSTUK 7</b>	<b>JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING .....</b>	<b>42</b>
7.1	INLEIDING.....	42
7.2	OPZET VAN DE REGELS .....	42
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS.....	43
<b>HOOFDSTUK 8</b>	<b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>	<b>45</b>
<b>HOOFDSTUK 9</b>	<b>INSPRAAK EN VOOROVERLEG.....</b>	<b>46</b>
9.1	VOOROVERLEG.....	46
9.2	INSPRAAK .....	46
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>47</b>	
<b>BIJLAGE 1:</b>	<b>VERKENNEND BODEMONDERZOEK .....</b>	<b>48</b>
<b>BIJLAGE 2:</b>	<b>QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....</b>	<b>49</b>

**BIJLAGE 3:      WATERTOETS ..... 50**

## HOOFDSTUK 1 INLEIDING

### 1.1 Aanleiding

Locatie 't Zwarte Paard betreft een inbreidingslocatie op de hoek Klapperdijk en de Loswal te Wapenveld en omvat de percelen Klapperdijk 44A t/m 48. Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich een leegstaande horecagelegenheid ('t Zwarte Paard), een winkelpand en een braakliggend terrein waar voorheen een garagebedrijf met tankstation was gevestigd. Het winkelpand (Klapperdijk 44A) is nog niet gesloopt en is nu nog in gebruik voor de opslag van goederen. De locatie is verpauperd en heeft een negatieve invloed op de belevingswaarde van de omgeving, die recent is opgeknapt.

Na sloop van de nu nog aanwezige bebouwing ontstaat ruimte voor herontwikkeling. Ter plaatse van het plangebied wordt een appartementengebouw gerealiseerd met maximaal 18 appartementen of maximaal 17 appartementen en een commerciële ruimte op de hoek Klapperdijk – De Loswal. Het buitenterrein wordt onder meer ingericht met 18 parkeerplaatsen, carports en bergingen behorende bij de appartementen. De wooneenheden zijn beoogd voor senioren of starters (één of tweepersoons huishoudens). Opgemerkt wordt dat naast de parkeervoorzieningen op de locatie nog eens extra 13 extra parkeerplaatsen worden aangelegd aan de Meester Jan van Doesburgstraat.

De gewenste ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Wapenveld-Dorp". Daarom is een bestemmingsplanherziening vereist. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin, waarbij wordt opgemerkt dat de 13 parkeerplaatsen aan de Meester Jan van Doesburgstraat zijn meebestemd. Aangevoerd zal worden dat deze ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek Klapperdijk en de Loswal te Wapenveld en omvat de percelen Klapperdijk 44A t/m 48. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Wapenveld weergegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied in de kern Wapenveld (ArcGIS)

### 1.3 De bij het plan behorende stukken

Het "Bestemmingsplan Wapenveld-Dorp, 5<sup>e</sup> herziening, Locatie Zwarte Paard" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0246.210WPV05HZWARTEPA-VA01 en een renvooi;
- regels;

- toelichting.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.4 Planologische regiem

### 1.4.1 Algemeen

Het plangebied is gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wapenveld-Dorp”. Dit bestemmingsplan is op 16 april 2007 vastgesteld door de gemeenteraad van Heerde. Op 2 oktober 2007 hebben de gedeputeerde staten van de provincie Gelderland het plan goedgekeurd.

### 1.4.2 Beschrijving huidige planologische kaders

In het geldende bestemmingsplan is het plangebied bestemd tot ‘Centrum’, ‘Horeca’ en ‘Tuin’. Een weergave van de plankaart van het geldende bestemmingsplan wordt hierna weergegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede geldende bestemmingsplan “Wapenveld-Dorp” (Bron: gemeente Heerde )

#### ‘Centrum’

De op de plankaart voor ‘Centrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende al dan niet gecombineerde doeleinden:

- a. indien het betreft functies die worden uitgeoefend op de begane grondlaag van gebouwen: detailhandel, kantoren, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen, berging ten dienste van de woonfunctie;

- b. indien het betreft functies die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen: wonen, opslagdoeleinden ten dienste van en in directe relatie met de onder a genoemde doeleinden.

Een en ander met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terreinen, wegen, paden, parkeervoorzieningen, voorzieningen voor de inzameling van huishoudelijke afvalstoffen, water en groenvoorzieningen.

#### **'Horeca'**

De op de plankaart voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. indien het betreft functies die worden uitgeoefend op de begane grondlaag van gebouwen: horeca(bedrijven), als genoemd in categorieën I, II en III van de lijst van horecabedrijven, wonen;
- b. indien het betreft functies die worden uitgeoefend op de verdieping(en) van gebouwen: wonen;

met de daarbijbehorende gebouwen, andere-bouwwerken, tuinen, erven, terrassen, terreinen, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

#### **'Tuin'**

De op de plankaart voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, met daarbijbehorende carports, andere-bouwwerken, erven en parkeervoorzieningen.

### **1.4.3 Strijdigheid**

De realisatie van de gewenste bebouwing en parkeervoorzieningen is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingen 'Centrum' en 'Horeca', aangezien het beoogde gebruik (wonen) niet ten dienste van deze voormalige bestemmingen staat. Tevens is de aanleg van een aantal parkeerplaatsen binnen de bestemming 'Tuin' niet mogelijk op grond van de huidige bestemmingsomschrijving. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders om de bouw van maximaal 18 appartementen of maximaal 17 appartementen en een commerciële ruimte met bijbehorende parkeervoorzieningen te kunnen realiseren.

## **1.5 Leeswijzer**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de kern Wapenveld, waarna nader wordt ingezoomd op het plangebied en de omgeving.

Hoofdstuk 3 gaat in op de gewenste situatie.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, de regio en de gemeente Heerde beschreven.

In hoofdstuk 5 passeren alle relevante milieu- en omgevingsthema's de revue.

Hoofdstuk 6 gaat in op de wateraspecten.

In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid.

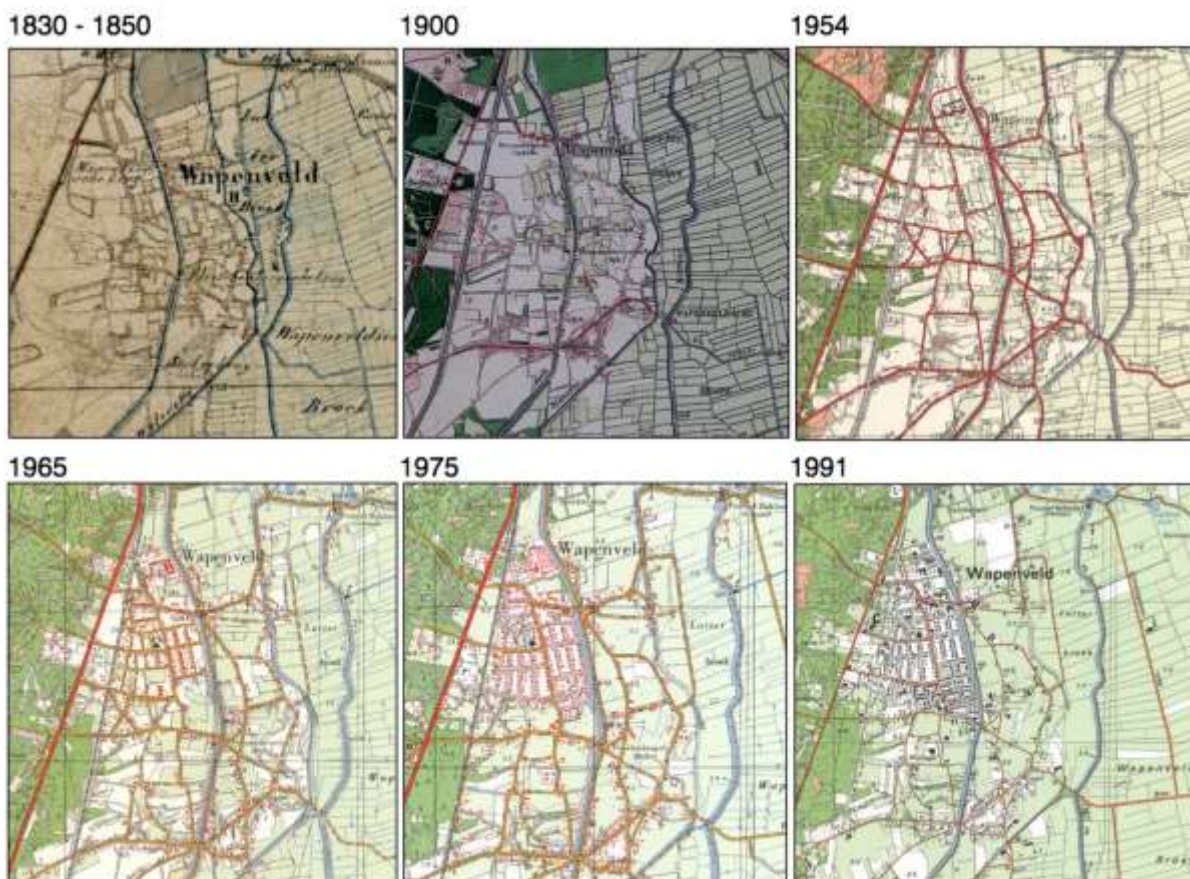
Hoofdstuk 9 gaat in op de inspraak en het vooroverleg.



## HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE PLANGEBIED EN OMGEVING

### 2.1 Wapenveld

De eerste vermelding van Wapenveld komt voor op een lijst van bezittingen van een klooster in Duitsland. Daarop komt rond 1150 de naam Wapegelde voor. De naam heeft niets te maken met wapens maar komt van het woord 'wapel': poel, laaggelegen gebied of moeras. Wapenveld is het laagste punt van de oostelijke flank van de Veluwe. De ontwikkeling van Wapenveld begint met de bouw van het Fraterhuis Hulsbergen in 1407. De bewoning van Wapenveld bevond zich op de hoger gelegen gronden langs de Hogestraat, de Wangen en de Bruggenhoek. In 1824 besloot Koning Willem I om het Apeldoorns kanaal te laten graven om de Oost-Veluwe economisch te ontwikkelen. In 1887 werd de spoorlijn Hattem-Apeldoorn in gebruik genomen. Zo werd Wapenveld ontsloten en kwam naast de landbouw ook de industriële ontwikkeling op gang. Rond 1900 telde de Wapenveld ongeveer 800 inwoners. Tot in de 19<sup>e</sup> eeuw waren de wegen op de Oost-Veluwe zandwegen. De zandweg tussen de dorpen (de huidige Groteweg) werd al snel de belangrijkste verbinding. Deze werd rond 1930 van asfalt voorzien waarna het gemotoriseerde verkeer flink toenam. Tot aan de Tweede Wereldoorlog groeide Wapenveld uit naar een kern met 1.500 inwoners. Pas na de Tweede Wereldoorlog breidde Wapenveld zich sterk uit in oostelijke richting. Er werden honderden woningen gebouwd en het inwonertal liep snel op. De spoorlijn en het Apeldoorns kanaal verloren in 1972 hun functie voor de vervoerssector. Tegenwoordig telt Wapenveld circa 6.000 inwoners. De historische ontwikkeling van Wapenveld op historische topografische kaarten is te zien op afbeelding 2.1.



Afbeelding 2.1: Historische ontwikkeling Wapenveld (Bron: [www.watwaswaar.nl](http://www.watwaswaar.nl) )

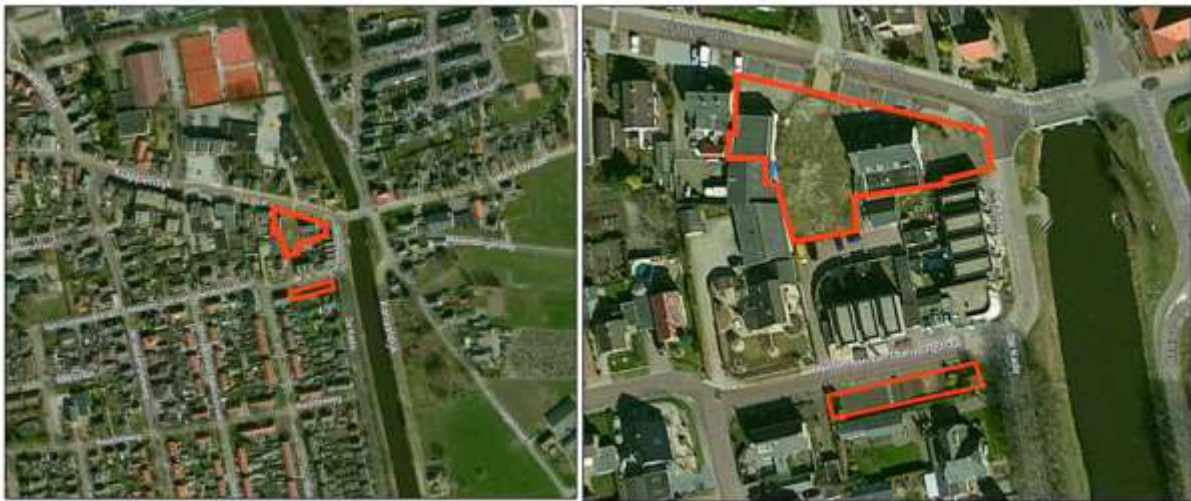
### 2.2 Het plangebied en de omgeving

Locatie 't Zwarte Paard bevindt zich op de hoek Klapperdijk en de Loswal te Wapenveld en omvat de percelen Klapperdijk 44A t/m 48. Tevens omvat het plangebied een onbebouwd perceel aan de Meester Jan van Doesburgstraat waar extra parkeervoorzieningen worden aangelegd.

De belangrijkste ruimtelijke structuurdragers in de omgeving zijn het Apeldoorns Kanaal en de Klapperdijk. De functionele structuur van de omgeving bestaat uit centrumvoorzieningen en woningen.

De locatie waar de ontwikkeling plaatsvindt, wordt begrensd door de Klapperdijk aan de noordzijde, de Loswal aan de oostzijde, parkeervoorzieningen en het woonperceel Loswal 2 aan de zuidzijde en het perceel Klapperdijk 42-44-I aan de westzijde. De bebouwing bestaat uit een leegstaande horecagelegenheid ('t Zwarte Paard) en een winkelpand (Klapperdijk 44A) die nog in gebruik is voor de opslag van goederen. Voor de rest is sprake van een braakliggend terrein. De voorheen aanwezige bebouwing (garagebedrijf met tankstation) is enige tijd geleden gesloopt. Het geheel maakt vanwege achterstallig onderhoud en beheer een verloederde indruk. Dit in tegenstelling tot de recente opgeknapte Klapperdijk<sup>1</sup>.

De locatie waar de 13 extra parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zijn gesitueerd aan de Meester Jan van Doesburgstraat. Deze gronden worden begrensd door de Meester Jan van Doesburgstraat aan de noordzijde, de Kade aan de oostzijde en woonpercelen aan de overige zijden. Luchtfoto's en straatbeelden zijn opgenomen in de afbeeldingen 2.2. en 2.3.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto's huidige situatie plangebied en omgeving (Bron: Bing maps)



Afbeelding 2.3: Straatbeelden plangebied (Bron: Google maps)

<sup>1</sup> Op de straatbeelden op afbeelding 2.3. is de herinrichting nog in volle gang. Inmiddels zijn de werkzaamheden afgerond.

## HOOFDSTUK 3 GEWENSTE SITUATIE

### 3.1 Gewenste ontwikkeling

#### 3.1.1 Locatie 't Zwarte paard'

De ontwikkeling van de locatie Klapperdijk 44A, 46, 46A kent een lange voorgeschiedenis. Reeds op 22 mei 2007 is een vrijstellingsverzoek ingediend voor het bouwen van 25 appartementen aan de Klapperdijk 44A-48 te Wapenveld. Hierop is op 23 december 2008 een positief besluit tot medewerking genomen. Het plan bestond uit 28 appartementen met een half verdiepte parkeerkelder eronder. Uiteindelijk is gebleken dat het plan niet realiseerbaar was. Sindsdien zijn er verschillende plannen geweest, met en zonder Het Zwarte Paard, maar steeds zijn de plannen gestrand op de uitvoerbaarheid en beperkte ruimte. De laatste paar jaren stond de planvorming onder druk vanwege de slechte economische omstandigheden.

De bebouwing van het perceel Klapperdijk 46 (voormalig garagebedrijf van Visser) is in 2008 al gesloopt. Sindsdien ligt het terrein braak en heeft het een negatieve invloed op de belevingswaarde van de omgeving. De voormalige horecagelegenheid 't Zwarte Paard staat ook al enkele jaren leeg. Het bestuur van de Dorpsraad Wapenveld heeft meerdere malen aangedrongen op de sloop van dit verpauperde complex. In 2014 en 2015 zijn het van der Pollplein, de Klapperdijk, de Loswal en de Kade heringericht, waardoor het centrum van Wapenveld een nieuwe frisse uitstraling heeft gekregen. Inmiddels is er een plan voor locatie 't Zwarte Paard ontwikkeld dat breed gedragen wordt en een sociaal-maatschappelijke, ruimtelijke en economische meerwaarde heeft. De ontwikkeling draagt bij aan versterking van de ruimtelijke uitstraling en leefbaarheid. Tevens wordt voorzien in een actuele, specifieke woningbehoefte voor Wapenveld voor de komende jaren. Dit wordt nader beschreven in de volgende subparagraaf.

#### 3.1.2 Doelgroep / behoefte woningen

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door een demografische ontwikkeling zoals vergrijzing neemt het aantal senioren toe. Ook leiden autonome maatschappelijke ontwikkelingen zoals extramuralisering en het gestegen welvaartsniveau ertoe dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen en in sommige gevallen moeten blijven wonen. Deze ontwikkelingen hebben een veranderende vraag aan type woningen in verschillende levensfasegroepen tot gevolg. In iedere levensfase is behoefte aan een ander type woonruimte. De prijs, het woonoppervlakte, de locatie, de nabijheid van bepaalde voorzieningen zijn typische kenmerken/ behoeften die veranderen afhankelijk van de levensfase.

Uitgangspunt daarbij is dat de gemeente voldoende woningen kan bouwen op basis van de natuurlijke huishoudensontwikkeling. De gemeente streeft er naar om vraaggericht te gaan bouwen op basis van woningmarktonderzoek. Bijzondere aandacht gaat uit naar het bouwen voor de diverse (bijzondere) doelgroepen. In voorliggend geval wordt gebouwd voor een- of tweepersoonshuishoudens die behoefte hebben aan een betaalbare woning in de nabijheid van het centrum. Immers, eengezinswoningen zijn er al voldoende in Wapenveld. Om de doorstroming in de woningmarkt op gang te houden is het verstandig doorstroming te stimuleren en ouderen te verleiden de grote eengezinswoning in te ruilen voor een kleiner appartement. Daarnaast zijn dergelijke appartementen ook goed geschikt voor jongeren en alleenstaanden. Door het ontbreken van voldoende kwalitatief woningaanbod voor jongeren en alleenstaanden, trekt deze doelgroep momenteel weg uit de kern. Het is van belang deze doelgroep te behouden, aangezien deze belangrijk is voor de opbouw van de lokale gemeenschap, het actief blijven van het verenigingsleven en het behoud van voorzieningen.

#### 3.1.3 Stedenbouwkundige beschrijving

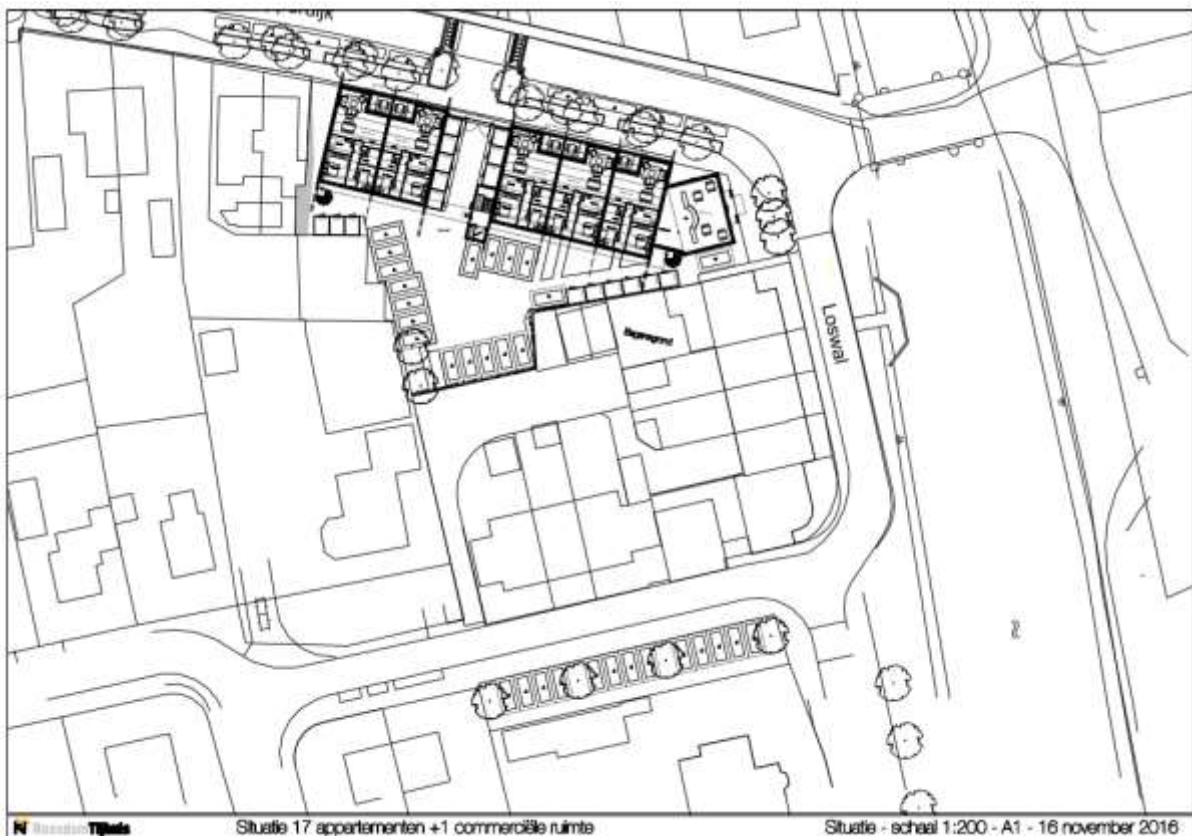
De locatie vraagt om een relatief kleinschalige massaopzet passend binnen een dorpse setting. Daarom is ervoor gekozen om het appartementengebouw 'op te knippen' in drie kleinschalige gebouwen van verschillende grootte.

Op de kop richting het Apeldoorns kanaal (hoek Loswal en Klapperdijk) is gekozen voor een massa als accentbebouwing, waarbij deze massa enigszins hoger is dan de twee andere massa's. Op de begane grond

wordt de planologische mogelijkheid gecreëerd om een commerciële ruimte ter grootte van circa 80 tot 85 m<sup>2</sup> BVO te realiseren, waar een brede (centrum) gebruiksfunctie aan wordt toegekend. Tevens is een buitenterras voorzien. Bij de invulling van deze goed bereikbare zichtlocatie kan gedacht worden aan lichte horeca, zodat het een uitnodigende werking op het centrum van Wapenveld heeft, zorgt voor een economisch-recreatieve meerwaarde en bijdraagt aan de levendigheid. Deze invulling betreft een kwalitatieve versterking van het reeds aangelegde aanlegpunt in het Apeldoorns kanaal. Boven deze mogelijke commerciële ruimte (het kan immers ook een appartement worden) zijn twee appartementen met balkons beoogd.

Aansluitend, parallel aan de Klapperdijk, is een appartementengebouw gesitueerd met in totaal 9 appartementen. Deze massa kent een tweelaagse opbouw met kap, zodat deze qua hoogte goed opgaat in de dorpse setting. De appartementen zijn circa 80-85 m<sup>2</sup> BVO groot.

Een derde massa is gelijk van opzet, maar is beduidend kleiner en heeft dan ook 2 travees appartementen in drie bouwlagen (totaal 6 appartementen). Dit geeft de maat van een twee-onder-1-kap woning. De drie verschillende massa's worden verbonden met een brede galerij aan de achterzijde van het gebouw. Hier worden horizontale lamellen geplaatst, zodat inijk zoveel mogelijk wordt getemperd en privacy van de achterliggende woningen zoveel mogelijk wordt gerespecteerd. Ook worden leilindes geplant om privacy te bevorderen voor zowel de nieuwe appartementen als achterliggende woningen. Ieder appartement heeft op het binnenterrein de beschikking over een eigen berging (circa 5 m<sup>2</sup>). De woningen worden aanpasbaar gebouwd, zodat de woningen eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor mensen met een beperking. Door de lift zijn de woningen – ook voor mensen met een beperking – goed toegankelijk.



Afbeelding 3.1: 3D beelden bouwplan (Bron: Roosdom Tijhuis)

Het appartementengebouw heeft een vriendelijke klassiek-Hollandse uitstraling met charmante details zoals tuitgevels, klassieke kozijnen en balkondetailering zoals dat gewenst is in een dorpse setting. De gevels zijn in traditioneel metselwerk uitgevoerd en hebben per massa een eigen metselwerk pallet van ingetogen kleuren met af en toe een wit-accent. Verder worden warme en duurzame materialen gebruikt zoals houten kozijnen, deuren, en overstekken passend in de tijdgeest van het dorp.

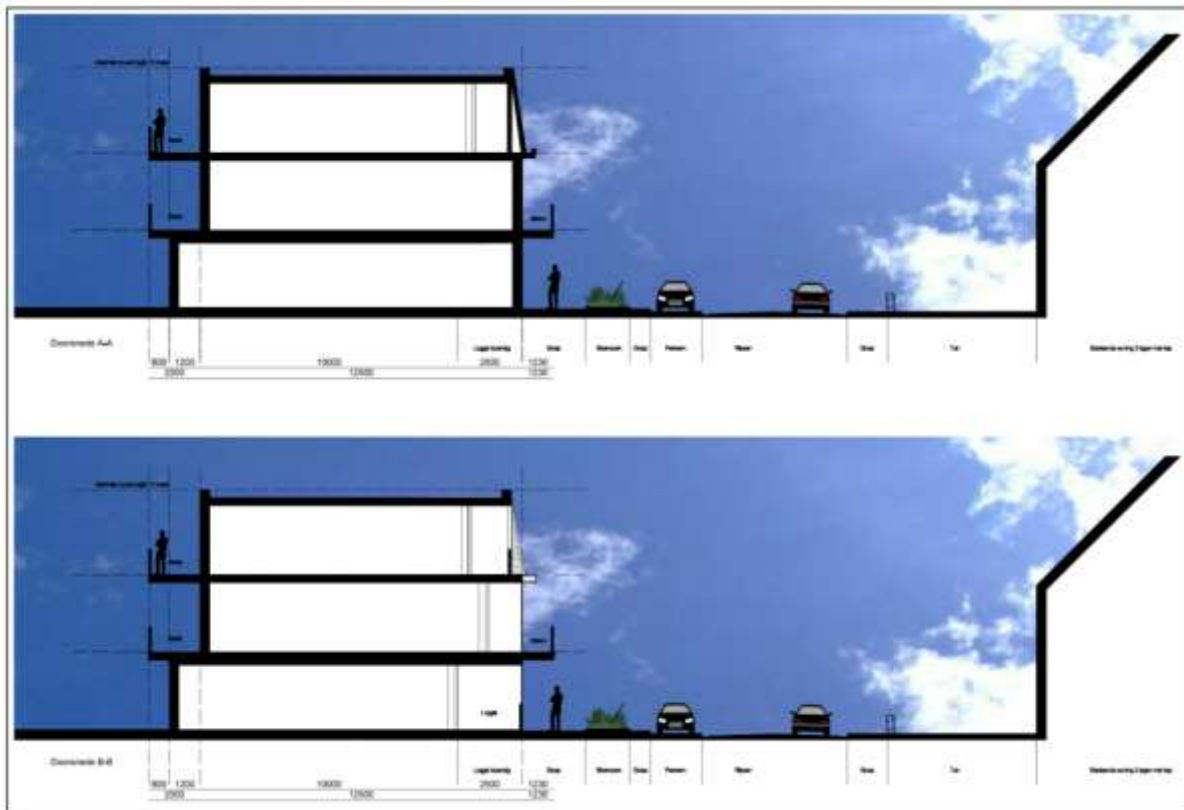
Deze architectuur sluit voor wat betreft hoogte en massa aan bij de stedenbouwkundige opzet van de omgeving. Met oog voor detail wordt een klassiek gedetailleerd gebouw onderdeel van de Klapperdijk.



Afbeelding 3.2: 3D beelden bouwplan (Bron: Roosdom Tijhuis)



Afbeelding 3.3: 3D beelden bouwplan (Bron: Roosdom Tijhuis)



Afbeelding 3.4: Doorsnedes bouwplan (Bron: Roosdom Tijhuis)

## 3.2 Verkeer en parkeren

### 3.2.1 Ontsluiting en verkeersgeneratie

Het plangebied is en wordt ontsloten via de Klapperdijk. In het ontwerp is een doorgang tussen twee gebouwen opgenomen, zodat een visuele ruimte in het plan ontstaat. Dit wordt hierna weergegeven. Ter plaatse van de in- en uitrit wordt zorggedragen voor een overzichtelijke verkeerssituatie, zodat geen verkeersonveilige situaties ontstaan.



Afbeelding 3.5: Ontsluiting bouwplan (Bron: Roosdom Tijhuis)

De ontwikkeling brengt – gelet op de functies en doelgroep / gebruikers - geen dusdanige verkeersdruk met zich mee die de verkeersveiligheid en doorstroming op de omliggende infrastructuur onevenredig aantasten. De omliggende verkeersstructuur is voldoende ingericht om het huidige en toekomstige verkeer af te kunnen wikkelen. In vergelijking met de voorheen geldende maximale planologische invullingsmogelijkheden kan zelfs gesteld worden dat er sprake is van een afname. De beoogde functie brengt immers minder verkeersbewegingen met zich mee dan de nu toegestane centrum- en horecabestemming.

Geconcludeerd wordt dat de verkeersaspecten geen belemmeringen met zich meebrengen ten aanzien van voorliggende ontwikkeling.

### 3.2.2 Parkeren

#### 3.2.2.1 Algemeen

De gemeente Heerde heeft het beleid ten aanzien van parkeren verankerd in een parkeernormennota ("Parkeernormennota gemeente Heerde" kenmerk: hde-122 d.d. 5 oktober 2012). De parkeerkcijfers die voor de gemeente Heerde van toepassing zijn, zijn afhankelijk van een aantal invloedsfactoren, waaronder de bereikbaarheidskenmerken van de locatie, de specifieke kenmerken van de functie, mobiliteitskenmerken van de gebruikers/bezoekers van de voorziening en het gemeentelijke parkeerbeleid. De bereikbaarheidskenmerken van een gebied worden bepaald door de mate van verstedelijking, het type gebied en het aanbod van alternatieve vervoerswijzen. De onderverdeling naar stedelijkheidsgraad en gebiedszone wordt gemaakt, omdat de parkeervraag (en dus ook de parkeernorm) verschilt per type gebied.

De stedelijkheidsgraad wordt bepaald door de omgevingsadressendichtheid (het aantal adressen per km<sup>2</sup>). Op gemeenteniveau valt Heerde valt onder de noemer "weinig stedelijk". Voor het gebiedstype wordt onderscheid gemaakt in centrum, schil/overloop centrum en rest bebouwde kom. Het plangebied bevindt zich in het centrum.

#### 3.2.2.2 Parkeernormen

De parkeerkcijfers zoals opgenomen in CROW publicatie 182 geven een indicatie van de parkeerbehoefte per functie en gebied. Hierbij is een bandbreedte gegeven voor het kencijfer (een minimale en een maximale parkeerbehoefte). Omdat er in de gemeente Heerde geen uitgebreide parkeeronderzoeken hebben plaatsgevonden op basis waarvan de landelijke kentallen kunnen worden gevalideerd, worden de kentallen zoals die in genoemde CROW publicatie zijn opgenomen gehanteerd. Hierbij is de parkeernorm voor Heerde afgeleid uit de landelijke kentallen, waarbij voor woningen het gemiddelde tussen de minimale en maximale waarde als norm is vastgesteld. Voor alle overige voorzieningen geldt de minimale waarde uit genoemde CROW publicatie als norm.

Voor de hoofdfunctie 'woningen' gelden onderstaande parkeernormen:

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schil/overloopgebied	rest bebouwde kom			
<b>WONEN</b>						
woning duur	1,6	1,8	2,1	woning	0,3 pp.	
woning midden	1,4	1,7	1,8	woning	0,3 pp.	
woning goedkoop	1,2	1,4	1,5	woning	0,3 pp.	
serviceflat/leisurewoning	0,4	0,4	0,4	woning	0,3 pp.	zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen
kamer verhuur	0,4	0,4	0,4	woning	0,2 pp.	

Voor de hoofdfunctie 'leisure' gelden onderstaande parkeernormen:

voorziening	stedelijke zone			eenheid	aandeel bezoekers	opmerking
	centrum	schilfwijkgebied	rest bebouwde kom			
LEISURE						
café/bar/discotheek/cafetaria	5,0	5,0	6,0	100 m2 bvo	90%	
restaurant	10,0	10,0	14,0	100 m2 bvo	80%	
evenementenhallen/congresgebouw	4,0	5,0	6,0	100 m2 bvo	99%	
museum/bibliotheek	0,5	0,7	1,0	100 m2 bvo	95%	
biocoöperatie/schouwburg	0,2	0,2	0,3	zitplaats		
jachthaven	0,5	0,5	0,5	ligplaats		
themapark/jetpark	4,0	4,0	4,0	ha. netto terrein	99%	
overdekte sportruimte	3,0	3,0	3,0	100 m2 bvo	90%	
cultureel centrum/wijkgebouw	2,0	2,0	2,0	100 m2 bvo	90%	
sporthal (binnen)	1,7	2,0	2,5	100 m2 bvo	95%	gymkleden met alleen schoolfunctie hebben geen extra parkeerwaag, bij sporthal met wedstrijdfunctie: +0,1-0,2

Voorliggend bestemmingsplan staat maximaal 18 appartementen toe in het goedkope c.q. betaalbare segment. Dit brengt een parkeervraag van  $18 \times 1,2 = 21,6$  parkeerplaatsen. In totaal worden met dit plan 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van dit plan.

Andere mogelijkheid is de realisatie van 17 appartementen en een commerciële ruimte ter grootte van circa 80-85 m<sup>2</sup> BVO. Uitgaande van een vergelijkbare functie (café/bar/cafetaria) betekent voor wat betreft de commerciële ruimte een parkeervraag van 4,25 parkeerplaatsen. Tezamen met de 17 appartementen betekent dit een totale parkeerbehoefte van  $20,4 + 4,25 =$  afgerond 25 parkeerplaatsen. In totaal worden met dit plan 31 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de parkeerbehoefte die ontstaat als gevolg van dit plan.



## HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

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 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

##### 4.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

##### 4.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

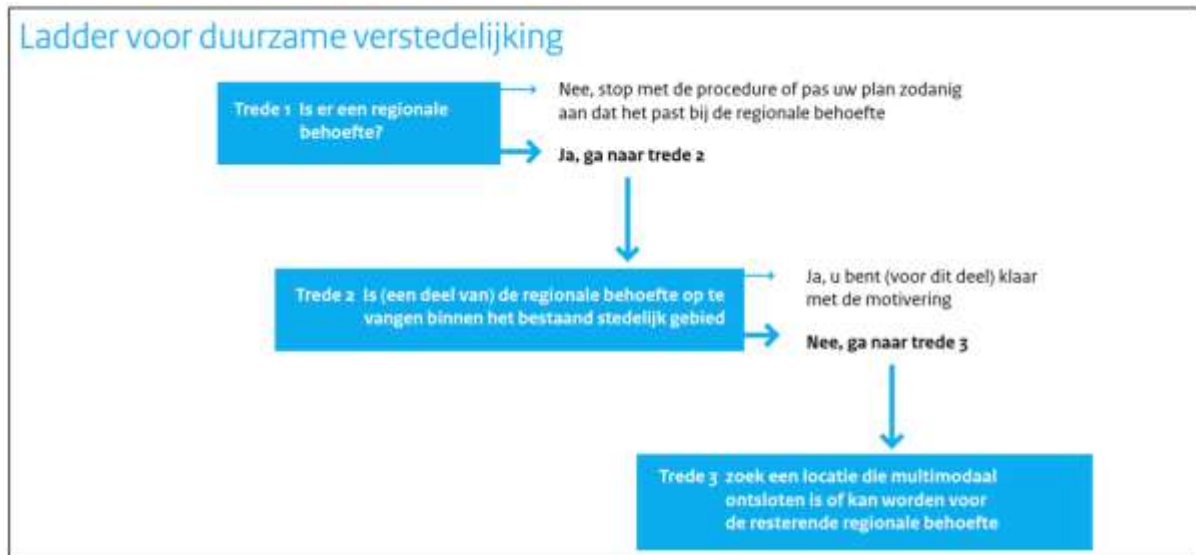
De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Het 'Besluit algemene regels ruimtelijke ordening' (Barro) is als Algemene maatregel van Bestuur (AmvB) direct gekoppeld aan de SVIR. In het Barro is concreet aangegeven welke nationale belangen geborgd worden in bestemmingsplannen en andere plannen van de overheden.

#### 4.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.



Abbeelding 4.1: Ladder voor duurzame verstedelijking (Bron: Ministerie van Infrastructuur en Milieu)

#### Regio

De relevante reikwijdte c.q. het verzorgingsgebied van een functie. Het gaat feitelijk om het gebied waarbinnen zich het zwaartepunt van de marktbehoefte aan de betreffende ontwikkeling bevindt. Het gaat hier nadrukkelijk om de marktregio. Voor woningbouw wordt dit vooral bepaald door verhuisbewegingen. In veel gevallen komt de marktregio voor een woningbouwproject overeen met de kern of stad waarin het is gelegen, inclusief een straal van grofweg zo'n 5 tot 10 kilometer rondom de beoogde ontwikkeling. Uit CBS-onderzoek blijkt immers: het merendeel van de mensen verhuist binnen de eigen woonplaats; vooral vanwege demografische en woongerelateerde motieven. In 2014 verhuisden binnen Nederland één op de elf inwoners. Bijna zes op de tien verhuisde personen verhuisden binnen dezelfde gemeente. Ook van degenen die naar een andere gemeente verhuisden, legde het merendeel een relatief korte afstand af: 60% bleef binnen dezelfde provincie en 27% verhuisde naar een aangrenzende provincie<sup>2</sup>.

#### Behoeft

De gemeente moet kunnen aantonen dat er een actuele behoefte is voor de nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij wordt actueel gezien als een aangetoonde behoefte binnen de planperiode. Behoeft wordt gezien als vraag minus (harde) plancapaciteit.

#### Plan capaciteit

Plannen waarin ruimte voor nieuwe stedelijke ontwikkeling is opgenomen. Harde plannen concurreren met een ontwikkeling. Zachte plannen niet, maar kunnen wel als alternatieve ontwikkelingslocatie dienen, wanneer de beoogde ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied ligt.

#### Bestaand stedelijk gebied

De ruimtevrage moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebiedsspecifieke situatie dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied.

In de Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor *bestaand stedelijk gebied*. De definitie luidt: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening,*

<sup>2</sup> Compendium voor de leefomgeving, 2014

*bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur*.

Voordat gestart wordt met het doorlopen van deze drie treden, moet er allereerst sprake zijn van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Toepassing van de ladder is namelijk verplicht voor opgaven, die nieuwe stedelijke ontwikkelingen als bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder i Bro, mogelijk moeten maken. Indien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is de ladder niet van toepassing.

#### Is er sprake van een stedelijke ontwikkeling?

Een stedelijke ontwikkeling is een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' (artikel 1.1.1. onder i, Bro). Of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. Jurisprudentie hierover is zeer casuïstisch. Voor wat betreft de woningbouwontwikkeling het volgende. De Raad van State lijkt een woningbouwontwikkeling van 10-14 woningen te zien als een stedelijke ontwikkeling<sup>3</sup>. Op basis van voorliggend bestemmingsplan mogen maximaal 18 appartementen, dan wel 17 appartementen en een commerciële ruimte worden gerealiseerd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder van toepassing. In de volgende paragraaf wordt de woningbouwontwikkeling getoetst.

Voor wat betreft de realisatie van de commerciële voorziening is er sprake van een dusdanig beperkte omvang (85 m<sup>2</sup>) dat de ladder niet doorlopen hoeft te worden.

### **4.1.2 Toetsing van het initiatief aan de Ladder**

#### *4.1.2.1 Inleiding*

Hierna wordt eerst ingegaan op de uitgangspunten van het project. Hierbij wordt de marktregio afgebakend. Dit dient als input voor de Laddertoets, waarbij de drie treden van de Ladder voor duurzame verstedelijking nadrukkelijk en afzonderlijk worden getoetst. Dit omvat de toetsing op stap 1 (het plan voorziet in de actuele regionale behoefte), stap 2 (prioriteit geven aan de benutting van binnenstedelijke plancapaciteit) en stap 3 (een goede en afdoende ontsluiting van de locaties).

#### *4.1.2.2 Afbakening marktregio*

Bij de bepaling van de marktregio, en daarvan afgeleid de actuele, regionale behoefte, is het noodzakelijk om nader in te zoomen op de afbakening van de marktregio. Het gaat bij de Ladder om het voorkomen van planoverschotten en leegstand op de (regionale) woningmarkt. De omvang van een marktregio verschilt per ontwikkeling en valt niet per definitie samen met een bestuurlijke regio.

Een belangrijke indicator voor de omvang van de marktregio is het aantal verhuisbewegingen binnen en naar de betreffende gemeente. Doorgaans verhuist ruim de helft van de huishoudens binnen de eigen gemeente. Van de intergemeentelijke verhuizingen vindt bijna een kwart plaats binnen een straal van 10 kilometer. Overige verhuizingen nemen geleidelijk af naarmate de afstand toeneemt.

Verkoopcijfers uit de Monitor Nieuwe Woningen van de NEPROM<sup>4</sup> bevestigen het beeld van een voornamelijk lokale marktregio. Er is op basis van de aard en omvang van het programma onvoldoende aanleiding om van een grotere marktregio of beduidend grotere bovenlokale vraag uit te gaan. Dit betekent dat de marktregio zich beperkt tot de kern Wapenveld.

<sup>3</sup> AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4; AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4; AbRvS 9 april 2014, nr. 201307658/1/R4

<sup>4</sup> De Monitor Nieuwe Woningen registreert het aanbod, de verkoop en de productie van marktkoopwoningen op basis van verleende certificaten van SWK en Woningborg (beide met keurmerk van de Stichting Garantiewoning). Onder marktkoopwoningen verstaat men koopwoningen die worden gerealiseerd voor de verkoop door projectontwikkelaars, bouwbedrijven en woningcorporaties. Van dit segment is zo'n 75 tot 80% van de nieuwe woningen opgenomen in de monitor.

#### 4.1.2.3 Toetsing aan Trede 1: Plan voorziet in de actuele regionale behoefte naar woningen

##### 4.1.2.3.1 Inleiding

Trede 1 van de Ladder voor duurzame verstedelijking geeft aan dat moet worden aangetoond of een plan voorziet in een actuele regionale behoefte. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte. Eerst wordt de kwantitatieve kant belicht. Daarbij wordt allereerst ingegaan op beleid en afspraken op provinciaal/ regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt de behoefte bepaald aan woningen binnen de marktregio van het project en wordt dit afgezet tegen de harde plancapaciteit.

##### 4.1.2.3.2 Regionale afstemming

De regionale afstemming van woningbouwplannen in de gemeente Heerde is vastgelegd in de 'Kwantitatieve Opgave Wonen' zoals vastgesteld in juli 2015. Dit betreft de opvolger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3). De gemeenten in de regio Noord-Veluwe hebben in samenwerking met corporaties en andere partijen de "Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014" opgesteld. In deze woonvisie zijn op basis van eigen en provinciale prognoses ook afspraken gemaakt over de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeenten. Deze afspraken zijn door de gemeenten bij de behandeling van de regionale woonvisie bekrachtigd. Er zijn bandbreedtes per gemeente opgesteld. Met de bandbreedte wordt bedoeld de in de regionale woonvisie globaal berekende lokale woningbehoefte. Afsproken is dat de 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 of dat tot een herverdeling gekomen kan worden. In beginsel zijn 800 woningen (ca. 10% van het totaal) nog niet onderling verdeeld. Gedeputeerde Staten hebben in juli 2015 de kwantitatieve opgave vastgesteld op 8.850 woningen voor de periode 2013 t/m 2024. Ook is ingestemd met de voorgestelde verdeling van deze kwantitatieve opgave over de gemeenten in de regio Noord-Veluwe, inclusief de bandbreedtes. Inmiddels is de realisatie van woningen in 2013 en 2014 bekend (842 woningen); dit betekent dat de opgave voor de periode 2015 t/m 2024 ongeveer (8.850-842=) 8.000 woningen bedraagt. In onderstaande tabel zijn de oorspronkelijke bandbreedtes per gemeente aangepast aan de hand van de realisatie.

Gemeente	Bandbreedte	Gemiddelde waarde (GW)	GW+10 %	Realisatie 2013	Realisatie 2014	Resterende opgave/ bandbreedtes
Elburg	580-790	685	754	37	100	443-653
Ermelo	1.030-1.350	1.190	1.309	85	23	922-1.242
Harderwijk	2.170-3.060	2.615	2.877	5	31	2.134-3.024
Hatterij	430-520	475	523	16	52	362-452
Heerde	620-750	685	754	40	34	546-676
Nunspeet	830-940	885	974	27	99	704-814
Oldebroek	560-850	705	776	64	54	442-732
Putten	650-1.010	830	913	131	44	475-835
<b>Noord-Veluwe</b>	<b>6.870-9.270</b>	<b>8.070</b>	<b>8.880</b>	<b>405</b>	<b>437</b>	<b>6.028-8.428</b>

##### 4.1.2.3.3 Kwalitatieve behoefte

Om te kunnen bezien wat er met de bestaande woningvoorraad moet gebeuren en te kunnen bepalen welk type woningen toegevoegd moet worden, is het van belang inzicht te hebben in de kenmerken van de huidige woningvoorraad, de huidige huishoudenssamenstelling en de verwachte bevolkingsontwikkeling.

##### Huidige woningvoorraad

Hierna wordt de huidige woningvoorraad weergegeven.

<b>Totaal</b>		koop	Huur	Huur Sociaal	Huur Part.
huishoudens	7300				
Inwonend	80				
wooneenheden	60				
woningen	7160	(71%) 5080	(29%) 2080	- 1750	- 330
- Eengezins	- 6410	- 4770	- 1640		
- Meergezins	- 750	- 310	- 440		
Totaal bestaande woningen 7160	Vrijstaand 2864	Tweekapper 1575	Rijtjes woning 1861	Meergezins 750	Senior 109
Prognose huishoudens	2010 7306	2015 7524	2020 7789	2025 7946	2030 8048

(bron : WoON 2012)

Kenmerken woningvoorraad Heerde:

- groot percentage oudere woningen (19% vooroorlogs; 34% bouwjaar 1945-1970; 28% bouwjaar 1971 – 1990; 19% bouwjaar 1991 -2012)
- woningen met relatief veel kamers (16% t/m 3 kamers ; 32% t/m 4 kamers ; 52% t/m 5 kamers)
- relatief veel vrijstaande woningen en tweekappers (vrijstaand 40%; tweekapper 22%; ééngesinsrij 26%; meergezins 10%; seniorenwoning 2%)

Opvallend in de gemeente Heerde is het grote aantal één- en tweepersoonshuishoudens: 62% van de huishoudens bestaat uit één of twee personen / 38 % bestaat uit 2 volwassenen met een of meer kinderen. Gelet op deze huishoudenssamenstelling lijken er meer dan voldoende eengezinswoningen te zijn in de bestaande woningvoorraad.

#### Huidige huishoudenssamenstelling

Om te kunnen bezien wat er met de bestaande woningvoorraad moet gebeuren en te kunnen bepalen welk type woningen toegevoegd moet worden, is het van belang inzicht te hebben in de kenmerken van de huidige bewoners. Opvallend daarin is het grote aantal één- en tweepersoonshuishoudens: 62% van de huishoudens bestaat uit één of twee personen / 38 % bestaat uit 2 volwassenen met een of meer kinderen. Gelet op deze huishoudenssamenstelling lijken er meer dan voldoende eengezinswoningen te zijn in de bestaande woningvoorraad. In de huursector is dit nog kenmerkender: 42 % van de huurwoningen wordt bewoond door een alleenstaande, 33% door samenwonenden zonder kinderen en slechts 20% van de woningen wordt bewoond door samenwonenden met een of meer kinderen (5% overig).

#### Huishoudenskenmerken:

leeftijd	samenstelling	Samenstelling huur	inkomen	Soc. doelgroep
< 34 jaar 11% 780	Alleenstaand 26% 1870	Alleenstaand 42% 874	Laag 2250	Soc. doelgroep 2630
35-64 jaar 58% 4180	Samen z. kind. 37% 2620	Samen z. kind. 33% 686	Gemiddeld 3090	Niet doelgroep 4530
> 65 jaar 31% 2200	Samen + kind. 34% 2440	Samen + kind. 20% 416	Hoog 1820	
	Overig 3% 230	Overig 5% 104		
Totaal 7160	Totaal 7160	Totaal huur 2080	Totaal 7160	Totaal 7160

#### Bevolkingsontwikkeling

De provincie Gelderland maakt periodiek een prognose van de bevolkingsontwikkeling. De uitkomst daarvan is dat de totale bevolking van de gemeente Heerde naar verwachting in de komende jaren licht krimpt. Tegelijkertijd neemt het aantal huishoudens toe. Dit wordt veroorzaakt door de gezinsverdunding. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens zal steeds verder toenemen. Gemiddeld wonen er in één woning dus steeds minder mensen.

De meest kenmerkende en relevante ontwikkeling is de steeds verder toenemende vergrijzing. In de periode van 2010 – 2025 neemt het aantal personen met een leeftijd tussen 65 en 74 toe met 648 personen (van 1834 naar 2482); het aantal 75-plussers neemt toe met 1156 personen (van 1483 naar 2639). Dit is een totale toename van het aantal 65-plussers van 1804 personen. Tegelijkertijd neemt het aantal personen tussen 25 en 65 jaar af met 1190 personen. De prognose bevolkingsontwikkeling en –opbouw Heerde (inclusief huishoudens) is als volgt:

	0-14	15-24	25-39	40-54	55-64	65-74	75+	Totaal	25-65	65+	Huish.
<b>2010</b>	3.215	1.996	2.983	4.192	2.610	1.834	1.483	<b>18.313</b>	9785	3317	<b>7.306</b>
<b>2015</b>	3.013	1.903	2.620	4.017	2.608	2.254	1.751	<b>18.166</b>	9245	4005	<b>7.524</b>
<b>2020</b>	2.756	1.941	2.656	3.629	2.722	2.475	2.090	<b>18.269</b>	9007	4565	<b>7.789</b>
<b>2025</b>	2.642	1.837	2.573	3.205	2.817	2.482	2.639	<b>18.195</b>	8595	5121	<b>7.946</b>
<b>2010 - 2025</b>	<b>-573</b>	<b>-159</b>	<b>-410</b>	<b>-987</b>	<b>+207</b>	<b>+648</b>	<b>+1156</b>	<b>-118</b>	<b>- 1190</b>	<b>+1804</b>	<b>+ 640</b>

Van belang is de constatering dat ouderen behoren tot de meest honkvaste groep woonconsumenten. De trend is dat ouderen zolang mogelijk thuis blijven wonen. Bovendien wonen veel ouderen in relatief dure woningen, die in de huidige marktsituatie moeilijk te verkopen zijn. Veel ouderen geven aan dat ze naar een huurwoning willen. Gelet op hun inkomen komt een deel van de ouderen niet in aanmerking voor een woning in de sociale huursector. Deze ouderen zijn dus op een huurwoning in de vrije sector aangewezen. Slechts 4,6% van de woningvoorraad in Heerde is een huurwoning in de vrije sector.

Door de gewijzigde regelgeving komen ouderen bijna niet meer in aanmerking voor woonruimte in een verzorgingshuis. Pas bij een zorgzwaarte indicatie van 4 of meer kan daar aanspraak op gemaakt worden. Dat betekent dus dat ouderen met verzorging zelfstandig thuis blijven wonen.

#### Van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd ontwikkelen

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. Er vindt een overstap plaats van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de markt vraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

#### Conclusies

Geconcludeerd wordt dat er binnen de planperiode van dit bestemmingsplan (10 jaar) sprake is van een bevolkingsgroei, waarbij de meest kenmerkende en relevante ontwikkeling de steeds verder toenemende vergrijzing is. In de huidige woningvoorraad is er onvoldoende woningvoorraad beschikbaar voor kleine huishoudens die op zoek zijn naar een betaalbare woning. Met de ontwikkeling van de appartementen voor zowel starters als senioren in een betaalbare prijsklasse wordt ingespeeld op de actuele markt vraag. De woningen worden aanpasbaar gebouwd, zodat de woningen eenvoudig geschikt gemaakt kunnen worden voor mensen met een beperking. De realisatie van de in dit bestemmingsplan besloten woningtype sluit uitstekend aan bij de kwalitatieve woningbehoefte voor de kern Wapenveld.

#### 4.1.2.3.4 Kwantitatieve behoefte

In de gemeente Heerde is 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%. In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. Er vindt een overstap plaats van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Afgezien van het feit dat de in dit plan opgenomen aantallen passend zijn in de programmering, is sprake van een plan dat uitstekend aansluit bij de markt vraag. Een en ander is nader uitgewerkt bij de verantwoording van de kwalitatieve behoefte.

#### 4.1.2.3.5 Conclusie

Gesteld kan worden dat aan trede 1 van de Ladder wordt voldaan. Er wordt voorzien in de actuele behoefte naar woningen.

#### 4.1.2.4 Toetsing aan Trede 2: De nieuwe stedelijke ontwikkeling kan niet in BSG worden ontwikkeld

##### 4.1.2.4.1 Inleiding

Nu de actuele, regionale behoefte (trede 1) is aangetoond, vraagt trede 2 van de Ladder: zijn er in de marktregio beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied, die zowel kwantitatief als kwalitatief geschikt (te maken) zijn voor het beoogde woningbouwprogramma? Hierbij gaat het zowel om zachte plannen als geschikt (te maken) leegstaand of leegkomend vastgoed. Het gaat hierbij ook om beschikbaarheid en geschiktheid van locaties, eventueel na herstructurering en transformatie, en om een kwantitatieve en kwalitatieve beoordeling daarvan. Hierna wordt nader onderbouwd dat de ontwikkeling niet in BSG (Bestaand Stedelijk Gebied) kan worden ontwikkeld.

##### 4.1.2.4.2 Geen alternatieven binnen de marktregio

Om voor trede 2 van de Ladder een zorgvuldige ruimtelijke afweging te kunnen maken, is een inventarisatie nodig van de mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied in de marktregio. Daarvoor kan gekeken worden naar:

- 1 Beschikbare gronden, restruimte of kavels binnen bestaand stedelijk gebied die nog niet bestemd zijn, maar mogelijk wel geschikt zijn voor ruim opgezette woonbebouwing in een landelijke setting;
- 2 Leegstaand vastgoed dat mogelijk geschikt te maken is voor grondgebonden woningen;

Indien de bebouwde kom van Wapenveld wordt beschouwd, dan kan geconstateerd worden dat er geen beschikbare gronden, restruimte of kavels beschikbaar zijn waar de ontwikkeling mogelijk gemaakt kan worden die een beter alternatief vormen dan het onderhavige plangebied. Redenen zijn:

- Te kleine kavels / percelen om het beoogde aantal woningen te kunnen realiseren;
- Milieubelemmeringen;
- Ongeschikte omgevingskwaliteit om het beoogde programma/woonmilieu/ruimtelijke kwaliteit te realiseren;
- Overige inbreidingslocaties geen reële opties zijn (grondeigendom en financieel onhaalbaar);

Ook wordt opgemerkt dat ook leegstaande gebouwen onvoldoende mogelijkheden bieden om in de behoefte naar dergelijke woningen in een dorps woonmilieu te voorzien. Bestaande bebouwing is bouwkundig niet geschikt, te klein en de beoogde beeldkwaliteit kan niet worden bereikt.

##### 4.1.2.4.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen andere beschikbare plekken in bestaand stedelijk gebied beschikbaar zijn, die zowel kwantitatief als kwalitatief een beter alternatief zijn voor de beoogde realisatie van het beoogde woningbouwprogramma. Er wordt voldaan aan trede 2 van de ladder.

#### 4.1.2.3 Toetsing aan Trede 3: Plan is passend ontsloten

Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op de locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld. Nu de locatie is gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, heeft trede 3 van de ladder niet doorlopen te worden.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

#### 4.2.1.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie staan de hoofdlijnen van het provinciale beleid over onderwerpen als ruimte, water, mobiliteit, economie, natuur en landbouw. De Omgevingsverordening legt de bijbehorende regels vast, deze

moet echter nog worden vastgesteld. In de Omgevingsvisie worden twee provinciale hoofddoelen onderscheiden:

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

Deze hoofddoelen zijn vertaald in provinciale ambities, waarbij per ambitie de aanpak op hoofdlijnen is beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en samenwerking met partners. Daarmee is de Omgevingsvisie een 'plan' dat richting geeft en ruimte biedt; geen plan met exacte antwoorden. Ofwel: 'de Omgevingsvisie gaat over het speelveld en de spelregels, niet over de uitkomst van het spel'.

Naast de hoofddoelen en ambities volgt uit de Omgevingsvisie een agenda voor vier majeure opgaven, waarvan er één specifiek voor de gemeente Heerde van belang is:

- de versterking van de Veluwe als toeristisch aantrekkelijk natuurgebied, waarbij de uitdaging is de natuurlijke kwaliteit van het gebied te versterken en dat economisch beter uit te nutten.

#### 4.2.1.2 Wonen

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

De provincie maakt op regionale schaal afspraken met gemeenten en woningbouwcorporaties over de woningvoorraad op basis van een recente huishoudensprognose (Primos). De kwantitatieve regionale afspraken worden vastgelegd in het Regionaal Programma Wonen. Dit Regionaal Programma Wonen wordt momenteel nog uitgewerkt en vormt de opvolger van de KWP3 (zie 4.3).

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

#### 4.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Het realiseren van de beoogde woningen (zowel kwalitatief als kwantitatief) en commerciële voorziening van beperkte omvang binnen het plangebied past binnen de uitgangspunten genoemd in de Omgevingsvisie Gelderland. Op een binnenstedelijke herontwikkelingslocatie wordt voorzien in de behoefte naar betaalbare woningen voor kleine huishoudens. Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

## 4.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

### 4.2.2.1 Algemeen

Met een omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.



#### 4.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval betreft het een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2.1.1 van toepassing.

##### Artikel 2.2.1.1 (Nieuwe woonlocaties):

*In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.*

#### 4.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'

In de volgende paragraaf wordt de 'Kwantitatieve Opgave Wonen' beschreven en getoetst, waaruit blijkt dat de beoogde woningen zoals verankerd in dit bestemmingsplan zowel kwantitatief als kwalitatief passend zijn binnen het regionale woonbeleid. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

## 4.3 Regionaal beleid

### 4.3.1 Kwantitatieve Opgave Wonen (juli 2015)

#### 4.3.1.1 Algemeen

De regionale afstemming van woningbouwplannen in de gemeente Heerde is vastgelegd in de 'Kwantitatieve Opgave Wonen' zoals vastgesteld in juli 2015. Dit betreft de opvolger van het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3).

#### 4.3.1.2 Regio Noord Veluwe

De gemeenten in de regio Noord-Veluwe hebben in samenwerking met corporaties en andere partijen de "Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014" opgesteld. In deze woonvisie zijn op basis van eigen en provinciale prognoses ook afspraken gemaakt over de uitbreiding van de woningvoorraad in de gemeenten. Deze afspraken zijn door de gemeenten bij de behandeling van de regionale woonvisie bekrachtigd. Er zijn bandbreedtes per gemeente opgesteld. Met de bandbreedte wordt bedoeld de in de regionale woonvisie globaal berekende lokale woningbehoefte. Afgesproken is dat de 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 resterend of dat tot een herverdeling gekomen kan worden. In beginsel zijn 800 woningen (ca. 10% van het totaal) nog niet onderling verdeeld. Gedeputeerde Staten hebben in juli 2015 de kwantitatieve opgave vastgesteld op 8.850 woningen voor de periode 2013 t/m 2024. Ook is ingestemd met de voorgestelde verdeling van deze kwantitatieve opgave over de gemeenten in de regio Noord-Veluwe, inclusief de bandbreedtes. Inmiddels is de realisatie van woningen in 2013 en 2014 bekend (842 woningen); dit betekent dat de opgave voor de periode 2015 t/m 2024 ongeveer (8.850-842=) 8.000 woningen bedraagt. In onderstaande tabel zijn de oorspronkelijke bandbreedtes per gemeente aangepast aan de hand van de realisatie.

#### 4.3.1.3 Toetsing

De ontwikkeling past in de Kwalitatieve opgave wonen voor de regio Noord Veluwe zoals vastgesteld door de provincie in juli 2015. De regionale woonvisie is vertaald in de gemeentelijke Woonvisie Heerde 2025.

Vanuit de kwantitatieve als kwalitatieve behoefte is er sprake van een aanvaardbaar plan dat uitstekend aansluit bij de markt vraag. Verwezen wordt naar de toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking, waar dit uitgebreid wordt beschreven en getoetst. Tevens is er sprake van een plan dat in zijn algemeenheid

zorgt voor een forse meerwaarde voor Wapenveld. Verwezen wordt paragraaf 4.4.2.3 waar dit nader uitgewerkt wordt.

## 4.4 Gemeentelijk beleid

### 4.4.1 Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 (2009)

#### 4.4.1.1 Algemeen

Maatschappelijke en economische ontwikkelingen gaan in snel tempo. Om hierop in te spelen heeft de gemeente de Toekomstvisie gemeente Heerde 2025 vastgesteld (d.d. 13 juli 2009). 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;
- 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.

De toekomstvisie is een kader, een kapstok waaraan het toekomstige gemeentelijke beleid gekoppeld wordt en vormt de basis voor de ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen.

#### 4.4.1.2 Thema 'Wonen'

'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. Wonen en zorgvoorzieningen hebben speciale aandacht. Daar waar mogelijk worden in de kernen woonzorgzones ontwikkeld.'

### 4.4.2 Structuurvisie gemeente Heerde 2025 (2012)

#### 4.4.2.1 Algemeen

De Structuurvisie Heerde 2025 (vastgesteld d.d. 17 september 2012) 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 die door de gemeenteraad van Heerde is vastgesteld in 2009.

#### 4.4.2.2 Visie

In de structuurvisie behoort het plangebied tot de zone "Nieuwe Zakelijkheid en gezondheid". De nadruk in deze zone ligt op het verbeteren van de aantrekkelijkheid van de zone als woon-, werk- en leefgebied. Binnen de kernen is nieuwe woningbouw toegestaan. Inbreiding en herstructurering hebben de voorkeur boven uitbreiding. In de kernen is aandacht voor verbetering van de woonomgeving en de leefbaarheid. De randen dienen zorgvuldig vormgegeven te worden. Het bouwplan voldoet aan deze uitgangspunten.

De locatie is ook gelegen binnen de zone "Apeldoorns Kanaal". In deze zone worden de verschillende functies optimaal met elkaar gecombineerd. Met name op en nabij knooppunten waar routes elkaar kruisen worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden om de bestaande kwaliteiten te benutten en te versterken. Op deze punten zijn kleinschalige recreatieve voorzieningen, bedrijven en horeca toegestaan, met name als deze kanaalgericht zijn en de aantrekkelijkheid van een bevaarbaar Apeldoorn Kanaal bevorderen. De kruising van de Klapperdijk met het Apeldoorns Kanaal is als routeknooppunt opgenomen. De plannen voor de herontwikkeling van 't Zwarte Paard dragen bij aan de versterking van de entree naar het centrum van Wapenveld vanaf het kanaal. De opgenomen mogelijkheid voor kleinschalige horeca draagt bij aan de aantrekkelijkheid van het routeknooppunt.

#### 4.4.2.3 Meerwaarde

Het toepassen van uitnodigingsplanologie betekent dat de gemeente Heerde projecten stimuleert die op diverse vlakken een zogenaamde 'meerwaarde' heeft. Hierna wordt de meerwaarde van het project nader uitgewerkt:

##### Ruimtelijke meerwaarde

- Versterken toegang tot het centrum;
- Nieuwbouw in een passende dorps architectuur;
- Parkeren bewoners grotendeels aan het zicht onttrokken;

##### Sociaal-maatschappelijke meerwaarde

- Verbeteren van de vitaliteit en veiligheid van de leefomgeving;
- Verbeteren van de kwaliteit van het wonen aan de Klapperdijk en de Loswal;
- Voorzien in de woonbehoefte van één- en tweepersoons huishoudens;
- Roosdom Tjhuis fungeert als achtervang (dit bevordert de planning tot start bouw).

##### Economische en recreatieve meerwaarde

- Mogelijk terugbrengen kleinschalige 'lichte' horeca (levendigheid / toerisme);
- Aantrekkelijk oriëntatiepunt vanaf Apeldoorns Kanaal;

##### Maatschappelijke meerwaarde

- Overleg met de dorpsraad heeft plaatsgevonden;
- Overleg met onwonenden heeft plaatsgevonden;

##### Duurzame meerwaarde

- Asbest uit bestaande panden wordt gesaneerd;
- Saneren grondwater op locatie;
- Nieuwbouw met moderne duurzame technieken.

#### 4.4.3 Welstandsnota (2004)

##### 4.4.3.1 Algemeen

De gemeenteraad van Heerde heeft de 'Welstandsnota gemeente Heerde' op 24 mei 2004 vastgesteld. Hierin is het welstandsbeleid van de gemeente Heerde beschreven. In de welstandsnota zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd.

##### 4.4.3.2 Deelgebieden

Het plangebied is gelegen in deelgebied 2: Wapenveld Centrum. In dit deelgebied is onderscheid te maken tussen het historisch dorpsgebied langs de Klapperdijk en de Kerkstraat en de gemengde bebouwing bij het oostelijke gedeelte van de Klapperweg en de Stationsweg. Langs de Kade nabij de brug over het Apeldoorns Kanaal komt een thematische uitbreiding voor. Tussen de Groteweg en de voormalige spoorlijn bevinden zich het Stationspark en een autohandel en tankstation. Deze is dominant aanwezig bij de ingang van Wapenveld vanaf de rotonde aan de Groteweg.

Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in vier welstandsniveau's, te weten:

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

Om de identiteit en het beeld van het traditionele dorpsgebied te waarborgen is voor de welstandsbeoordeling gekozen voor welstandsniveau 2. Het beleid richt zich op het behouden van variatie binnen het straatbeeld van het historische dorpsgebied en waar nodig, op het versterken van de ruimtelijke karakteristiek (losse opstelling van de bebouwing). Van belang is ook het karakter van individuele panden.

#### **4.4.4 Woonvisie Heerde 2015-2025 (2015)**

##### *4.4.4.1 Algemeen*

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.

##### *4.4.4.2 Woningmarkt in beweging*

De tijden van het bouwen van grote aantallen nieuwe woningen is voorbij. In dat kader stelt de Structuurvisie Heerde 2025 dat geen nieuwe grootschalige uitleglocaties meer nodig zijn en dat door het realiseren van de bestaande uitleglocaties, inbreiding in stedelijk gebied, transformatie en door functieverandering in de behoefte aan woningen kan worden voorzien. Dat geldt voor alle kernen in de gemeente. Nieuwe woningen worden gebouwd wanneer de bestaande voorraad niet in de vraag kan voorzien. Deze woningen sluiten aan bij de vraag van de woningzoekenden. Bij voorkeur zijn nieuwe woningen inzetbaar voor zoveel mogelijk verschillende categorieën woningzoekenden. Zeker in de huursector. Woonwijken moeten een goede mix van woningen bevatten die de maatschappelijke cohesie maximaal ondersteunt. Van woningaanbieders en woningvragers worden initiatieven verwacht om in de behoefte aan woonruimte te voorzien.

##### *4.4.4.3 De woningvoorraad & vraaggestuurd bouwen*

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.

In de regionale visie is aangegeven dat afgestapt wordt van de oude manier van woningbouwprogrammering. Er wordt overgestapt van aanbodgestuurd bouwen naar vraaggestuurd bouwen. De markt bepaalt wat gebouwd gaat worden. Daarvoor is een nieuw afwegingskader voor nieuwbouw noodzakelijk. Niet langer is bepalend of een ontwikkeling past in een woningbouwprogramma. De vraag is nu of een bouwplan inspeelt op de marktvrage en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

#### **4.4.5 Conclusies**

Indien de ontwikkeling wordt getoetst aan het van relevante gemeentelijke beleid kan geconcludeerd worden dat:

- de ontwikkeling van deze inbreidingslocatie / herontwikkelingslocatie passend is binnen de twee van toepassing zijnde zones door verbetering van de woon- en leefomgeving en aantrekkelijkheid van het Apeldoorns Kanaal.
- De ontwikkeling in het kader van uitnodigingsplanologie zorgt voor een maatschappelijke meerwaarde. In paragraaf 4.4.2.3 is de meerwaarde op meerdere punten nader omschreven.
- Het ontwerp is afgestemd op de eisen die vanuit de welstandsnota gelden en hiermee goed op gaat in de identiteit en het beeld van het traditionele dorpsgebied.

- Het woningbouwplan voor 18 appartementen, dan wel 17 appartementen en commerciële voorziening zowel kwantitatief als kwalitatief aansluit bij de marktvraag en voldoende maatschappelijke en ruimtelijke kwaliteit toevoegt.

De ontwikkeling is in overeenstemming met het relevante gemeentelijke beleid.

## HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie en archeologie & cultuurhistorie.

### 5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

#### 5.1.1 Wettelijk kader

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen. De functie 'wonen' is aan te merken als een geluidsgevoelige functie.

#### 5.1.2 Situatie plangebied

##### 5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

De locatie ligt niet binnen een wettelijke geluidszone. De wegen in de omgeving betreffen 30 km/uur wegen en kennen geen wettelijke geluidszone. Volgens jurisprudentie blijkt een 30 km/uur weg echter in de beoordeling te moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze weg een geluidbelasting veroorzaakt die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB). De toetsing moet worden uitgevoerd in verband met een belangenafweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Het onderhavige plan is getoetst middels een beoordeling aan de hand van het gemeentelijk Milieumodel. Het Milieumodel is samengesteld aan de hand van gegevens van verkeerstellingen en prognoses van de verkeersintensiteit in 2020 en geeft een beeld van de geluidbelasting als gevolg van het wegverkeer.

In dit geval blijkt uit het Milieumodel dat de voorkeurswaarde van 48 dB voor de geluidbelasting ter plaatse van het geluidgevoelig object (de geplande woningen) niet wordt overschreden. Voor het aspect wegverkeerslawaai is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

##### 5.1.2.2 Railverkeerslawaai

Spoorrails komen niet voor in de nabijheid van het plangebied. Het aspect railverkeerslawaai kan derhalve buiten beschouwing worden gelaten.

##### 5.1.2.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen geluidsgezoneerde industrieterreinen aanwezig. Derhalve kan het aspect industrielawaai als bedoeld in de Wgh buiten beschouwing worden gelaten. In paragraaf 5.5 wordt, aan de hand van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', nader ingegaan op de aanwezigheid van individuele milieubelastende bedrijvigheid.

### 5.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

## 5.2 Bodemkwaliteit

### 5.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740. Sigma Bouwen en Milieu uit Emmen heeft binnen de begrenzing van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 1. Hierna worden de conclusies uit het onderzoek nader beschreven.

### 5.2.2 Situatie plangebied

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend milieukundig bodemonderzoek worden de volgende conclusies getrokken en aanbevelingen gedaan

#### Grond

Zintuiglijk zijn de in de grond puinresten en puindeeltjes waargenomen.

#### Bovengrond (0.0-0.5 m-mv)

Bovengrondmonster 1 (boring 1, traject 0.0-0.2 m-mv) bevat geen verhoogd gehalte minerale olie en vluchtige aromaten t.o.v. de achtergrondwaarde.

Bovengrondmengmonster MM1 (boring 4+5+7+9 t/m 12) bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) t.o.v. de achtergrondwaarde.

Het verhoogd gemeten gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) in het bovengrondmengmonster MM1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geeft daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

#### Ondergrond (0.6-2.9 m-mv)

Ondergrondmonster 2 (boring 1, traject 2.7-2.9 m-mv) bevat een verhoogd gehalte xylenen (vluchtige aromaten) t.o.v. de achtergrondwaarde.

Ondergrondmonster 3 (boring 1, traject 2.6-2.8 m-mv) bevat een verhoogd gehalte xylenen (vluchtige aromaten) t.o.v. de achtergrondwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten xylenen (vluchtige aromaten) in de ondergrondmonsters 2 en 3 overschrijden de achtergrondwaarde in geringe mate, de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) wordt niet benaderd. De analytisch gemeten gehalten xylenen komen niet geheel overeen met de zintuiglijk matige tot sterke brandstofgeur.

Teneinde inzicht te verkrijgen in de omvang van de brandstofverontreiniging wordt geadviseerd enkele aanvullende, afperkende, boringen te plaatsen. Geadviseerd wordt om de grondmonsters tevens op het gehalte vluchtige minerale olie (C6-C10) te onderzoeken.

Ondergrondmengmonster MM2 (boring 4+7) bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd t.o.v. de achtergrondwaarde en/of detectiewaarde.

#### Grondwater

##### peilbuis 1 (3.0-4.0 m-mv)

Het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte benzeen, ethylbenzeen, xylenen, naftaleen en minerale olie t.o.v. de interventiewaarde, een verhoogd gehalte kwik (zwarte metalen) t.o.v. de

tussenwaarde en een verhoogd gehalte barium (zware metalen) en toluen (vluchtige aromaten) t.o.v. de streefwaarde.

De verhoogd gemeten gehalten benzeen, ethylbenzeen, xylenen, naftaleen en minerale olie in het grondwater t.p.v. peilbuis 1 overschrijden de interventiewaarde en geven daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend, afperkend, onderzoek.

Het verhoogd gemeten gehalte kwik (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en geeft daardoor formeel aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het matig verhoogd gemeten gehalte kwik (zware metalen) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 is op basis van de resultaten van de boven- en ondergrond niet te relateren en hangt naar verwachting op voorhand niet samen met een locatiespecifieke verontreiniging. Ter verificatie hiervan wordt geadviseerd het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 opnieuw te bemonsteren en te analyseren op het gehalte kwik (zware metalen).

De verhoogd gemeten gehalten barium (zware metalen) en toluen (vluchtige aromaten) in het grondwater ter plaatse van peilbuis 1 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) niet en geven daardoor geen aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

### 5.2.3 Conclusie

Om het plan te realiseren is een grondwatersanering noodzakelijk. Dit wordt bij het bouwrijp maken uitgevoerd. Voor het overige zijn er geen belemmeringen die de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan in de weg staan.

## 5.3 Luchtkwaliteit

### 5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip "niet in betekenende mate" is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

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. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.



### 5.3.2 Situatie plangebied

Het project heeft een dusdanige omvang dat het is aan te merken als een project welke “niet in betekenende mate bijdraagt” aan luchtverontreiniging.

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten.

Tevens worden woningen niet aangemerkt als gevoelige bestemmingen in het kader van het ‘Besluit gevoelige bestemmingen’.

### 5.3.3 Conclusie

Aanvullend onderzoek naar de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

## 5.4 Externe veiligheid

### 5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

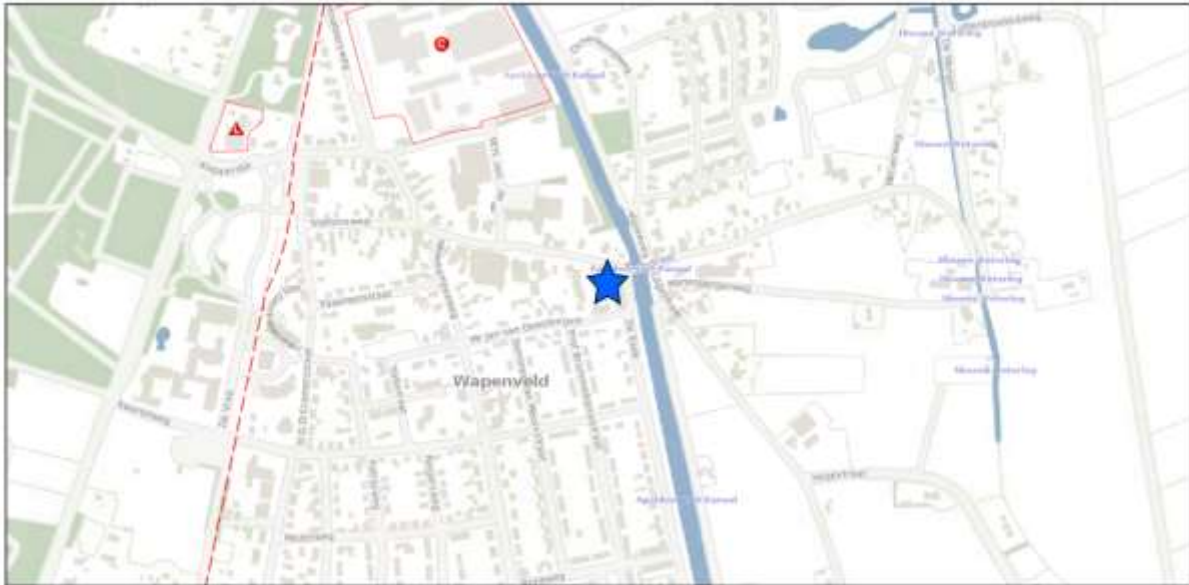
Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de ‘Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen’ (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

### 5.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

### 5.4.3 Conclusie

Externe veiligheidsaspecten vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voornemen zoals vervat in dit bestemmingsplan.

## 5.5 Milieuzonering

### 5.5.1 Algemeen

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoewel de richtafstanden in 'Bedrijven en milieuzonering' indicatief zijn, worden deze afstanden wel als harde eis gezien door de Raad van State bij de beoordeling of bedrijven op een passende afstand van milieugevoelige objecten worden gesitueerd.

### 5.5.2 Gebiedstypering

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

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

Onderhavig plangebied bevindt zich in een gemengd gebiedstype, gezien het feit dat er in de omgeving sprake is van een mix van functies. Voor een beschrijving van de gemengde functionele structuur van de omgeving wordt verwezen naar hoofdstuk 2. In dit geval kunnen de richtafstanden met één afstandstap worden verlaagd, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. De richtafstanden ten aanzien van de twee omgevingstypen worden hierna weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

### 5.5.3 Situatie plangebied

#### 5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

#### 5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ontwikkeling. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geen sprake.

Ter plaatse van de commerciële ruimte worden functies in milieucategorie 1 toegestaan. Gelet op de ligging in gemengd gebied geldt een richtafstand van 0 meter. In dergelijke gebieden kunnen functies in een lage milieucategorie direct naast of onder woningen gevestigd worden.

### 5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de woonfunctie hinder ondervindt van bestaande functies (in de omgeving). Hierna is aangegeven welke milieubelastende functies in de omgeving aanwezig zijn, welke richtafstanden gelden voor deze functies en wat de werkelijke afstand<sup>5</sup> tot aan het plangebied bedraagt.

Functie	Categorie	Richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand tot plangebied
Diverse centrumvoorzieningen (diverse adressen)	Categorie 1	0 m	40 m
<b>Basisschool de Parel (Klapperdijk 35)</b> 'Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs.' (SBI-2008: 852, 8531)	Categorie 2	10 m	45 m
<b>Kerk</b> 'Kerkgebouwen e.d.' (SBI-2008: 9491)	Categorie 2	10 m (geluid)	120 m

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde woonfunctie geen belemmering ondervindt van omliggende milieubelastende functies. De commerciële ruimte is niet milieugevoelig en kan voor wat betreft de interne werking buiten beschouwing worden gelaten.

### 5.5.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## 5.6 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Natuurbeschermingswet en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Soortenbescherming komt voort uit de Flora- en faunawet.

### 5.6.1 Gebiedsbescherming

#### 5.6.1.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 beschermd.

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid (NNN). De EHS is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de EHS geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Om te beoordelen welke effecten de ontwikkeling op ecologische aspecten met zich meebrengt is door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in bijlage 2.

#### 5.6.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het Gelders Natuurnetwerk (voorheen EHS) of binnen het gebied dat is beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn dan wel de Natuurbeschermingswet (Natura 2000-gebied). Het dichtstbijzijnde beschermde gebied ligt op grote afstand (meer dan 500 meter) van het

<sup>5</sup> Hierbij is gemeten vanaf de rand van het bouwvlak tot aan de grens van het bestemmingsvlak tot aan de milieubelastende functie.

plangebied. Gesteld kan worden dat tussen het plangebied en de aangewezen gebiedsbescherming dusdanig verstorende objecten aanwezig zijn dat voor deze aangewezen gebieden geen negatieve effecten als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling te verwachten zijn.

## 5.6.2 Soortenbescherming

### 5.6.2.1 Algemeen

Wat betreft de soortenbescherming is de Flora- en Faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

### 5.6.2.2 Situatie plangebied

Het onderzoeksgebied behoort tot het functionele leefgebied van sommige vogel-, amfibieën-, vleermuis-, en grondgebonden zoogdiersoorten. Van de in het gebied nestelende vogelsoorten zijn uitsluitend de bezette nesten beschermd, niet de oude nesten of de nestplaats. Voor het verstoren/vernielen van bezette nesten (eieren) en het verwonden/doden van vogels kan geen ontheffing van de verbodsbepalingen van de Ff-wet verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd wettelijk belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten, zoals het slopen van gebouwen en het rooien van beplanting, dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden.

De in het gebied voorkomende grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten staan vermeld in tabel 1 van de Ff-wet. Voor deze soorten geldt een algemene vrijstelling voor het verstoren, doden en/of verwonden als gevolg van handelingen die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. In het kader van algemene zorgplicht (Art. 2) wordt geadviseerd om de strooisellaag te verwijderen buiten de winterrustperiode van amfibieën.

Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied maar foerageren mogelijk rondom de opgaande beplanting en bebouwing in het plangebied. Deze functie wordt door het uitvoeren van de voorgenomen activiteit niet aangetast. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen ontheffing ex Art. 75C van de Ffwet aangevraagd te worden.

## 5.6.3 Conclusie

Gezien de ligging van het perceel en het gebruik van het perceel tot nu toe kan worden geconcludeerd dat er geen gevolgen te verwachten zijn voor de gebiedsbescherming dan wel de soortenbescherming.

## 5.7 Archeologie & Cultuurhistorie

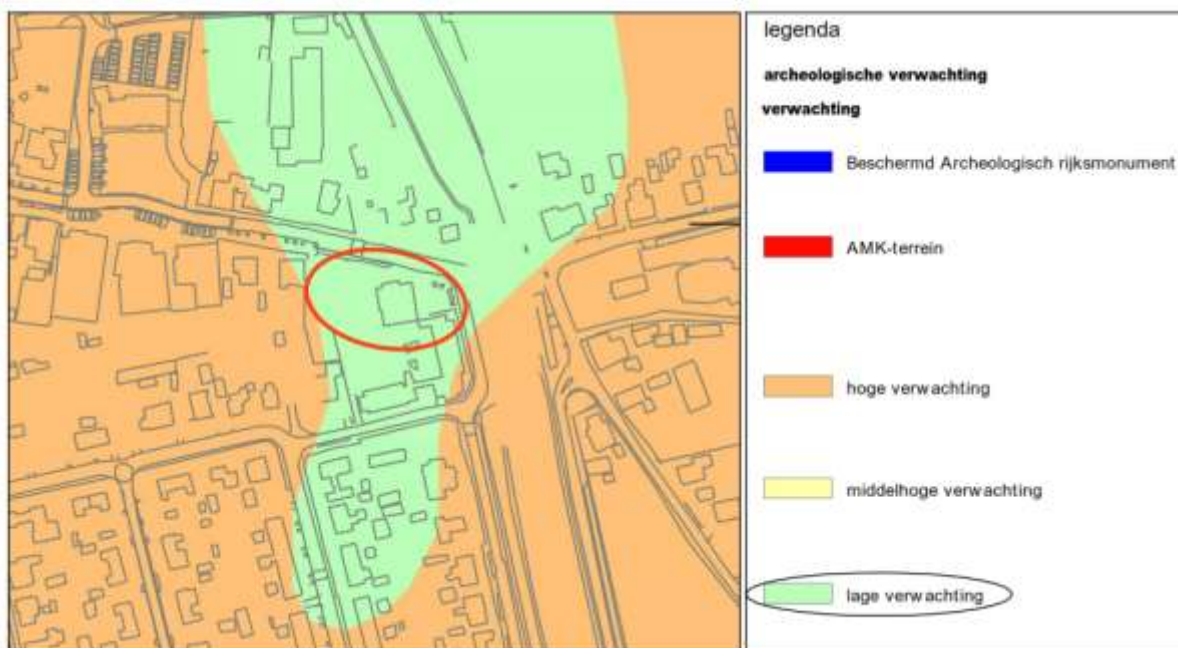
### 5.7.1 Archeologie

#### 5.7.1.1 Algemeen

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz), een wijziging op de Monumentenwet 1988, van kracht geworden. Deze wijziging brengt met zich mee dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben gekregen en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

### 5.7.1.2 Situatie plangebied

Het plan is getoetst aan het gemeentelijk archeologiebeleid en de bijbehorende kaart. De locatie kent een lage archeologische verwachting, zoals hierna weergegeven.



Afbeelding 5.2: Uitsnede gemeentelijke archeologische verwachtingskaart (Bron: gemeente Heerde)

Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 10.000 m<sup>2</sup> en die dieper gaan dan 40 centimeter beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht. De ingrepen als gevolg van dit plan overschrijden de genoemde oppervlakte van 10.000 m<sup>2</sup> en diepte van 40 centimeter niet. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

### 5.7.1.3 Conclusie

Gelet op de lage archeologische verwachting is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Tevens is het opnemen van een archeologische dubbelbestemming niet aan de orde.

## 5.7.2 Cultuurhistorie

### 5.7.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden verstaan die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. De bescherming van cultuurhistorische elementen is vastgelegd in de Monumentenwet 1988. Deze wet is vooral gericht op het behouden van historische elementen voor latere generaties.

### 5.7.2.2 Onderzoekresultaten cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied zelf geen rijks- danwel gemeentelijke monumenten. Van cultuurhistorische waarden is geen sprake.

#### 5.7.2.3 Conclusie

Er is geen reden om aan de bebouwing en/of de locatie een cultuurhistorische waarde toe te kennen waarmee bij de planvorming rekening moet worden gehouden.

#### 5.7.3 Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologisch onderzoek benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

## HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

### 6.1 Vigerend beleid

#### 6.1.1 Provinciaal beleid

De provincie onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

##### Ruimte voor water

De provincie streeft hier bij voorkeur rivierkundige maatregelen na waarin ruimte voor de rivier wordt gekoppeld aan andere ruimtelijke ontwikkelingen. Indien ruimte voor de rivier noodzakelijk is zal binnendijks gebied aan het winterbed worden toegevoegd. Hiervoor zullen planologische reservering worden ingesteld. Het bovenstaande geldt niet voor het plangebied.

##### Regionale berging

Waterbergingsgebieden zijn een belangrijk onderdeel van het watersysteem. Voornamelijk zijn deze gebieden bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit regionale watersystemen ten tijde van extreme neerslaghoeveelheden. In deze gebieden wordt verstedelijking, de aanleg van bedrijventerreinen etc. uitgesloten.

Gemeenten dienen deze waterbergingsgebieden vast te leggen in hun bestemmingsplannen. Het plangebied valt niet binnen een dergelijk zoekgebied zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005.

##### Drinkwater

In Gelderland zijn een aantal gebieden aangewezen als grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze, zonder ingrijpende en kostbare zuivering ervan, kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. Het plangebied ligt niet nabij of binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

#### 6.1.2 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Het Algemeen Bestuur van het waterschap heeft op 30 september 2015 het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. Het nieuwe waterbeheerprogramma draagt de titel 'Partnerschap als watermerk'.

Het waterbeheerprogramma gaat uit van 6 hoofddoelen:

1. We beschermen het gebied tegen overstromingen
2. We zorgen voor de juiste hoeveelheid water
3. We zorgen voor de goede oppervlaktewaterkwaliteit
4. Schoon en vuil water worden zo veel mogelijk gescheiden
5. We halen de hoogst mogelijke waarde uit water
6. We beheren de waterketen en watersysteem als één systeem, samen met partners

### 6.2 Waterparagraaf

#### 6.2.1 Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).



## 6.2.2 Watertoetsproces

Het Waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De hierbij behorende watertoets is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

### Beoordeling

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.

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

### Algemene aandachtspunten

#### *Vasthouden - bergen - afvoeren*

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

#### *Grondwaterneutraal bouwen*

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

#### *Schoon houden - scheiden - schoon maken*

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van ons waterschap toe te passen. Deze beslisboom is te vinden de website van het waterschap.

### Gebiedsspecifieke aandachtspunten

#### *Grondwaterfluctuatietoneel*

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

## HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

### 7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

### 7.2 Opzet van de regels

#### 7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt sinds 1 januari 2010. De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begrippen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

#### 7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

#### 7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Nadere eisen: in uiteenlopende gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing.

In paragraaf 7.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

#### 7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 5)*

Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

- *Algemene bouwregels (Artikel 6)*

In dit artikel zijn bepalingen omtrent parkeren en laden en lossen opgenomen.

- *Algemene gebruiksregels (Artikel 7)*

In dit artikel worden de algemene gebruiksregels beschreven. Deze gaat uit van de gedachte dat het gebruik uitsluitend mag plaatsvinden in overeenstemming met de bestemming. Dit brengt met zich mee dat de bestemmingsomschrijving van de te onderscheiden bestemming helder en duidelijk moet zijn.

- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)*

In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

#### 7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregels wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

### 7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

#### **'Verkeer' (Artikel 3)**

##### *Bestemmingskeuze*

Aan de Meester Jan van Doesburgstraat worden nog eens extra 13 extra parkeerplaatsen aangelegd die ook in voorliggend bestemmingsplan zijn meebestemd tot 'Verkeer'.

##### *Gebruiksmogelijkheden*

De tot 'Verkeer' bestemd gronden zijn aangewezen voor wegen, straten en paden, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waaronder bermen en beplanting, straatmeubilair, nutsvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens is een functie-aanduiding toegekend aan de locatie waar de mogelijkheid tot een terras wordt mogelijk gemaakt.

### *Bouwmogelijkheden*

Er zijn geen gebouwen toegestaan. Enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegestaan tot een gelimiteerde hoogte.

## **'Wonen - Woongebouw' (Artikel 4)**

### *Bestemmingskeuze*

De beoogde bebouwing betreft in hoofdzaak gestapelde woningbouw (appartementen), zodat de bestemming 'Wonen – Woongebouw' zoals het geldende bestemmingsplan voor de kern Wapenveld is toegekend aan de woningbouwlocatie. Er is de planologische mogelijkheid opgenomen voor het inrichten van een commerciële ruimte. Hier is een specifieke functie-aanduiding aan toegekend in plaats van een zelfstandige centrum- of gemengde bestemming. Het hoofdgebruik van het pand is immers de woonfunctie. De commerciële functie is hieraan ondergeschikt.

### *Gebruiksmogelijkheden*

De tot 'Wonen – Woongebouw' bestemde gronden zijn aangewezen voor het wonen in woongebouwen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-gebonden beroep. Voor de ruimte die wordt ingericht commerciële voorziening (waaronder in ieder geval wordt begrepen detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca in categorie I conform de bij de regels opgenomen Lijst van horecabedrijven) is een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - commerciële voorzieningen' opgenomen. Opgemerkt wordt dat hier zowel een commerciële ruimte als appartement is toegestaan. Op het moment dat er geen appartement wordt gerealiseerd bestaat de mogelijkheid tot het inrichten van een commerciële ruim hier, en andersom. De verschillende voorgenoemde functies zijn nader gedefinieerd in de begripsbepalingen. De commerciële ruimte is uitsluitend op de begane grond toegestaan.

### *Bouwmogelijkheden*

In de bouwregels is vastgelegd dat de bebouwing binnen een bouwvlak gerealiseerd moet worden. Goot- en bouwhoogtes zijn vastgelegd middels een bouwaanduiding op de verbeelding. Daarbij wordt opgemerkt dat een deel van de bebouwing wordt uitgevoerd in plat dak. Ter verduidelijking is de bouwregeling aangevuld waarbij verduidelijkt wordt dat de goothoogte bij de wijze van meten niet van toepassing is bij de uitvoering in plat dak. Bij de uitvoering in plat dak dient de maximum bouwhoogte aangehouden te worden.

Tevens is het maximum aantal wooneenheden vastgelegd. De maatvoering van een bijgebouw bedraagt maximaal 8 m<sup>2</sup> en de goothoogte mag niet hoger zijn dan 3 meter.

## **HOOFDSTUK 8            ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan een onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Aangezien het een particulier initiatief is, zijn er geen gemeentelijke economische belangen betrokken. De risico's voor planschade worden bij de aanvrager neergelegd middels een anterieure exploitatieovereenkomst. De procedurekosten worden aan de initiatiefnemer doorberekend in de vorm van leges.

## HOOFDSTUK 9            INSpraak EN VOOROVERLEG

### 9.1    Vooroverleg

#### 9.1.1    Het Rijk en provincie Gelderland

In artikel 3.1.1, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald, dat gemeenten bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg voeren met onder andere de diensten van de provincie en het Rijk “die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening, of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn”. De provincie is met de minister van mening dat “in het geding zijn” hier moet worden begrepen als “aan de orde zijn”. Dit betekent dat de gemeente bepaalt of bij een plan provinciale of rijksbelangen een rol spelen, en dat de provincie en het Rijk vervolgens inhoudelijk afweegt of deze belangen gerespecteerd worden, hetgeen in lijn is met de sturingsfilosofie van de Wro. Op grond van deze bepaling is vooroverleg bij plannen met enkel lokale belangen niet vereist. Het onderhavige plan valt ook onder de provinciale Wro-agenda. Derhalve wordt het onderhavige plan niet voorgelegd aan de provincie Gelderland en het Rijk.

#### 9.1.2    Waterschap Vallei en Veluwe

Het plan is middels een digitale watertoets voorgelegd aan het waterschap. De uitgevoerde watertoets beoordeeld het plan als volgt: *‘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.’* Op basis daarvan kan nader vooroverleg achterwege blijven.

### 9.2    Inspraak

In voorliggend geval wordt afgezien van het ter inzage leggen van een voorontwerp en wordt het bestemmingsplan direct als ontwerp ter inzage gelegd.

## BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

**BIJLAGE 1: VERKENNEND BODEMONDERZOEK**



**BIJLAGE 2: QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK**

**BIJLAGE 3: WATERTOETS**