



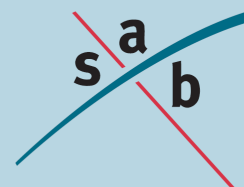
GEMEENTE OLDEBROEK

Bestemmingsplan

## Buitengebied, Amsbergterrein

Vastgesteld

Datum: 19 december 2013  
Projectnummer: 70778.02  
ID: NL.IMRO.0269.BG102-VG01





## **INHOUD**

|          |                                                 |           |
|----------|-------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                      | 3         |
| 1.2      | Ligging plangebied                              | 3         |
| 1.3      | Vigerende bestemmingsplannen                    | 5         |
| 1.4      | Leeswijzer                                      | 7         |
| <br>     |                                                 |           |
| <b>2</b> | <b>Het plan</b>                                 | <b>8</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                                | 8         |
| 2.2      | Toekomstige situatie                            | 13        |
| 2.3      | Planologische en stedenbouwkundige argumentatie | 15        |
| <br>     |                                                 |           |
| <b>3</b> | <b>Haalbaarheid</b>                             | <b>17</b> |
| 3.1      | Beleid                                          | 17        |
| 3.2      | Milieuaspecten                                  | 31        |
| 3.3      | Water                                           | 48        |
| 3.4      | Flora en fauna                                  | 52        |
| 3.5      | Archeologie                                     | 57        |
| 3.6      | Verkeer en parkeren                             | 60        |
| 3.7      | Milieueffectrapportage (MER)                    | 61        |
| <br>     |                                                 |           |
| <b>4</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                      | <b>63</b> |
| 4.1      | Het plan                                        | 63        |
| 4.2      | Toelichting op de plansystematiek               | 63        |
| 4.3      | Handhaving                                      | 65        |
| <br>     |                                                 |           |
| <b>5</b> | <b>Uitvoerbaarheid van het plan</b>             | <b>67</b> |
| 5.1      | Economische uitvoerbaarheid                     | 67        |
| 5.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                | 67        |
| <br>     |                                                 |           |
| <b>6</b> | <b>Inspraak, overleg en zienswijzen</b>         | <b>68</b> |

### **Separate bijlagen**

1. Bodemonderzoek fabriekslocatie
2. Asbestonderzoek
3. Akoestisch onderzoek
4. Quick scan luchtkwaliteit
5. Quick scan flora en fauna fabriekslocatie
6. Flora- en faunaonderzoek fabriekslocatie
7. Archeologisch onderzoek fabriekslocatie

- 8. Archeologisch onderzoek agrarisch bouwblok
- 9. Quick scan flora en fauna agrarisch bouwblok
- 10. Bodemonderzoek agrarisch bouwblok
- 11. Actualiserend saneringsrapport fabriekslocatie
- 12. Vooroverleg- en inspraaknota

**Aanvullende bijlage (in dit boekwerk)**

- 13. Zienswijzennota

# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

Op de locatie Zuiderzeestraatweg 398-400 bevinden zich de restanten van een oude melkfabriek en enkele kleine opstallen. De rest van het terrein ligt braak en oogt verwilderd. De locatie wordt ook wel het Amsbergterrein genoemd en is in het buitengebied van de gemeente Oldebroek gelegen.

De initiatiefnemer, HBC Planontwikkeling, is voornemens op deze voormalige fabriekslocatie 4 woningen realiseren, waarbij de huidige opstallen worden gesloopt en de grond wordt geëgaliseerd.

Ook het agrarisch bouwvlak behorende bij de veehouderij-inrichting aan de Zuiderzeestraatweg 402 maakt deel uit van de plannen. Deze locatie grenst aan de noordzijde aan het voormalige fabrieksterrein. De bedoeling is hier het agrarische bedrijf te beëindigen en in plaats hiervan in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling twee aaneengebouwde woningen alsmede een vrijstaande woning te realiseren rondom een nieuw te creëren erf met bijbehorende nieuwe bijgebouwen (een bijgebouw en een kapschuur). De bestaande bedrijfswoning wordt hiernaast omgevormd tot burgerwoning.

Met het plan als geheel kan een belangrijke ruimtelijke kwaliteitswinst worden geboekt en maatwerk worden geboden aan deze bijzondere situatie.

Voor het plangebied is het bestemmingsplan “Buitengebied Oldebroek-Zuid” van toepassing, met de bestemming “Bedrijfs-/industrieterrein” alsmede het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2007’ met de bestemming “Agrarisch 4”. De toekomstige ontwikkeling past niet binnen deze bestemmingen. Om het plan te kunnen realiseren, is het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan noodzakelijk.

Voor de bouw van de nieuwe woningen zijn tevens omgevingsvergunningen vereist. Deze omgevingsvergunningen kunnen pas worden verleend op het moment dat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden.

## 1.2 Ligging plangebied

Het plangebied, gelegen aan de Zuiderzeestraatweg, bevindt zich buiten de bebouwde kom van Oldebroek, in de gelijknamige gemeente. Het voormalige fabrieksterrein staat bekend als het Amsbergterrein. Ook het aangrenzende agrarische bouwblok maakt deel uit van het plangebied. Het plangebied meet in totaal circa 1,6 ha, bestaande uit het Amsbergterrein (Zuiderzeestraatweg 398-400) en het agrarische bouwblok (Zuiderzeestraatweg 402).

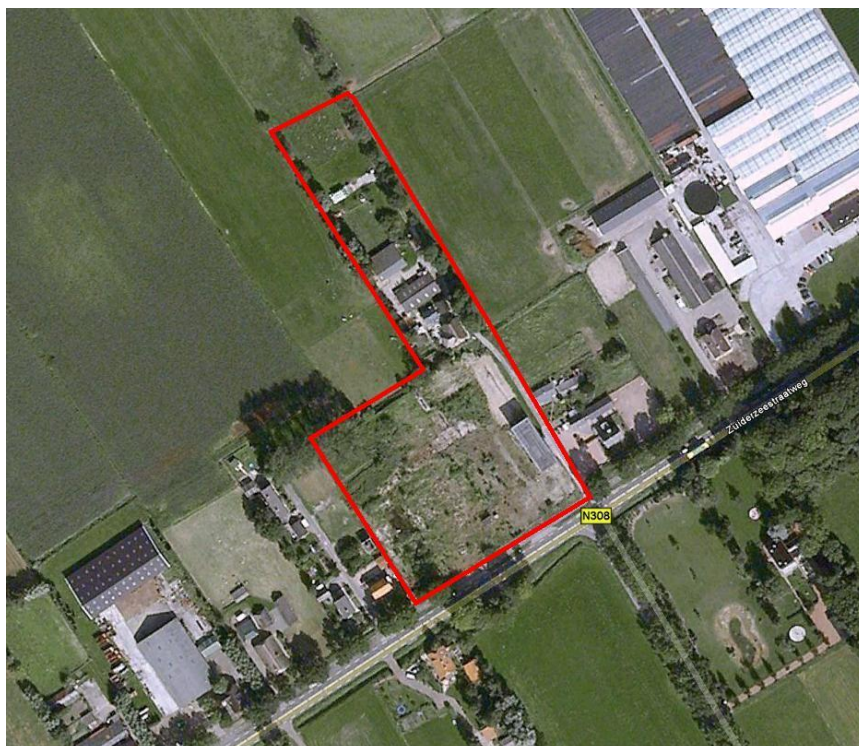
Langs de Zuiderzeestraatweg zijn vele bedrijven, boerderijen en vrijstaande woningen aanwezig, gelegen in een vrij open gebied (weilanden). met kassen en iets meer zuidelijk is een landgoed met waterelementen en bos gelegen.

Op het Amsbergterrein bevond zich voorheen een melkfabriek. Sinds eind jaren '90 van de vorige eeuw staat deze leeg en is een gedeelte van de fabriek gesloopt. Op een enkele kleine opstal na ligt het terrein momenteel braak.

Direct ten noorden van het voormalige fabrieksterrein is het agrarisch perceel van de Zuiderzeestraatweg 402 gelegen dat tevens deel uitmaakt van het plangebied. De bebouwing bestaat uit een bedrijfswoning aan de voorzijde alsmede enkele bedrijfsgebouwen hier achter.

Ten oosten van het plangebied zijn drie woningen gelegen en ten zuiden wordt het plangebied begrensd en ontsloten door de provinciale Zuiderzeestraatweg (N304). Ten westen van het plangebied zijn vier woningen gelegen. Ten noorden grenst het plangebied aan het open poldergebied, met iets meer naar het noorden (op circa 150 m afstand) grote kwekerij.

Op de navolgende luchtfoto's is de ligging van het plangebied aangegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding weergegeven.



Ligging plangebied op luchtfoto (Bron: Google Maps)



Uitsnede topografische kaart

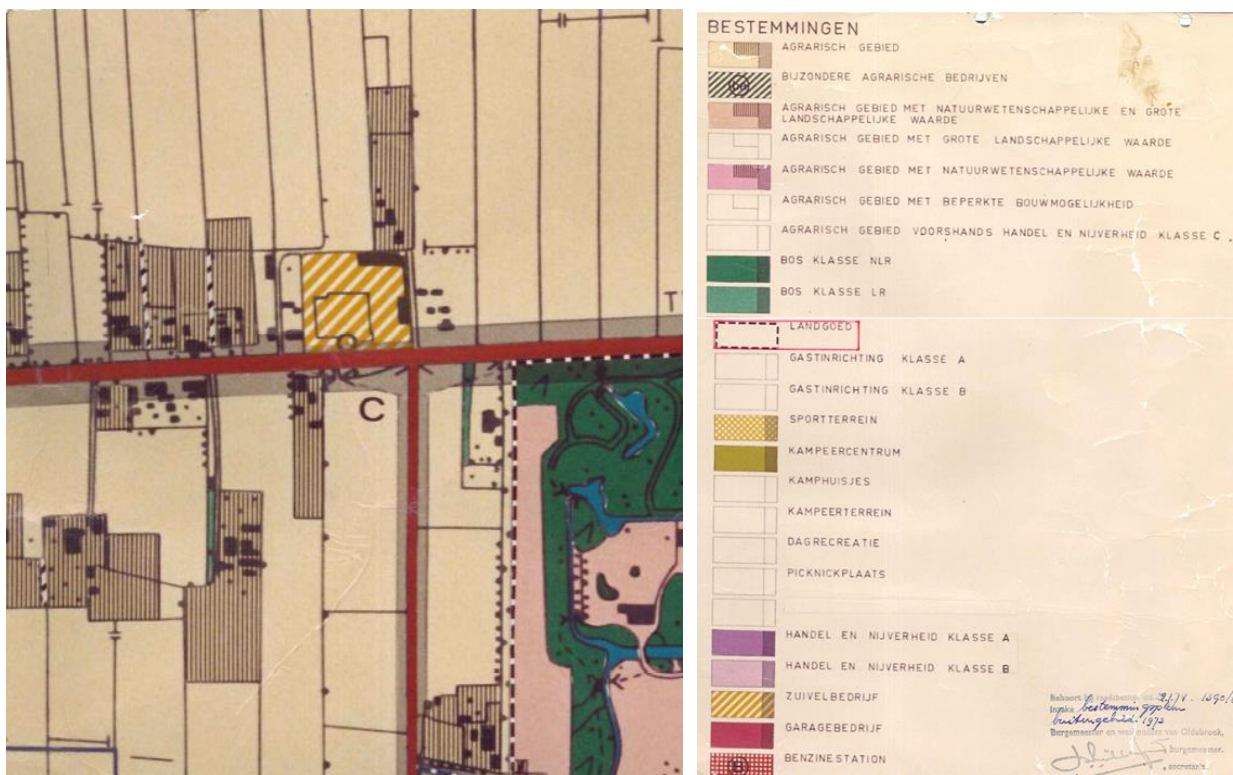
### 1.3 Vigerende bestemmingsplannen

#### *Bestemmingsplan Buitengebied 1973*

Voor het voormalige fabrieksterrein geldt het bestemmingsplan Buitengebied 1973, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek d.d. 22-01-1974.

##### Bestemming

Binnen dit bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Zuivelbedrijf'. De gronden zijn bestemd voor opslag-, los- en laadplaatsen, parkeerplaatsen, andere bouwwerken, andere werken, erven en tuinen, zomede gebouwen ten dienste van verwerking van melk en melkproducten en dienstwoningen, noodzakelijk voor toezicht en/of beheer.



*Uitsnede uit plankaart vigerend bestemmingsplan*

##### Bouwregels

De bouwregels stellen onder meer het volgende:

- het bebouwingspercentage mag ten hoogste 40 bedragen;
- de goothoogte mag ten hoogste 6 m bedragen;
- de hoogte mag ten hoogste 10 m bedragen;
- de afstand tot de perceelsgrens moet ten minste 5 m bedragen;
- per bedrijf mag ten hoogste één dienstwoning, noodzakelijk voor toezicht en/of beheer, aanwezig zijn.
- de bouwgrenzen zijn bepaald in relatie tot de aangrenzende weg. Onderhavig plangebied is gelegen aan een secundaire weg. Hier geldt dat de bouwgrens 50 m uit de as van deze weg is gelegen. Bij herbouw en uitbreiding zijn kleinere afstanden van toepassing.



| Functie bebouwing                                                                  | Maximale goothoogte in meters | Maximale bouwhoogte in meters | Maximale gezamenlijke oppervlakte | Maximale inhoud per woning |
|------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------|----------------------------|
| Bedrijfsgebouwen en overkappingen                                                  | 6,00                          | 10,00                         |                                   |                            |
| Bedrijfswoning                                                                     | 4,50                          | 10,00                         |                                   | 600 m <sup>3</sup>         |
| Aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en een zwembad bij de bedrijfswoning | 3,50                          | 6,00                          | 100 m <sup>2</sup>                |                            |
| Kassen en andere teeltondersteunende voorzieningen                                 |                               | 1,50                          | 1.000 m <sup>2</sup>              |                            |
| (Mest)plaat                                                                        |                               | 2,00                          | 300 m <sup>2</sup>                |                            |
| (Mest)silo                                                                         |                               | 4,00                          | 750 m <sup>2</sup>                |                            |
| Torensilo                                                                          |                               | 10,00                         | 85 m <sup>2</sup>                 |                            |

Met een wijzigingsbevoegdheid kan de bestemming onder voorwaarden worden omgezet in de bestemming 'Wonen - 1' ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel. Een tweede wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Agrarisch - 3' (volwaardig agrarisch bedrijf) met een oppervlakte van maximaal 1,50 hectare.

Hiernaast is op het perceel de dubbelbestemming 'Archeologie-2' van kracht. Onder deze (dubbel)bestemming vallen de terreinen van archeologische betekenis, van hoge archeologische waarde en van zeer hoge archeologische waarden. Binnen de bestemming moet voor het bouwen van een gebouw met een oppervlakte van meer dan 200 m<sup>2</sup> een archeologisch rapport worden overlegd. De bescherming richt zich tevens op diepere grondwerkzaamheden die aan een aanlegvergunning zijn gekoppeld.

### Conclusie

Onderhavig plan is binnen het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. De bestemming als 'zuivelbedrijf' staat geen (burger-)woningen toe. Op het te beëindigen agrarische bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 402 ligt nog een agrarische bestemming die de bouw van nieuwe woningen onmogelijk maakt.

Dit zijn de belangrijkste redenen om onderhavig bestemmingsplan op te stellen.

## 1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de bestaande ruimtelijke en functionele situatie in het plangebied beschreven. Daarnaast komen in dit hoofdstuk de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen aan bod door middel van een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 gaat in op de haalbaarheid van het plan. Hier komen aspecten als beleid, milieu, flora en fauna en archeologie aan de orde. In hoofdstuk 4 wordt de opzet van het plan en de wijze van bestemmen behandeld. Hoofdstuk 5 ten slotte is gereserveerd voor de resultaten van de procedure.

## 2 Het plan

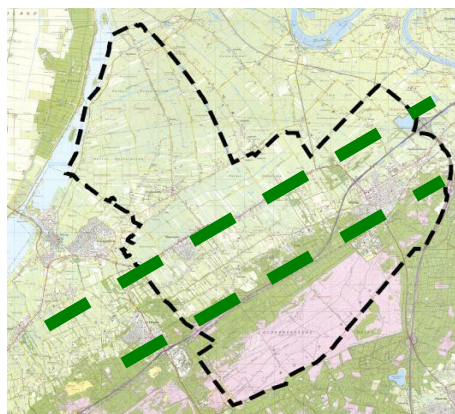
### 2.1 Huidige situatie

#### *Gemeente Oldebroek*

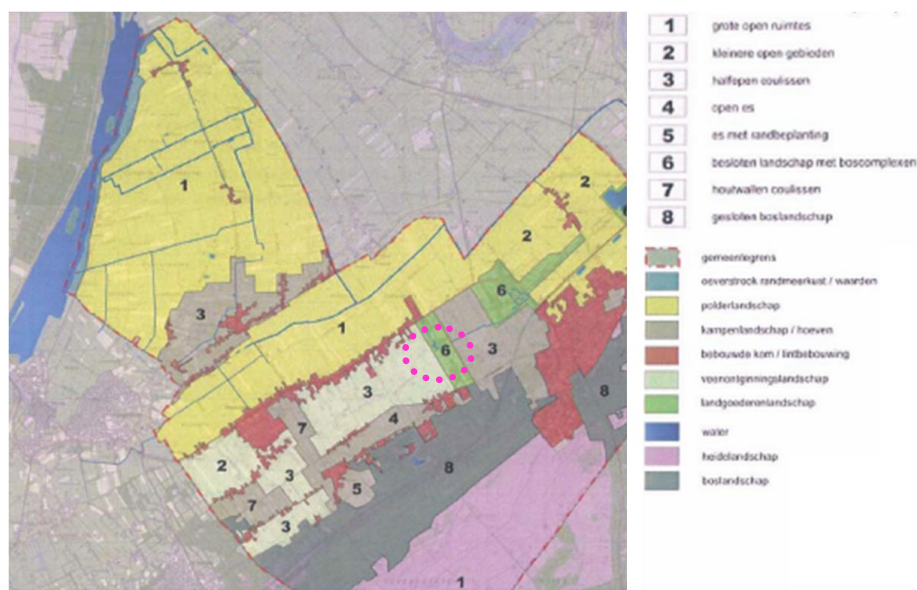
Oldebroek kent een fraai, afwisselend buitengebied; in het noorden vindt men de stille polder en aan de zuidkant bevindt zich Veluwe. Daartussen ligt een zeer gevarieerd tussengebied. In dit tussengebied gebeurt van oudsher het meest. Ondanks dat dit gebied slechts 25% van het gemeentelijk grondoppervlak bevat, woont 90% van de bevolking er.

De Zuiderzeestraatweg is van oudsher de levensader van de gemeente. Voor velen is het de Zuiderzeestraatweg beeldbepalend. Bovendien verbindt deze provinciale weg de kernen Oldebroek, Wezep en Hattermerbroek met elkaar. Met de A50 en de A28 heeft de gemeente een directe aansluiting op het rijkswegennet. Daarnaast verbindt de spoorlijn Zwolle-Amersfoort de gemeente met het noorden van het land en de Randstad.

De gemeente telt zes kernen, te weten Wezep, Oldebroek, Oosterwolde, Noordeinde, 't Loo en Hattermerbroek. Wezep en Oldebroek zijn de hoofdkernen, waar ook de meeste voorzieningen zich hebben geconcentreerd. Het buitengebied is daarnaast geschikt voor allerlei soorten recreatie als wandelen, fietsen en paardrijden. Op het gebied van wielrennen, schaatsen en skeeleren heeft de gemeente zelfs nationale faam.



*Gemeente Oldebroek, waarbij de Veluwe, de polder en het tussengebied schematisch zijn weergegeven*



*Ligging plangebied in landschappelijke hoofdstructuur met aanduiding plangebied*

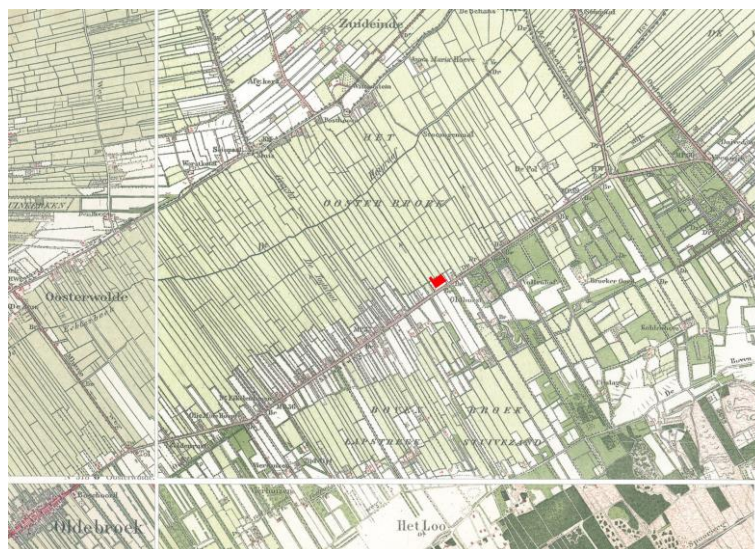
## ***Het landschap***

De gemeente Oldebroek ligt op de overgang van de randmeren naar de Veluwe. Daardoor is er sprake van een sterk wisselende ondergrond; van zand naar klei en veen, van hoog naar laag en van nat naar droog. Deze morfologische opbouw en ontginningsgeschiedenis zijn de basis voor de huidige landschappelijke diversiteit. Hierboven is een kaartbeeld opgenomen van de landschappelijke hoofdstructuur van Oldebroek. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het polderlandschap, binnen de bestaande kom/lintbebouwing en op de rand van de grote open ruimte (aanduiding 1) van de polder.

## ***Het plangebied***

### Landschappelijke ligging

Bijna 4 kilometer ten zuidwesten van de kern Oldebroek, in het landelijk gebied, is het onderhavige plangebied gelegen. Het kenmerkende slagenlandschap komt hier goed tot uiting, aangezien Oldebroek als basis heeft gefungeerd voor het ontginnen van de veengronden. Vanaf de Zuiderzeestraatweg werden de gronden op een Hollandse manier ontgonnen; vanaf de boerderijen werd in lange, smalle stroken de veengronden ontgonnen. Het gevolg was een systematisch stelsel van langgerekte kavels, gescheiden door een slotenstelsel.



*Ligging plangebied in slagenlandschap*

### Locatie voormalige melkfabriek

Op de locatie van de voormalige melkfabriek is nog steeds het karkas van een deel van het oude fabrieksgebouw aanwezig. De voormalige melkfabriek droeg de naam “Kamperveense Melkfabriek”. De fabriek heet zo omdat de fabriek in eerste instantie in Kamperveen gebouwd zou worden. Door de jaren heen is er met name boter en melkpoeder gefabriceerd. De laatste jaren, tot de sluiting in 1984, deed de melkfabriek alleen nog dienst als melkontvangststation. Later werd het terrein gekocht door Amsberg die er tot midden jaren ‘90 worsten draaide. Het gebouw staat inmiddels sinds het eind van de jaren ‘90 leeg. Sinds die tijd is een gedeelte van de fabriek gesloopt en is het gebouw ook een tijd gekraakt geweest. Naast de “Kamperveense Melkfabriek” staat het gebouw ook bekend als het “Amsbergterrein”.



*Luchtfoto van het voormalige fabrieksterrein*



*Foto van het voormalige fabrieksterrein*



*Zuiderzeestraatweg*



*Huidige 'karkas' voorm. bedrijfsgebouw*



*Naastgelegen woonbebouwing*



*Zicht op plangebied en 'karkas'*



*Zicht op woonstraatje aan oostzijde*



*Zicht op bestaande woningen oostzijde*

In de huidige situatie is het grootste deel van de fabrieksgebouwen gesloopt. Het terrein rondom het karkas van het laatste resterende fabrieksgebouw ligt momenteel braak. Er staan enkele kleine opstallen en het terrein is begroeid met struikgewas. De totale oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 11.000 m<sup>2</sup>. De opstallen worden gesloopt en het terrein geëgaliseerd. Ook het agrarisch bouwblok van Zuiderzeestraatweg 402 wordt opgenomen in dit bestemmingsplan. Deze kavel grenst ten noorden aan het "Amsbergterrein".

#### Locatie agrarisch bouwblok

Het agrarisch bouwblok dat ook deel uitmaakt van het plangebied is gelegen direct ten noordwesten van het voormalige fabrieksterrein. Ter plaatse wordt een veehouderij geëxploiteerd. De bebouwing bestaat uit een woning aan de voorzijde van het perceel en enkele bedrijfsgebouwen daar achter.



*Foto van agrarisch bouwblok*



*Foto voorzijde agrarisch bouwblok*



*Foto oprit richting weg*



*Foto bestaande opstallen*



*Foto bestaande opstallen*

## 2.2 Toekomstige situatie

### *Algemeen*

Dit bestemmingsplan ziet toe op een herstructurering van het gehele plangebied in een woonbestemming. Met onderhavig plan wordt de laatste resterende voormalige fabrieksbebouwing verwijderd en wordt het agrarisch bedrijf Zuiderzeestraatweg 402 beëindigd. De bestaande industrie- en agrarische bestemming omgevormd tot een woonbestemming. Het voorliggende plan betreft maatwerk voor deze bijzondere situatie, waarmee een oplossing kan worden gevonden voor de huidige onwenselijke situatie en waarbij belangrijke ruimtelijke kwaliteitswinst kan worden geboekt.

Voor onderhavig plan is een stedenbouwkundige visie opgesteld. Voor een uitgebreide toelichting op de stedenbouwkundige opzet kan naar dit document worden verwezen. Hieronder worden de hoofdlijnen van het plan kort beschreven.



*Globale tekening van de stedenbouwkundige opzet*

## ***Voormalig fabrieksterrein***

### Algemeen

Ter plaatse van de voormalige fabriekslocatie wordt voorzien in een ontwikkeling van 4 vrijstaande woningen. De 4 te realiseren woningen worden vrijstaand gebouwd gesitueerd langs de Zuiderzeestraatweg en worden hierop ook georiënteerd. De woningen worden in een onderling enigszins wisselende rooilijn gesitueerd. Wat betreft maatvoering en vormgeving wordt met de woningen aangesloten op de bebouwingstypologie in de omgeving. Gezien de akoestische belasting op de Zuiderzeestraatweg worden de woningen niet direct op deze weg gebouwd, maar op enige afstand hiervan. Dit maakt het mogelijk om diepe voortuinen te maken en hier ook een groenrand aan te brengen. Alle woningen hebben door de positionering op de kavel, een lange oprit waar ruimte is voor meerdere auto's. Er worden 2 gecombineerde inritten gecreëerd op de Zuiderzeestraatweg.

### Landschappelijke inpassing

Met de stedenbouwkundige opzet is rekening gehouden met het karakteristieke slagenlandschap. Zo hebben de woningen diepe, smalle kavels en staan de woningen haaks op de weg. Door de afstand tussen de woningen onderling worden zichtlijnen gecreëerd van de Zuiderzeestraatweg naar het open landschap en vice versa. De beplanting ligt overheersend in het 'verlengde' van de bebouwing, zodat het zicht op het achterland optimaal blijft.

Bij onderhavig plan is veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Dit uit zich onder meer in de volgende aspecten:

- Het plangebied wordt groen omzoomd;
- Tussen de woningen worden zoveel mogelijk vrije doorzichten behouden richting het open polderlandschap achter de woningen;
- De groenstructuur langs de Zuiderzeestraatweg wordt in onderhavig plan doorgezet.

De landschappelijke inpassing wordt nader besproken in de notitie 'Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen'.

## ***Agrarisch bedrijf***

### Algemeen

Uitgangspunt van de plannen is dat het agrarisch bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 402 wordt beëindigd en dat de bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Alleen de bestaande bedrijfswoning; die wordt omgevormd tot burgerwoning, blijft gehandhaafd.

Binnen de kaders van de ruimte-voor-ruimte-regeling worden vervolgens op het terrein twee aaneengesloten woningen gerealiseerd. Bij de twee aaneengebouwde woningen wordt een bijgebouw gerealiseerd van 50 m<sup>2</sup> en wordt er een nieuwe kapschuur gerealiseerd van 200 m<sup>2</sup>.

Hiernaast wordt aanvullend 1 extra vrijstaande woning gerealiseerd. Deze woning wordt buiten de ruimte-voor-ruimte regeling gerealiseerd. Dit planonderdeel kan worden gezien als het maatwerk dat voor deze locatie wordt toegepast. De extra vrije woning is benodigd om de herontwikkeling van het plan als geheel mogelijk te maken en te komen tot de gewenste ruimtelijke kwaliteitswinst.

#### Landschappelijke inpassing

De bebouwing wordt zodanig gesitueerd dat hiermee zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan de landschappelijke karakteristiek. Dit betekent dat de bebouwing gerealiseerd wordt binnen het smalle en diepe kavel. De bestaande sloten en bomenrijen aan de zijdelingse perceelsgrenzen worden gerespecteerd.

De bebouwing blijft binnen de omvang van het bestaande agrarische bouwblok, waardoor er geen sprake is van een toename van de verharding/verstening van het buitengebied.

#### **Verkeer en parkeren**

##### Verkeer

De woningen op het voormalige fabrieksterrein hebben allemaal een eigen uitrit op de Zuiderzeestraatweg. De woningen op het agrarische bouwblok worden ontsloten op het bestaande zijstraatje waar ook de woningen Zuiderzeestraatweg 404 en 404a op uitwegen.

Onderhavig project brengt een beperkte verkeersdruk met zich meer, zeker als deze wordt vergeleken met de verkeersdruk van een industrieel bedrijf dat zich potentieel op deze locatie zou kunnen vestigen conform het nu nog vigerende bestemmingsplan. Ook de verkeersdruk die een agrarisch bedrijf met zich meebrengt, vervalt. Hiernaast kan direct worden aangesloten op de Zuiderzeestraatweg, een provinciale weg, die is berekend voor hoge intensiteiten. Het verkeer dat onderhavig plan met zich meebrengt is dus goed in te passen in het heersende verkeersbeeld.

##### Parkeren

Wat betreft het parkeren kan worden gesteld dat er op het eigen terrein zal worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Er zal geen parkeerdruk worden afgewenteld op de omgeving.

### **2.3 Planologische en stedenbouwkundige argumentatie**

Onderhavig plan is gericht op een wezenlijke kwaliteitsverbetering van de locatie en de omgeving. De belangrijkste argumenten worden hieronder nader toegelicht:

- Met onderhavig plan kan de bestaande bedrijfslocatie worden gesaneerd. Momenteel bevindt zich op het perceel nog het karkas van het voormalige fabrieksgebouw. Ook bevindt zich in de bodem een ernstige bodemverontreiniging. Onderhavig plan, biedt met de ontwikkeling van de beoogde woningen, de financieel-economische mogelijkheden de resterende bebouwing te slopen en de bodemverontreiniging te saneren. Hiermee wordt een belangrijke kwaliteitswinst geboekt.
- De hoeveelheid bebouwing neemt ten opzichte van de bestaande situatie stevig af. Hiermee kan het plan bijdragen aan de in algemene zin gewenste ontstening van het buitengebied. Dit komt ten goede aan de ruimtelijke kwaliteit.

- De oude melkfabriek stond dicht op de omliggende woningen dan de beoogde ontwikkeling, dit betekent dat de omwonende vrijer uitzicht hebben. Ook geven de woningen en nieuwe beplanting een fraaier beeld dan een oude fabriek. Het is denkbaar dat hierdoor waardevermeerdering optreedt voor de aanwonenden.
- In de vroegere situatie was op de locatie de fabrieksbebouwing aanwezig. Voor de fabriek werd gesloten en (deels) gesloopt, was sprake van circa 3.000 m<sup>2</sup> aan gebouwen (exclusief erfverharding en dergelijke). Het bestemmingsplan biedt zelfs ruimte voor nog meer bebouwing: tot maximaal 50% van het bestemmingsvlak mag momenteel worden bebouwd tot een bouwhoogte van 10 meter. Dit betekent dat het huidige bestemmingsplan ruimte biedt, bij een perceelsoppervlak van circa 1,1 à 1,2 ha, voor in totaal circa 5.500 tot 6.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing van 10 meter hoog. In de toekomstige situatie worden op het perceel 4 woningen gebouwd met een bebouwd oppervlak van maximaal 200 m<sup>2</sup> en met bijgebouwen met een bebouwd oppervlak van maximaal 100 m<sup>2</sup>. Deze kaders zijn in dit bestemmingsplan ook vastgelegd in de regels. In de toekomst is dus ten hoogste 1.200 m<sup>2</sup> bebouwing aanwezig. Dit is circa 40% van de bestaande industriële bebouwing en zelfs slechts circa 20% van de bebouwing die het vigerende bestemmingsplan mogelijk maakt.
- Hier kan nog aan toegevoegd worden dat de bebouwing ook qua massa en bouwhoogte flink afneemt. De bestaande (grotendeels gesloopte) bedrijfsgebouwen hadden een grote maat. In de plaats hiervoor komen 4 woningen die qua maatvoering en schaalgrootte, prima aansluiten op de bestaande bebouwingstypologie van omliggende woningen. Hier komt bij dat het vigerende bestemmingsplan toelaat dat gebouwen vrijwel tot op de perceelsgrens worden gebouwd, in de toekomstige situatie worden de bebouwingsmogelijkheden verregaand ingeperkt.
- Onderhavig stedenbouwkundig plan toont aan dat met respect voor het landschap en de omgeving hier de beoogde woningen ruimtelijk goed kunnen worden ingepast. Er wordt voortgebouwd en goed aangesloten op bestaande structuren en de kenmerkende doorzichten naar het polderlandschap, die met de realisatie van het fabriekscomplex waren verbroken, kunnen weer worden hersteld.
- Onderhavig plan is verkeerskundig goed in te passen. Het aantal aansluitingen op de Zuiderzeestraatweg blijft gelijk. Net als in de bestaande situatie, waarin het fabrieksterrein twee inritten heeft, sluiten de woningen op het fabrieksterrein met twee gecombineerde inritten aan op de Zuiderzeestraatweg. De bestaande inrit naar het bestaande agrarische bouwblok blijft hiernaast behouden. Hiermee is geen sprake van een verslechtering van de verkeersveiligheid en de doorstroming op deze weg.
- Onderhavig plan is ten slotte planologisch-juridisch goed uitvoerbaar. De akoestische contour als gevolg van de Zuiderzeestraatweg alsmede de hindercontour van het naburige agrarische bedrijf zijn goed in beeld gebracht. Voor beide aspecten zullen de benodigde maatregelen worden genomen om de woningen mogelijk te maken. Hierbij kan het niet onvermeld blijven dat de milieusituatie voor de naburige woningen met de realisatie van de woningen sterk verbetert, de industriële bestemming van de locatie vervalst immers.

## 3 Haalbaarheid

### 3.1 Beleid

#### 3.1.1 Rijksbeleid

##### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden. Bij deze veranderende omstandigheden kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de economische crisis, klimaatverandering en de toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk "concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig". Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. *Concurrerend* = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - *Nationaal belang 1*: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
  - *Nationaal belang 2*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
  - *Nationaal belang 3*: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
  - *Nationaal belang 4*: Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. *Bereikbaar* = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
  - *Nationaal belang 5*: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
  - *Nationaal belang 6*: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;
  - *Nationaal belang 7*: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
3. *Leefbaar & veilig* = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
  - *Nationaal belang 8*: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
  - *Nationaal belang 9*: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
  - *Nationaal belang 10*: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
  - *Nationaal belang 11*: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
  - *Nationaal belang 12*: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- *Nationaal belang 13*: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

#### Toets plan

Met onderhavig bestemmingsplan wordt geen nationaal belang geschaad.

### ***Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)***

#### Algemeen

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen.

Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij allereerst om enkele specifieke onderwerpen, zoals de kustfundamenten, het IJsselmeer, de electriciteitsvoorziening en de ecologische hoofdstructuur.

Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in regelgeving opgenomen. Dit betekent voor gemeenten en provincies dat de noodzaak voor en mogelijkheden om binnen dan wel buiten bestaand bebouwd gebied in een nieuwe ontwikkeling te voorzien met hun voor en nadelen tegen elkaar moeten worden afgewogen. Conform artikel 3.1.6 Bro), moet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt wordt, voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

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

#### Toets plan

De regels die zijn opgenomen in het Barro zijn niet van toepassing op onderhavig plangebied.

### **3.1.2 Provinciaal beleid**

#### ***Structuurvisie provincie Gelderland 2005 (vm. Streekplan)***

##### Algemeen

Het ruimtelijk beleid van de provincie Gelderland tot 2015 is vastgelegd in het Streekplan Gelderland 2005. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 heeft het streekplan Gelderland 2005 de status van structuurvisie gekregen. Dat betekent dat de inhoud van het streekplan voor de provincie de basis blijft voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening.

De provincie heeft daarbij een tweeledige provinciale hoofdstructuur waarbij Gelderland enerzijds 'hoog dynamische' functies met een intensieve vorm van ruimtegebruik kent, zoals stedelijke functies en intensieve vormen van recreatie/leisure. Anderzijds kent de provincie 'laag dynamische' functies. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimte gebruik, zoals de ecologische hoofdstructuur (EHS), waardevolle open gebieden en ruimte voor water moet worden gecreëerd. Het provinciaal planologisch beleid is er op gericht deze gebieden te vrijwaren van intensieve gebruiksvormen en wordt ook het groenblauwe raamwerk genoemd.

Het multifunctioneel gebied beslaat het grootste deel van de provincie. Dit gebied omvat de steden, dorpen, buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur,

waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland. In het provinciaal planologisch beleid wordt op deze gebieden geen expliciete provinciale sturing gericht.

#### Waardevol landschap

Het plangebied is nader aangeduid als 'Waardevol landschap'. Waardevolle landschappen zijn gebieden met zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van visuele, aardkundige en/of cultuurhistorische aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten. Behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten is onderdeel van het ruimtelijk beleid deze gebieden. De locatie is nader aangeduid als waardevol open gebied.

Met betrekking tot functiewijziging geldt dan ook een 'ja, mits'- benadering voor het toevoegen van nieuwe bouwlocaties en andere ruimtelijke ingrepen. Daarnaast stelt de provincie de voorwaarden, aangezien het plangebied ook deel uitmaakt van het multifunctioneel platteland, dat de nieuwe bebouwing binnen de door de regio vastgestelde zoekzones voor stedelijke functies of landschappelijke versterking vallen. Daarbij dient recht te worden gedaan aan de kernkwaliteiten van de betreffende landschappen. Gekeken naar onderstaande kaart blijkt echter dat het gebied niet is gelegen binnen de zoekzone voor landschappelijke versterking of stedelijke functies.

#### Functieverandering agrarische bedrijven

De provincie wil bevorderen dat vrijkomende agrarische gebouwen op een goede wijze kunnen worden (her)gebruikt. Door functieverandering kan tegemoet worden gekomen aan de aanwezige behoefte aan wonen in het buitengebied, zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Hiermee kan een impuls worden gegeven aan de leefbaarheid en vitaliteit van het landelijk gebied.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

#### ***Streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten waardevolle landschappen' (2006)***

In 2006 heeft de provincie de streekplanuitwerking 'Kernkwaliteiten Waardevolle landschappen' vastgesteld. Waardevolle landschappen zijn gebieden met (inter)nationaal en provinciaal zeldzame of unieke landschapskwaliteiten van aardkundige, cultuurhistorische en visuele aard en in relatie daarmee bijzondere natuurlijke en recreatieve kwaliteiten.

Het ruimtelijk beleid voor deze landschappen is behouden en versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten. Voor de waardevolle landschappen geldt een 'ja, mits-regime': activiteiten zijn toegestaan mits de kernkwaliteiten worden behouden of versterkt. Per ontwikkeling moet een afzonderlijke afweging worden gemaakt. Een groot deel van het landelijk gebied van Oldebroek behoort tot het Waardevolle landschap Oosterwolde-Oldebroek.

### ***Streekplanuitwerking 'Zoekzones stedelijke functies en landschappelijke versterking' (2006)***

In deze streekplanuitwerking worden zones aangegeven waar stedelijke uitbreiding en bedrijventerreinen kunnen worden ontwikkeld. De provincie wil daarmee voorzien in voldoende ruimtelijke reserveringen voor de behoefte aan stedelijke functies.

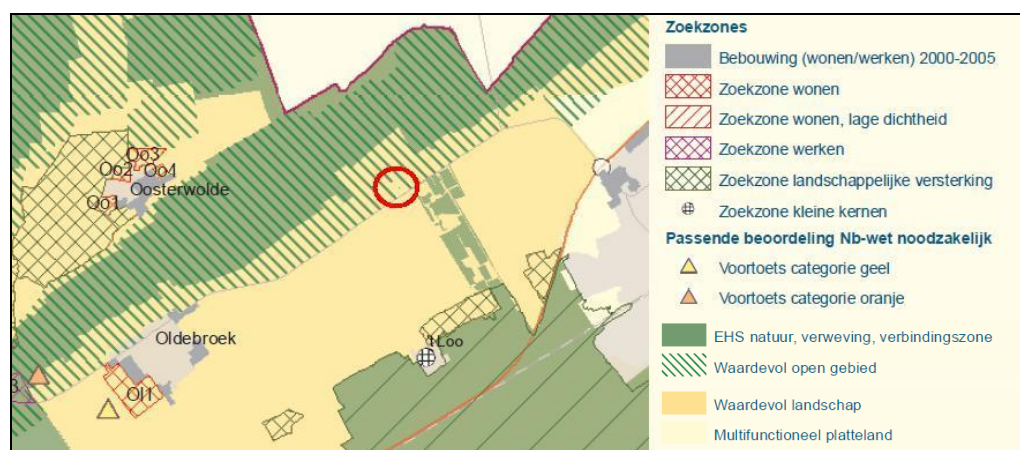
Daarnaast zijn ook zoekzones landschappelijke versterking aangewezen. Hierbij staat landschappelijke versterking voorop waarbij incidenteel een beperkt aantal woningen kan worden gebouwd.

Door de samenwerkende gemeenten in de regio Noord-Veluwe zijn zoekzones voor landschappelijke versterking, werken en wonen aangegeven in de regionale nota 'Zoekgebieden voor stedelijke functies op de Noord-Veluwe'. De inhoud van deze nota is opgenomen in de streekplanuitwerking.

De behoefte aan landelijk wonen wordt in de zone voor landschappelijke versterking geacommodeerd. Hierbij gaat het om toevoeging van nieuwe woningen in combinatie met landschappelijke versterking. Hierbij kan ook de functieverandering van voormalige agrarische bebouwing een rol spelen.

In Oldebroek worden enkele zoekzones verstedelijking aangegeven. In Oldebroek zijn ook gebieden als zoekzones landschappelijke versterking aangewezen: Voor deze zoekzones dienen gebiedsplannen te worden opgesteld. Deze plannen dienen te worden geaccordeerd door de provincie. De gemeente Oldebroek stelt samen met de gemeente Elburg dergelijke gebiedsplannen.

Uit het kaartbeeld blijkt dat het plangebied is gelegen binnen het 'waardevol landschap' en buiten de EHS, en (aan de rand van) het gebied dat is aangeduid als 'waardevol open gebied'.



Zoekzones Noord-Veluwe

(Provincie Gelderland, 2006)

### ***Streekplanuitwerking 'Functieverandering, Regio Noord-Veluwe' (2008)***

#### Algemeen

In het Streekplan geeft de provincie de regio Noord-Veluwe de mogelijkheid om in regionaal verband specifiek beleid te ontwikkelen voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. De Regio Noord-Veluwe maakt graag gebruik van deze mogelijkheid zodat in de afzonderlijke gebieden maatwerk kan worden geleverd waardoor de ruimtelijke en sociale kwaliteit van het gebied nu en in de toekomst zoveel mogelijk gewaarborgd wordt.

Herbouw is op basis van het streekplan mogelijk in één woongebouw (met daarbinnen meerdere wooneenheden), daarnaast worden in deze streekplanuitwerking onder voorwaarden mogelijkheden gecreëerd voor de (her)bouw van een vrijstaande woning, afhankelijk van de locatie.

Bij functieverandering kan worden aangesloten bij de oorspronkelijke erfsituatie, waarbij een bedrijfswoning met verschillende schuren aanwezig waren. In de nieuwe situatie is de functie van het erf met de bijbehorende gebouwen veranderd, maar het voormalig agrarisch bedrijf behoudt haar erf en haar (historische) uitstraling. Bij deze benadering is dus vooral de oorspronkelijke ruimtelijke setting van belang voor zover die als waardevol voor de specifieke situatie wordt gezien.

#### Gebiedstypen

Het is voor de regio wenselijk de mogelijkheden voor functieverandering, nevenactiviteiten en niet-agrarische bedrijven te differentiëren naar (deel)gebieden. Hierbij is de streekplanzonering als basis genomen bij de gebiedstypen.

Onderhavig plangebied ligt zoals gesteld binnen het deelgebied 'waardevol landschap'. Bij functieverandering naar wonen geldt binnen dit gebiedstype dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma.

Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen deze gebiedstypen minimaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt. Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Bij de algemene regeling is het alleen mogelijk om één woongebouw met daarin meerdere wooneenheden op te richten. Vanuit de ruimtelijke opbouw van het oorspronkelijke erf dan wel met het oog op de eigenheid van het gebied kan het wenselijk zijn het bouwvolume in twee woongebouwen onder te brengen.

#### Kwaliteitsverbetering

De provincie Gelderland geeft in haar Streekplan aan dat functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Hierbij wordt een initiatiefnemer gevraagd een bijdrage te leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de directe omgeving. In deze streekplanuitwerking wordt een onderscheid gemaakt in een kwaliteitsverbetering via de algemene, alsmede via de aanvullende regeling. Voor alle initiatieven dient via de algemene regeling een basispakket aan kwaliteitsbijdragen te worden genomen om te komen tot een kwaliteitsverbetering. Via de aanvullende regeling zijn daarnaast extra bijdragen voor een kwaliteitsverbetering vereist: het basispakketplus.

#### Grotere bijgebouwen mogelijk bij hobbyboeren

Hetgeen standaard aan bijgebouwen bij burgerwoningen in het buitengebied wordt toegestaan (75 m<sup>2</sup>) volstaat vaak niet voor 'hobbyboeren'. Om die reden is in het beleid de mogelijkheid opgenomen om de oppervlakte aan bijgebouwen uit te breiden tot 200 m<sup>2</sup>. Er moet dan wel een halve hectare grond bij de woning liggen voor het weiden van de hobbydieren.

### Basispakket

Bij initiatieven die voldoen aan de criteria uit de algemene regeling dient te worden voldaan aan een basispakket van kwaliteitsbijdragen. De bijdragen uit het basispakket gelden voor alle initiatieven en zijn niet afhankelijk van het gebiedstype. Het betreft de volgende kwaliteitsbijdragen:

- Sloop: Sloop draagt bij aan de 'ontstening' van het buitengebied; gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak vermindert. In beginsel komen alle legaal opgerichte vrijkomende gebouwen op het bouwperceel die geen nieuwe functie krijgen en niet karakteristiek of monumentaal zijn voor sloop in aanmerking.
- Behoud van karakteristieke/monumentale bebouwing en ensemble: Bestaande cultuurhistorische en/of architectonische kwaliteiten moeten behouden blijven.
- Verkleining bestemmingsvlak: Het gedeelte van het voormalige agrarisch bouwblok dat door de nieuwe functie (wonen of werken) niet wordt gebruikt zal niet langer tot het bouwvlak behoren en krijgt een gebiedsbestemming.
- Beeldkwaliteit: Nieuwe bebouwing moet aansluiten bij de karakteristieken van reeds aanwezige bebouwing.
- Landschappelijke inpassing: Nieuwe bebouwing dient landschappelijk zorgvuldig te worden ingepast, aansluitend op de beschreven gebiedskarakteristieken.

### Basispakket-plus

Wanneer gebruik wordt gemaakt van de aanvullende regeling dienen bovenop het verplichte basispakket extra bijdragen te worden geleverd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit: het basispakket-plus. Het gaat dan onder meer om natuurontwikkeling, verbetering publieke functies, terugbrengen cultuurhistorie en ruimte voor waterberging.

### Overige voorwaarden

Behalve het versterken van de ruimtelijke kwaliteit via het basispakket of basispakket-plus, dienen alle nieuwe initiatieven te voldoen aan de volgende overige voorwaarden: geen nadelige gevolgen voor waarden en functies in de omgeving, bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn, parkeren dient op eigen erf plaats te vinden, gemeentelijk beleid, de bedrijfswoning moet worden gehandhaafd.

### ***Toets plan***

#### Voormalige fabriekslocatie

Het plangebied ligt niet binnen de zoekzones, zoals vastgesteld door de regio Noord-Veluwe ten behoeve van het streekplan. Echter wordt door de huidige invulling (een verlaten, vervallen fabriek) geen recht gedaan aan de kernkwaliteiten van het gebied. De toekomstige situatie voorziet daarbij in de sloop van de opstallen en de egalisatie van het terrein. Bij de inrichting is daarnaast rekening gehouden met de kwaliteiten van het (slagen)landschap. Er worden diverse doorzichten gerealiseerd. Hiermee wordt recht gedaan aan het feit dat het plangebied is gelegen aan de rand van het gebied dat is aangeduid als 'waardevol open gebied'.

Ondanks het feit dat onderhavige locatie niet binnen de zoekzones van het streekplan vallen, zal het de kwaliteit van het landschap verbeteren. In dit licht bezien is onderhavig initiatief, dat is gelegen binnen het 'waardevol landschap' gewenst.

#### Agrarisch bouwblok

Als de plannen inzake het agrarisch bouwblok worden getoetst aan het beleid dan ontstaat het volgende beeld:

- Tenminste 50% minder bebouwing. De bestaande bedrijfsbebouwing (excl. de bedrijfswoning) heeft een oppervlak van ca. 686 m<sup>2</sup>. Als dit allemaal wordt gesloopt, mag er 343 m<sup>2</sup> worden teruggebouwd. Onderhavig plan past hierbinnen, als de aaneengebouwde woningen (oppervlak van ca. 162 m<sup>2</sup>), het bijgebouw met bergingen (ca. 50 m<sup>2</sup>) en de helft van de kapschuur (ca. 100 m<sup>2</sup>) hieronder worden mogelijk gemaakt. Dit betekent dat de bouw van de vrijstaande woning (ca. 126 m<sup>2</sup>) en de andere helft van de kapschuur (ca. 100 m<sup>2</sup>) worden gezien als bebouwing die buiten de regeling om mogelijk wordt gemaakt. Dit moet worden gezien als het benodigde maatwerk om de ruimtelijke ontwikkeling mogelijk te maken en de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken.
- Aantal wooneenheden. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 2 wooneenheden. Het beleid doet hierover echter geen harde uitspraken, dit is maatwerk. Kwaliteitsverbetering: Belangrijk is dat kwaliteitsverbetering wordt bereikt. De beoogde invulling van de locatie kan als landschappelijk passend aangemerkt worden.

### **3.1.3 Regionaal beleid**

#### ***Regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten***

Verschillende gemeenten, verenigd in Regio De Vallei, hebben gezamenlijk het Streekplan Gelderland 2005 uitgewerkt. De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten is voortgekomen uit deze uitwerking. Deze beleidsinvulling betreft de beleidsterreinen functieverandering, nevenfuncties voor agrarische bedrijven en de uitbreiding van niet agrarische bedrijven. Deze beleidsinvulling heeft tot doel verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Niet alleen door sloop van de bedrijfsbebouwing maar tevens door de ontwikkeling van kenmerken van het oorspronkelijke landschap en de natuur. Bij voorkeur wordt bestaande bebouwing hergebruikt. Vervangende nieuwbouw is eveneens mogelijk, mits deze goed landschappelijk is ingepast. Verbetering van de economische en sociale vitaliteit wordt nagestreefd door ook niet aan het buitengebied gebonden functies in het buitengebied toe te staan. Het functieveranderingsbeleid dient aan te sluiten bij de specifieke kenmerken en behoeften van de regio.

Hieronder zijn de negen algemene criteria van de beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten weergegeven. Van ieder criterium is direct aangegeven op welke wijze het voorliggende plan aan deze criteria voldoet.

- De regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten staat een nieuwe woning tot maximaal 600 m<sup>3</sup> indien er minimaal 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen wordt afgebroken.  
Fabrieksterrein: Er wordt niet geheel voldaan aan de maten uit de beleidsinvulling. Er worden 4 woningen van ca. 700 m<sup>3</sup> gebouwd, tegenover de sloop van ca. 3.000 m<sup>2</sup> aan fabrieksgebouwen. Gesteld kan worden dat de 700 m<sup>3</sup> voor de woningen in principe wel passend is binnen het bestemmingsplan Buitengebied 2007.  
Agrarisch bouwblok: De nieuwe woningen zijn maximaal 600 m<sup>3</sup> groot. Er wordt niet geheel voldaan aan de sloop van 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen.

- De functieverandering wordt ingepast in het omringende landschap, bijvoorbeeld door de aanleg (en zo nodig bestemmen) van natuur- en landschapselementen.  
Beide locaties: De inpassing in het landschap van de bebouwing op het plangebied voldoet aan dit criterium.
- De functieverandering moet bijdragen aan de verbetering van de ruimtelijke en economische vitaliteit.  
Beide locaties: De voorgenomen invulling van de fabriekslocatie en het agrarische bouwblok met woningen draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit door de goede landschappelijke inpassing. De kwaliteitswinst is groot, met name aangezien de locatie momenteel (deels) een vervallen fabrieksterrein betreft. Tevens draagt het plan bij aan de economische vitaliteit aangezien de locatie een nieuwe functie krijgt waardoor het bijdraagt aan de mogelijkheden om het voorzieningenniveau in de omgeving in stand te houden.
- Ingeval van sloop van bestaande legale bebouwing geldt als peildatum voor het aanwezig zijn van bestaande voormalige bedrijfsgebouwen: 2 jaar voor de datum dat de aanvraag is ingediend.  
Beide locaties: Alle (deels reeds gesloopte) gebouwen staan reeds lange tijd op het perceel en zijn met een vergunning gerealiseerd.
- Opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan.  
Beide locaties: De opslag van goederen buiten gebouwen is in onderhavig bestemmingsplan in de planregels specifiek verboden.
- Detailhandel wordt niet toegestaan, tenzij het betreft detailhandel in ter plaatse of in de regio geproduceerde producten.  
Beide locaties: Bij de onderhavige functiewisseling van industrieel en agrarisch bedrijf naar wonen is geen sprake van detailhandel.
- De functieverandering mag niet leiden tot milieuhinder voor de omgeving.  
Beide locaties: De functieverandering tot Wonen leidt niet tot de bedoelde milieuhinder.
- In geval van vrijgekomen gebouwen van een stoppend agrarisch bedrijf dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.  
Beide locaties: Van het agrarische bedrijf aan Zuiderzeestraatweg 402 zal de milieuvergunning worden ingetrokken.
- Indien sprake is van vervangende nieuwbouw en verbouw, zal de gemeentelijke welstandsnota als toetsingskader gelden.  
Fabrieksterrein: Dit aspect is voor het fabrieksterrein niet meer aan de orde, hier is reeds geen sprake meer van een milieuvergunning.
- Agrarisch bouwblok: Bij de in te dienen bouwvergunning ten behoeve van de nieuwe woningen getoetst worden aan de welstandsnota. Hieraan kan worden toegevoegd dat voor onderhavig plan een beeldkwaliteitplan is opgesteld.
- De nevenactiviteit mag geen beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.  
Beide locaties: Er is geen sprake van nevenactiviteiten, de woningen zullen evenmin een beperking opleveren voor omliggende agrarische bedrijven.

Concluderend kan gesteld worden dat onderhavig plan voldoet aan alle algemene criteria en de vereiste slooppoppervlakte van de regionale beleidsinvulling functieverandering en nevenactiviteiten van Regio De Vallei. Om deze reden is het mogelijk om onderhavig plan te kunnen realiseren.

### **3.1.4 Gemeentelijk beleid**

#### ***Welstandsnota Oldebroek (2004)***

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Oldebroek is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. Het gemeentebestuur wil met deze nota een belangrijke stap zetten naar modernisering en vermaatschappelijking van het welstandstoezicht.

##### Toetsing

Voor onderhavig plan is een beeldkwaliteitplan opgesteld dat inhoudelijk aansluiting zoekt bij de welstandsnota en na vaststelling kan worden beschouwd als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota.

#### ***Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (2006)***

In het LOP wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden. Door het afnemen van de betekenis van de landbouw moet ruimte worden gegeven aan nieuwe functies zoals recreatie en landgoederen, die met het oog op kwaliteit worden ingepast. Wel wordt opgemerkt dat het aantal hectare landbouwgrond niet of nauwelijks afneemt. Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven, om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen.

##### Toetsing

Onderhavig plan is niet in strijd met het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (2006).

#### ***Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek***

##### Inleiding

In deze gemeentelijke visie wordt vooruitgekeken op de ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. De toekomstige identiteit en de visie op het landelijk gebied worden hierin beschreven waarbij wordt ingezet op het behouden van de kwaliteiten. De gemeente wil daarbij, in navolging van het provinciaal beleid, inzetten op inbreiding. In het buitengebied worden daarbij geen nieuwe bedrijven of woningen toegelaten, ook geen verdichting van lintbebouwing.

##### Wonen

De gemeente wil voldoende woningen realiseren voor de eigen behoefte. Volgens het toegekende woningbouwcontingent mag de gemeente tussen 2001 en 2015 nog circa 800 woningen realiseren. Een gedeelte daarvan is reeds vastgelegd in bestemmingsplannen, andere zijn nog in voorbereiding. Na 2015 zijn er nog geen woningbouwcijfers bekend. De prognose van de gemeente is dat er voor de periode 2015 - 2030 een behoefte is van circa 800 tot 1.200 nieuwe woningen.

Momenteel worden de meeste woningen gerealiseerd in de uitbreidingswijken van Wezep en Oldebroek. Maar de gemeente zet ook in op inbreiding. Inbreiding kan op 'lege plekken' in de kernen plaatsvinden, maar ook op locaties die hun huidige functie verliezen en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht.

Door de marktwerking kent gemeente Oldebroek steeds meer dure koopwoningen. Voor de minder welvarende huishoudens wordt het echter steeds lastiger passende woonruimte te vinden. Met name naar woningen die geschikt zijn voor één- en tweepersoonshuishoudens en bijvoorbeeld gehandicapten is veel behoefte. Maar ook starters zullen de Oldebroekse woningmarkt blijven betreden, gezien het aandeel jongeren op die totale bevolking van Oldebroek. Met name inbreidingslocaties zijn door hun ligging vaak zeer geschikt voor deze doelgroepen.

### Werken

Voor wat het aspect werken betreft is het beleid gericht op het behoud en ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid. Daarbij dienen de bedrijven geconcentreerd te worden op bedrijventerreinen. Het Amsbergsterrein is daarbij een één van de drie locaties binnen de gemeente is aangewezen als nieuw bedrijventerrein. Het is op het terrein de bedoeling hier kleinschalige bedrijvigheid te realiseren. Daarbij wordt aangegeven dat het terrein gesaneerd dient te worden en op een goede landschappelijke manier moet worden ingericht.

### Toets plan

Wat betreft het *fabrieksterrein* kan worden gesteld dat in afwijking op de structuurvisie ervoor is gekozen geen bedrijven op de locatie te realiseren. De ligging in het buitengebied, temidden van een bebouwingslint van met name woonbebouwing, leent zich niet goed voor kleinschalige bedrijvigheid. Daarom wordt er nu ingezet op woningbouw. De beoogde woningen zijn op een landschappelijk wenselijke manier ingepast, waardoor de omgeving wordt gerespecteerd. Met de ontwikkeling van deze 4 woningen wordt ingesprongen op de woningbehoefte uit de eigen gemeente. Doordat de woningen in een duurder segment vallen, brengt dit de doorstroom op de Oldebroekse woningmarkt verder op gang, zodat er aan de 'onderkant' van de woningmarkt ruimte ontstaat voor bijvoorbeeld starters.

Wat betreft het *agrarisch bedrijf* kan worden gesteld dat de nieuwbouw van woningen niet past binnen de doelstellingen om woningen vooral in inbreidingen te realiseren.

## **Bestemmingsplan Buitengebied 2007**

### Algemeen

Het bestemmingsplan Buitengebied 2007 verstrekt de planologisch-juridische regeling voor het grootste deel van het buitengebied van de gemeente Oldebroek. Ook de locatie van het niet-volwaardige agrarische bedrijf Zuiderzeestraatweg 402 is in dit bestemmingsplan opgenomen; de locatie van de voormalige fabriek is echter buiten dit bestemmingsplan gehouden.

In het bestemmingsplan worden ook enkele algemene beleidsuitgangspunten genoemd. Hieronder wordt op twee aspecten ingegaan.

### Agrarische bedrijven

Binnen de grondgebonden agrarische bedrijven is onderscheid gemaakt in:

- volwaardige agrarische bedrijven;
- niet-volwaardige agrarische bedrijven.

Aan de volwaardige en aan de niet-volwaardige agrarische bedrijven worden in beginsel twee verschillende bouwperceeloppervlaktes toegekend, met dien verstande dat de bestaande rechten worden gerespecteerd.

### Woningen

Aan woningen wordt een maximale inhoudsmaat van 600 m<sup>3</sup> toegekend. Dit geldt niet voor de woningen die gesplitst zijn of nog gesplitst kunnen worden en de landhuizen op de landgoederen. Voor woningen die gesplitst zijn of nog gesplitst kunnen worden geldt als uitgangspunt dat de inhoudsmaat maximaal 400 m<sup>3</sup> per woning mag bedragen.

De 600 m<sup>3</sup> is conform de maatvoering in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'. Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde' laat via vrijstelling maximaal 550 m<sup>3</sup> toe. Ter voorkoming van rechtsongelijkheid en voor uniformiteit is gekozen voor een maatvoering van 600 m<sup>3</sup>.

Voor woningen die qua inhoudsmaat groter zijn, wordt in beginsel een conserverend beleid gevoerd. Bovendien is er voor vrijstaande woningen een ontheffing opgenomen, om onder voorwaarden de inhoudsmaat te vergroten tot niet meer dan 700 m<sup>3</sup>.

### Toetsing

Het vigerende bestemmingsplan is relevant voor het agrarisch bedrijf Zuiderzeestraatweg 402. In algemene zin worden in het buitengebied vrijstaande woningen tot 600 m<sup>3</sup> en halfvrijstaande woningen tot 400 m<sup>3</sup> toegestaan.

## ***Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010***

### Algemeen

Deze beleidsnotitie is opgesteld om het beleid inzake functieverandering te verhelderen. Met de beleidsnotitie wordt gebruik gemaakt van het streekplanbeleid dat de gemeente haar eigen beleid nader kan vormgeven.

In de notitie wordt gesteld wat het maximale aantal woningen mag zijn. Alhoewel dit per keer maatwerk is, is de algemene regel: maximaal 2 woongebouwen en 4 woningen. Bij sloop van gebouwen tussen 500 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>2</sup> mogen 1 dure of 2 middeldure woningen teruggebouwd worden. Hierbij gelden de volgende bepalingen inzake de omvang van de bebouwing:

- Bij vrijstaande woningen geldt een maximale inhoud van 600 m<sup>3</sup>, met maximum van 100 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen.
- Voor een woongebouw met twee wooneenheden geldt een maximale inhoud van 400 m<sup>3</sup> per wooneenheid, met een maximale oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen per wooneenheid.

Een goede landschappelijke inpassing is leidend bij functieverandering. Maatwerk is altijd aan de orde, waarbij naast terugbouwen op eigen perceel ook sprake kan zijn van saldering. Hieronder wordt verstaan is uitruil van het aantal vierkante meters te slopen bebouwing tussen percelen, waarbij op een ander perceel de woningbouw mag worden gecompenseerd.

### Toetsing regeling functieverandering

De beleidsnotitie functieverandering is relevant voor het agrarisch bedrijf Zuiderzeestraatweg 402. Dit planonderdeel is getoetst aan deze notitie. Hieruit komen de volgende overwegingen:

- *Inhoud van een woning.* De maximale inhoud van een tweekapper is 400 m<sup>3</sup> conform de Beleidsnotitie functieverandering. Bij voorliggend stedenbouwkundig plan wordt uitgegaan van woningen die qua maat en schaal aansluiten bij de bestaande bebouwing en bestaan uit één laag en een tweede laag in de kap. Met de voorliggende maatvoeringen, blijft de inhoud van de vrijstaande woning en tweekappers binnen respectievelijk de 600 m<sup>3</sup> en 400 m<sup>3</sup>.
- *Aantal wooneenheden.* Onderhavig plan betreft de toevoeging van 2 wooneenheden. Het beleid doet hierover echter geen harde uitspraken, dit is maatwerk. De Beleidsnotitie functieverandering geeft aan dat hier maximaal 3 woningen mogelijk zijn. Het totale plan, inclusief de vrijstaande woning, past hier dus in principe binnen. Hieraan kan worden toegevoegd dat het de bedoeling is de vrijstaande woning buiten de regeling inzake functieverandering te realiseren. Het betreft maatwerk dat voor het onderhavige plan gewenst is om de ontwikkeling mogelijk te maken en de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst te kunnen boeken. Daarom worden er feitelijk binnen de functieverandering regeling 2 woningen gebouwd. Dit past goed binnen de regeling. Aangezien dit maatwerk is, moet wel worden getoetst door de gemeente of dit binnen hun woningbouwprogramma past, want dat is wel een belangrijk uitgangspunt.
- *Eén bouwvolume.* Onderhavig plan betreft de realisatie van twee bouwvolumes. Gesteld kan echter worden dat het tweede bouwvolume voor de op te richten vrijstaande woning maatwerk betreft buiten de algemene regeling voor functieverandering. Dit maatwerk is gewenst om de ontwikkeling mogelijk te maken en de beoogde ruimtelijke kwaliteitswinst te bereiken. Overigens lijkt het ook niet onmogelijk eventueel meerdere bouwvolumes te realiseren. Als dit beter past bij de ruimtelijke opbouw van het oorspronkelijke erf of met het oog op de eigenheid van het gebied is dit soms mogelijk.

Concluderend kan worden gesteld dat onderhavig plan voor wat betreft het planonderdeel agrarisch bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 402 in algemene zin in onderhavig bestemmingsplan past.

### **3.1.5 Conclusie**

#### Nationaal en provinciaal beleid

Gekeken naar het nationaal en provinciaal beleid past onderhavig plan goed binnen de gestelde beleidskaders. Gekeken naar het rijksbeleid wordt de bebouwing gesitueerd binnen een bestaande bebouwingsconcentratie. De provincie Gelderland zet daarnaast in op het behoud en het versterken van landschappen met zeldzame of unieke landschapskwaliteiten. Ondanks het feit dat het plangebied niet binnen de zoekzones van de provincie ligt, draagt de sloop van de vervallen fabriek en de landschappelijke inpassing van 4 woningen bij aan de belevingswaarde van het karakteristieke slagenlandschap.

De realisatie van nieuwe woningen op de locatie agrarisch bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 402 kan tevens worden gezien als passend binnen het provinciale beleid Functieverandering Agrarische Bebouwing (FAB-beleid). Hierbij moet de realisatie van de vrijstaande woning wel worden beschouwd als een ontwikkeling die als extra element buiten het FAB-beleid wordt mogelijk gemaakt.

#### Gemeentelijk beleid

Met het oog op het gemeentelijk beleid springt de ontwikkeling in op de lokale woningbehoefte in het landelijk gebied. Er wordt niet direct voor de doelgroepen gebouwd, maar door het toevoegen van duurdere woningen wordt de woningmarkt wel verder op gang gebracht, zodat aan de 'onderkant' woningen vrijkomen voor de doelgroepen. Daarnaast verhoogd het plan de kwaliteit en belevingswaarde van het plangebied en het landschap eromheen, vooral doordat een vervallen fabriek wordt gesloopt en een agrarisch bedrijf worden beëindigd en hiervoor in de plaats woningen worden gerealiseerd.

Wat betreft het vigerende bestemmingsplan Buitengebied kan worden gesteld dat wordt aangesloten bij het beleid wat betreft woningen. De hoogste inhoudsmaat die binnen dit bestemmingsplan toegestaan wordt (700 m<sup>3</sup> bij ontheffing) wordt ook in onderhavig bestemmingsplan toegestaan voor wat betreft het Amsbergterrein. Voor de locatie Zuiderzeestraatweg 402 worden de geldende maten 600 m<sup>3</sup> en 400 m<sup>3</sup> voor vrijstaand en halfvrijstaand toegepast.

De omvorming van het agrarisch bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 402 past hiernaast in grote lijnen binnen de Beleidsnotitie functieverandering van de gemeente.

## 3.2 Milieuaspecten

### 3.2.1 Bodem

#### **Algemeen**

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet aangetoond zijn dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### **Voormalige fabriekslocatie**

##### Actualiserend bodemonderzoek 2008

#### *Inleiding*

AT MilieuAdvies heeft in april 2008 een actualiserend bodemonderzoek uitgevoerd<sup>1</sup> voor het plangebied. In dit rapport komt eerst het vooronderzoek aan de orde. Vervolgens is de gehele locatie onderzocht conform de onderzoeksstrategie voor een kleinschalige onverdachte locatie, waarbij alle boringen worden doorgezet tot een diepte van minimaal 2,0 meter beneden maaiveld (m –mv).

#### *Vooronderzoek*

Uit het vooronderzoek blijkt dat er in het verleden reeds diverse bodemonderzoeken zijn uitgevoerd, te weten:

- in april 1994 is door Boluwa Ecosystems een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd;
- in augustus 1999 is door Vink Milieutechnisch Adviesbureau een verkennend nader bodemonderzoek is uitgevoerd;
- in januari 2001 is door IBOZO een saneringsonderzoek en saneringsplan voor de locatie aan de Zuiderzeestraatweg opgesteld.

Uit deze onderzoeken komt naar voren dat de voormalige bebouwing bestond uit een kantoor en een opslagloods met garage met daarin een smeerkuil. Daarnaast bevonden zich op het terrein een vethok met opslagruimte, een wasplaats, een vetafscheider, een transformatorhuisje en een woning. In 1975 zijn een benzine- en dieselpomp met bijbehorende 6.000 liter benzine- en dieselolietanks geplaatst en in 1992 zijn deze pompen zijn ontmanteld. De ondergrondse tanks zijn toen gesaneerd en de zintuiglijk verontreinigde grond hieromheen is afgegraven en afgevoerd. Het is echter niet duidelijk waar dit heeft plaatsgevonden en wat de bodemkwaliteit om de voormalige tanks heen was.

Daarnaast bevat de bovenlaag van het plangebied op meerdere plaatsen geringe tot sterke bijmengingen van kooldeeltjes. Ook blijkt dat aan de zuidoostzijde van de voormalige opslagloods met garage de boven- en ondergrond plaatselijk teer-, kool- en/of oliehoudend is. Zo zijn in de grond gehalten PAK en minerale olie gemeten boven de interventiewaarde. In het grondwater zijn geen gehalten gemeten boven de interventiewaarde. De omvang van de olieverontreiniging is geraamd op circa 90 m<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> AT MilieuAdvies B.V. (april 2008) Actualiseren bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg 400 te Oldebroek.

De PAK verontreiniging wordt aangeduid met een beperkte omvang. Daarnaast is in de garage een extra olieverontreiniging aangetroffen.

Ter plaatse van het voormalige vethok is ook een olieverontreiniging aanwezig in zowel de boven- als ondergrond. Hier zijn ook kooldelen aangetroffen. De interventie waarde met betrekking tot minerale olie is hier boven de interventiewaarde gemeten. In het grondwater worden geen gehalten gemeten boven de interventiewaarde, echter wel een dermate gehalte dat nader onderzoek noodzakelijk is. De omvang van de olieverontreiniging is geraamd op circa 140 m<sup>2</sup>, waarvan circa 50 m<sup>3</sup> sterk is verontreinigd.

Tot slot kan het bodemprofiel onder de wasplaats duiden op een slootdemping, waarbij de voormalige slootbodem zich op 1,0-1,1m –mv bevond. Het dempingsmateriaal is niet onderzocht.

Op basis van deze onderzoeksresultaten is sprake van ernstige bodemverontreiniging. Het voorgaande onderzoek is echter gedateerd. Er zijn momenteel te weinig gegevens om een besluit ernst en spoed, zoals bedoeld in de artikelen 29 en 37 van de Wet bodembescherming af te geven.

#### *Actualiserend onderzoek*

AT MilieuAdvies is op 9 dagen het veld in geweest, verspreid over de maanden februari en maart van het jaar 2008. In totaal zijn er 121 boringen uitgevoerd, tot een diepte van circa 2,0 m –mv.

Bij het actualiserend onderzoek zijn meerdere verontreinigen naar voren gekomen die een saneringsnoodzaak geven. Het betreffen verontreinigingen in de voormalige opslagloods met garage, het voormalige vethok en in het zuidwestelijke en oostelijke deel van de locatie. Daarnaast is er nabij de voormalige verbrandingsoven op het zuidoostelijke deel van de locatie een oude asbesthoudende rioleringsbuis in de grond aangetroffen.

In het kader van de Wet bodembescherming is (onder andere) sprake van een ernstige bodemverontreiniging wanneer in meer dan 25 m<sup>3</sup> grond de interventiewaarde wordt overschreden. Eveneens is spraken van ernstige bodemverontreiniging als in meer dan 100 m<sup>3</sup> grondwater de interventiewaarde wordt overschreden. Er is in het plangebied dan ook sprake van ernstige bodemverontreiniging. Dit betekent dat saneringsmogelijkheden noodzakelijk zijn.

Het vaststellen van de ernst van een verontreiniging en de spoed voor een sanering dienen door het bevoegd gezag (in dit geval de provincie Gelderland) beoordeeld te worden. Middels een saneringsplan kan een beschikking worden aangevraagd.

Er zijn meerdere verontreinigingkernen aanwezig met verschillende verontreinigende stoffen. De verontreinigingen zijn ontstaan in de periode dat de locatie in gebruik was als fabrieksterrein. Enerzijds zijnde verontreinigingen toe te delen bodemvreemde verhardingsmaterialen zoals puin en koolas. Anderzijds aan lek- en/of morsverliezen van verschillende oliën. Daarbij strekt de verontreiniging onder de asfaltweg op het zuidwestelijk deel zich waarschijnlijk uit tot buiten de grenzen van de onderzoekslocatie.

tie, richting de Zuiderzeestraatweg. De overige verontreinigingen zullen zich beperken tot het plangebied.

AT MilieuAdvies adviseert om in overleg te treden met de provincie Gelderland om te bepalen of een nader onderzoek gewenst is op basis van de onderzoeksresultaten.

Aangezien men voornemens is de locatie her in te richten dien een saneringsplan te worden opgesteld aan de hand van de herinrichtingsplannen. Op basis van het actualiserend bodemonderzoek en het saneringsplan wordt een beschikking afgegeven voor de provincie Gelderland.

#### Verkennd asbestonderzoek

AT MilieuAdvies B.V. heeft een verkennend asbestonderzoek op het perceel Zuiderzeestraatweg 400 te Oldebroek uitgevoerd<sup>2</sup>. In de onderstaande tabel is een samenvatting van het onderzoek opgenomen.

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|-----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever</b>        | HBC Planontwikkeling B.V., postbus 56, 2870 AB te Schoonhoven                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Locatiegegevens</b>      | De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oldebroek, sectie P, nummer 536 en heeft een oppervlakte van 1.21.20 ha. Op de locatie heeft zich een melkfabriek en later een vleeswaren fabriek bevonden. Momenteel bevinden zich op de locatie nog fundamente van het kantoorgebouw en het transformatorhuis.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Aanleiding onderzoek</b> | De aanleiding voor de uitvoering van het verkennend asbestonderzoek in bodem betreft de herinrichting van de locatie (nieuwbouw van drie of vier woningen) en daarmee de samenhangende sanering.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>Doel onderzoek</b>       | Het doel van het verkennend asbestonderzoek is het vaststellen of de bodem al dan niet verontreinigd is met asbest. De multifunctionaliteit van de bodem kan bij overschrijding van normen worden aangetast. Hierdoor kunnen beperkingen ten aanzien van het gebruik van de bodem worden gesteld.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>Opzet onderzoek</b>      | Het asbestonderzoek is uitgevoerd conform de richtlijnen NEN 5707 (bodem) en NEN 5897 (puinverharding).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Resultaten onderzoek</b> | Op twee plaatsen is een asbestverontreiniging in de bodem aanwezig: <ul style="list-style-type: none"><li>➤ Nabij de voormalige verbrandingsoven bevindt zich tussen de inspectiegaten 3 en 4 een asbesthoudende rioolbuis. De grond rondom de asbesthoudende rioolbuis bevat geen asbest. De rioolbuis loopt in het verlengde van inspectiegat 4 van de locatie af.</li><li>➤ Ter plaatse van sleuf 12 is een laag asbesthoudend materiaal aangetroffen, van 0,5-0,55 m – mv. De bovenliggende koolashoudende laag bevat geen asbest en in de onderliggende bodemlaag zijn zintuiglijk geen bijmengingen van bodemvreemde materialen aangetroffen. Sleuf 12 is geplaatst ter hoogte van een potentiële slootdemping en binnen de contour van een PAK-verontreiniging die de interventiewaarde overschrijdt.</li></ul> |
| <b>Conclusie onderzoek</b>  | Geadviseerd wordt om bij de sanering de asbesthoudende rioolbuis te verwijderen en de asbesthoudende laag ter plaatse van sleuf 12 bij de sanering van de PAK-verontreiniging (boringen 1046 en 1047) te verwijderen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

Met de aanbevelingen uit het asbestonderzoek zal bij de saneringswerkzaamheden rekening worden gehouden.

#### *Actualiteit*

Het asbestonderzoek is inmiddels bijna 5 jaar oud. Sinds de onderzoeksperiode zijn er echter geen handelingen met asbest op het terrein verricht. Het terrein is sinds deze tijd braakliggend. Hoewel het onderzoek gedateerd is kan worden gesteld dat er voldoende inzicht is in het aspect asbest en dat een actualiserend onderzoek niet noodzakelijk is.

---

<sup>2</sup> Verkennend asbestonderzoek Zuiderzeestraatweg 400 te Oldebroek, AT MilieuAdvies B.V., Rapportnr.:AT08240, Datum:oktober 2008.

### Actualiserend saneringsonderzoek 2013

Ter plaatse van de fabriekslocatie is een actualiserend saneringsonderzoek uitgevoerd<sup>3</sup>. De aanleiding voor de uitvoering van het saneringsonderzoek betreft de voorgenomen uitvoering van een bodemsanering op de locatie alsmede de geplande herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw.

Het doel van het saneringsonderzoek is het verifiëren van in voorgaande onderzoeken vastgestelde verontreinigingskernen en het actualiseren van de verontreinigingssituatie vanwege inwerkingtreding van het Besluit bodemkwaliteit in juli 2008.

model. Verder zijn extra boringen en analyses verricht ter plaatse van door omwonenden aangegeven verdachte deellocaties, nog niet onderzochte gedempte sloten, een bestaande dam en een voormalige dam. Een oude peilbuis is herbemonsterd.



*Kaartbeeld globale aanduiding onderzoekslocatie en deelgebieden*

### *Resultaten*

Op basis van de onderzoeksresultaten zijn op de locatie de volgende verontreinigingskernen aanwezig:

- Vlek 1 (vml. wasplaats): Vlek 1 betreft een in voorgaand onderzoek vastgestelde sterke PAK-verontreiniging en een matig tot sterke minerale olieverontreiniging in de puin-, grind-, koolas- en/of slibhoudende zandlaag met oliegeur van 0,4-1,7 m – mv ter plaatse van de voormalige wasplaats. De oppervlakte van de verontreiniging is destijds vastgesteld op circa 200 m<sup>2</sup> en de ingeschatte omvang op circa 400 m<sup>3</sup>, uitgaande van een verontreinigde laagdikte van 2,0 m. In het grondwater van peilbuis 1067, ter plaatse van vlek 1, zijn in voorgaand onderzoek sterk verhoogde gehalten voor enkele individuele PAK's aangetoond. Verificatie van de grondlaag

<sup>3</sup> Saneringsonderzoek Zuiderzeestraatweg 398-400 te Oldebroek, AT Milieu, april 2013, kenmerk AT13018

van 0,4-1,7 m –mv in de vlek heeft niet plaats kunnen vinden vanwege de aanwezigheid van een ondoordringbare laag op 0,3 m –mv. Rondom vlek 1 zijn enkele boringen gestuit op een diepte van 0,4 à 1,4 m –mv. Het grondwater uit peilbuis 1067 is in onderhavig onderzoek herbemonsterd. In het geanalyseerde grondwatermonster is een licht verhoogde concentratie voor molybdeen en een licht verhoogde concentratie fenantreen (PAK) gemeten. Een sterk verhoogde concentratie voor PAK is nu niet meer aangetoond. De in voorgaand onderzoek vastgestelde verontreinigingscontour blijft op basis van de onderzoeksresultaten gehandhaafd.

- Vlek 2 (nabij vml. garage): Vlek 2 omvat een in voorgaand onderzoek vastgestelde lichte verontreiniging met minerale olie in de zandlaag met oliegeur van 0,5-2,0 m –mv nabij de voormalige garage. De verontreinigingsoppervlakte is vastgesteld op circa 65 m<sup>2</sup> en de ingeschatte omvang op ongeveer 100 m<sup>3</sup>. De in voorgaand onderzoek vastgestelde verontreinigingscontour blijft op basis van de resultaten van het onderhavig onderzoek ongewijzigd. Ter plaatse van de verontreinigingskern is echter geen sprake van een lichte verontreiniging met minerale olie, maar van een sterke verontreiniging met zware metalen en een matige minerale olieverontreiniging. Mogelijk is de verontreinigde laagdikte, al dan niet puinhoudend, dunner dan 1,5 m. Dit mede gezien de zintuiglijke waarnemingen in het saneringsonderzoek. Tijdens de milieukundige begeleiding, bij uitvoering saneringswerkzaamheden, dient de verontreinigde laagdikte te worden geverifieerd.
- Vlek 3 (demping): Vlek 3 betreft een in voorgaand onderzoek vastgestelde sterke verontreiniging met PAK in de puin- en/of koolashoudende zandlaag van 0,0-1,0 m –mv ter plaatse van een demping. De oppervlakte van de verontreiniging is vastgesteld op ongeveer 100 m<sup>2</sup> en de ingeschatte omvang op circa 100 m<sup>3</sup>. Binnen de verontreinigingscontour van vlek 3 is, ter plaatse van sleuf 12, tevens een laag asbesthoudend plaatmateriaal aangetroffen van 0,5-0,55 m –mv. De in voorgaand onderzoek vastgestelde verontreinigingscontour blijft gehandhaafd. Ter plaatse van de verontreinigingskern is niet alleen sprake van een sterke PAK-verontreiniging, maar ook van een matige verontreiniging met zink. Mede aan de hand van de zintuiglijke waarnemingen in onderhavig onderzoek is de verontreinigde laagdikte mogelijk dunner dan 1,0 m. Dit dient tijdens de milieukundige begeleiding, bij uitvoering saneringswerkzaamheden, te worden vastgesteld. Verder wordt opgemerkt dat binnen de verontreinigingscontour van vlek 3, ter plaatse van de demping, een laag asbesthoudend plaatmateriaal aanwezig is op een diepte van 0,5-0,55 m –mv.
- Vlek 4 (bij vml. vethok): Vlek 4 omvat een in voorgaand onderzoek vastgestelde sterke verontreiniging met minerale olie in de zandlaag met dieselgeur van 0,6-2,5 m –mv bij het voormalig vethok. Het verontreinigingsoppervlak is vastgesteld op circa 60 m<sup>2</sup> en de ingeschatte omvang op ongeveer 120 m<sup>3</sup>. De in voorgaand onderzoek vastgestelde verontreinigingscontour blijft ongewijzigd. Gezien de zintuiglijke waarnemingen in onderhavig onderzoek is de verontreinigde laagdikte mogelijk dunner dan 2,0 m. Dit dient tijdens de milieukundige begeleiding bij uitvoering saneringswerkzaamheden te worden vastgesteld.
- Vlek 5 (nabij waterpartij): Vlek 5 betreft een in voorgaand onderzoek vastgestelde sterke verontreiniging met zware metalen en een matig tot sterke verontreiniging met PAK in de puin-, grind- en/of koolashoudende zandlaag van 0,0-1,0 m –mv (gemiddelde laagdikte circa 0,5 m) nabij de waterpartij. De oppervlakte van de verontreiniging is vastgesteld op circa 600 m<sup>2</sup> en de ingeschatte omvang op circa 300 m<sup>3</sup>. De verontreinigingscontour bevindt zich ten opzichte van de in voorgaand onderzoek vastgestelde contour meer zuidelijk. Een sterke verontreiniging met zware

metalen en PAK is nu niet aangetoond, alleen een matige verontreiniging met PAK ter plaatse van boringen 2011 en 2043. De hoeveelheid matig met PAK verontreinigde bovengrond ter plaatse van vlek 5 wordt op basis van de resultaten van onderhavig onderzoek ingeschat op circa 90 m<sup>3</sup> (oppervlakte ongeveer 180 m<sup>2</sup> x gemiddelde laagdikte 0,5 m). De matige PAKverontreiniging bevindt zich tot maximaal 0,8 m –mv.

- Vlek 6 (onder ventweg westzijde locatie): Vlek 6 omvat een in voorgaand onderzoek vastgestelde matig tot sterke verontreiniging met zware metalen en een matige PAK-verontreiniging in de puin- en/of koolashoudende zandlaag van 0,3-0,8 m –mv (gemiddelde laagdikte circa 0,2 m) onder het ventweggetje aan de westzijde van de locatie. De oppervlakte van de verontreiniging is vastgesteld op circa 400 m<sup>2</sup> en de ingeschatte omvang op ongeveer 80 m<sup>3</sup>. De verontreiniging is mogelijk te relateren aan de demping ter plaatse van het ventweggetje. De in voorgaand onderzoek vastgestelde verontreinigingscontour ter plaatse van het ventweggetje aan de westzijde van de locatie blijft in principe gehandhaafd. Echter omdat de verontreiniging waarschijnlijk te relateren is aan de demping onder het ventweggetje wordt het verontreinigingsoppervlak van 400 m<sup>2</sup> in het voorgaand onderzoek nu bijgesteld naar 300 m<sup>2</sup>. Ook de omvang van de verontreiniging wijzigt hierdoor van 80 m<sup>3</sup> naar 60 m<sup>3</sup>. Ter plaatse van de verontreinigingskern is sprake van een matig tot sterke verontreiniging met zware metalen. Een matige PAK-verontreiniging is in onderhavig onderzoek niet (meer) aangetoond.
- Deellocatie A: vml. bovengrondse afgewerkte olietank bij vml. Garage Mede aan de hand van de zintuiglijke waarnemingen wordt de omvang van de aangetoonde matige PAKverontreiniging in de grond, inclusief een lichte verontreiniging met minerale olie, ter plaatse van deellocatie A ingeschat op circa 15 m<sup>3</sup> (oppervlakte ongeveer 30 m<sup>2</sup> x ingeschatte laagdikte 0,5 m). Deze verontreinigingskern is in de rapportage aangegeven als vlek 8 (bij boring 2022).
- Nog niet onderzochte gedempte sloten: Mede aan de hand van de hand van de zintuiglijke waarneming is de omvang van de in onderhavig saneringsonderzoek aangetoonde matig tot sterke verontreiniging met nikkel en koper in de demping op de noordgrens van de locatie, inclusief de voormalige dam, ingeschat op ongeveer 100 m<sup>3</sup> (oppervlakte ongeveer 200 m<sup>2</sup> x gemiddelde laagdikte 0,5 m). De verontreinigingssituatie in de demping op de noordgrens van de locatie is vergelijkbaar met de verontreinigingssituatie in de aansluitende demping onder het ventweggetje aan de westzijde van de locatie. Er is sprake van één vlek (vlek 6). Ter plaatse van de aansluitende demping onder het ventweggetje aan de westzijde van de locatie was al 60 m<sup>3</sup> verontreiniging met zware metalen aanwezig, waardoor het verontreinigd volume van vlek 6 nu in totaal 160 m<sup>3</sup> bedraagt. Verder is de hoeveelheid matig tot sterke PAK-verontreiniging in de bovengrond ter plaatse de demping midden op de locatie (boringen 2016 en 2038), oostelijk van de waterpartij, op basis van de onderzoeksresultaten ingeschat op circa 30 m<sup>3</sup> (oppervlakte ongeveer 60 m<sup>2</sup> x laagdikte 0,5 m). Deze verontreinigingskern is in het rapport aangegeven als vlek 7.

### *Urgentie sanering*

Uit de risicobeoordeling met behulp van het computerprogramma Sanscrit blijkt dat er op de locatie geen sprake is van onaanvaardbare actuele humane, ecologische en verspreidingsrisico's, waardoor de sanering niet-spoedeisend is en na 4 jaar uitgevoerd kan worden.

Omdat op de locatie sprake is van meerdere gevallen van ernstige bodemverontreiniging, wordt de locatie zonder de uitvoering van saneringsmaatregelen niet geschikt geacht voor herinrichting ten behoeve van woningbouw. Aanbevolen wordt de sanering voorafgaand aan de herinrichting uit te voeren.

Indien sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging conform de Wet bodembescherming (Wbb) geldt een saneringsplicht. Het bevoegd gezag stelt de terugsaneerwaarde vast, die afhankelijk is van de toekomstige bestemming van de locatie. Als gevolg van de door het bevoegd gezag vastgestelde terugsaneerwaarde kan de hoeveelheid uiteindelijk te saneren grond afwijken van de in het onderhavig onderzoek vastgestelde hoeveelheid.

Het definitief vaststellen van de ernst van de verontreiniging en de spoed voor de sanering inzake de Wet bodembescherming is voorbehouden aan het bevoegd gezag (provincie Gelderland). Omdat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is het niet toegestaan om saneringswerkzaamheden te verrichten zonder voorafgaand een saneringsplan op te stellen of een Busmelding te verrichten. Het saneringsplan of de Bus-melding dient ter goedkeuring te worden voorgelegd aan het bevoegd gezag. De sanering dient plaats te vinden onder milieukundige begeleiding.

Geadviseerd wordt de asbesthoudende rioolbuis ten zuiden van deellocatie C (vml. standplaats stoomketels), tezamen met de laag asbesthoudend plaatmateriaal van 0,5-0,55 m –mv in vlek 3, te verwijderen en af te voeren naar een erkend verwerker. Tevens wordt geadviseerd de aangetroffen functionele verhardingslaag ter plaatse van het ventweggetje aan de westzijde van de locatie, bestaande uit baksteen, in het kader van de voorgenomen herinrichting te verwijderen of op locatie als zodanig te hergebruiken.

### Saneringsplan, uitvoering sanering en evaluatie sanering

Er dient een saneringsplan op te worden gesteld dat de goedkeuring dient te hebben van het bevoegd gezag (de provincie Gelderland). Op basis hiervan dient de sanering te worden uitgevoerd. Hierna zal een evaluatierapport van de sanering moeten worden opgesteld.

Het benodigde saneringsplan wordt parallel aan de procedure voor onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

### Uitvoerbaarheid sanering

De kosten van de uit te voeren sanering zijn in beeld gebracht door initiatiefnemer. De kosten zijn niet zodanig dat deze de financieel-economische haalbaarheid van het bestemmingsplan in de weg staan.

## ***Locatie agrarisch bouwblok***

### Verkennd bodemonderzoek

#### *Inleiding*

Er is een verkennd bodemonderzoek uitgevoerd voor de locatie van het agrarische bouwblok aan de Zuiderzeestraatweg 402 te Oldebroek<sup>4</sup>. Hieronder wordt op dit onderzoek en de resultaten ervan ingegaan.

#### *Aanleiding en doelstelling*

De aanleiding voor de uitvoering van het verkennd bodemonderzoek betreft de voorgenomen eigendomsoverdracht en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw en bebouwing voor agrarische doeleinden.

Het doel van het bodemonderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem. De multifunctionaliteit van de bodem kan bij overschrijding van normen van verontreinigde stoffen worden aangetast. Hierdoor kunnen beperkingen ten aanzien van het gebruik van de bodem worden gesteld

#### *Onderzoeksopzet*

Het onderzoek is verricht conform de onderzoekstrategie voor een “kleinschalig onverdachte locatie”(ONV), zoals omschreven in de NEN 5740:2009. In aanvulling op de onderzoeksopzet is een extra bovengrondanalyse op bestrijdingsmiddelen (voor het weiland, voorheen boomgaard) uitgevoerd en zijn alle boringen dieper doorgezet. De peilbuis is bij de vaste mestopslag gezet. Verder is extra aandacht besteed aan de (voormalige) dam(men) en de gedempte sloten.

Het onderzoek ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is uitgevoerd volgens het protocol VEP (verdacht met plaatselijke bodembelasting), zoals omschreven in de NEN 5740:2009.

#### *Resultaten onderzoek*

In de grind-, steen- en puinhoudende bovengrond tot ongeveer 0,4 m –mv ter plaatse van het weiland (=voormalige boomgaard) zijn geen verhoogde concentraties gemeten voor de onderzochte stoffen, inclusief bestrijdingsmiddelen.

De zintuiglijk ‘schone’ bovengrond tot circa 0,5 m –mv op het agrarisch erfperceel, ofwel het voorterrein, bevat een licht verhoogd gehalte aan PAK. In de grondlaag van 0,0-0,6 m –mv, met een zwakke puinbijmenging, op het voorterrein is eveneens een licht verhoogde concentratie voor PAK aangetoond.

De zintuiglijk schone ondergrondmengmonsters ter plaatse van het weiland en op het voorterrein bevatten geen verhoogde concentraties voor de onderzochte stoffen uit het standaard analysepakket (0,4-1,2 m –mv).

In het grondwater nabij de vaste mestopslag is een licht verhoogd bariumgehalte gemeten. Voor de overige onderzochte stoffen zijn in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond. De oorzaak van de licht verhoogde concentratie barium in het grondwater is onduidelijk; een (punt)bron is niet aanwijsbaar.

Waarschijnlijk kan de licht verhoogde concentratie barium in het grondwater worden aangemerkt als een verhoogde achtergrondwaarde.

---

<sup>4</sup> Verkennd Bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg 402 Te Oldebroek, AT MilieuAdvies B.V., kenmerk AT13019, maart 2013.

In de zandlaag met een matige bijmenging aan puin ter plaatse van de dam is een licht verhoogde concentratie voor PAK gemeten (0,15-0,4 m –mv). Het licht verhoogde PAK-gehalte is waarschijnlijk te relateren aan de bijmenging aan puin in de bodem. Bovengrondse dieseltank In de bovengrond tot circa 0,6 m –mv ter plaatse van de bovengrondse dieseltank is geen verhoogd gehalte minerale olie aangetoond en het grondwater bevat hier geen verhoogde gehalten voor minerale olie en vluchtige aromaten.

Ter plaatse van de voormalige dammen en in de gedempte dwarsslotsen is zintuiglijk geen bodemvreemd materiaal of afwijkend dempingsmateriaal aangetroffen. Het bodemprofiel komt overeen met de bodemopbouw elders op de locatie. De dwarsslotsen zijn waarschijnlijk gedempt met gebiedseigen grond. De verkregen monsters ter plaatse van de voormalige dammen en gedempte dwarsslotsen zijn hierdoor gebruikt ter bepaling van de algemene bodemkwaliteit.

De voormalige (lengte)sloot aan de westzijde van de locatie is eveneens gedempt met gebiedseigen grond. Op basis hiervan zijn geen aanvullende analyses verricht. De aangetoonde bodemkwaliteit elders op de locatie wordt representatief geacht voor de bodemkwaliteit ter plaatse van de gedempte lengtesloot aan de westzijde van de locatie.

#### *Conclusie onderzoek*

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er geen aanleiding voor de uitvoering van een nader onderzoek of het nemen van saneringsmaatregelen. De licht verhoogde concentraties in grond en grondwater geven geen beperkingen ten aanzien van het huidige gebruik en de mogelijke herinrichting van de locatie ten behoeve van woningbouw en bebouwing voor agrarische doeleinden.

#### **Algemene conclusie**

Het aspect 'bodem' is voor het gehele plangebied onderzocht. Ter plaatse van de fabriekslocatie dient een bodemsanering te worden uitgevoerd. Deze zal gedurende de procedure van het bestemmingsplan worden uitgevoerd.

Ter plaatse van het voormalige agrarische bouwblok bestaan geen belemmeringen voor de realisatie van het onderhavige plan.

### **3.2.2 Geluid**

#### Algemeen

Wanneer in een plan nieuwe geluidsgevoelige ruimten, zoals woningen worden gerealiseerd, stelt de Wet geluidhinder (Wgh) de verplichting akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op de nieuwe woningen ten gevolge van omliggende wegen. Deze geluidsbelasting mag de 48 dB niet overschrijden.

In de Wgh staat dat voor een bestemmingsplan inzichtelijk moet worden gemaakt welke geluidsbronnen in het gebied aanwezig zijn en wat de geluidsbelasting is voor geluids-gevoelige bestemmingen. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met drie geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

### Akoestisch onderzoek

In maart 2013 heeft SAB Arnhem B.V. een akoestisch onderzoek uitgevoerd<sup>5</sup>. Het onderzoek richt zich op de te bouwen woningen. Woningen zijn namelijk geluidsgevoelige bestemmingen waarvoor akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidsbelasting van woningen wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

### *Toetsing aan de Wet geluidhinder*

Uit dit onderzoek blijkt dat bij vier woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting bedraagt ten gevolge van het wegverkeer op de Zuiderzeestraatweg 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg in buitenstedelijk gebied bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 1 van de Wgh). De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee gelijk aan of lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

### *Verlening van hogere waarden*

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Zuiderzeestraatweg, het vergroten van de afstand tussen de woningen of het toepassen van een geluidscherm of geluidswal. Gezien de beperkte schaal van dit plan is het niet mogelijk of gewenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor deze vier woningen kan door de gemeente Oldebroek een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden. Op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid is de verlening van hogere waarden mogelijk, mits aan de volgende eisen bij de woningen wordt voldaan:

- Woning beschikt minimaal over 1 geluidsluwe gevel
- Woning beschikt over een geluidsluwe buitenruimte

Daarnaast zijn bron en overdrachtsmaatregelen afgewogen maar niet effectief bevonden. Aangezien aan de voorwaarden uit het gemeentelijke geluidsbeleid wordt voldaan, kan door de gemeente Oldebroek hogere waarden worden verleend.

De te verlenen hogere waarden ten gevolge van het wegverkeer op de Zuiderzeestraatweg zijn weergegeven in onderstaande tabel.

| Woning | Aan te vragen hogere waarden in dB |
|--------|------------------------------------|
| W1     | 53                                 |
| W2     | 52                                 |
| W3     | 53                                 |
| W4     | 52                                 |

*Tabel. Aan te vragen hogere waarden*

---

<sup>5</sup> Akoestisch onderzoek Oldebroek, Zuiderzeestraatweg 402, bouw 7 woningen, Gemeente Oldebroek, datum 29 mei 2013, kenmerk 70778.

#### *Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit*

Op grond van het Bouwbesluit dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de vier woningen is afkomstig van het verkeer op de Zuiderzeestraatweg. De overige wegen nabij het plangebied dragen niet bij aan een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de vier woningen. Omdat de maatgevende geluidsbelasting op de vier woningen afkomstig is van alleen de Zuiderzeestraatweg, is cumulatie niet aan de orde.

De hoogste geluidsbelastingen en de bijbehorende milieukwaliteit per woning zijn weergegeven in de onderstaande tabel.

| <b>Woning</b>          | <b>Hoogste geluidsbelastingen in dB</b><br><i>excl. aftrek ex art. 110g Wgh</i> | <b>GES-score</b> | <b>Milieu-kwaliteit</b> | <b>Minimaal benodigde gevelwering in dB</b> |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|-------------------------|---------------------------------------------|
| W1                     | 55                                                                              | 4                | Matig                   | 22                                          |
| W2                     | 54                                                                              | 4                | Matig                   | 21                                          |
| W3                     | 55                                                                              | 4                | Matig                   | 22                                          |
| W4                     | 54                                                                              | 4                | Matig                   | 21                                          |
| W5                     | 44                                                                              | 1                | Goed                    | 11                                          |
| W6                     | 43                                                                              | 1                | Goed                    | 10                                          |
| Zuiderzeestraatweg 402 | 46                                                                              | 1                | Goed                    | 13                                          |

*Tabel. Hoogste geluidsbelastingen*

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2003 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

Op basis van het gemeentelijke geluidsbeleid "Geluidsbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen", d.d. 8 februari 2012, moet de cumulatieve geluidsbelasting worden getoetst aan de GES-systematiek. Op basis van dit beleid mag de GES-score in het buitengebied voor geluid maximaal 3 (Vrij matig) zijn. Op deze locatie bedraagt de GES-score echter 4 (matig). Dit betekent dat een goed woon- en leefklimaat niet automatisch wordt gegarandeerd. Om een goed woon- en leefklimaat te garanderen wordt bij de vier woningen de gevelwering zodanig uitgevoerd dat de binnenwaarde van 33 dB wordt gegarandeerd. Teven zijn de buitenruimten aan de geluidsluwe noordwestzijde van de woning gesitueerd.

Door deze aanvullende maatregelen wordt een goed woon- en leefklimaat bij de woningen gegarandeerd en is de overschrijding van de GES-score geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

#### *Waarborgen van het wooncomfort*

Het plangebied is een geluidsbelaste locaties (locaties waarbij een hogere waarde noodzakelijk zijn) en daarom moet bij de beoordeling van het plan en bij de verlening van de hogere waarden ook nog worden gekeken naar zogenaamde compenserende factoren (aanvullende eisen ten aanzien van het wooncomfort).

In dit plan kunnen de volgende zaken als compenserende factoren worden aange-merkt:

- Alle woningen in dit plan hebben één of meerdere geluidsluwe gevels.
- De buitenruimte is bij woningen aan de geluidsluwe zijde van de woning gelegen.
- Minimaal één slaapkamer in de woning is gelegen aan de geluidsluwe gevel.

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### Conclusie

Het aspect 'akoestiek' leidt niet tot belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan.

### **3.2.3 Luchtkwaliteit**

#### Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht geworden zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet worden afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootsteldingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële

uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan aan de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

#### Toets plan

Wat betreft de toets Wet luchtkwaliteit maakt onderhavig plan de realisatie van 7 woningen en de omvorming van één bedrijfswoning tot burgerwoning mogelijk. Op grond van de ministeriële regeling NIBM draagt een woningbouwplan van deze omvang niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wet milieubeheer (Wm) niet noodzakelijk.

Bij het onderhavige project wordt geen mogelijkheid geboden om een school, kinderdagverblijf of bejaarden-, verpleeg- of verzorgingstehuis te realiseren. Alleen deze bestemmingen zijn in de AMvB Gevoelige Bestemmingen aangemerkt als 'gevoelige bestemming'. Volgens de criteria uit de Wm inzake luchtkwaliteitseisen kan er daardoor geen sprake van een gevoelige bestemming langs drukke infrastructuur. Toetsing aan de grenswaarden is op grond van de Wm niet noodzakelijk.

Wat betreft de toets ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient er aandacht te zijn voor de blootstelling aan luchtverontreiniging gedurende een significante periode ten opzichte van een etmaal.

Wat dit punt betreft kan worden gesteld dat in het recente verleden de lokale luchtkwaliteit onderzocht in een quick scan luchtkwaliteit<sup>6</sup>. Dit onderzoek is inmiddels ruim 5 jaar oud en deels niet meer van toepassing, maar is nog wel bruikbaar om conclusies te kunnen trekken inzake de bestaande luchtkwaliteitsconcentraties.

Uit het rapport blijkt dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied onder de grenswaarden liggen (voor de stoffen stikstofdioxide en fijn stof liggen deze op respectievelijk 58% en 56% van de luchtkwaliteitsnormen). Het RIVM verwacht dat de emissiefactoren van wegverkeer en de concentraties stikstofdioxide en fijn stof zullen afnemen. De blootstelling aan luchtverontreiniging in het plangebied is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

#### Conclusie

Zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt de luchtkwaliteit geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

### **3.2.4 Bedrijven en milieuzonering**

#### *Algemeen*

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Anderzijds mogen milieuhindergevoelige functies in de directe omgeving van het plangebied niet negatief worden beïnvloed door de ontwikkelingen die met een plan mogelijk worden gemaakt.

---

<sup>6</sup> SAB Arnhem B.V. (18 januari 2008) Quick scan luchtkwaliteit Zuiderzeestraatweg te Oldebroek, projectnummer 70778.

### *Toetsing*

Het plan voorziet in gevoelige functies in de vorm van woningen. In de directe nabijheid van het plangebied zijn diverse bedrijven gevestigd. Wat betreft de aanbevolen afstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies, zoals wonen, is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' geraadpleegd. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor. De richtafstanden gelden voor een gemiddeld nieuw bedrijf en gaan uit van het gebiedstype 'rustig woongebied'. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden vermindert. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande woningen gelegen buiten betreffend perceel. Het plangebied maakt gezien de omliggende functies deel uit van een 'rustig buitengebied'.

De volgende naburige functies zijn van belang:

- Op circa 150 meter afstand van het plangebied is een kwekerij aanwezig. Het betreft het bedrijf Hoekert B.V. Hier worden tuinplanten gekweekt voor tuincentra, bouwmarkten en grootwinkelbedrijven. Dit bedrijf valt conform de VNG-brochure in categorie 'tuinbouw, bedrijfsgebouwen' (SBI2008-code 0111-3). Het betreft een categorie 2 bedrijf. Hiervan is de indicatieve hindercirkel 30 m. Onderhavig plangebied valt ruim buiten deze contour.
- Op ca. 75 meter ten zuidwesten van het plangebied is op Zuiderzeestraatweg 384 een landbouw-mechanisatiebedrijf gevestigd. Het bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit en vormt geen belemmering voor de realisering van de boogde bestemmings-planwijziging.
- Ten noord-oosten van het plangebied is op Zuiderzeestraatweg 4098 een agrarisch bedrijf gelegen. Dit bedrijf valt eveneens onder het Activiteitenbesluit. In verband met de geurnormering zijn de tussen het plangebied en dit bedrijf gelegen woningen maatgevend. Uit een indicatieve geurberekening blijkt dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen de geurbelasting ruim beneden de norm ligt. Ter plaatse van de nieuwe woningen kan ten aanzien van het aspect geur gesteld worden dat er geen belemmeringen zijn en dat er gesproken kan worden van een goed woon- en leefklimaat. Ook ten aanzien van de andere milieuaspecten van het agrarische bedrijf kan orden gesteld dat er ter plaatse van de te realiseren woningen aan de normering uit het Activiteitenbesluit wordt voldaan.

In navolgend figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de genoemde functies verbeeld.



Afbeelding situering plangebied ten opzichte van overige bedrijven

#### Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

### 3.2.5 Externe veiligheid

#### Algemeen

Bepaalde maatschappelijke activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van de risico's bij de productie, opslag, transport en gebruik van gevaarlijke stoffen. De aanwezigheid of het nieuw vestigen van dergelijke activiteiten kunnen beperkingen opleggen aan de omgeving, doordat veiligheidsafstanden tussen risicovolle activiteiten en bijvoorbeeld woningen nodig zijn. Aan de andere kant is het rijksbeleid er op gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed op elkaar worden afgestemd.

De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (artikel 1 van het BEVI). Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, bejaardentehuizen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen.

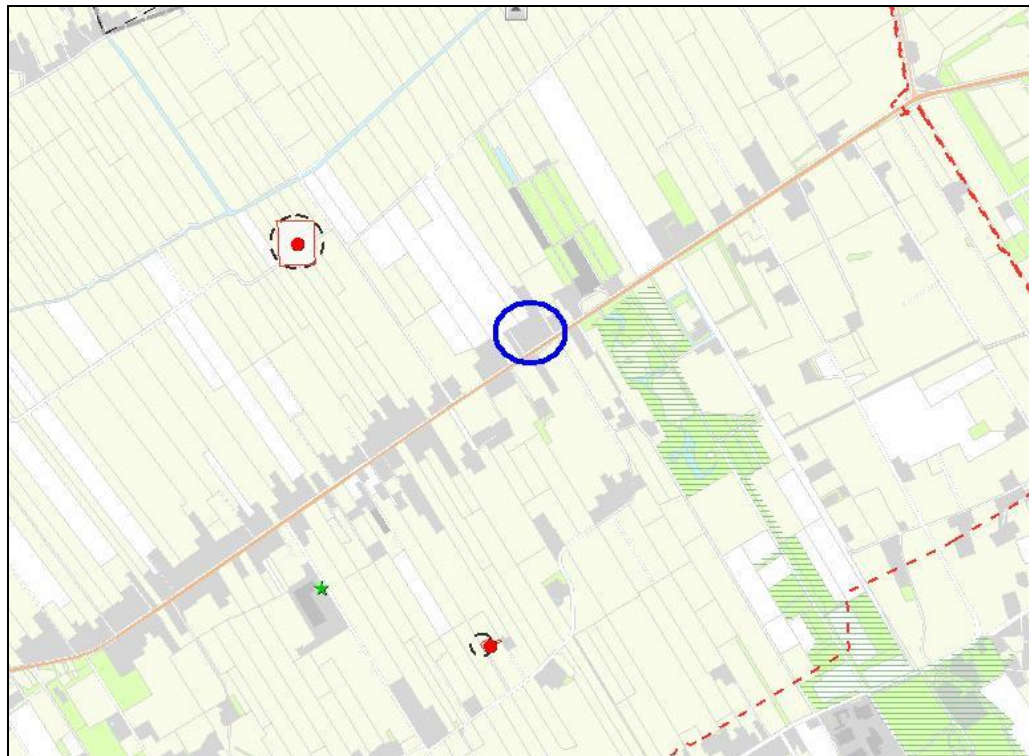
Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico betreft de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet gro-

ter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi (stb. 250, 2004) wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (art. 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

#### *Stationaire bronnen*

Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er zich in de omgeving van het plangebied geen bedrijven of functies bevinden die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Volgens de risicokaart van de provincie Gelderland bevindt zich ten noorden van het plangebied, op circa 700 meter afstand, aan de Koemkolkweg 25, een bovengrondse propaantank. De tank heeft een plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van 95 meter en is daarmee buiten de grenzen van het plangebied gelegen. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen in de navolgende afbeelding.



*Uitsnede risicoatlas provincie Gelderland*

*bron: risicokaart.nl*

### *Mobiele bronnen*

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vastgelegd in de circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen (Ministeries van V&W, VROM en BZK, 2004). De circulaire gaat uit van een risicobenadering. De risicobenadering bestaat uit een drietal stappen:

- 1 identificatie van risico's;
- 2 normstelling en toetsing aan normen;
- 3 indien noodzakelijk risicoreductie bij overschrijding van normen.

De identificatie van de risico's vormt de eerste stap. Als er geen (verhoogd) risico blijkt, kunnen de volgende stappen worden overgeslagen. Voor het inventariseren van de risico's is gebruik gemaakt van de resultaten uit de inventarisatie inzake het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, het spoor en het water van het project 'COEV/Anker', (2006). Omdat er thans wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving is tevens de Nota Vervoer Gevaarlijke Stoffen bij de beoordeling betrokken. In de nota zijn de kaders van het externe veiligheidsbeleid voor vervoer van gevaarlijke stoffen beschreven en wordt de ontwikkeling van een basisnet aangekondigd.

Rondom het plangebied bevinden zich geen wegen die zijn aangewezen als route voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de omliggende wegen (waaronder de N 308) vindt naar verwachting wel beperkt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats (bestemmingsverkeer).

De normen voor het plaatsgebonden risico en/of groepsrisico worden, door vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg, ter plaatse van het plangebied niet overschreden. Er zijn verder geen aanwijzingen dat het weggebruik van de wegen in de omgeving van het plangebied invloed hebben op het groepsrisico en de bestrijdbaarheid en beheersbaarheid van risico's en de zelfredzaamheid van individuen in de omgeving bij uitvoering van het plan.

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorwegen of bevaarbaar water. Deze aspecten hoeven dan ook niet nader te worden beoordeeld.

Nabij het plangebied zijn geen bovengrondse hoogspanningsleidingen gelegen. Het stralingseffect hoeft dan ook niet verder beoordeeld te worden. In of in de directe omgeving van het plangebied is ook geen hoge druk aardgasleiding of buisleidingen aanwezig. Het risico naar dit type leidingen hoeft dan ook niet verder te worden onderzocht.

### *Conclusie*

Ter plekke van het plangebied wordt voldaan aan de eisen van de externe veiligheid en van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect externe veiligheid legt geen beperkingen op voor realisatie van het plan.

### **3.3 Water**

#### **3.3.1 Waterbeleid**

##### ***Rijksbeleid***

###### Vierde nota waterhuishouding

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder andere aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Vanuit de Europese Unie is de Kaderrichtlijn Water (2000) van kracht geworden. Het doel van deze richtlijn is het realiseren van een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater. Per stroomgebied moet hiertoe in 2009 een beheersplan worden opgesteld.

Volgens de nota Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie “vasthouden - bergen - afvoeren” staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter vastgehouden te worden.

In navolging van de nota Waterbeheer 21<sup>e</sup> eeuw en de Kaderrichtlijn Water is in 2003 het Nationaal Bestuursakkoord Water ondertekend door het rijk, provincies, waterschappen en gemeenten. Het akkoord heeft tot doel om in de periode tot 2015 het watersysteem in Nederland op orde te krijgen en daarna op orde te houden. Het gaat daarbij om het aanpakken van de gevolgen van de zeespiegelstijging, bodemdaling en een veranderend klimaat en om het behalen van de doelstellingen van de Kaderrichtlijn Water.

##### ***Provinciaal beleid***

###### Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 22 december 2009 in werking getreden. Het Waterplan krijgt op basis van de nieuwe Waterwet de status van structuurvisie. In het Waterplan is beschreven welke instrumenten uit de Wet ruimtelijke ordening de provincie wil inzetten voor de realisatie van specifieke waterdoelen.

Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan is tegelijk opgesteld met de ontwerp water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

In het Streekplan Gelderland 2005 is het plangebied niet aangeduid als waterwingebied en evenmin als grondwaterbeschermingsgebied. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een gebied dat is aangewezen voor regionale waterberging of als zoekgebied voor regionale waterberging. Ten slotte is het plangebied op de betreffende streekverbeelding niet aangegeven als een gebied met kans op waterhuishoudingsproblemen.

### ***Waterschap Veluwe***

#### Stroomgebiedsuitwerkingsplan Elburg - Oldebroek

Het Waterschap Veluwe maakt in zeven stroomgebieduitwerkingsplannen, kortweg SUP's, kenbaar waar werkzaamheden moeten worden uitgevoerd. In ieder SUP staan de doelen beschreven voor het betreffende deelstroomgebied, alsmede de bijbehorende soorten maatregelen. De doelen in de plannen vloeien voort uit Europese, Nationale en provinciale wet-, regelgeving en beleid. Onderhavig projectgebied maakt deel uit van het stroomgebied Elburg - Oldebroek.

De belangrijkste doelen en maatregelen voortvloeiende uit het stroomgebieduitwerkingsplan Elburg-Oldebroek (dat geldt als een partiële herziening van het Waterbeheerplan Veluwe, periode 2007-2010) zijn de volgende:

- 1 verminderen van wateroverlast & zorgen voor water in droge tijden;
- 2 veilige dijken;
- 3 schoon en gezond oppervlaktewater;
- 4 afstemmen van het waterbeheer op de gebiedsfuncties;
- 5 zorg voor de natuur en verdrogingbestrijding.

In het stroomgebied Elburg-Oldebroek heeft de landbouwfunctie het primaat. Het waterbeheer in de peilbesluitgebieden polders Oosterwolde en Oldebroek en in het stroomgebied van Puttener- en Eekterbeek is dan ook primair afgestemd op de agrarische functie, in sommige delen van het gebied al dan niet gecombineerd met de weidevogelfunctie. Met name in de grotere polderwateren betreft een groot aantal maatregelen verbreding en een robuuste inrichting, gericht op de verschillende functies en de stapeling van waterdoelen: verminderen wateroverlast voor de landbouw, goede waterkwaliteit en ecologie en een goede onderhoudssituatie. In het stedelijk gebied van met name Oldebroek zijn de nodige maatregelen voorzien, bijvoorbeeld baggeren en aanleg retentie, om in 2015 het watersysteem kwantitatief en kwalitatief op orde te hebben

Voor de andere overlastsituaties zijn maatregelen uitgewerkt om te zorgen dat de watersystemen in 2015 op orde zijn. Hierbij gaat het waterschap uit van de trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'.

### ***Gemeentelijke beleid***

#### Waterplan Oldebroek 2009-2015

De gemeente Oldebroek en waterschap Veluwe hebben een eerste waterplan opgesteld. Onderhavig plan is een actualisatie van dit eerste plan. In het eerste plan is uitgebreid stilgestaan bij visievorming. De visies en ambities van dit tweede plan blijven op hoofdlijnen hetzelfde als in het eerste waterplan, waarbij natuurlijk is ingespeeld op trends en ontwikkelingen in beleid en regelgeving. Daarbij streeft de gemeente Oldebroek naar een gezond en duurzaam watersysteem, waarin water bijdraagt aan een

aantrekkelijke en veilige woonomgeving. Nieuwe ontwikkelingen die volgen uit trends en ontwikkelingen omtrent beleid en regelgeving zijn:

- plaatsen naamborden bij watergangen en infoborden bij hotspots;
- maatregelen in het kader van de grondwaterzorgplicht;
- modelstudie stedelijk waterbeheer;
- onderzoek waterkwaliteitsspoor;
- maatregelen in het kader van afvalwater- en hemelwaterzorgplicht;
- vernieuwde regentonnenactie.

Nieuwe maatregelen die volgen uit de ambitie van het waterplan zijn:

- verkennen van recreatieve mogelijkheden langs de A-wateren;
- aanleg 7 picknickplaatsen bij hotspots;
- opstellen communicatieplan en uitvoeren maatregelen uit het communicatieplan.

### **3.3.2 Waterparagraaf**

#### Inleiding

De watertoets is verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets houdt in dat in het proces van het ruimtelijke plan/besluit de waterbeheerder in de gelegenheid wordt gesteld waterhuishoudkundige aspecten in te brengen die de initiatiefnemer moet meewegen bij de vaststelling.

Door het Waterschap Veluwe (inmiddels opgegaan in waterschap Vallei en Veluwe) is voor zogenaamde “postzegelplannen” een aangepaste werkwijze bij de watertoets-procedure ontwikkeld. Daarvoor is een standaard waterparagraaf/standaard wateradvies opgesteld waarvan hier gebruik wordt gemaakt. Onder postzegelplannen worden verstaan: (partiële) herzieningen en vrijstellingen ex artikel 19 WRO binnen en buiten stedelijk gebied welke betrekking hebben op minder dan 10 woningen of de introductie van minder dan 1500 m<sup>2</sup> extra verhard oppervlak. Voor onderhavig plan is sprake van een “postzegelplan”.

#### Waterparagraaf

##### *Algemeen*

Het plan ligt aan de Zuiderzeestraatweg 398-400 (Amsbergterrein) en Zuiderzeestraatweg 402 (Agrarisch bedrijf). Beide vallen buiten het bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is ca. 1,6 ha groot. Door de sloop van de fabrieksgebouwen van het voormalige fabrieksterrein op de locatie Amsbergterrein en de bedrijfsgebouwen op de locatie Zuiderzeestraatweg 402, zal het verhard oppervlak in belangrijke mate afnemen. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone of binnen de zoekgebieden voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor en door (grond)water in de omgeving.

##### *Grondwater*

Het grondwaterpeil ligt tussen de 0,6 en 1,0 m onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd. Door goede beheersing van de grondwaterstand door middel van sloten zal grondwater geen overlast veroorzaken in dit plan. Het plan kan dus ‘grondwaterneutraal’ ontwikkeld worden. Hemelwater kan binnen het plangebied worden geïnfiltreerd door middel van een wadi of kun-

nen worden geloosd met een maximaal debiet van 1,5 liter/seconde/hectare (afvoernorm) op het oppervlaktewater.

Infiltratie dient niet plaats te vinden ter plaatse van een restverontreiniging in het grondwater (met minerale olie producten) die mogelijk achterblijft na de voorgenomen sanering.

Door niet uitlogende materialen toe te passen voor dakgoten, afvoerpijpen en dergelijke wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater de bodem en het grondwater verontreinigd wordt.

Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen bodemlagen aantasten als gevolg waarvan het grondwatersysteem verandert.

#### *Oppervlaktewater*

Rond het plangebied zijn diverse watergangen gesitueerd (noord- en zuidzijde plangebied). Het betreft geen HEN/SED-water. Hier en daar zijn duikers.

Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater (in verbinding staand met het oppervlaktewatersysteem) gecreëerd worden. Wel gaat de voorkeur uit naar het lozen van hemelwater op het oppervlakte water (noordzijde plangebied), via een retentievoorziening om te voorkomen dat de afvoernorm wordt overschreden.

Door niet uitlogende materialen toe te passen voor dakgoten, afvoerpijpen en dergelijke wordt voorkomen dat het af te voeren hemelwater het oppervlaktewater verontreinigt.

Het plan heeft zo geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

#### *Natuur*

Binnen en nabij het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor.

#### *DWA en RWA*

Het aanwezige riool is een gemengd stelsel. Het hemelwater binnen het plangebied zal niet afgevoerd worden naar de riolering. Hiervoor is de Beslisboom hemelwaterafvoer –opgesteld door Tauw- gehanteerd. Het water zal binnen het plangebied kunnen worden geïnfiltreerd of vertraagd kunnen worden afgevoerd naar een watergang. De riolering en de RWZI hebben voldoende capaciteit voor mogelijk uit dit plan voortkomende extra afvoer (DWA).

#### *Procedures*

Doordat dit plan kleiner is dan 10 woningen, het verhard oppervlak afneemt, buiten Keurzones valt, het geen HEN-water inclusief beschermingszone betreft, er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaat worden op oppervlaktewater, buiten de zoekgebieden voor waterberging valt, geen landgoed, weg(en), spoorlijn(en), Tracéwet, damwand(en), scherm(en), ontgrondingen et cetera betreft, valt het onder de “postzegelplannen” zoals Waterschap Veluwe die vanuit het oogpunt van de watertoets heeft gedefinieerd. Dit betekent dat voor dit plan het “standaard wateradvies” geldt. Afwijkingen hiervan hebben wij beargumenteerd weergegeven in deze waterparagraaf.

Aangezien het plan zich buiten stedelijk gebied bevindt, zal het zoals afgesproken wel in het art. 3.1.1 BRO overleg/watertoetsadviesoverleg aan Waterschap Vallei en Veluwe worden voorgelegd.

Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

### 3.4 Flora en fauna

#### *Algemeen*

Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied in het kader van bijvoorbeeld de Habitat- of Vogelrichtlijn. Wat betreft soortenbescherming is de Flora- en faunawet van toepassing. Hier wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld.

#### *Voormalig fabrieksterrein*

##### Quick scan flora en fauna

##### *Inleiding*

Voor de locatie van het voormalige fabrieksterrein is door SAB Arnhem B.V. een quick scan flora en fauna uitgevoerd<sup>7</sup>. Hierin zijn op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning uitspraken zijn gedaan over de mogelijke aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het projectgebied. Het projectgebied is beoordeeld op geschiktheid voor beschermde planten en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten. Dit heeft geresulteerd in conclusies en aanbevelingen. De quick scan is uitgevoerd op basis van de momenteel geldende uitwerking en interpretatie van beleid en wetgeving. Hierna is het resultaat van het onderzoek beschreven.

##### *Gebiedsbescherming*

Het projectgebied te Oldebroek ligt niet in of nabij een beschermd gebied in het kader van Natura 2000 (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of bestaande Natuurmonumenten). Gebiedsbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet is niet aan de orde.

Wel bevindt zich, op ongeveer 125 meter afstand van het projectgebied, een landgoed wat onderdeel uitmaakt van de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS) van Gelderland. Op 350 meter ten noorden van het projectgebied bevindt zich ook nog een PEHS-verbindingszone. Negatieve effecten op deze gebieden worden echter niet verwacht, doordat er in de huidige situatie al woningen, bedrijfsterreinen en een drukke weg (Zuiderzeestraatweg) aanwezig zijn rondom het projectgebied. Door deze verstoring, de afstand tussen het plangebied en de PEHS, de relatief kleine ingreep en aangezien het plangebied geen relatie heeft met het landgoed zijn negatieve effecten op de PEHS niet te verwachten.

---

<sup>7</sup> SAB Arnhem B.V. (20 december 2007) Quick scan flora- en fauna Zuiderzeestraatweg te Oldebroek, projectnummer 70778.

### *Soortbescherming*

In het kader van de Flora- en faunawet moet worden getoetst of er ter plaatse van de ruimtelijke ingrepen sprake is/kan zijn van negatieve effecten op beschermde planten en dieren. De beoogde ontwikkelingen kunnen biotoopverlies of verstoring (indirect verlies) tot gevolg hebben. Invloeden die leiden tot een verminderde geschiktheid als bijvoorbeeld foerageergebied zijn niet ontheffingsplichtig, tenzij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

De meeste van de mogelijk in het projectgebied voorkomende soorten zoals egel, bosmuis, veldmuis, huisspitsmuis, diverse kleine marterachtige, vos, konijn, kleine watersalamander, bruine kikker en gewone pad zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Van deze soorten kunnen verblijfplaatsen worden aangetast en versturende effecten optreden als gevolg van de ingrepen. Voor deze soorten geldt echter, dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten zijn meer strikt beschermde soorten, soorten waarvoor bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet geldt. Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn strikt beschermde soorten amfibieën en soorten uit de soortgroep vleermuizen niet in het projectgebied uit te sluiten. Sloop van de gebouwen in het projectgebied kan leiden tot negatieve effecten op en aantasting van verblijfplaatsen van vleermuizen. Door het bouwrijp maken van de grond en dempen van de poel kunnen mogelijk verblijfplaatsen van strikt beschermde amfibieën zoals rugstreeppad, kamsalamander en poelkikker verloren gaan. Daarnaast kunnen bij (sloop)activiteiten in het broedseizoen actieve nesten van vogels worden verstoord.

### *Consequenties*

Om de gevolgen van deze ingreep voor strikt beschermde soorten uit de Flora- en faunawet te kunnen bepalen, dient nader onderzoek te worden gedaan naar de functie van het plangebied voor:

- vleermuizen; alle vleermuissoorten zijn beschermd volgens de 3<sup>e</sup> beschermingscategorie van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Nader onderzoek kan plaatsvinden in de periode eind april tot begin augustus;
- amfibieën; in het bijzonder rugstreeppad, kamsalamander en poelkikker. Deze soorten zijn beschermd volgens de 3<sup>e</sup> beschermingscategorie van de Flora- en faunawet en bijlage IV van de Habitatrichtlijn. Nader onderzoek kan plaatsvinden tijdens de voortplantingsperiode van half april tot eind mei.

Het gebruik van het projectgebied door deze soorten kan door middel van meerdere inventarisatierondes in beeld worden gebracht. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is. Bij een ontheffing dient specifiek te worden ingegaan op de functie van de locatie voor en het effect op een soort. Vaak worden hierbij mitigerende en compenserende maatregelen gevraagd. Als wordt voldaan aan dergelijke voorwaarden, kan op basis van eerdere ervaringen redelijkerwijs worden verwacht dat een dergelijke ontheffing door het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wordt verleend.

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het projectgebied niet worden verwijderd. Voor de meeste vogels loopt het broedseizoen van half maart tot half juli. De start van werkzaamheden tijdens de broedperiode zou leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Aangezien alle vogelsoorten beschermd zijn moet er gewacht worden tot alle broedende vogels uit het projectgebied vertrokken zijn, voordat er met de werkzaamheden kan worden gestart. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
  - voortijdig maaien van het projectgebied zodat dieren wegtrekken;
  - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
  - starten met bouwwerkzaamheden buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen zodat het projectgebied ongeschikt is voor dieren.

#### *Aanbevelingen*

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een aantal vrijblijvende aanbevelingen te doen ten aanzien van de inrichting van het projectgebied, zoals:

- inpassing van de nieuwbouw in het landschap door gebruik te maken van inheemse streekeigen bomen en struiken ([www.bronnen.nl](http://www.bronnen.nl));
- bij de nieuwbouw kan gedacht worden aan “vleermuisvriendelijke” bouw, bijvoorbeeld met een toegankelijke, brede spouw met open stootvoegen op 2,5 meter hoogte of ruimte onder het dak.

#### Flora- en faunaonderzoek

Naar aanleiding van de quick scan flora en fauna is door SAB Arnhem B.V. een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd naar soorten uit de soortgroep vleermuizen en amfibieën<sup>8</sup>. Op basis van het nader onderzoek worden vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen niet verwacht binnen het projectgebied. Tevens zijn geen belangrijke vliegroutes van vleermuizen aanwezig binnen het projectgebied. Wel foerageerde één gewone dwergvleermuis in het projectgebied. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het projectgebied geen belangrijk foerageergebied betreft. In de toekomstige situatie is het projectgebied tevens geschikt als foerageergebied. Tijdens het nader onderzoek zijn tevens geen strikt beschermde amfibiesoorten waargenomen, alleen de bastaardkikker en kleine watersalamander.

---

<sup>8</sup> SAB Arnhem B.V. (5 augustus 2008) Flora- en faunaonderzoek Zuiderzeestraatweg te Oldebroek, projectnummer 70778.

Wel kunnen bij de start van de werkzaamheden in het broedseizoen, broedende vogels worden verstoord of hun nesten worden aangetast. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren. Aangezien nest van boerenzwaluwen aangetroffen zijn in het projectgebied (broedseizoen van de boerenzwaluw loopt tot en met september) wordt aanbevolen de werkzaamheden pas te starten na september.

#### Actualiserend onderzoek

De voornoemde verrichte onderzoeken zijn inmiddels circa 5 jaar oud, en hiermee enigszins verouderd en niet meer geheel actueel. Aangezien niet kan worden uitgesloten dat er zich sinds de onderzoeksperiodes natuurwaarden ontwikkeld hebben op het momenteel braakliggende voormalige fabrieksterrein, zal nog actualiserend onderzoek plaatsvinden.

#### Voorlopige conclusie

Uit de reeds verrichte onderzoeken wordt geconcludeerd dat verwacht kan worden dat het aspect flora en fauna voor wat betreft de locatie van het voormalige fabrieksterrein geen belemmering vormt voor het plan. Aangezien de reeds verrichte onderzoeken verouderd zijn wordt er nog een actualiserend onderzoek gedaan. De resultaten van dit onderzoek zullen te zijner tijd in deze bestemmingsplantoelichting worden besproken.

### ***Locatie agrarisch bouwblok***

#### Quick scan flora en fauna

##### *Inleiding*

Middels een onderzoek zijn de gevolgen voor beschermde natuurwaarden en de consequenties in het kader van de geldende natuurwet- en regelgeving in beeld gebracht. Dit onderzoek<sup>9</sup> richt zich op de locatie van het agrarisch bouwblok aan de Zuiderzeestraatweg 402.

##### *Onderzoeksresultaten*

- *Gebiedsbescherming:* In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Met de toekomstige plannen zijn geen negatieve effecten te verwachten op instandhoudingdoelstellingen van Natura 2000-gebieden of op kernkwaliteiten van de EHS. Deze gebieden liggen op respectievelijk 1.750 en op 100 meter afstand van het plangebied. Effecten zijn niet te verwachten gezien de tussenliggende verstorende elementen (wegen, woningen) en het gegeven dat het nieuwe bestemmingsplan minder verstoring veroorzaakt dan de maximalisatie van het vigerende bestemmingsplan.

---

<sup>9</sup> Quick scan flora en fauna Zuiderzeestraatweg 402, Gemeente Oldebroek, SAB, datum: 18 januari 2013, projectnummer: 70778\_02.

- *Soortenbescherming*: De meeste van de in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Met de plannen zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige gebouwbewonende vleermuizen en Huismus niet op voorhand uit te sluiten. Voor deze soorten geldt, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet.

### *Conclusie*

Het plan leidt niet tot verstoring van beschermde natuurgebieden.

Wat betreft de soortenbescherming zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige gebouwbewonende vleermuizen en Huismus niet op voorhand uit te sluiten. Het gebruik van het plangebied door deze soorten moet door middel van nader onderzoek in beeld worden gebracht zodat het werkelijke effect van de ingreep op (het leefgebied van) daadwerkelijk aanwezige soorten kan worden bepaald. Pas dan kan worden bepaald of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk is of dat mitigerende maatregelen getroffen moeten worden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Verder is zijn twee algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing. Ten eerste mogen in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) geen werkzaamheden plaatsvinden die broedvogels verstoren. Ten tweede geldt de zorgplicht die inhoudt dat bij altijd bij de uitvoering van werkzaamheden voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de aanwezige planten en dieren. Het rapport wordt afgesloten met enkele vrijblijvende aanbevelingen.

### Vervolgonderzoek

Het benodigde vervolgonderzoek zal worden uitgevoerd parallel aan de procedure voor onderhavig bestemmingsplan.

### ***Algemene conclusie***

Het aspect flora en fauna vormt vooralsnog geen belemmering voor het plan. Wel is nog vervolgonderzoek nodig naar vleermuizen. Dit vervolgonderzoek zal plaatsvinden gedurende de procedure van dit bestemmingsplan.

### 3.5 Archeologie

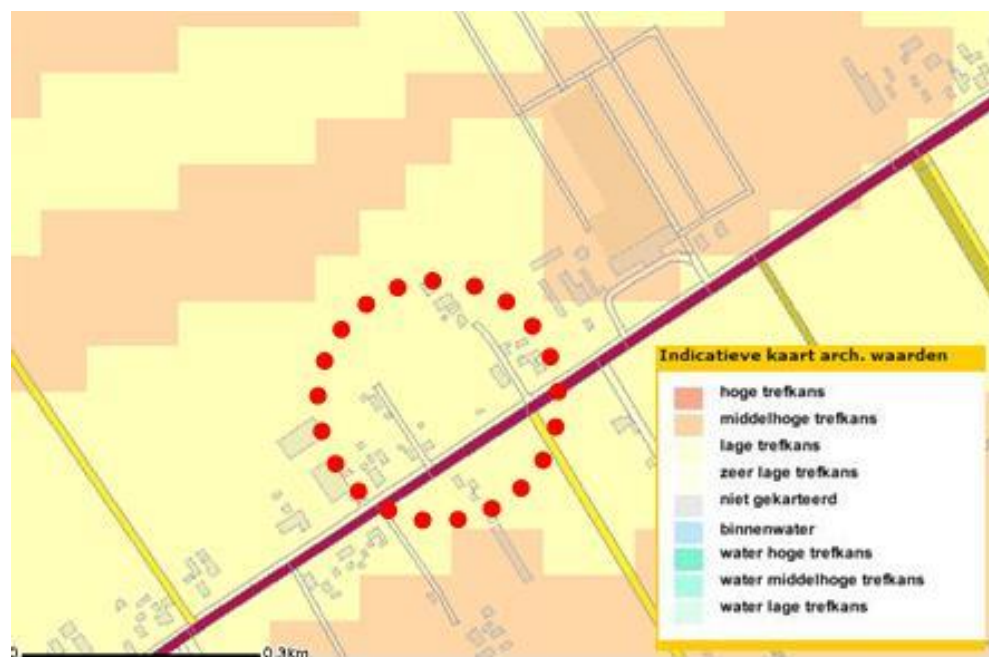
#### ***Inleiding***

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd.

#### ***Toetsing***

##### Algemene archeologische verwachting

Uit de archeologische kaart van KennisInfrastructuur Cultuurhistorie (kortweg KICH), blijkt dat het plangebied een lage trefkans op archeologische waarden heeft (zie de navolgende kaart).

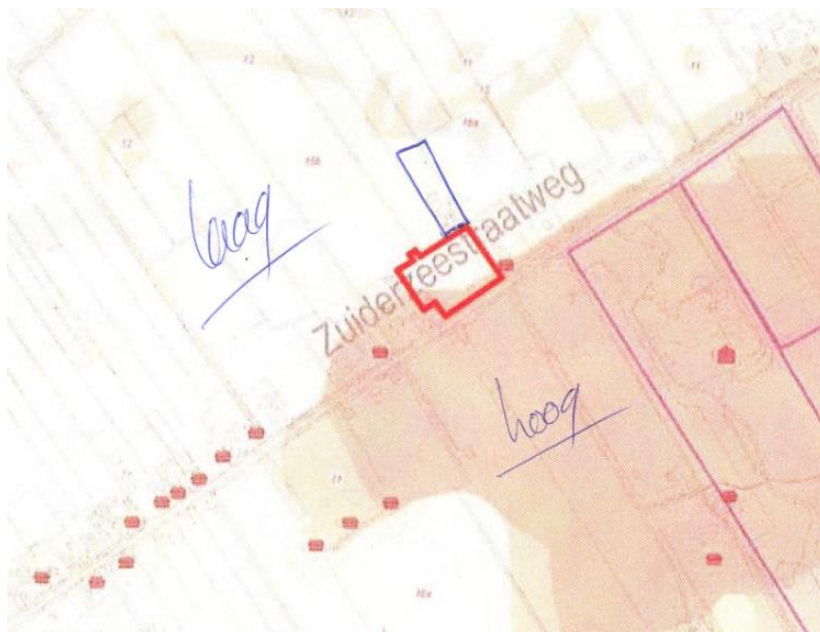


*Uitsnede indicatieve kaart archeologische waarde*

(KICH, 2009)

##### Archeologischeverwachtings- en beleidskaart Oldebroek

De gemeente Oldebroek heeft een specifieke archeologische verwachtings- en advieskaart vastgesteld. Hieruit blijkt dat de locatie van de voormalige fabriek voor een heel klein deel is gelegen binnen een gebied met een hoge(re) archeologische verwachting. Het overige deel van het voormalige fabrieksterrein alsmede het gehele agrarische bouwblok zijn gelegen binnen een lage archeologische verwachting. Dit blijkt uit de onderstaande kaart.



Kaartbeeld archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart gemeente

Op basis van bovenstaande kan worden geconcludeerd dat voor het agrarische bouwblok conform het gemeentelijke archeologische beleid geen archeologisch onderzoek benodigd is. Voor het voormalige fabrieksterrein kan dit niet zonder meer gesteld worden. Hiervoor is echter reeds een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

### ***Voormalig fabrieksterrein***

#### *Inleiding*

Er is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie van het voormalige fabrieksterrein<sup>10</sup>. Het doel van het archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een lage verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd.

#### *Onderzoeksresultaten/ beantwoording onderzoeksvragen*

- *Wat is de opbouw van de ondergrond en het verwachte bodemtype?*  
In de diepere ondergrond liggen fluvioperiglaciale afzettingen bedekt met dekzand behorende tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Bortel. Het plangebied ligt in een dekzandvlakte met laarpodzolgronden als bodemtype.
- *Worden archeologische vindplaatsen in het onderzoeksgebied verwacht?*  
Er worden geen archeologische resten verwacht.
- *Wat is naar verwachting de omvang, ligging, aard en datering hiervan?*  
Niet van toepassing, gezien het antwoord op de vorige vraag.

<sup>10</sup> Bureauonderzoek Zuiderzeestraatweg 400 te Oldebroek, gemeente Oldebroek, Synthesgra, rapportnummer S100287, status: definitief, datum 03-01-2011.

- *In hoeverre worden eventueel aanwezige archeologische resten bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?*

Het plangebied ligt volgens het AHN (afbeelding 2.2) gemiddeld 1,1 tot 1,4 m hoger dan de directe omgeving. Het betreft een kunstmatige ophoging die is aangebracht tijdens de bouw van de melkfabriek. Hierdoor is het uitgesloten dat de ophoging een terp betreft. Eventueel aanwezige resten zullen reeds verstoord zijn geraakt als gevolg van de bouw en verbouw van de gebouwen behorende tot de melkfabriek. Er worden geen archeologische resten verwacht en deze worden niet bedreigd door de voorgenomen graafwerkzaamheden.

### *Conclusie*

Op grond van de resultaten van het onderzoek worden geen archeologische resten verwacht en wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

### **Locatie agrarisch bouwblok**

#### Inleiding

Er is een karterend booronderzoek uitgevoerd op de locatie van het bestaande agrarisch bouwblok (Zuiderzeestraatweg 402)<sup>11</sup>. De aanleiding voor het onderzoek is bestemmingsplanwijziging in het kader van de voorgenomen ontwikkeling van 2 à 3 woningen. Het veldwerk is uitgevoerd op 10 januari 2013.

#### Specifieke archeologische verwachting bureauonderzoek

De specifieke archeologische verwachting is opgenomen in onderstaande tabel:

| Periode                           | Verwachting | Verwachte kenmerken vindplaats                                                  | Diepteligging sporen                                                                     |
|-----------------------------------|-------------|---------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
| laat-paleolithicum – mesolithicum | middelhoog  | Bewoningssporen, tijdelijke kampementen: vuursteen artefacten, haardkuilen      | Onder de humeuze bovengrond (vanaf circa 30-50 cm beneden maaiveld)                      |
| neolithicum – vroege middeleeuwen | laag        | Nederzetting: cultuurlaag, fragmenten aardewerk, natuursteen, gebruiksvorwerpen | Onder de humeuze bovengrond (vanaf circa 30-50 cm beneden maaiveld) tot in de C-horizont |
| late middeleeuwen – nieuwe tijd   | laag        | Gebruiksvorwerpen, losse vondsten                                               | Vanaf het maaiveld tot diep in de C-horizont                                             |

#### Archeologische interpretatie veldonderzoek

De natuurlijke podzolgrond is in het hele plangebied verstoord door graafwerkzaamheden. Vuursteenvindplaatsen bestaan voornamelijk uit strooiing van fragmenten vuursteen en ondiepe grondsporen, zoals haardkuilen, en bevinden zich in de bovengrond van de oorspronkelijke podzolgrond. Aangezien de bodem is verstoord, zijn eventueel aanwezige vuursteenvindplaatsen verloren gegaan. De middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen kan daarom naar laag worden bijgesteld. Nederzettingen uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd bestaan niet alleen uit fragmenten aardewerk, maar ook uit diepere sporen zoals paalgaten en afvalkuilen. Deze sporen kunnen tot in de C-horizont reiken en zijn mogelijk nog intact. Tij-

<sup>11</sup> Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek, karterend booronderzoek Zuiderzeestraatweg 402 te Oldebroek, gemeente Oldebroek, Synthesgra, datum 22-02-2013, Rapport S120436, status: definitief.

dens het booronderzoek zijn echter geen archeologische resten of indicatoren aangetroffen, die wijzen op de aanwezigheid een vindplaats uit deze periode. Daarom kan de lage verwachting om archeologische waarden uit de perioden neolithicum tot en met de nieuwe tijd aan te treffen voor het plangebied naar laag worden gehandhaafd.

#### Aanbeveling

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd.

#### **Conclusie**

Het aspect 'archeologie' is voldoende bekeken en zorgt niet voor belemmeringen voor onderhavig bestemmingsplan. Er is om deze reden geen aanleiding een archeologische dubbelbestemming op het plangebied te leggen.

### **3.6 Verkeer en parkeren**

#### **Verkeer**

Het plangebied wordt voor autoverkeer op de Zuiderzeestraatweg ontsloten via enkele privé-inritten en middels de bestaande zijstraat. Om een inschatting te maken van het toekomstig aantal verkeersbewegingen is gebruik gemaakt van de rekentool op de website verkeersgeneratie<sup>12</sup>. Deze rekentool is door Goudappel Coffeng in overleg met CROW<sup>13</sup> opgesteld. Berekeningen worden gemaakt aan de hand van de kengetallen van het CROW<sup>14</sup>. Op basis van de rekentool is gerekend met het gebiedstype landelijk wonen en het woningtype 'woning, vrijstaand, met garage. Voor de beoogde vier woningen op het voormalige fabrieksterrein en de beoogde 3 woningen op de locatie van het agrarische bedrijf (inclusief de bestaande bedrijfswoning), worden 70 motorvoertuigbewegingen per etmaal (gemiddelde weekdag) verwacht. Dit is een zeer beperkte toename van de bestaande verkeersintensiteiten op Zuiderzeestraatweg. Het extra verkeer kan worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld van de Zuiderzeestraatweg.

#### **Parkeren**

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de kengetallen van het CROW<sup>15</sup>.

Op basis van de publicatie van het CROW ligt het plangebied in een niet stedelijk gebied, met het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Voor de woningen is uitgegaan van dure woningen. Op basis hiervan wordt een parkeernorm van gemiddeld 2.1 parkeerplaats per woning, inclusief 0,3 parkeerplaats voor bezoekers. Bij de vier woningen op het voormalige fabrieksterrein ontstaat een parkeerbehoefte van circa 8 parkeerplaatsen.

---

<sup>12</sup> [www.verkeersgenerator.nl](http://www.verkeersgenerator.nl).

<sup>13</sup> Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte.

<sup>14</sup> CROW-publicaties 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' en 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen'.

<sup>15</sup> CROW, 'publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', 2007.

sen. Het inrichtingsplan voorziet in twee parkeerplaatsen op eigen terrein bij elke woning. Er kan op eigen terrein worden voorzien in de parkeerbehoefte.

Bij de drie woningen op het agrarische bouwblok ontstaat een parkeerbehoefte van circa 6 parkeerplaatsen. Op eigen terrein wordt minimaal dit aantal parkeerterreinen gerealiseerd. Hiermee wordt ook hier voorzien in de parkeerbehoefte.

#### *Conclusie*

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

### **3.7 Milieueffectrapportage (MER)**

#### **3.7.1 Inleiding**

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

1. uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, besluitm.e.r.-plichtig of m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r.. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vorm vrij m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vorm vrije m.e.r.-beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het besluit m.e.r. noodzakelijk.
2. in het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;
3. wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

### **3.7.2 Toets planMER-plicht**

Het bestemmingsplan biedt een juridische-planologische regeling voor het omzetten van een agrarische- en bedrijfsbestemming in een woonbestemming. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie "D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer). Dit betekent dat een vorm vrije m.e.r.-beoordeling dient te worden uitgevoerd. Uit de vorm vrije m.e.r.-beoordeling zal blijken of niet alsnog een m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r. moet worden doorlopen. In de volgende paragraaf is de 'vorm vrije m.e.r.-beoordeling' behandeld.

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Veluwe) bedraagt circa 1,65 kilometer. Gelet op de soort activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000 gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000 gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een PlanMER-plicht.

De Provinciale Staten van Gelderland hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een PlanMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

### **3.7.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling**

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vorm vrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit bestemmingsplan. Bij de vorm vrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect).

Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de voorgaande paragrafen zijn opgenomen. Voor dit bestemmingsplan is dan ook geen m.e.r.-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.

### **3.7.4 Conclusie**

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

## 4 Wijze van bestemmen

### 4.1 Het plan

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en functionele kwaliteiten te stimuleren of juist af te remmen. Het zal voor de komende tien jaar een juridische basis vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied. Het is daarom van belang de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan nader te beschrijven.

De gronden binnen het onderhavige bestemmingsplan zijn specifiek bestemd voor de beoogde woningbouw op de locatie van het voormalige fabrieksterrein en het aangrenzende agrarische bouwblok.

De toekomstige woonpercelen zijn gelegd binnen de bestemming 'Wonen'. Binnen de bestemmingen geven nauw omkaderde bouwvlakken aan waar het hoofdgebouw gesitueerd mag worden. De bouwwijze staat hierbij op de verbeelding aangeduid. Bijgebouwen zijn binnen en buiten het bouwvlak toegestaan.

De voortuinen van de woningen die worden gesitueerd aan de Zuiderzeestraatweg zijn gelegd binnen een bestemming 'Tuin'. Hier zijn geen bijgebouwen toegestaan.

De gronden bij het agrarische bouwblok die worden gebruikt voor het realiseren van de nieuwe woningen en de bestaande tot burgerwoning om te vormen bedrijfswoning zijn gelegd in de bestemming 'Wonen'. De rest van het voormalige agrarische bouwblok is binnen de bestemming 'Agrarisch-1' gelegd. Hier zijn geen gebouwen toegestaan en blijft de agrarische functie (open weidegronden) voorop staan..

### 4.2 Toelichting op de plansystematiek

#### 4.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

#### 4.2.2 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).

- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de bepalingen van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsbepalingen.

Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsbepalingen ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo is een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn bepalingen opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels (zo worden de bouwwerken die afwijken van de regeling in het bestemmingsplan 'positief' bestemd) en algemene wijzigingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

Het overgangsrecht is algemeen van aard en geldt voor alle bestemmingen. Aangesloten is bij het Besluit ruimtelijke ordening.

#### **4.2.3 Bestemmingen**

In dit bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen in hoofdstuk 2 van de regels opgenomen:

##### Agrarisch - 1

Deze bestemming is gelegd op het achterste deel van het voormalige agrarische bouwblok van de locatie Zuiderzeestraatweg 402. Hier zijn de bouwmogelijkheden die het agrarische bouwblok biedt, vervallen en is de algemene regeling voor onbebouwde agrarische gronden van toepassing zoals die ook geldt voor de omringende gronden in het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

##### Tuin

Deze bestemming is gelegd op de voortuinen bij de woningen. In deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en beperkt bouwwerken geen gebouw zijnde. Ook de gemeenschappelijke ontsluitingsweg en de groenrand hier direct voorlangs, is binnen deze bestemming gelegd. Om deze reden zijn ook inritten, uitritten en een gezamenlijke woonstraat genoemd onder de doeleindenomschrijving, alsmede groenvoorzieningen onder de ondergeschikte doeleinden.

### Wonen

Dit is de belangrijkste bestemming van dit bestemmingsplan, waarin de beoogde woningen zijn gelegen. De bouwwijze is in het bestemmingsplan vastgelegd: alle woningen zijn gelegen binnen de aanduiding 'vrijstaand', waar één vrijstaande woning is toegestaan, op het blokje met een twee-onder-een-kap woning na. Deze is gelegen binnen de aanduiding 'twee-aaneen'. Ook worden bouwregels genoemd voor de hoofdgebouwen, alsmede de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en de bouwwerken geen gebouwen zijnde. Er is een afwijkingsregeling van de bouwregels opgenomen ten behoeve van het toestaan van hobbyboeren, dit conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'.

In de gebruiksregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen die een goede landschappelijke inpassing van het plan waarborgt. Deze is verbonden met enkele specifieke beeldkwaliteitseisen uit de notitie 'Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitseisen' die zijn opgenomen in de bijlage van de regels.

#### **4.2.4 Relatie met de Bouwverordening**

In de regels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, vergunningsvrij gerealiseerd kan worden.

Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

### **4.3 Handhaving**

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijker plaats in en staat ook in de gemeente Oldebroek hoog op de bestuurlijke en politieke agenda. Het grote belang dat de gemeente hecht aan handhaving heeft in 2009 geleid tot vaststelling van de beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009'.

In deze beleidsnota worden de redenen genoemd waarom de gemeente handhaving belangrijk vindt. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar verbonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten gehaald of beschermd worden en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden.

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die op 6 november 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke

handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

## **5 Uitvoerbaarheid van het plan**

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 3.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van exploitatiekosten anderszins is verzekerd (op een andere manier geregeld is) en tevens locatie-eisen en regels voor woningbouwcategorieën niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De kosten van de exploitatie betreffen bij dit plan de kosten voor het opstellen van het bestemmingplan en de haalbaarheidsonderzoeken. De ontwikkeling van voorliggend plan betreft een particulier initiatief dat op particulier grondeigendom plaatsvindt. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de haalbaarheidsonderzoeken worden op de initiatiefnemer verhaald op basis van de legesverordening. Kosten voor mogelijke planschade worden verhaald op basis van een planschadeverhaalsovereenkomst.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De kosten voor de exploitatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening. De exploitatiekosten zijn anderszins verzekerd. Voor het plan worden geen locatie-eisen of regels voor woningbouwcategorieën als bedoeld in artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening gesteld. In een overeenkomst worden afspraken gemaakt over de sloop van de opstallen en de landschappelijke inpassing.

De economische uitvoerbaarheid wordt hiermee geacht te zijn aangetoond.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan gezonden aan verschillende vooroverlegpartners.

Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage gelegd en is er gelegenheid tot het inbrengen van zienswijzen bij de gemeenteraad.

## 6 Inspraak, overleg en zienswijzen

### Inspraak en overleg

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Amsbergterrein', heeft ter inzage gelegen van 19 januari 2011 tot en met 1 maart 2011. In dezelfde periode is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan diverse vooroverlegpartners in het kader van het wettelijke vooroverleg conform artikel 3.1.1. Bro.

In de bijlagen is de vooroverleg- en inspraaknotitie opgenomen waarin alle reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording.

### Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Amsbergterrein', heeft met ingang van woensdag 26 juni 2013 tot en met 6 augustus 2013 gedurende een termijn van zes weken ter inzage gelegen. Eenieder heeft binnen deze termijn de gelegenheid gekregen om zienswijzen in te dienen. In de bijlagen is de zienswijzennotitie opgenomen waarin de reacties zijn samengevat en voorzien van een beantwoording.