

Bestemmingsplan
‘Paterijstraat - Poshuis’
Gemeente Elburg
Vastgesteld



Bestemmingsplan
‘Paterijstraat - Poshuis’
Gemeente Elburg
Vastgesteld

Rapportnummer: 211X09364_9

IMRO-identificatienummer: NL.IMRO.0231.BPPATERIJSTPOSHUIS-VST1

Datum: 1 april 2019

Contactpersoon opdrachtgever: Van der Poll Vastgoed B.V.

Projectteam BRO: Corianne Verberne, Joost van der Aa, Marloes Timmers

Concept: 18 december 2017

Ontwerp: oktober 2018

Vastgesteld: 1 april 2019

Bron foto kaft: Hollandse Hoogte 4

Beknopte inhoud: Woningbouwontwikkeling ter plaatse van de locatie Van Kinsbergen in Elburg en locatie Poshuis in t Harde

BRO
Hoofdvestiging
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1.INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Het plangebied	3
1.3 Vigerende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	7
2.PLANOMSCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie	10
3.BELEIDSKADER	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Rijksbeleid	13
3.3 Provinciaal beleid	17
3.4 Regionaal beleid	18
3.5 Gemeentelijke beleid	19
4.OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Bodem	23
4.2 Waterparagraaf	24
4.3 Archeologie	26
4.4 Cultuurhistorie	27
4.5 Ecologie	27
4.6 Bedrijven en milieuzonering	30
4.7 Geluid	32
4.8 Luchtkwaliteit	34
4.9 Geur	34
4.10 Externe veiligheid	35
4.11 Verkeer en parkeren	36
4.12 Duurzaamheid	37

5. JURIDISCHE VORMGEVING	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Regels en verbeelding	39
5.3 Bestemmingen	41
 6. UITVOERBAARHEID	 43
6.1 Economische uitvoerbaarheid	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
 BIJLAGEN BIJ TOELICHTING	
Bijlage 1: Ladder duurzame verstedelijking	
Bijlage 2: Waterparagraaf, inclusief Wateradvies	
Bijlage 3: Landschappelijke inrichting Poshuislocatie	
Bijlage 4: Flora en fauna	
Bijlage 5: Archeologisch onderzoek	
Bijlage 6: Bodemonderzoek	
Bijlage 7: Overleg omgeving	
Bijlage 8: Akoestisch onderzoek	
Bijlage 9: Bodemonderzoek Poshuislocatie	
Bijlage 10: Stikstofonderzoek incl. Aeriusberekening	
Bijlage 11: Vooroverleg en inspraak	
Bijlage 12: Bezonningsstudie	
Bijlage 13: Raadsvoorstel_Zienswijzennota	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Van der Poll Vastgoed B.V., hierna initiatiefnemer, is voornemens de grondgebonden woningen en een deel van de gestapelde woningen weg te bestemmen aan de Munnikenweg in 't Harde, de zogenaamde locatie Poshuis. De wooneenheden welke wegbestemd zijn op de Poshuislocatie worden ingezet voor de ontwikkeling van 20 appartementen aan de Paterijstraat (verder te noemen locatie Van Kinsbergen) in Elburg.

Het beoogde appartementengebouw van de locatie Poshuis wordt gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is voor het appartementengebouw een omgevingsvergunning voor bouwen verleend op basis van het geldende bestemmingsplan 't Harde 2009. Het resterende gebied wordt herbestemd voor wadi's ten behoeve van de opvang van hemelwater. Beide locaties zijn opgenomen in één bestemmingsplan, om zo de grondgebonden- en gestapelde woningen (20 wooneenheden) van de Poshuislocatie over te zetten naar de Van Kinsbergenlocatie (20 wooneenheden). Daarmee wordt tevens voldaan aan de overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer, waarbij ter plaatse van de Paterijstraat 20 woningen gebouwd kunnen worden.

Aangezien de gewenste ontwikkeling van de Van Kinsbergenlocatie niet mogelijk is op basis van het vigerende bestemmingsplan, wordt dit initiatief door middel van onderhavige bestemmingsplan planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

1.2 Het plangebied

Er is sprake van twee plangebieden in dit bestemmingsplan, namelijk locatie Poshuis (voormalig adres Munnikenweg 58 in 't Harde) en locatie Van Kinsbergen (voormalig adres Paterijstraat 4 te Elburg) (zie ook figuur 1.1 tot en met 1.3). Locatie Poshuis is gelegen in het zuidwesten van de kern 't Harde tegen een bosrand en staat kadastraal bekend als gemeente Doornspijk, sectie E, perceelnummers 8653 en 8654. De locatie Van Kinsbergen ligt in het westen van de kern Elburg. Tegenover de locatie begint het buitengebied van de gemeente Elburg. Dit perceel staat bekend als gemeente Elburg, sectie A, perceelnummer 2172.



Figuur 1.1: Globale ligging Munnikenweg (Poshuis locatie, rode cirkel) en Paterijstraat (Van Kinsbergenlocatie, blauwe cirkel) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.2: Ligging locatie Poshuis (voormalig geadresseerd als Munnikenweg 58) in 't Harde (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.3: Ligging locatie Van Kinsbergen (voormalig geadresseerd als Paterijstraat 4) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

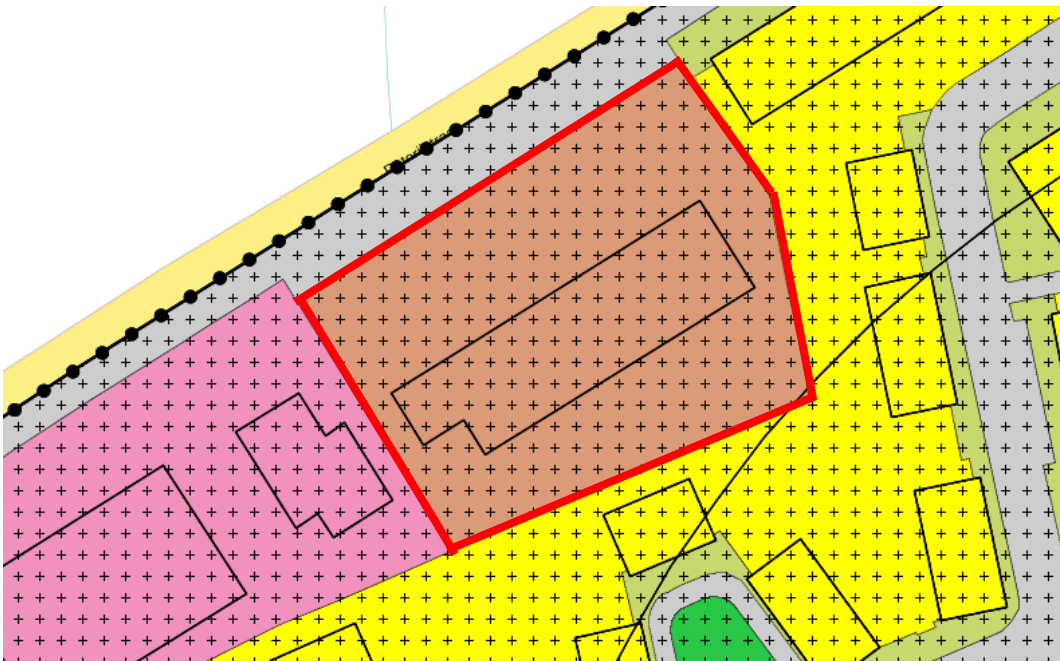
1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Het vigerende bestemmingsplan voor locatie Poshuis is het bestemmingsplan “t Harde 2009” (vastgesteld 31 januari 2011). Ter plaatse van de locatie gelden de enkelbestemmingen ‘Wonen – Gestapeld’ en ‘Wonen – Autoboxen’ (Zie figuur 1.4). Er is sprake van zes bouwvlakken. In het meest noordelijk bouwvlak geldt een maximum bouwhoogte van 10 meter, voor het meest zuidelijk bouwvlak een maximum bouwhoogte van 13 meter en voor het meest westelijk bouwvlak een bouwhoogte van 8 meter. Ter plaatse kunnen 30 woningen worden gebouwd. Tot slot geldt voor een klein gedeelte van het plangebied de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsdoeleinden’.

Voor de locatie Van Kinsbergen vigeren de bestemmingsplannen “Elburg en Oostendorp” (vastgesteld 22 april 2013) en “Elburg en Oostendorp, eerste herziening (veegplan)” (vastgesteld 28 november 2016). Aan de locatie is de bestemming ‘Maatschappelijk - Onderwijs’ met een bouwvlak, met maximum bouwhoogte van 4 meter, op een gedeelte van het bestemmingsvlak toegekend (zie figuur 1.5). De gronden zijn bestemd voor onderwijsvoorzieningen en/of een kinderopvang. Ook geldt de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ en voor een klein gedeelte de bestemming ‘Verkeer’.



Figuur 1.4: Vigerend bestemmingsplan locatie Poshuis (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 1.5: Vigerend bestemmingsplan Van Kinsbergen locatie (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Het is reeds mogelijk om ter plaatse van de locatie Poshuis 30 wooneenheden te realiseren. Er zijn hier 11 appartementen voorzien. Dit betekent dat van de oorspronkelijk 30 wooneenheden, 19 wooneenheden overblijven. Deze plancapaciteit wordt verplaatst naar de locatie Van Kinsbergen. Om de verplaatsing juridisch-planologisch kloppend te maken, dienen beide locaties herzien te worden. Op deze manier wordt geborgd dat er in totaal op beide locaties niet meer dan 31 wooneenheden gerealiseerd. Door middel van het onderhavige bestemmingsplan wordt het initiatief planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

Op die wijze wordt ook uitvoering gegeven aan de overeenkomst van de gemeente met de ontwikkelaar waardoor het contingent van 20 woningen aan de Paterijstraat – binnen de verantwoording van de ‘Laddertoets’- kan worden gerealiseerd.

1.4 Leeswijzer

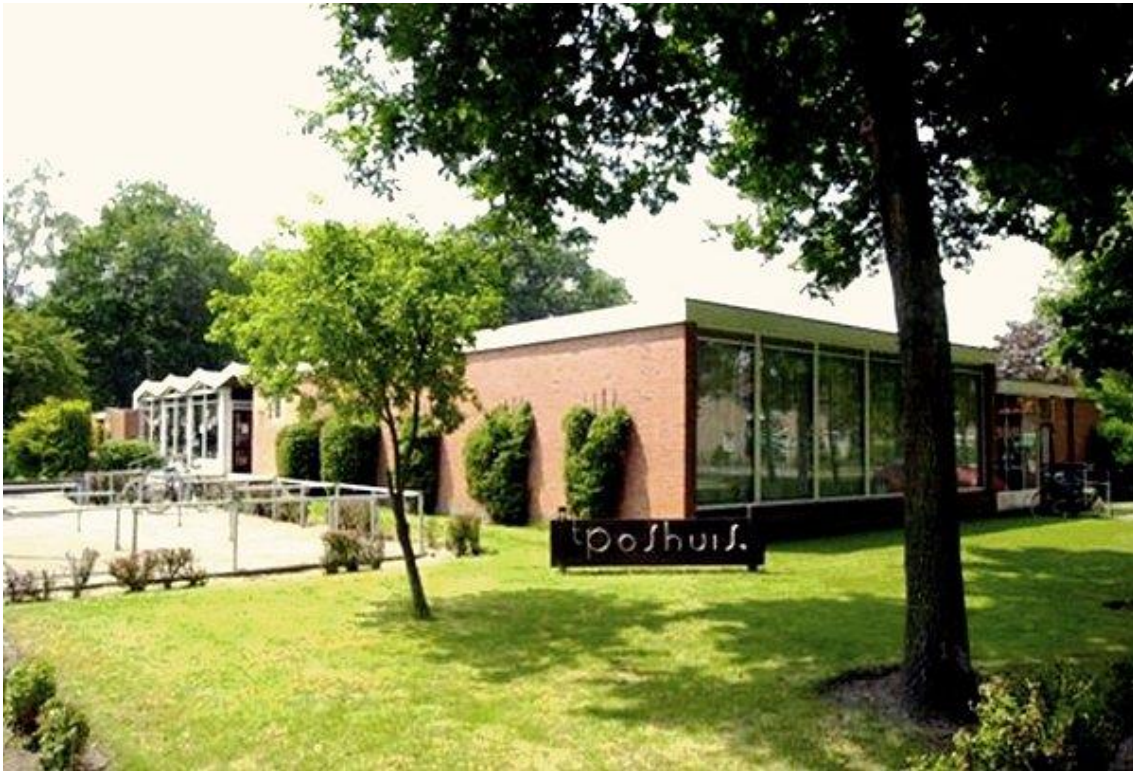
In de toelichting wordt het plangebied nader beschreven en worden de gemaakte beleidskeuzen uitgewerkt. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader beschreven. Hoofdstuk 4 behandelt de omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische vertaalslag van het uiteengezette beleid uit de voorgaande hoofdstukken aan de orde. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid, zowel de economische als de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Na de toelichting met bijlagen volgen de regels en bijbehorende bijlagen en de daarbij behorende verbeelding. De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan, maar kunnen voor de toepassing en interpretatie van de regelgeving niet los worden gezien van de toelichting.

2. PLANOMSCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

't Poshuis¹

De bouw van de legerplaats 't Harde, begin vijftiger jaren, zorgde voor een aanzienlijke uitbreiding van het inwoneraantal. Het verenigingsleven kreeg hierdoor eveneens een extra impuls. Het bestaande buurtgebouw werd veel te klein en voldeed niet meer aan de eisen destijds. Op 29 januari 1967 werd het nieuwe gemeenschapscentrum geopend 't Poshuis (Zie figuur 2.1). Door het veranderende verenigingslandschap kwam er behoefte aan een groot multifunctionele accommodatie (Aperloo) op 't Harde. Om de kosten daarvan te dekken moesten de locaties 't Poshuis en de Beemd plaats maken voor woningbouw. Inmiddels ligt het terrein al enkele jaren braak (zie figuur 2.2).



Figuur 2.1: Voormalige Poshuis (Bron: www.vgh-tharde.nl)

¹ Bron: <http://www.vgh-tharde.nl/geschiedenis-vgh-t-harde/>



Figuur 2.2: Huidige situatie locatie Poshuis

Van Kinsbergen²

Sinds 1809 is het Instituut van Kinsbergen, dat nu bestaat uit de Admiraal Van Kinsbergen-school en het Van Kinsbergen College, sterk verbonden met de vesting Elburg. De school vervulde in de 19^e en 20^e eeuw een belangrijke functie in de Elburger samenleving, dat zich met name in de 19e eeuw voornamelijk afspeelde in de vesting, lees nu het centrum. In de jaren zeventig van de vorige eeuw is de school verhuist naar de Paterijstraat, maar de contacten met de



Figuur 2.3: Huidige situatie locatie Van Kinsbergen

² Bron: Quick scan locatieanalyse Scola Van Kinsbergen

vestiging (het centrum) zijn –zeker ook vanwege de makkelijke bereikbaarheid - altijd sterk gebleven. Veel activiteiten voor de kinderen spelen zich daar jaarlijks af. In 2016 is de school verhuisd naar het Arent Toe Boecoplaan in Elburg. Het voormalige schoolgebouw aan de Paterijstraat 4 is inmiddels ook gesloopt (zie figuur 2.3).

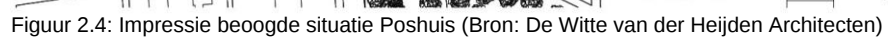
2.2 Beoogde situatie

Het is reeds mogelijk om ter plaatse van de locatie Poshuis 30 wooneenheden te realiseren. Hier zijn in de beoogde situatie 11 appartementen voorzien. Het beoogde appartementengebouw (met 11 appartementen) van de locatie Poshuis kan gerealiseerd worden op basis van het vigerende bestemmingsplan 't Harde 2009. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is voor het appartementengebouw een omgevingsvergunning voor bouwen verleend (23 oktober 2017). Dit betekent dat 19 bestemde bouwtitels niet worden ingezet voor de locatie Poshuis. Deze zogenoemde plancapaciteit wordt verplaatst naar de locatie Van Kinsbergen. Als gevolg hiervan worden beide locaties opgenomen in één bestemmingsplan, om zo de woningen (19 wooneenheden) van de Poshuislocatie in 't Harde te salderen en toe te voegen op de Van Kinsbergenlocatie in Elburg (20 wooneenheden).

De bouw van 20 woningen ter plaatse is overeengekomen als gevolg van de uitruil met de locatie 'Rehoboth'. Op een deel van de Rehobothlocatie is daardoor Kindcentrum Scola Van Kinsbergen gebouwd (bestemmingsplan Scola Van Kinsbergen, vastgesteld op 11 mei 2015).

De appartementen worden maximaal 11 meter hoog met een goothoogte van maximaal 7 meter. Naast de wettelijk benodigde onderzoeken is er ook een bezonningsstudie gemaakt. Hieruit blijkt dat er geen schaduwwerking van betekenis op de belendende percelen zal zijn. De bezonningsstudie is als separate bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd. Tussen het perceel van de Paterijstraat 5 en in/uitrit naar de parkeerplaats aan de achterzijde van de appartementen komt een groenstrook van 2 meter breed.

De appartementen op de Van Kinsbergenlocatie worden levensloopbestendig en zijn volledig rolstoel-toegankelijk. Qua prijs vallen de appartementen in het geliberaliseerde huursegment (boven € 710,68 per maand). Het zijn 3- en 4-kamer appartementen variërend van ca. 85-125 m² GBO. Bij het ontwerp van de appartementen is aandacht voor duurzaamheid & energie, zie ook paragraaf 4.12. In figuur 2.4 en 2.5 is de beoogde situatie voor respectievelijk de Poshuis en Van Kinsbergen locatie opgenomen.



3. BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een uiteenzetting gegeven van het beleid vanuit het rijk, de provincie, de regio en de gemeente Elburg, voor zover dit van belang is voor dit project.

3.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte³ staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudiger regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk. Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen 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 en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

³ Vastgesteld op 13 maart 2012.

Doorwerking plangebied

Het initiatief aan de Munnikenweg (Poshuis) en Paterijstraat (Van Kinsbergen) heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere planologische kernbeslissingen (pkb's) met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. In 2012 en 2016 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Het Barro heeft dan ook geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *“De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.⁴

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

⁴ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

Doorwerking plangebied

Er is een Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna: Ladder) doorlopen. Het initiatief wordt passend geacht binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Hieronder volgt een beknopte toelichting en advies. De volledige Ladder is opgenomen als bijlage aan dit bestemmingsplan.

Sprake van goede ruimtelijke ordening

De nadruk ligt voor de initiatieven, in lijn met de gedachte van de ladder in het kader van een duurzaam ruimtegebruik, op het zo goed mogelijk benutten van bestaand stedelijk gebied (inbreiding):

- Aangezien de locatie Van Kinsbergen de bestemming 'maatschappelijk - onderwijs' heeft en omgeving bestaat uit een aaneensluiting van stedelijke functies zoals 'wonen' en 'dienstverlening' kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied.
- Het initiatief betreft de locatie van een voormalig schoolgebouw. Bij dit initiatief is het voormalig schoolgebouw (twee basisscholen zijn samengegaan op één locatie) al gesloopt, waardoor een braakliggend terrein is ontstaan, dat wordt ingezet voor de functie 'wonen'. Er is dus sprake van het benutten van beschikbare gronden door herstructurering en het vitaliseren ervan.
- In het initiatief is rekening gehouden met de afnemende groeitrend naar wonen. De grootschaligere inbreiding 1 locatie in 't Harde is nu verdeeld naar kleinschalig maatwerk op 2 locaties in 't Harde en Elburg. Daardoor ontstaan twee nieuwe woonmilieus: het centrum-dorps en dorpswonen. De vesting Elburg vormt het historische en het functionele hart van Elburg, waar het hoofdwinkelcentrum is gesitueerd. Het initiatief komt hemelsbreed op 200 meter afstand van dit historische centrum te liggen, waar allerlei voorzieningen (inclusief supermarkt) zijn gevestigd. Ook in 't Harde is het initiatief gelegen nabij winkels in het centrum. Deze hebben hoofdzakelijk een verzorgende functie voor de inwoners van het dorp.
- Daarnaast is er met de twee initiatieven geen sprake van het toevoegen van aantallen als zodanig. Het vigerende bestemmingsplan voor de locatie Poshuis staat namelijk een plan-capaciteit van 30 woningen. Met het initiatief wordt een deel van de plancapaciteit vanuit de Poshuislocatie overgezet naar de Van Kinsbergenlocatie. Op deze manier wordt geborgd dat er in totaal niet meer dan 31 wooneenheden gerealiseerd worden binnen de locaties in. Het gaat hierbij dus om het overzetten van plancapaciteit (die voor de locatie t Harde reeds was voorzien).

Op grond van het bovenstaande dient te worden geconcludeerd, dat met de geplande woningbouwontwikkeling wordt voorzien in een ontwikkeling van 1 extra woning binnen bestaand stedelijk gebied en dat sprake is van efficiënt ruimtegebruik (en dat eveneens aansluit bij de uitgangspunten uit het provinciaal, regionaal en lokaal beleid) dat niet tot een zodanige leegstand leidt, waardoor er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Toevoeging van kwalitatieve behoefte en passend binnen doelstellingen

Het verzorgingsgebied voor het initiatief wordt afgebakend tot de regio Noord-Veluwe, waarbij tevens wordt ingezoomd op de gemeente Elburg. In zowel de regio Noord Veluwe als de gemeente Elburg is er voor de komende 10 jaar een kwalitatieve woningbehoefte. Het plan om in Elburg levensloopbestendige huurappartementen te realiseren is een kwalitatieve toevoeging op het bestaande aanbod én de plancapaciteit. Het voorziet in de behoefte vanuit de markt, zoals dat ook is vastgelegd in het beleid (Provinciaal en gemeentelijk) en het afwegingskader nieuwbouw.

Vanuit de diverse beleidsstukken die zowel regionaal als lokaal tot stand zijn gekomen (omgevingsvisie Gelderland 2017, Provinciale monitor wonen en zorg 2016, de woonvisie regio Noord Veluwe 2014, de structuurvisie gemeente Elburg 2012, de woonvisie Elburg 2015-2019 en het onderzoek seniorenhuisvesting gemeente Elburg 2017) wordt geconcludeerd dat het plan extra kwaliteit toegevoegd aan het bestaande aanbod, past binnen de kwalitatieve uitgangspunten van zowel Provincie als gemeente en tevens inspeelt op de veranderende demografie en daarmee gepaard gaande woningbehoefte:

- In samenhang met de sterke steden in de regio zijn vitale dorpen van groot belang (omgevingsvisie Gelderland, 2017). Met name in de regio's waar vergrijzing, speelt, is een evenwichtige ontwikkeling gewenst, gericht op de kwaliteit van de bestaande voorraad.
- In zowel de Provincie Gelderland, de regio Noord Veluwe als de gemeente Elburg is er sprake van een sterke vergrijzing die zorgt voor een kwalitatieve vraagverandering in het wonen. Dit vraagt om toegankelijke woningen waarin deze zorgvraag kan worden opgevangen en mensen met deze hoge leeftijd kunnen blijven wonen (Provinciale monitor wonen en zorg, 2016).
 - Het aantal 85-plussers groeit in de Provincie Gelderland de komende jaren gestaag door. Over 30 jaar is het aantal gegroeid van 43.000 naar 125.000, een toename van 190%.
 - Ook in de regio Noord Veluwe zien we een continue groei van de bevolking als mede een groei in het aandeel ouderen.
 - Hetzelfde geldt voor de gemeente Elburg Hier is over 30 jaar een toename van maar liefst 187% te zien in het aandeel ouderen.
 - De afgelopen jaren zijn veel maatregelen genomen in de zorg. Eén van de maatregelen die is genomen om de omvang van de verblijfszorg (zorg in een instelling) in te tomen, is het afschaffen van de lichtere verblijfsindicaties. Mensen met deze lichte zorgvraag zullen thuis hun zorg ontvangen. Dit vraagt om toegankelijke woningen waarin deze zorgvraag kan worden opgevangen en mensen met deze hoge leeftijd kunnen blijven wonen.
 - Als gevolg van de plannen ten aanzien van scheiden van wonen en zorg stijgt de groep in de regio Noord Veluwe naar verwachting met circa 1.300 huishoudens. Dit zijn huishoudens die voorheen in verzorgingshuizen zouden gaan wonen, en die als gevolg van de wijzigende regelgeving voortaan in gewone woningen blijven wonen.
- Door deze vergrijzing groeit het belang van kwaliteit, toekomstbestendigheid en geschiktheid in bestaande én nieuwe woningen voor kleinere/oudere huishoudens, met een onderscheid tussen kernen met een centrumfunctie en woonkernen. Dit is ook een belangrijke opgave van de regio Noord Veluwe (Woonvisie regio Noord-Veluwe, 2014).
- Kwalitatief zit de groei voor de gemeente Elburg met name in categorie 1- en 2-persoonshuishoudens. De woonwensen van deze groep zijn met name gericht op nultreden/levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen (vooral senioren). De woningen in het initiatief worden levensloopbestendig gerealiseerd waardoor ze voor meerdere doelgroepen in te zetten zijn, maar ook aansluiten bij het vraagstuk scheiden van wonen en zorg, het huisvesten van ouderen en de doelgroep (1- en 2-persoonshuishoudens) die aanzienlijk stijgt.
- Daarnaast wordt er aandacht gevraagd voor van grootschalige uitbreiden naar kleinschalig maatwerk, waarbij de opgave zich focus op de bestaande woongebieden. Daarbij wordt gesteld dat aanvullend ook nieuwbouw nodig is in de sectoren waar meer vraag naar gaat komen (Woonvisie regio Noord-Veluwe, 2014). Het initiatief sluit hier naadloos op aan.

- Met het project is er aandacht voor het vergroten van de keuzevrijheid en een gevarieerd woningaanbod, het bieden van gevarieerde en veilige woonmilieus en het versterken van een duurzame woon- en leefomgeving. Door zowel appartementen toe te voegen in het centrumdorp Elburg als het woondorp 't Harde wordt de diversiteit in woonmilieus sterker. De van oudsher traditionele opbouw van de woningvoorraad krijgt hiermee een ander karakter: meer kwaliteit en meer toekomstgericht. Ook blijft Elburg hierdoor aantrekkelijk voor ouderen en mensen met functiebeperkingen. Dit zorgt voor aansluiting op de uitgangspunten vanuit de Structuurvisie (2012) en Woonvisie (2015-2019) van gemeente Elburg.
- Uit onderzoek naar seniorenhuisvesting van gemeente Elburg (2017) blijkt dat de ouderen met verhuisplannen belangstelling hebben voor betaalbare, levensloopbestendige (senioren)woningen en gelijkvloerse appartementen. Het gaat dan vooral om huurwoningen. Echter komt niet iedere senior in aanmerking voor een sociale huurwoning en is het de komende jaren van belang om ook woningen in de geliberaliseerde huursector toe te voegen. Een landelijke tendens is de groei naar deze woningen in dit zogenoemde middensegment. Dit komt eveneens voort uit de structuurvisie van gemeente Elburg, waarin wordt aangegeven dat er een beperkte uitbreidingsbehoefte is aan duurdere huurwoningen (2012).
- De locatie ligt nabij de vesting Elburg, het winkel- en ontmoetingsgebied van de kern. Met name voor ouderen is deze plek daardoor uitermate geschikt als woonlocatie.

3.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland (geconsolideerd juni 2017)

De provincie Gelderland heeft twee hoofddoelen geformuleerd die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven.

Deze zijn:

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

Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Dit betekent dat de provincie zich met haar partners onder andere richt op kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent onder andere: het ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek, het zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en het behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gelegen in regio Noord Veluwe. Een regio die gekenmerkt wordt door rust en ruimte, een afwisselend landschap, rijke cultuurhistorie, gastvrijheid en ook goed verbonden met omliggende regio's. Opgaven waarvoor de regio staat is onder andere het behouden, versterken en benutten van de bestaande kwaliteiten, denk hierbij aan natuur, landschappen, steden en dorpen. Ook dient aandacht besteed te worden aan de verbinding van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap. Onderhavig initiatief speelt goed in op deze opgaven.

Het perceel van het voormalig Poshuis ligt nu al enkele jaren braak, dit is voor vele inwoners van 't Harde een doorn in het oog. Het appartementengebouw wordt landschappelijk ingepast en wordt hierdoor omringd door verlaagde grasvelden, gedeeltelijk ingezaaid met bloemenmengsel en bomengroepen. De resterende bouw mogelijkheden worden verplaatst naar de Paterijstraat in Elburg. Ook dit perceel ligt sinds enkele maanden braak. Voorheen zat hier het Van Kinsbergencollege. Door hier twee appartementengebouwen te situeren, wordt ook deze locatie weer leefbaar. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de provinciale Omgevingsvisie.

Omgevingsverordening Gelderland

Provinciale Staten hebben de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld op 6 april 2016. Op 28 juni 2017 is de omgevingsverordening op enkele delen geactualiseerd en in juli 2017 geconsolideerd. 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 afstemmen op de in de verordening opgenomen regels. De regels in de verordening zijn gebaseerd op de hierboven beschreven Omgevingsvisie Gelderland.

Doorwerking plangebied

In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat woningbouw doorgang kan vinden wanneer aangetoond wordt dat de behoefte er is voor deze woningen. In paragraaf 3.1 onder het kopje 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt aangetoond dat deze behoefte er is. Doordat een verplaatsing van wooneenheden plaatsvindt en per saldo geen wooneenheid wordt toegevoegd is het niet noodzakelijk om te toetsen aan het Kwalitatief Woonprogramma van Gedeputeerde Staten van Provincie Gelderland. Het initiatief voldoet aan de regels van de Omgevingsverordening van Provincie Gelderland.

3.4 Regionaal beleid

Omgevingsagenda 2015-2020

In de Omgevingsagenda 2015-2020 geven acht gemeenten van de Noord-Veluwe aan waarop zij regionaal willen samenwerken. Niet alleen als gemeenten onderling, maar nadrukkelijk ook met ondernemers, maatschappelijke partners en de provincie Gelderland. De vier opgaven in de Omgevingsagenda zijn:

1. Versterken toeristisch product;
2. Vitaliseren buitengebied;
3. Verbeteren economische infrastructuur;
4. Stimuleren klimaat neutrale regio.

Doorwerking plangebied

Voor het initiatief op de locaties van het voormalige Poshuis en Van Kinsbergen is vooral het laatste punt van belang, namelijk de stimulering van een klimaat neutrale regio. Hiermee wil de regio inspelen op de versnelling van de transitie naar een duurzame energiehuishouding, het gebruik van groene grondstoffen in combinatie met het stimuleren van een circulaire economie, verbetering van de concurrentiepositie en stimulering van de lokale werkgelegenheid. Initiatiefnemer zal in het ontwerpen van de bouwplannen voor beide locaties rekening houden met het gebruik van grondstoffen en sturen op een duurzame energiehuishouding, zodat bijgedragen wordt aan een klimaatneutrale regio.

3.5 Gemeentelijke beleid

Toekomstvisie Elburg 2020

In november 2009 is de toekomstvisie Elburg 2020 vastgesteld waarin de strategische koers die de gemeente nastreeft is vastgesteld. De ruimtelijke uitwerking hiervan is uitgewerkt in de Structuurvisie Elburg 2030 welke door de raad in september 2012 is vastgesteld. De gemeente streeft naar de volgende duurzame en vitale kernwaarden van de gemeente in 2020:

- Geborgenheid, zorgzaamheid en veiligheid.
- Gastvrije en uitnodigende omgeving.
- Vitale kwaliteitseconomie.
- Herkenning in geloofsbeleving.
- Kwaliteit in wonen en leefomgeving.
- Kleinschaligheid en menselijke maat.
- Ontplooiingsruimte voor jong en oud.

Doorwerking plangebied

In de toekomstvisie wordt aangegeven dat het aangemoedigd wordt om op een zorgvuldige wijze ingepaste kleinschalige projecten tot stand te brengen, passend bij het karakter van de verschillende kernen. Het brede aanbod van verschillende woonmilieus, de sterke sociale samenhang en aanwezigheid van hoogwaardige voorzieningen zijn belangrijke dragers van de goede leefomgeving van deze gemeente. Met onderhavig initiatief wordt zorggedragen dat het mogelijk is om op prominente plaatsen in zowel Elburg als 't Harde braakliggende grond om te zetten in locaties, landschappelijk ingepast in de omgeving, goed kunnen wonen en vertoeven. Geconcludeerd wordt dat voldaan wordt aan de Toekomstvisie Elburg 2020.

Structuurvisie gemeente Elburg 2030

Het ruimtelijk beleid van de gemeente Elburg is neergelegd in de Structuurvisie Elburg 2030. Voor het wonen in de gemeente is ingegaan op wonen in nieuwe bebouwing. Dit betreft inbreidings- en uitbreidingslocaties bij kernen en functieverandering van vrijkomende bedrijfsgebouwen in het buitengebied. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt ingezet op een sterke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de locaties en een sterke verbetering van de leefbaarheid van de omgeving. Dit past binnen de ambities van de gemeente.

Doorwerking plangebied

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de algemene ambities van de gemeente. Het betreft een maatwerksituatie, waarmee de ruimtelijke kwaliteit van de locaties sterk wordt verbeterd en een impuls wordt gegeven aan de leefbaarheid.

Omgevingsvisie 2018

Gemeenten Nunspeet, Elburg en Oldebroek hebben besloten om in 2017 een integrale omgevingsvisie vast te stellen, waarin de samenwerking naar voren komt, en ook ruimte is voor lokale keuzes en ambities. In samenspraak met bewoners, ondernemers en maatschappelijk middenveld, is een gezamenlijke gebiedsagenda opgesteld. De gebiedsagenda brengt voor iedere gemeente de centrale opgaven in beeld, toont de verschillen en overeenkomsten in de opgaven. Deze opgaven zijn vertaald in een visie voor elke gemeente waarin leefbaarheid, bereikbaarheid, omgevingskwaliteit, gezondheid, duurzaamheid en economische kwaliteit centraal staan. Om de benodigde investeringen voor de ambities op gang te brengen, zijn gebiedspaspoorten opgesteld. Deze dienen als uitnodiging om gezamenlijk (gemeente, bewoners en ondernemers) de gewenste omgevingskwaliteit te realiseren.

Het ontwerp van de Omgevingsvisie heeft voor de zienswijzenprocedure reeds ter inzage gelegen. Het voornemen bestaat om de visie in 2018 vast te stellen.

Doorwerking plangebied

Beide planlocaties zijn opgenomen in de Omgevingsvisie 2018 (zie figuur 3.1). Gemeente Elburg vindt het belangrijk dat iedereen aangenaam kan (blijven) wonen in de gemeente. Er wordt gewerkt met een kwalitatief afwegingskader, onder andere bereikbaarheid van voorzieningen is belangrijk. Bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie zelf wordt sterk gestuurd op optimaal ruimtegebruik, energieneutraal en levensloopbestendigheid van de woningen. In het initiatief is rekening gehouden met de afnemende groeitrend naar wonen. De grootschaligere inbreiding (van 't Harde) is nu verdeeld naar kleinschalig maatwerk in 't Harde en Elburg. Daardoor ontstaan twee nieuwe woonmilieus: het centrumdorps en dorpswonen. De vesting Elburg vormt het historische en het functionele hart van Elburg, waar het hoofdwinkelcentrum is gesitueerd. Het initiatief komt hemelsbreed op 200 meter afstand van dit historische centrum te liggen, waar allerlei voorzieningen (inclusief supermarkt) zijn gevestigd. Ook in 't Harde is het initiatief gelegen



Figuur 3.1: Ligging locaties Poshuis en Van Kinsbergen in Omgevingsvisie 2018 (Bron: BRO)

na bij winkels in het centrum. Deze hebben hoofdzakelijk een verzorgende functie voor de inwoners van het dorp. Geconcludeerd wordt dat het initiatief aansluit op het gedachtegoed uit de Omgevingsvisie.

Woonvisie 2015-2019

De woonvisie 2015-2019 vormt bouwstenen voor de activiteiten op het gebied van wonen binnen de gemeente Elburg en de diverse kernen. Het is zowel voor de partners van de gemeente Elburg als zichzelf een richtinggevend kader om de nut, noodzaak en locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen in relatie tot de bestaande woonvoorraad goed af te kunnen wegen. De Woonvisie 2015-2019 beschrijft een drietal kantelingen/transities in de samenleving die zorgen op het gebied van wonen voor een verschuiving van de accenten:

- van focus op grootschaliger nieuwbouw naar het meewegen van de potenties en veranderbaarheid van het bestaande vastgoed (woningen, maar ook eventueel leegstaande kantoorruimte en zorgvastgoed);
- van gedetailleerde top-down woningbouwprogrammering naar vraaggericht ontwikkelen in nauwer samenspraak met de eindgebruiker;
- naar betaalbaarheid van het wonen, want deze staat onder druk;
- naar meer ruimte en vrijheid voor de inwoners om hun eigen leven en leefomgeving vorm te geven, desgewenst in samenwerking met elkaar;
- naar een overheid die meer afstand neemt en ruimte geeft waar mogelijk en sterker ingrijpt waar nodig (een dynamisch spel van loslaten, faciliteren, regisseren en vangnet voor zij die niet meekunnen).

Bij de woonvisie is de Regionale Woonvisie als vertrekpunt genomen. Daarin staat het belang van werken aan duurzame steden, wijken en dorpen centraal. Daarmee wordt bedoeld duurzaam en adaptief, in de brede zin van het woord. Dus, steden-wijken-dorpen:

- waar mensen in verschillende fasen van hun leven kunnen wonen;
- waar de woningvoorraad ook op termijn voorziet in de te verwachten woningbehoefte;
- waarin de woningvoorraad optimaal is aangepast in het licht van energiebesparing en beperking CO₂-uitstoot;
- die zich snel kunnen aanpassen aan maatschappelijke ontwikkelingen, door de samenstelling van de woningvoorraad, goed samenwerkende partijen en ruimte voor burgerkracht en lokale initiatieven.

Op basis hiervan zijn in de woonvisie een aantal thema's benoemd die aandacht vragen in de gemeente:

- Betaalbaarheid van het wonen;
- Wonen-Welzijn-Zorg;
- Duurzaamheid;
- Woonprogramma.

Tevens zijn per kern een aantal accenten benoemd.

Doorwerking plangebied

Zoals reeds bij de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is gemotiveerd zit kwalitatief de groei voor gemeente Elburg met name in categorie 1- en 2-persoonshuishoudens en de woonwensen zijn gericht op nultreden/levensloopbestendige woningen en sociale huurwoningen (vooral senioren). Er is een beperkte behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. Daarnaast is er een

blijvende vraag naar duurdere koopwoningen, hoewel deze sector op termijn in grotere aantallen op de markt zullen komen in verband met de sterke vergrijzing van de bevolking (waken voor concurrentie nieuwbouw met bestaand aanbod).

Het plan voorziet in deze behoefte en speelt goed in op de benoemde thema's in de woonvisie en de genoemde accenten voor de kernen Elburg/Oostendorp en 't Harde waar de twee ontwikkellocaties toe behoren:

- Betaalbaarheid van wonen; Qua prijs vallen de appartementen in het geliberaliseerde huursegment (boven € 710,68 per maand). Dit is de doelgroep die niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoningen en aandachtspunt is vanuit beleid.
- Wonen-welzijn; zorg; de appartementen op de Van Kinsbergenlocatie worden levensloopbestendig en zijn volledig rolstoel-toegankelijk. Daarnaast liggen ze op loopafstand (< 5 min.) van de centrumvoorzieningen.
- Duurzaamheid;
Het complex aan Paterijstraat wordt aardgasloos uitgevoerd. Daarnaast is de indeling van het gebouw zodanig dat gebruik kan worden gemaakt van passieve zonne-energie. Verwarming en koeling vindt plaats met een warmtepomp. Om energie op te wekken worden de appartementengebouwen voorzien van PV-panelen op het platte dak.
Het complex aan het Poshuis is voorzien van PV-panelen op het dak en duurzaam waterbeheer.
- Woonprogramma (potenties bestaande woningvoorraad en nieuwbouw); Huurwoningen in het vrije woonsegment met verschillende huurprijzen betekenen een aanvulling op het bestaande aanbod.
- De kernen in beeld (accenten per kern); Er is sprake van de toevoeging van een woonprogramma in de geliberaliseerde huur. De woonlocatie is onder andere geschikt voor ouderen, dichtbij voor voorzieningen en geeft de mogelijkheid om in de plaats te kunnen blijven wonen. Daarnaast wordt er gebouwd aansluitend bij de woonmilieus van de kernen.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Doorwerking plangebied

Door Aeres Milieu B.V. is een bodemonderzoek voor de locatie Van Kinsbergen uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond geen gehalten zijn gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. In de ondergrond zijn licht, ten opzichte van de achtergrondwaarde, verhoogde gehalten Polychloorbifenylen (som PCB) en minerale olie gemeten. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met barium. Op het maaiveld is plaatselijk een laagje puingranulaat (oppervlakte circa 4,5 x 5 m²) aangetroffen. Ter plaatse is een indicatief asbestonderzoek uitgevoerd middels het graven van twee asbestinspectiegaten van 0,3 x 0,3 x 0,5 meter. Het uitkomende materiaal is gezeefd. Visueel is hierbij geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verhoogde gehalten in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit van toepassing.

Voor de locatie Poshuis is ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan bodemonderzoek uitgevoerd en voor woningbouw akkoord bevonden. In het grondwater is een lichte verhoging voor chroom en koper geanalyseerd. Deze waarden blijven onder de normwaarden een vormen geen belemmering. Dit geldt ook voor de wadi.

Het appartementengebouw van de locatie Poshuis wordt gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is voor het appartementengebouw een omgevingsvergunning voor bouwen afgegeven. Met de bouw is inmiddels gestart.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.2 Waterparagraaf

Een watertoets is een essentieel onderdeel van ieder ruimtelijk plan en is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Doorwerking plangebied

Van Kinsbergen

Door Aeres Milieu B.V. is een waterparagraaf opgesteld voor de Van Kinsbergen locatie. De waterparagraaf is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen. Geconcludeerd wordt dat de totale verharding van het oppervlak binnen het plangebied door de ontwikkeling met circa 710 m² afneemt. Opgemerkt wordt dat enkele gegevens geschat zijn op basis van een planontwerp. Bij wijzigingen dient de definitieve hemelwatervoorziening hierop aangepast te worden.

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, hetgeen wil zeggen dat de waterhuishoudkundige situatie na de bouw niet afwijkt van voor de bouw. Binnen het plangebied zal een gescheiden stelsel aangelegd worden tot aan de perceelgrens. Door de afname aan verhard oppervlak is geen retentievoorziening noodzakelijk geacht en wordt hydrologisch gezien reeds positief ontwikkeld. Indien vereist door de gemeente of wenselijk binnen het plangebied kan de locatie nog duurzamer ontwikkeld worden.

Als eerste kan het verhard oppervlak aanvullend verminderd worden door de aanleg van een groendak of halfverharde parkeerplaatsen. Dit oppervlak wordt als onverhard beschouwd en geeft een groenere uitstraling aan het plangebied. Verder zijn diverse aanvullende mogelijkheden toepasbaar, hiervoor wordt verwezen naar de bijlagen.

Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater is ter plaatse niet mogelijk omdat nabij het plangebied alleen een C-watgang aanwezig is. Omdat in de Paterijstraat een gemengd stelsel aanwezig is, zal het hemelwater aangesloten worden op het gemengd rioolstelsel. Bij een toekomstige scheiding van het stelsel kan de onderzoekslocatie dan eenvoudig afgekoppeld worden. Door de toepassing van een IT-riool onder de oprit en het parkeerterrein kan aanvullend water (voornamelijk horizontaal) infiltreren.

Door de bouw van ca. 20 appartementen is geen toename aan afvalwater ten opzichte van de voormalige school te verwachten. De toekomstig verwachte hoeveelheid afvalwater bedraagt ca. 0,6 m³/u. De precieze ligging en plaatsing van de lozingspunten dient in overleg met de gemeente door de opdrachtgever/architect uitgewerkt te worden in de bouwtekeningen. Voor het aansluiten op het rioolstelsel dient tevens een aanvraag ingediend te worden bij de gemeente Elburg.

Ter plaatse is geen grondwateroverlast te verwachten. Voor de nieuwbouw is een vloerpeil van minimaal 10 cm boven het straatpeil geadviseerd. Door maaiveldprofilering dient water af te stromen naar een lager gelegen plek of een hemelwaterstelsel. Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar een voorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan. In geen geval mag de afvalwaterriolering op een hemelwatervoorziening worden aangesloten.

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Via de digitale watertoets is door het Waterschap Vallei en Veluwe voor onderhavig initiatief een positief wateradvies gegeven. Het advies is als bijlage toegevoegd. Het aspect 'water' vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

Poshuis

Aangezien het reeds mogelijk is om binnen het geldende bestemmingsplan op de locatie Poshuis woningen te realiseren is voor deze locatie overleg gevoerd met het Waterschap Vallei en Veluwe over de waterberging en geen waterparagraaf opgesteld. Wel is een onderbouwing opgesteld waarin beschreven wordt op welke manier rekening wordt gehouden met de gevolgen van de voorgenomen herinrichting voor de waterhuishouding in het plangebied en de omgeving. In dit geval is het uitgangspunt specifiek waarom de noodopvang voorzien is en of voldoende rekening gehouden is met de inpassing en veiligheid naar de omgeving toe. De onderbouwing is door Aeres Milieu B.V. opgesteld en als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen

Uit een capaciteitsberekening van het riool blijkt dat binnen de kern van 't Harde water op straat ontstaat bij een bui van 10. In de kern van 't Harde is maaiveldstroming mogelijk door het hellende maaiveld. Globaal is het maaiveld vanaf het centrum aflopend in noordwestelijke richting. Het plangebied is op ca. 6,8 meter +NAP gelegen. Centraal is het maaiveld door de sloop van het voormalige pand op ca. 6 meter +NAP gelegen. Door ergens watervast te houden, wordt overlast voorkomen. Uit de rapportage van het basisrioleringsplan blijkt dat de kruising Munnikenweg/Hertog Karelweg veruit de meest in het oog springende locatie is om een noodberging van ca. 3.000 m³ aan te leggen (bij voorkeur in een open berging (wadi) om zo wateroverlast te beperken. Het kruispunt met de Granietstraat en de drempel zuidelijker in de Munnikenweg liggen op ca. 6,9 meter +NAP. Het tussengelegen stuk weg ligt lager op ca. 6,65 meter +NAP waardoor men hier eenvoudig een invoer kan realiseren naar een robuuste waterberging. Hiervoor wil men de wegen die het water moeten afvoeren 'waterslim' inrichten. Dit houdt in dat bij extreme buien de weg als watergang gaat dienen door gebruik van open goten, een lage wegas, verhoogde banden enz. Over de beste (passende)oplossing voor dit waterslim inrichten zal overleg plaatsvinden met de buurt. De aanvoer zal plaatsvinden over de oostelijk van het plangebied gelegen Hertog Karelweg. Tevens dient een retentie aangelegd te worden en is een terugstroomvoorziening naar het gemengd rioolstelsel noodzakelijk.

Een toekomstige voorziening mag geen overlast veroorzaken binnen het plangebied of voor derden. Ter plaatse wil men een appartementsgebouw realiseren met zuidelijk een parkeerterrein. Rondom het gebouw wordt het maaiveld verlaagd om de noodopvang te realiseren. Door de afname van het bouwvlak, de hoogteligging van de nieuwbouw en de realisatie van een noodopvang is ter plaatse geen wateroverlast te verwachten. Voor de nieuwbouw is een vloerpeil van minimaal 10 cm boven het bestaande maaiveld (>6,8 m +NAP) geadviseerd. Door maaiveldprofilering dient water af te stromen naar een lager gelegen plek. Het is noodzakelijk de afvoer van afgekoppeld hemelwater naar een voorziening goed te dimensioneren. Indien onvoldoende aandacht wordt gegeven aan het ontwerp en dimensionering, kan wateroverlast ontstaan.

4.3 Archeologie

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Doorwerking plangebied

Door Aeres Milieu B.V. is een archeologisch onderzoek uitgevoerd voor de Van Kinsbergenlocatie. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen.

Het plangebied is opgehoogd met circa 1 meter opgebrachte grond. Hieronder zijn een klei- en een veenlaag aanwezig, met een gezamenlijke dikte van meer dan 50 cm, zoals aangegeven op de archeologische verwachtingskaart van de gemeente Elburg. De top van het oorspronkelijke maaiveld bestond uit klei en is plaatselijk nog intact. De hieronder gelegen dunne veenlaag is slap en deels veraard. In de top van het dekzand, vanaf 1,5 m –mv, is plaatselijk een A-horizont aanwezig, hetgeen erop duidt dat de top van het zand niet verspoeld is en mogelijk bewoningssporen aanwezig kunnen zijn uit de periode voor de veengroei. Op basis van landschappelijke ligging, in een vlakte of laagte, wordt deze kans echter klein geacht.

Er zijn er geen archeologische lagen aangetroffen met een meer dan lage trefkans op het voorkomen van archeologische resten. De kans op archeologische resten in het plangebied wordt laag ingeschat. Mochten al resten aanwezig zijn dan liggen deze in ieder geval onder de opgebrachte grond met een dikte van circa 1,0 meter. Archeologisch vervolgonderzoek is niet nodig.

Voor de locatie Poshuis zijn omgevingsvergunningen afgegeven voor het bouwen van 30 woningen overeenkomstig het geldende bestemmingsplan. Ten tijde van de aanvraag voor de omgevingsvergunning bouwen is in de ruimtelijke onderbouwing geconcludeerd dat de kans op aantreffen van archeologische vindplaatsen binnen de locatie klein is. Daarmee was er geen noodzaak om het plangebied aan een archeologisch onderzoek te onderwerpen en met betrekking tot het aspect 'archeologie' bestaan geen verdere belemmeringen voor de ontwikkeling van het plangebied. Het beoogde appartementengebouw van de locatie Poshuis wordt gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is voor het appartementengebouw een omgevingsvergunning voor bouwen verleend.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorliggende bestemmingsplannen.

4.4 Cultuurhistorie

In de directe omgeving van het plangebied komen geen rijks- en gemeentelijke monumenten voor. Het plangebied is geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht, als zodanig aangewezen waardevol landschap en een cultuurhistorisch waardevolle structuur.

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.5 Ecologie

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet heeft drie wetten vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, Boswet en de Flora- en faunawet. Er is een verschuiving opgetreden in de tabellen voor soortenbescherming. Sommige soorten worden beter beschermd, sommige soorten komen in een lager beschermingsregime of worden nieuw toegevoegd. De algemene zorgplicht blijft daarbij bestaan voor alle inheemse flora- en fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur).

Er is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd voor beide locaties. De quickscan is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 15 september 2017 door een ecooloog van BRO⁵ een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan.

Doorwerking plangebied

Poshuis

Soortenbescherming

In 2010 is door Oranjewoud voor verschillende locaties, waaronder het Poshuis, een toets over de natuurwetgeving uitgevoerd. Er zijn diverse aanvullende onderzoeken (voor onder andere vleermuizen en de hazelworm) uitgevoerd. De conclusie was dat onder ander locatie Poshuis niet van belang is voor zowel de Hazelworm als diverse soorten vleermuizen. Voor het totale onderzoek wordt verwezen naar de bijlagen. Sinds dit onderzoek is het aanwezige gebouw gesloopt. Het gebied is vergrast en er zijn enkele berken gaan groeien (figuur). Voor vleermuizen is het plangebied niet aantrekkelijker geworden gezien er geen grote houtopstanden bij zijn gekomen. Daarnaast blijft de bosrand behouden. Alle nieuwe begroeiing beperkt zich tot 1 a 2 meter hoogte en is te sporadisch om als foerageergebied dienst te doen. Ook hazelworm zal in de huidige situatie nog steeds afwezig zijn. De bosrand zelf is weinig veranderd, en lag van tevoren al in een zonnige hoek. Het open terrein wat sinds de sloop braak ligt heeft nog geen blader/humuslaag of dichte begroeiing ontwikkeld, waar een hazelworm van afhankelijk is. Daarnaast blijft ook in de toekomstige situatie de bosrand aanwezig welke kan doorontwikkelen en op termijn eventueel door deze soort gekoloniseerd kan worden. Met betrekking tot planten stel-

⁵ BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

len beschermde soorten zeer specifieke eisen aan hun habitat. Het aanwezige habitat is marginaal geschikt gezien de vergrassing. Vergelijkbaar habitat is niet in de buurt aanwezig, waardoor kolonisatie op deze termijn ook onwaarschijnlijk is. Aanwezigheid van beschermde planten is redelijkerwijs uitgesloten.

Gebiedsbescherming

Tevens beschikt deze locatie over een Natuurbeschermingswetvergunning (1998) voor de realisatie van 30 woningen direct grenzend aan het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Ook deze vergunning is toegevoegd aan de bijlagen. Er is in het verleden voor alle woningen/appartementen (totaal 30 woningen) een omgevingsvergunning voor bouwen afgegeven. Door deze bestemmingsplanherziening wordt alleen het huidige appartementengebouw met 11 woningen bestemd. De overige bouwvlakken zijn wegbestemd met deze bestemmingsplanherziening. In de plaats daarvoor zijn wadi's opgenomen. Het vervallen van deze woningen met als gevolg ook minder verkeersbewegingen heeft een positief effect ten opzichte van de vergunde situatie voor wat betreft de uitstoot van stikstof.



Figuur 4.1: Locatie Poshuis per 17-9-2017

Geconcludeerd wordt dat het initiatief niet leidt tot significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor het Natura 2000-gebied 'Veluwe'. Nu het bouwplan verkleind is naar 11 woningen, en deels natuurlijk zal worden ingericht, kan geconcludeerd worden dat, hoewel de effecten al niet significant bijdroegen aan de instandhoudingsdoelstellingen, deze effecten nog minder zullen zijn.

Van Kinsbergen

Soortenbescherming

Op basis van deze quickscan dient voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming, onderdeel soorten, in acht te worden genomen:

- Ten aanzien van broedvogels zonder jaarrond beschermde nesten dient, om overtreding op voorhand te voorkomen, het kappen en snoeien van de bomen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd.

- Ten behoeve van binnen het plangebied (incidenteel) aanwezige algemene soorten dient de zorgplicht in acht te worden genomen.

Gebiedsbescherming

De Van Kinsbergenlocatie is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, “Veluwerandmeren”, bevindt zich op circa 1,2 kilometer afstand ten westen van het plangebied. Op circa 3,3 kilometer van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied ‘Veluwe’. Ter plaatse van het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren bevinden zich geen stikstofgevoelige gebieden. Derhalve vindt er geen toetsing plaats voor stikstofdepositie ter plaatse van het Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect, zoals toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Gezien de voorziene ontwikkeling, de ligging in het stedelijk gebied en de afstand tot het beschermde gebied is hier geen effect op het Natura 2000-gebied te verwachten. Er heeft een Aerius berekening plaatsgevonden. De Aerius berekening (onderdeel van het stikstofonderzoek) is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De appartementen worden ‘gasloos’ uitgevoerd waardoor er geen relevante stikstofemissie plaats vinden ten gevolge van de appartementen. Daarnaast kan toetsing van het wegverkeer gezien de afstand en de (kleinschalige) omvang van het plan achterwege blijven. Uit een uitgevoerde berekening blijkt dat bij een verkeersgeneratie van circa 130 verkeersbewegingen de drempelwaarde ter plaatse van Natura 2000-gebieden niet overschreden wordt. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Samenvatting

In onderstaande tabel is samengevat of de voorgenomen ontwikkeling negatieve effecten kan hebben op beschermde soorten en/of gebieden, en wat de eventuele vervolgstappen zijn, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is tevens weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel I. Overzicht (potentiele) aanwezigheid beschermde soorten/gebieden en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	Algemeen	Ja	Mogelijk	plangebied buiten broedseizoenen bouwrijp maken of controle vooraf	globale broedseizoen loopt van maart tot half augustus
	Jaarrond beschermd	Nee	Nee	-	-
Vleermuizen	Verblijfplaatsen	Nee	Nee	-	-
	Foerageer-habitat	Nee	Nee	-	-
	Vliegroutes	Nee	Nee	-	-
Grondgebonden zoogdieren		Ja	Incidenteel mogelijk	Zorgplicht	-
Reptielen		Nee	Nee	-	-

Soortgroep	Potentieel aanwezig	Sprake van verstoring	Vervolgtraject / maatregelen	Bijzonderheden / opmerkingen
Amfibieën	Ja	Incidenteel mogelijk	Zorgplicht	-
Vissen	Nee	Nee	-	-
Ongewervelden	Nee	Nee	-	-
Vaatplanten	Nee	Nee	-	-
Gebiedsbescherming	Afstand tot gebied	Sprake van aantasting	Vervolgtraject	Bijzonderheden / opmerkingen
Natura 2000	ca. 1.1 km	Nee	-	-
Natuurnetwerk Nederland	ca. 0.5 km	Nee	-	wezenlijke ecologische waarde en kenmerken blijven gelijk
Houtopstanden	-	Nee	-	Niet van toepassing

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁶

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

⁶ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door verschillende functies, zoals woningen en diverse bedrijven. Dit betekent dat de richtafstanden met een stap verlaagd mogen worden. De daadwerkelijke milieucategorie wijzigt echter niet.

Doorwerking plangebied

Poshuis

De directe omgeving van Poshuis wordt gekenmerkt door enkel woningen. Daarbij is reeds sprake van een woonbestemming. Voor de locatie 'Poshuis' wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van het voorgenomen initiatief.

Van Kinsbergen

De directe omgeving van Van Kinsbergen wordt gekenmerkt door woningen en aan de westkant een dienstverleningslocatie. In de VNG-publicatie wordt dienstverlening als milieucategorie 1 aangeduid. Dit houdt in dat de richtafstand (geen norm) voor 10 meter, wat betreft het aspect 'geluid', gehanteerd wordt naar de omliggende functies, wanneer er sprake is van een rustige woonwijk. Het plangebied is te typeren als gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor of een plangebied is gelegen langs hoofdinfrastructuur. Het plangebied ligt aan de Paterijstraat. De Paterijstraat is een doorgaande weg (50 km/u). Bij het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verminderd. Gelet op de aard van de omgeving is dat passend t.o.v. het geprojecteerd bouwvlak. Dit betekent dat de aan te houden richtafstand 0 meter mag zijn. Aan deze richtafstand wordt voldaan nu het bouwvlak op 5 meter afstand ligt, net zoals bij de woningen aan de Nijenbeekstraat.

Parkeren

Naar aanleiding van het realiseren van een parkeerplaats voor de bewoners van de 2 nieuwe appartementengebouwen dient te worden aangetoond dat ter plaatse van de nieuw te realiseren appartementen en de bestaande omliggende woningen sprake is van een goed woon- en leefklimaat ten gevolge van het parkeren van de auto's. In dit kader worden de maximale geluidniveaus (dichtslaan portieren) vanwege de nieuw te realiseren parkeerplaatsen binnen het plangebied beschouwd. Langtijdgemiddelde geluidniveaus en geluid door de verkeersaantrekkende werking wordt geacht onderdeel uit te maken van het wegverkeerslawaai, aangezien het hier een openbare weg betreft.

Het onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999. Hiertoe is een rekenmodel opgesteld. De rekenresultaten zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening getoetst aan de richtwaarden voor indirecte hinder uit de publicatie: "Bedrijven en milieuzonering", versie 2009. Het berekende maximale geluidniveau (L_{Amax}) gedurende de dag- en avondperiode bedraagt ten hoogste 69 dB(A) ter plaatse van de nieuwe appartementen en 68 dB(A) ter plaatse van de bestaande woningen. Voor de bestaande woningen als ook de nieuwe appartementen worden de richtwaarden uit stap 2 van de VNG-publicatie voor een "gemengd gebied" zijnde 65 dB(A) gedurende de avondperiode niet gerespecteerd.

Bij beoordeling aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie worden piekniveaus vanwege aan- en afrijdend verkeer buiten beschouwing gelaten. Onder aan- en afrijdend verkeer worden ook aanverwante piekgeluiden zoals het dichtslaan van portieren en laadkleppen verstaan. Geconcludeerd wordt dat hiermee wel wordt voldaan aan de richtwaarden uit stap 3 van de VNG-publicatie. De optredende geluidniveaus zijn acceptabel, omdat:

- het betreft parkeren van eigen bewoners van de appartementengebouwen;
- het betreft een omgevingseigen geluidbron. In de omgeving vinden vergelijkbare activiteiten plaats.

Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting ten gevolge van het parkeren op de 34 parkeerplaatsen vormt geen belemmering voor het plan voornemen. Ondanks het feit dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening zal door de initiatiefnemer ter plaatse van de in/uitrit (perceelsgrens Paterijstraat 5) en verderop op het terrein (perceelsgrens woningen Passestraat) een geluidwerend/-absorberend scherm (bijvoorbeeld Kokowall) aangelegd worden van 2 meter hoog vanaf de voorgevel van de hoofdgebouwen.

De in/uitrit wordt versmald door in ieder geval tussen het perceel van de Paterijstraat 5 en de in/uitrit naar de parkeerplaats aan de achterzijde van de appartementen een groenstrook van 2 meter breed te realiseren. De in/uitrit wordt tevens voorzien van geluidarme bestrating om de snelheid en daarmee het geluid te dempen.

Voor de locatie 'Van Kinsbergen' wordt geconcludeerd dat het aspect 'bedrijven en milieuzoneering' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van het voorgenomen initiatief.

4.7 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Woningen zijn geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. In de woningen mogen geluidsnormen niet worden overschreden.

Door Windmill Advies is een akoestisch onderzoek uitgevoerd voor de Van Kinsbergenlocatie. Dit onderzoek is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. In deze paragraaf zijn enkel de conclusies en aanbevelingen opgenomen. Voor de locatie Poshuis is ten tijde van het opstellen van het vigerende bestemmingsplan akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het beoogde appartementengebouw van de locatie Poshuis wordt gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is voor het appartementengebouw een omgevingsvergunning voor bouwen verleend.

Doorwerking plangebied

Van Kinsbergen

Voor de realisatie van geluidgevoelige objecten binnen de wettelijke zone van wegen is een akoestisch onderzoek noodzakelijk. Het plangebied ligt binnen de wettelijke zone van de Paterijstraat en de Zwolscheweg. De geluidbelastingen worden berekend voor de toekomstige situatie (10 jaar na realisatie, 2028). Toetsing vindt plaats aan de eisen uit de Wet geluidhinder en het geluidbeleid van de gemeente Elburg. Bij overschrijding van de voorkeurswaarde worden maatregelen onderzocht. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden tevens de 30 km/uur-wegen in het onderzoek betrokken en wordt de cumulatieve geluidbelasting bepaald. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Paterijstraat en de Zwolscheweg. De geluidbelasting is getoetst aan het stelsel van voorkeurswaarden en maximale ontheffingswaarden uit de Wet geluidhinder. Ten gevolge van het wegverkeer op de Paterijstraat bedraagt de geluidbelasting ter plaatse van de toetspunten ten hoogste 61 dB. Na aftrek van de correctie zoals bedoeld in artikel 110g van de Wet geluidhinder bedraagt de geluidbelasting ten hoogste 56 dB waarmee de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt gerespecteerd. Echter de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel gerespecteerd. De geluidbelasting ten gevolge van de zoneplichtige Zwolscheweg bedraagt ter plaatse van de toetspunten ter hoogte van de geplande appartementengebouwen ten hoogste 39 dB inclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB gerespecteerd.

De geluidbelasting exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder ten gevolge van de niet zoneplichtige wegen: Nijenbeekstraat bedraagt ten hoogste 40 dB, ten gevolge van de Passestraat 38 dB en ten gevolge van de Omloop ten hoogste 28 dB. Deze geluidbelastingen respecteren de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder. Geconcludeerd wordt dat vanwege de Nijenbeekstraat, Passestraat en de Omloop sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de cumulatieve geluidbelasting ten gevolge van alle wegen inzichtelijk gemaakt. Voor de cumulatieve geluidbelasting zijn alle in dit onderzoek onderzochte wegen beschouwd (zoneplichtig en niet zoneplichtig). De cumulatieve geluidbelastingen (exclusief aftrek artikel 110g van de Wet geluidhinder) en zonder maatregelen in de vorm van stiller asfalt ter plaatse van de Paterijstraat bedragen ten hoogste 61 dB en wordt bepaald door de Paterijstraat. Overeenkomstig de GES score is de geluidbelasting van de Paterijstraat te kwalificeren als 'zeer matig'.

Maatregelen om de geluidbelastingen terugbrengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde zijn onderzocht en stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke dan wel financiële aard. Daar er sprake is van het overschrijden van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB is het noodzakelijk dat door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Elburg een besluit wordt genomen voor het vaststellen van hogere grenswaarden voor een gedeelte van de appartementen waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Voor de appartementen gepland aan de zijde van de Paterijstraat dient een hogere waarde van 56 dB te worden aangevraagd.

Voor alle appartementen waar een hogere grenswaarde moet worden aangevraagd, zal worden voldaan aan de voorwaarden uit het gemeentelijk beleid. De volgende voorwaarden zijn van toepassing:

1. Een geluidluwe gevel. Tenminste 30% van (het oppervlakte van) de verblijfsruimten dienen aan de zijde van geluidluwe gevel te worden gesitueerd.
2. Geluidluwe buitenruimte.

Geadviseerd wordt, zodra het plan is uitgewerkt, om middels een aanvullend akoestisch onderzoek aan te tonen dat de gevels van de te realiseren woningen met een gecumuleerde geluidbelasting van meer dan 53 dB wel een voldoende geluidwering (GA;k) hebben zodat een binnenniveau van 33 dB gerespecteerd blijft.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofddlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet In Betekenende Mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'Niet In Betekenende Mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking plangebied

De in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling valt onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen (de realisatie van 1.500 woningen). De onderhavige ontwikkeling is dan ook niet in betekende mate van invloed op de omgeving. Dat betekent, dat een luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk is en er voor wat betreft luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor de voorgestane ontwikkeling.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het voorliggende bestemmingsplan.

4.9 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningen op grond van de Wet milieubeheer, waar het gaat om geurhinder veroorzaakt door het houden van dieren. Het aspect geur bestaat uit twee delen, namelijk de voorgrondbelasting en de achtergrondbelasting.

De Wgv is bedoeld om een goed woon- en leefklimaat te creëren op plekken waar gevoelige bestemmingen zijn gelegen. Met beleid kan sturing op de geuruitstoot bij veehouderijbedrijven worden gegeven. Dat betekent dat elke veehouderijbedrijf in het buitengebied een afstand van 50 meter aan dient te houden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Voor een aantal diersoorten geldt ook nog een geurnorm. Een gemeente wil een acceptabel woon- en leefklimaat realiseren (achtergrondconcentratie) en moet daardoor dus sturing geven op geurveroorzakende objecten (veehouderijbedrijven, voorgrondbelasting). De Wet geurhinder en veehouderij

is bedoeld voor veehouderijbedrijven, maar omdat gesteld is dat geurgevoelige objecten veehouderijbedrijven niet mogen belemmeren moet bekeken worden of de ligging van de te realiseren objecten voor een belemmering zorgt.

Door sturing te geven op geur veroorzakende objecten wordt een acceptabel woon- en leefklimaat bereikt. Een veehouderijbedrijf zal pas gaan investeren in maatregelen die geurhinder reduceren wanneer zij een vergunning nodig hebben. Geurhindergevoelige objecten hebben geen geuruitstoot waardoor sturing via deze objecten geen zin heeft / het resultaat wordt nooit bereikt.

Centraal in het ruimtelijk ordeningsrecht staat het begrip 'goede ruimtelijke ordening'. Zo is in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied bestemmingsplannen vaststelt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast bepaalt artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht dat een omgevingsvergunning voor activiteiten in strijd met het bestemmingsplan slechts mag worden verleend indien de activiteiten niet in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Een acceptabel woon- en leefklimaat is hieruit afkomstig, niet uit de Wgv.

Doorwerking plangebied

In de nabijheid van het plangebied zijn geen veehouderijen gelegen. Het aspect 'geurhinder' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.10 Externe veiligheid

Wetgeving

Het algemene Rijksbeleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Dat gebeurt o.a. door te voorkomen dat te dicht bij kwetsbare bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen moet getoetst worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op de kaart van het

gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde plaatsgebonden risico. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het groepsrisico is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Doorwerking plangebied

De N309 (Zuiderzeestraatweg Oost) is een transportroute voor gevaarlijke stoffen. Voor deze weg geldt een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter en een invloedsgebied voor het groepsrisico van 355 meter aan weerszijden van de weg. Beide locaties liggen buiten de zone van 355 meter. Verder zijn beide plangebieden niet in de nabijheid gelegen van risicovolle inrichtingen, buisleidingen en/of transportroutes. Verwezen wordt naar het gestelde hierover in paragraaf 6.2.

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de realisatie van het onderhavige plan.

4.11 Verkeer en parkeren

Gemeente Elburg heeft samen met de gemeenten Hattem, Nunspeet en Oldebroek een Parkeernota opgesteld. De nota dateert van 2014. Het doel van de nota is dat er in nieuwbouwsituaties, na functiewijzigingen en na verbouwingen op acceptabele loopafstand voldoende parkeercapaciteit is om te voorzien in de drukste structurele parkeerbehoefte.

Doorwerking plangebied

Poshuis

Het beoogde appartementengebouw van de locatie Poshuis wordt gerealiseerd op basis van het vigerende bestemmingsplan. Vooruitlopend op dit bestemmingsplan is voor het appartementengebouw een omgevingsvergunning voor bouwen aangevraagd. Conform de Parkeernota zijn er voor 11 appartementen 24 parkeerplaatsen nodig. Voor het plan Poshuis is rekening gehouden met 30 parkeerplaatsen in het plan. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de normen uit de Parkeernota.

Qua verkeersbewegingen kan geconcludeerd worden dat deze ook significant af zullen nemen, aangezien er 'maar' 11 appartementen op locatie worden gerealiseerd, waar voorheen 30 wooneenheden waren voorzien. In het verleden heeft op deze locatie altijd een dorps huis gezeten. Het aantal verkeersbewegingen neemt duidelijk af in vergelijking met deze functie.

Van Kinsbergen

Parkeren woningen

Ter plaatse van de Paterijstraat zijn 20 appartementen voorzien. De appartementen op de Van Kinsbergenlocatie worden levensloopbestendig en zijn volledig rolstoel-toegankelijk. Qua huurprijs vallen de appartementen in het dure huursegment (boven €710,68 per maand).

Conform de Bouwverordening moet zoveel mogelijk op eigen terrein in de parkeerbehoefte worden voorzien.

In de Parkeernota 2014 is de parkeernorm voor deze appartementen gesteld op 2,1 voor dure huurappartementen, waarbinnen 0,3 parkeerplaats per appartement voor bezoekers is opgenomen. Deze parkeerplaatsen voor bezoekers moeten openbaar toegankelijk zijn, binnen een acceptabele loopafstand, bij voorkeur binnen 100m. De toegang van het eigen terrein, waarop de appartementen worden gebouwd, wordt afgesloten met een slagboom, waardoor het terrein niet openbaar toegankelijk zal zijn. Daarom zal buiten het eigen terrein in de benodigde bezoekersparkeerplaatsen worden voorzien.

Van de benodigde 42 parkeerplaatsen worden er 34 op eigen terrein gerealiseerd. Langs de Paterijstraat zijn 13 openbare parkeerplaatsen beschikbaar. Deze parkeerplaatsen zijn destijds aangelegd t.b.v. de school van het Van Kinsbergen college, welke voorafgaand aan de appartementen op dit perceel stond. Nu deze school is gesloopt zijn ook de parkeerplaatsen hiervoor niet meer in gebruik. Nu de appartementen op de locatie van deze school worden gebouwd, kunnen op deze specifieke locatie deze bestaande parkeerplaatsen langs de Paterijstraat voorzien in de overige 8 benodigde parkeerplaatsen, waaronder de 6 bezoekersparkeerplaatsen. Ze liggen op een acceptabele loopafstand.

Fietsparkeervoorzieningen

In de Parkeernota 2014 is de parkeernorm voor deze appartementen gesteld op 1 fietsparkeerplaats per woning. In de buitenbergingen van de appartementen wordt in de mogelijkheid van het stallen van een fiets voorzien.

In-/uitrit

In de bouwverordening wordt in principe niet toegestaan dat over een grotere lengte dan ca. 4 m verkeer van/naar het perceel de openbare weg kan af- of oprijden. In het plan is een in- en uitrit naar de Paterijstraat opgenomen met een breedte van 4m. Deze in- en uitrit gaat niet ten koste van openbare parkeerplaatsen langs de Paterijstraat.

4.12 Duurzaamheid

Duurzaamheid is een containerbegrip. Vanuit het oogpunt van 'omgevingsaspecten' betreft het in ieder geval de volgende belangrijke onderwerpen:

- Zuinig omgaan met energie/energieneutraal;
- Duurzaam bouwen;
- Zorgvuldig omgaan met grondstoffen en afval;
- Klimaatneutrale energievoorziening.

Poshuis

Voor het appartementengebouw op de locatie Poshuis is een omgevingsvergunning voor bouwen verleend. Voor de bouw van het complex is uitgegaan is van een EPC norm van 0,40 en worden PV-panelen toegepast om energie op te wekken. De waterberging op de Poshuis-locatie wordt gerealiseerd ten behoeve van duurzaam waterbeheer voor 't Harde (zie paragraaf 4.2). De wadi zorgt ervoor dat het hemelwater in de bodem infiltreert en dient als buffer voor bij extreme buien zodat dit water niet naar de waterzuivering wordt afgevoerd.

Van Kinsbergen

Locatie

De woningen liggen op een locatie met vrij uitzicht en op loopafstand (< 5 min.) van de centrumvoorzieningen, dit betekent dat de bewoners minder verkeersbewegingen hoeven te maken.

Verkaveling

De twee vrijstaande appartementengebouwen zijn ontworpen als zogenaamde vierspanner. Er is lichttoetreding mogelijk aan alle vier zijden van het gebouw en zodoende kan er optimaal gebruik worden gemaakt van passieve zonne-energie. Om de leefbaarheid te vergroten wordt rondom de appartementengebouwen een groene tuin gerealiseerd, hiermee wordt ook extra infiltratiecapaciteit voor regenwater gecreëerd. De terreinverlichting wordt uitgevoerd als energiezuinige LED verlichting.

Wooncomplex

De appartementen worden gasloos uitgevoerd. Verwarming en koeling vindt plaats met een warmtepomp. Om energie op te wekken worden de appartementengebouwen voorzien van PV-panelen op het platte dak en de hellende daken. De woningen voldoen aan de EPC- norm 0,40 door het toepassen van hoge isolatiewaarden van; dak, vloer en gevels en HR++ glas. Er wordt vloerverwarming met lage temperatuurverwarming toegepast hetgeen een gunstige bijdrage levert aan het energieverbruik. Ook worden de woningen voorzien van elektrisch koken. De algemene ruimten van de appartementengebouwen worden voorzien van energiezuinige LED verlichting. Er wordt gebruik gemaakt van materialen met een lange levensduur (kunststof kozijnen, gevelbekleding, dakbedekking, etc.) en er is sprake van een goede kierdichting. Om de hoeveelheid tapwater te beperken worden waterbesparende kranen, douchekoppen en spoelreservoirs ten behoeve van toiletten toegepast.

Realisatiefase

Tijdens de bouwfase worden de volgende maatregelen getroffen: toepassen duurzame materialen, zo mogelijk gebruik van hout met een FSC-keurmerk. Het scheiden van bouwplaatsafval, streven naar schuim- en kitarme detaillering, toepassen van geprefabriceerde producten en het voorkomen van restafval door toepassen van handelsmaten.

5. JURIDISCHE VORMGEVING

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmooglijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Regels en verbeelding

Dit bestemmingsplan is opgesteld om de ontwikkelingen zoals beschreven in hoofdstuk 2 juridisch-planologisch mogelijk te maken. De regels en de verbeelding zijn zodanig opgesteld dat de bouw- en gebruiksmogelijkheden daarvoor een juridisch kader bieden.

De regels zijn daarnaast afgestemd op het Handboek Ruimtelijke Plannen van de gemeente Elburg. Hiermee wordt een zoveel mogelijk uniforme systematiek van de bestemmingsplannen binnen de gemeente Elburg nagestreefd. Op enkele specifieke onderdelen is maatwerk gekozen.

De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende onderdelen:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

Hoofdstuk 1: inleidende regels

Dit hoofdstuk bestaat uit de begripsbepalingen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2). In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van diverse in het bestemmingsplan gebruikte begrippen/termen. De begripsbepalingen zijn opgenomen om interpretatieverschillen te

voorkomen. Artikel 2 bevat technische regelingen met betrekking tot het bepalen van oppervlakten, percentages, hoogte, diepte, breedte en dergelijke. Hiermee kan op een eenduidige manier toepassing worden gegeven aan de regels.

Hoofdstuk 2: bestemmingsregels

In dit hoofdstuk zijn de in het bestemmingsplan opgenomen bestemmingen opgenomen (enkel- en dubbelbestemmingen). De opbouw van de bestemmingen is in beginsel als volgt (met dien verstande dat een specifieke bestemming niet alle genoemde elementen hoeft te bevatten):

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

De in het plangebied aanwezige bestemmingen zijn met bestemmingsvlakken op de verbeelding aangegeven. Het bestemmingsvlak geeft aan waar een bepaald gebruik is toegestaan. Ook kunnen aanduidingen die betrekking hebben op het gebruik (functieaanduidingen) zijn opgenomen. Middels deze functieaanduidingen is een specifiek gebruik ter plaatse bestemd of uitgesloten. Daarnaast wordt in de regels per bestemming bepaald waar en onder welke voorwaarden gebouwen mogen worden gebouwd. Dit wordt eventueel met een bouwvlak en aanduidingen die betrekking hebben op de maatvoering (maximale goot- en of bouwhoogte, bebouwingspercentage) op de verbeelding aangegeven. In de volgende paragraaf worden de in het plan opgenomen bestemmingen per bestemming nader beschreven.

Hoofdstuk 3: algemene regels

Algemene regels zijn regels die gelden voor meerdere bestemmingen, dan wel een algemene strekking hebben. Deze bestaan uit de volgende onderdelen:

- Anti-dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het overgebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels: in dit artikel zijn algemene regels ten aanzien van het ondergronds bouwen opgenomen met bijbehorende maatvoering. Ook is hierin geregeld wanneer overschrijding van bouw- en bestemmingsgrenzen door ondergeschikte bouwdelen is toegestaan en wanneer afwijkingen vanwege een meetverschil buiten beschouwing worden gelaten. Ten slotte is in het artikel een regeling met betrekking tot het parkeren opgenomen.
- Algemene gebruiksregels: in deze regels is een algemeen gebruiksverbod opgenomen.
- Algemene afwijkingsregels: deze regels geven het bevoegd gezag de bevoegdheid om met een omgevingsvergunning af te wijken van de regels van dit bestemmingsplan ten behoeve van niet-ingrijpende gebruiks- en/of bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Hoofdstuk 4: overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

In het plangebied zijn de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' opgenomen.

Groen

Deze bestemming is opgenomen op de locatie Poshuis en omvat het merendeel van de gronden op deze locatie, waar de bestaande planologische mogelijkheden grotendeels worden wegbestemd. De gronden zijn primair bestemd voor groenvoorzieningen. Een groot deel is daarnaast bestemd voor waterberging; dit is aangegeven met een functieaanduiding. Binnen de bestemming zijn verder ondergeschikte voorzieningen toegestaan, zoals water, nutsvoorzieningen, wegen en paden en speel- en parkeervoorzieningen.

De bestemming Groen is op de locatie Paterijstraat opgenomen tussen het perceel van de Paterijstraat 5 en in/uitrit naar de parkeerplaats aan de achterzijde van de appartementen. Hier zijn parkeervoorzieningen, wegen en paden niet toegestaan. Dit is aangeduid met de aanduiding 'parkeerterrein uitgesloten'.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen de bestemming passen.

Verkeer – Verblijfsgebied

Deze bestemming is uitsluitend opgenomen op de locatie Poshuis. Deze beslaat het beoogde verharde parkeerterrein aan de oostkant van de locatie (dat specifiek op de verbeelding is aangeduid met een functieaanduiding), alsmede de ontsluiting op de Munnikenweg. Binnen deze bestemming zijn wegen, straten, paden, parkeervoorzieningen, speelterreinen en terrassen toegestaan, met daaraan ondergeschikte voorzieningen.

Binnen de bestemming zijn geen gebouwen toegestaan, maar uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die binnen de bestemming passen. Uitzondering hierop zijn de bergingen bij het parkeerterrein. Deze zijn met een specifieke aanduiding 'bijgebouwen' aangeduid op de verbeelding.

Wonen

De bestemming 'Wonen' is opgenomen op de locatie Poshuis ter plaatse van het beoogde appartementengebouw, met de omliggende gronden. Ter plaatse van het beoogde appartementengebouw is een bouwvlak opgenomen. Het maximumaantal wooneenheden (11), de woningtypologie (gestapeld) en de maximum goot- en bouwhoogte (13 meter) zijn op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast is deze bestemming opgenomen op bijna de gehele locatie Paterijstraat. Op deze locatie is de exacte invulling nog niet bekend. Daarom is gekozen voor een globalere opzet met twee ruime bouwvlakken voor de twee hoofdgebouwen, het maximumaantal wooneenheden

(20) voor de planlocatie, de woningtypologie (gestapeld) en de maximum goot- en bouwhoogte (7 en 11 meter) op de verbeelding opgenomen. Aan de achterzijde van het perceel is een parkeerterrein en zijn ook bijgebouwen toegestaan. Dit is met een functieaanduiding op de verbeelding opgenomen. Hier is de figuur 'gevellijn' opgenomen ter oriëntatie van het hoofdgebouw

Binnen de bestemming zijn woningen, al dan niet met aan-huis-verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten toegestaan, met bijbehorende voorzieningen zoals groen, parkeren, water en nutsvoorzieningen.

Gebouwen zijn in beginsel uitsluitend binnen de opgenomen bouwvlakken toegestaan. Verder gelden de op de verbeelding aangegeven maatvoeringseisen. Buiten de bouwvlakken zijn tevens bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, alsmede bijbehorende bouwwerken bij de woningen (binnen de aanduiding 'bijgebouwen').

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Conform artikel 3.1.6. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft de toelichting inzicht in de uitvoerbaarheid van het plan. Ingevolge het bepaalde in artikel 6.12 van de Wro stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Bij een besluit tot vaststelling kan de raad besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De uitvoering van de ontwikkeling is in handen van een projectontwikkelaar. Voor de locatie van Kinsbergen zijn met de projectontwikkelaar financiële afspraken gemaakt en in een overeenkomst vastgelegd. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Voor de Locatie Poshuis is de voorgestelde maatregel om wateroverlast tegen te gaan opgenomen als investering in het gemeentelijk basisrioleringsplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien is het noodzakelijk dat belanghebbenden de gelegenheid hebben om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan van start gaan.

Wettelijk (voor)overleg

Het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en 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 instanties, te weten Waterschap Vallei en Veluwe, Provincie Gelderland, VNOG, Wijkcomité en Dorpscomité Op 't Harde zijn in kennis gesteld van dit bestemmingsplan. De vooroverlegreacties zijn door de gemeente van commentaar voorzien. De reacties van de vooroverleginstanties zijn samengevat. De samenvatting en de reacties zijn als separate bijlagen opgenomen bij het bestemmingsplan.

Planprocedure: inspraak en zienswijzen

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in Wro zelf niet verplicht gesteld. Dat neemt niet weg dat het de gemeente vrij staat toch inspraak te verlenen bijvoorbeeld op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. In relatie daarmee bepaalt artikel 150 van de Gemeentewet onder meer dat in een gemeentelijke inspraakverordening moet

worden geregeld op welke wijze bovenbedoelde personen en rechtspersonen hun mening kenbaar kunnen maken. Gezien de aard en omvang van het plan, kiest de gemeente ervoor een inspraakprocedure te doorlopen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van 6 weken ter inzage gelegen, deze periode ving aan op 14 maart 2018. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van het voorontwerpbestemmingsplan heeft op 23 februari 2017 een informatiebijeenkomst plaatsgevonden over de herinrichting van de locatie Poshuis. Er waren die avond circa 60 belangstellenden aanwezig. Voor de informatieavond zijn direct-omwonenden persoonlijk geïnformeerd over de invulling van de locatie; ook is het wijkcomité geïnformeerd. Er zijn drie inspraakreacties ingekomen. De inspraakreacties zijn opgenomen in een eindverslag en voorzien van commentaar met een besluit van het college van burgemeester over de beoordeling van de inspraak. De uitkomst van de inspraak is verwerkt in het plan. Het eindverslag is als separate bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 Wro voor een periode van 6 weken ter visie gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn opgenomen in een Zienswijzennota. De Zienswijzennota is als separate bijlage opgenomen bij het bestemmingsplan.

