

BESTEMMINGSPLAN
‘BUITENGEBIED,
ZUIDWENDIGEWEG 3’

TOELICHTING

NL.IMRO.0269.BG103-ON01

Barneveld, mei 2012

Ontwerp

Uitvoerende:

De heer A. Sikking

Van Westreenen, adviseurs voor het Buitengebied

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Ligging plangebied	2
1.3 Vigerend bestemmingsplan	3
1.4 Leeswijzer	5
2. Plan	6
3. Beleid	7
3.1 Algemeen	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijk beleid	14
4 Milieu en overige ruimtelijk relevante aspecten	19
4.1 Bodem	19
4.2 Lucht	19
4.3 Geluid	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.5 Water	22
4.6 Ecologie	23
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	23
4.8 Externe veiligheid	26
4.9 Verkeer en parkeren	26
5. Beschrijving van het plan	28
5.1 Het plan	28
5.2 Indeling regels per bestemming	28
5.3 Bestemmingen	30
6 Uitvoerbaarheid van het plan.....	33
6.1 Economische uitvoerbaarheid	33
6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
7 Overleg en zienswijzen	34
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	34
7.2 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan	34

Bijlagen bij de toelichting

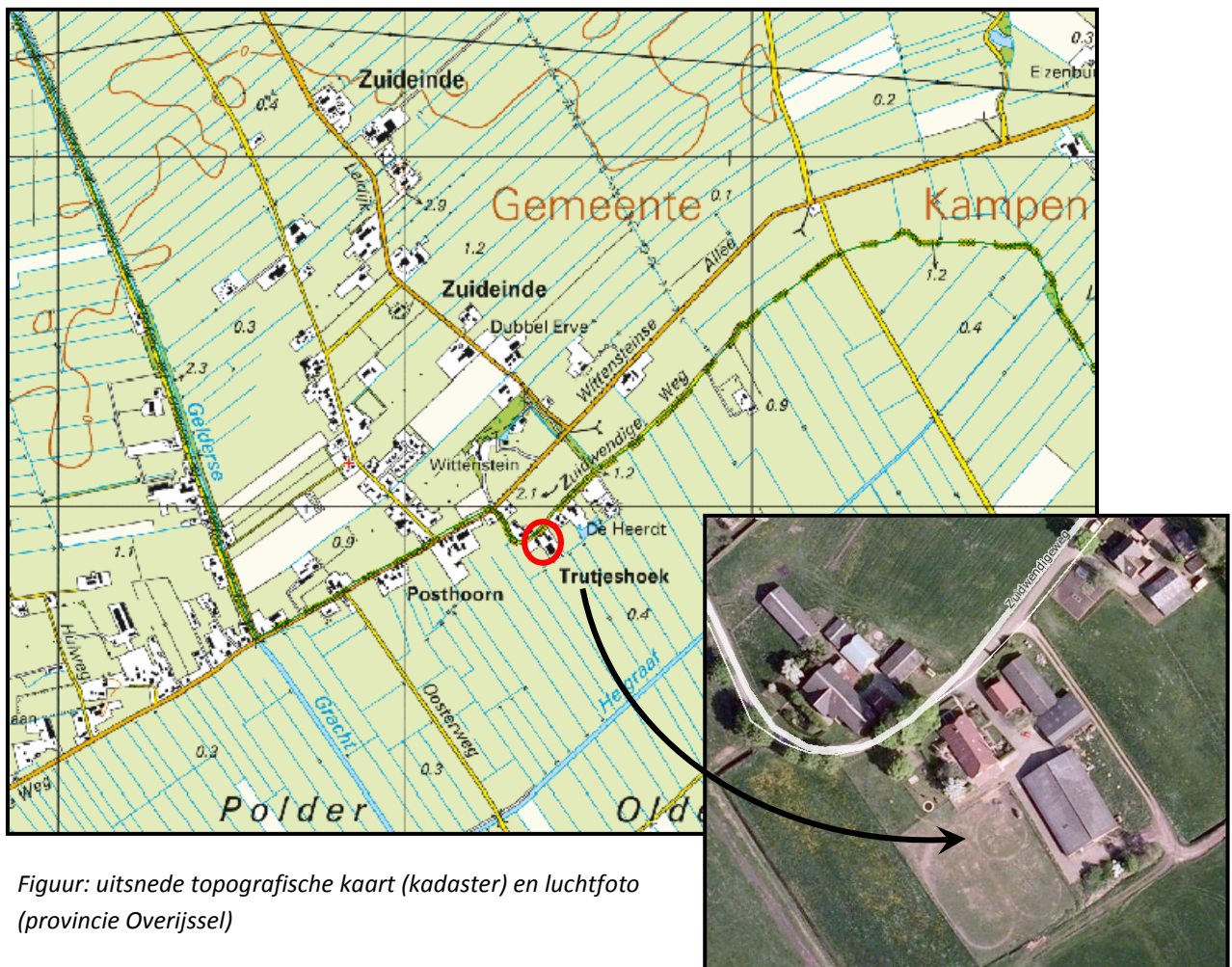
- Quick scan Staro
- Archeologisch onderzoek RAAP
- Bodemonderzoek Midden Nederland Milieu
- Advies Gelders Genootschap
- Verslag inspraakavond

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is voornemens de agrarische bebouwing op het perceel Zuidwendigeweg 3 te Oosterwolde (kadastraal bekend gemeente Oldebroek, sectie P, nrs. 417, 25 en 26) deels te slopen en daarvoor in de plaats een woongebouw met twee wooneenheden te realiseren, een en ander volgens het functieveranderingsbeleid van de gemeente Oldebroek. Planologisch betekent het initiatief het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en het verkleinen van het bouwvlak. Het vigerende bestemmingsplan dient hiervoor herzien te worden. Voorliggende toelichting vormt de onderbouwing van het opgestelde bestemmingsplan.

1.2 Ligging plangebied



Figuur: uitsnede topografische kaart (kadaster) en luchtfoto (provincie Overijssel)

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oldebroek, ten noordoosten van het dorp Oosterwolde. Het erf is met een aantal andere erven gegroepeerd op een kleine zandrug aan de Zuidwendigeweg, die een uitloper vormt van de zandrug, waarop Oosterwolde en Zuideinde zijn gelegen. Dit cluster aan bebouwing is bekend als 'Trutjeshoek'.

De zandrug onderscheidt zich duidelijk van het landschap van de polder Oldebroek, dat lager ligt en zeer open en grootschalig is. Het bebouwingscluster op de zandrug is verbonden met de laanstructuur van het landgoed Wittenstein, dat daar ten noorden van ligt. De meeste bebouwing ligt dicht op de weg, maar één erf met een nieuwe woning ligt meer naar achter. Deze woning past niet bij het karakter van de overige bebouwing. Langs de Zuidwendigeweg staan nog enkele laanbomen, maar het laankarakter is niet meer aanwezig. Het perceel heeft aan de zuidzijde en de westzijde een duidelijke steilrand en de oude boerderij ligt op een pol.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' van de gemeente Oldebroek. Dit bestemmingsplan is op 15 december 2009 door de raad vastgesteld en op 31 augustus 2011 onherroepelijk geworden. Volgens het vigerende bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch -3' en 'Waarde – Archeologie -2'.



Figuur: uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'

Gronden met de bestemming 'Agrarisch -3' zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in bestaande gebouwen. Daarnaast is een bedrijfswoning toegestaan. Er mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Voorts worden enkele ondergeschikte activiteiten toegestaan met bijbehorende voorzieningen.

Gronden met de bestemming 'Waarde – Archeologie -2' zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

Ten behoeve van het bepaalde in de regels bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden de volgende regels:

Bij een aanvraag om een reguliere bouwvergunning, waarbij bodemroerende werkzaamheden ter realisering van deze gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, noodzakelijk zijn, dient door de aanvrager een rapport te worden overgelegd, waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar het oordeel van het college in voldoende mate te zijn vastgesteld.

Indien uit dit archeologisch rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning kunnen worden verstoord, kan het college in ieder geval één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan de door het college bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Bovenstaande geldt in ieder geval voor:

- a. de bouw van bouwwerken, waarbij geen grondwerk wordt verricht op een diepte van meer dan 0,50 meter onder peil;
- b. de bouw van een bouwwerk met een oppervlakte van niet meer dan 100 m².

De realisatie van twee wooneenheden in een nieuw te realiseren woongebouw is binnen het vigerende bestemmingsplan niet te realiseren. Derhalve dient het bestemmingsplan te worden herzien.

1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Zuidwendigeweg 3” in de gemeente Oldebroek bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding (plankaart), schaal 1:1.000 tekeningnummer NL.IMRO.0269.BG103-ON01;
- Planregels;
- Toelichting op het plan met bijlagen.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de onder het plan vallende gronden en opstallen aangegeven. In de planregels zijn de regels opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van deze toelichting, waarin de aan het plan ten grondslag liggend onderzoek en een planbeschrijving zijn opgenomen. Bovendien wordt de juridische opzet van het plan toegelicht en wordt verslag gedaan van de inspraak- en overlegprocedure.

2. Plan

Initiatiefnemer is eigenaar van een oude boerderij met bijgebouwen aan de Zuidwendigeweg 3. De bijgebouwen bestaan uit een fietsschuur/carport, een varkensschuur, een wagenloods en een veestal. De agrarische bedrijfsvoering op deze locatie is beëindigd.

Initiatiefnemer wil de wagenloods en de veestal slopen en in plaats daarvan een dubbel woonhuis oprichten. In totaal zal 768 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt worden. Naast het behoud van de bestaande fietsschuur/carport wil initiatiefnemer graag de beschikking houden over de varkensschuur, welke als garage/berging bestemd zal worden.

Conform het functieveranderingsbeleid, wat in het beleidskader van voorliggende toelichting nader toegelicht zal worden, moet minstens 500 m² van de bestaande bebouwing gesloopt worden. Middels een staffeling wordt bepaald hoeveel woningen ter compensatie teruggebouwd mogen worden.

Gebouw	bestaand	slopen	nieuw	Toekomst
Boerderij	200 m ²			200 m ²
Fietsschuur/ carport	60 m ²			60 m ²
Varkensschuur = garage/berging	200 m ²			200 m ²
Wagenloods	168 m ²	168 m ²		
Veestal	600 m ²	600 m ²		
Dubbele woning			300 m ²	300 m ²
totalen	1228 m²	768 m²	300 m²	760 m²

Figuur: overzicht sloopmeters, bron: rapport ervenconsulent Gelders Landschap (bijlage)

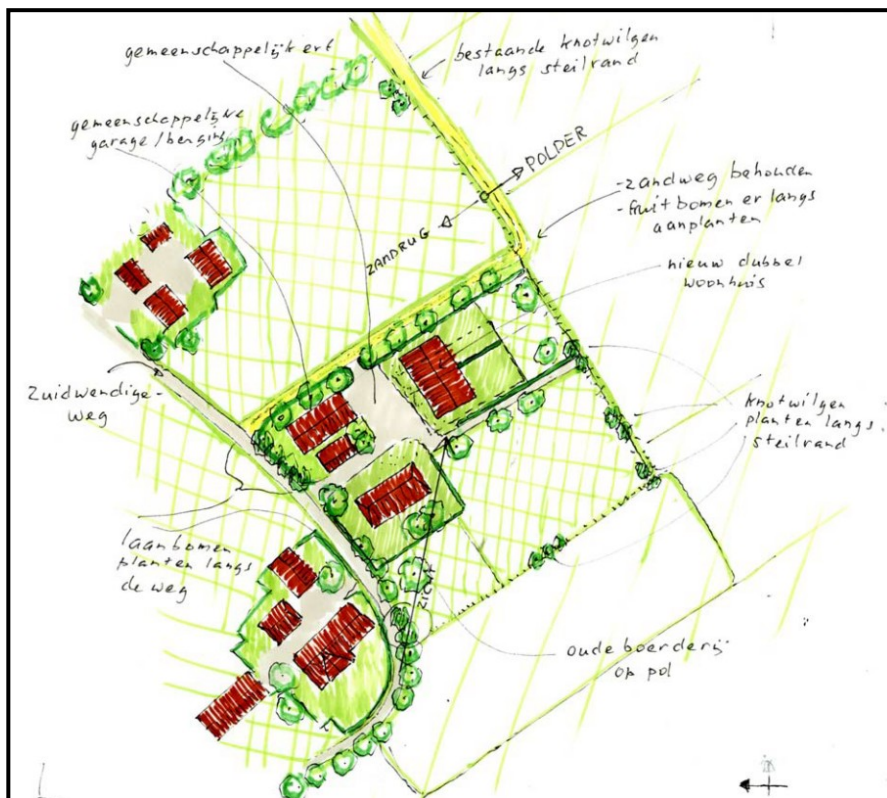
In onderhavig plan wordt van de aanwezige 1.228 m² aan bebouwing (inclusief de boerderij) circa 768 m² aan bebouwing gesloopt. 260 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing is toegestaan ten behoeve van bijgebouwen bij de woonbestemmingen. In onderhavig geval is gekozen voor behoud van 260 m² bestaande bebouwing, maar in plaats hiervan mag dit ook nieuwe bebouwing van 260 m² worden. Hier van is 160 m² voor de bestaande woning en 100 m² voor het woongebouw bestemd.

Op de locatie van de huidige veestal zal een nieuw woongebouw worden teruggebouwd van 300 m², conform het advies van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap (zie bijlage). In het woongebouw worden twee woningen gerealiseerd (ieder max. 400 m³) met ieder een in pandige berging van maximaal 50 m² (inbegrepen in de 400 m³).

Het bijgevoegde rapport van de ervenconsulent is een belangrijke motivatie voor de planontwikkeling. Veel aandacht moet besteed worden aan de inpassing van het project in het landschap en aan landschapsversterking. Uitgangspunt voor landschapsversterking is het contrast tussen de open, groot-

schalige polder en de meer besloten, kleinschalige zandrug te accentueren. Onder meer door de volgende maatregelen:

- Het aanplanten van enkele laanbomen langs de Zuidwendigeweg ter hoogte van de fiets-schuur/ carport en varkensstal en in de bocht van de weg. Het gaat om bomen van een zelfde soort als ter hoogte van de tuin van de boerderij staan. Hierbij kunnen de coniferen worden gerooid;
- Verder is het van belang dat het zandpad als karrenspoor wordt behouden. Eventueel kunnen de rijsporen worden versterkt met grasstenen of betonplaten. Langs het pad wordt een rijtje fruitbomen geplant.
- Om de steilrand in het landschap beter zichtbaar te maken worden hierlangs enkele knotwilgen aangeplant.



Figuur: inpassing ervenconsulent, bron: rapport ervenconsulent Gelders Landschap (bijlage)

Uitgangspunt is de bebouwing op het erf zo compact mogelijk te houden en alle bebouwing te situeren aan het gemeenschappelijke erf. In het ensemble op het erf moet de bestaande boerderij op de pol het beeldbepalende gebouw blijven. Aandacht verdient het silhouet gezien vanuit de polder. De bestaande toegang naar het erf blijft de hoofdtoegang, maar de zandweg biedt mogelijkheid voor 2e toegang naar het gemeenschappelijk erf. Aan deze zijde kan parkeerruimte komen voor de nieuwe

bewoners. Aan het erf kan een nieuw dubbel woonhuis worden gebouwd met de voordeur aan het gemeenschappelijke erf en een privétuin aan de andere zijde. In die privétuin mogen geen bijgebouwen worden opgericht. Voor een gemeenschappelijke garage/berging is ruimte t.p.v. de huidige varkensstal.

3. Beleid

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt het rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk beleid ten aanzien van de ruimtelijke structuur en de functionele structuur opgenomen. Het nationale en provinciale beleid is beschreven in verschillende nota's over de ruimtelijke ordening, alsmede in het streekplan. Een "doorzetting" van dit beleid vindt plaats in de verschillende gemeentelijke en provinciale uitwerkingsnota's, beleidsplannen en bestemmingsplannen. Ook binnen de gemeente Oldebroek is dit het geval. Het beleid zoals dat door de hogere overheden wordt voorgestaan, is echter veelal van een andere schaal dan de schaal waarop een bestemmingsplan wordt opgesteld. Om die reden wordt slechts beknopt het beleid op rijksniveau toegelicht. Op het Streekplan Gelderland, het regionaal beleid en het gemeentelijk beleid zal uitvoeriger worden ingegaan.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

Gezien de omvang en aard van voorliggend plan wordt het ruimtelijk rijksbeleid niet als het meest relevante toetsingskader beschouwd. Echter, het rijksbeleid biedt enkele aanknooppunten die verbreding van economische dragers op het platteland rechtvaardigen.

De Nota Ruimte bevat de visie van het rijk op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak in Nederland. Meer specifiek richt de nota zich op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid (tegen water en risicovolle activiteiten).

In de Nota Ruimte laat het Rijk voorts weten dat het ruimtelijke beleid beter moet gaan voldoen aan maatschappelijke wensen en sneller uitgevoerd worden. Het accent zal meer liggen op wat kan en minder op wat moet, waarbij de rijksoverheid een nieuwe rol aanneemt. De overheid richt zich niet langer op 'zorgen voor' een initiatief en de uitwerking van een ontwikkeling maar op 'zorgen dat' deze ontwikkeling tot stand komt. Gemeenten en provincies krijgen een grotere rol waarin zij aangeven welke kant de ontwikkeling van een gebied uit gaat.

Voor het beheer van het buitengebied is een economische vitale grondgebonden landbouw van belang. Het is ook een belangrijke economische en landschappelijke drager van het buitengebied. De formulering van het ruimtelijke beleid voor het feitelijke grondgebruik is een bevoegdheid voor gemeente en provincies.

3.2.2 Agenda Vitaal Platteland

Naar aanleiding van de agenda voor Vitaal Platteland is de SER gevraagd om te adviseren over de invulling van de plattelandseconomie en de nieuwe economische dragers voor het platteland. Uit het advies, verschenen in oktober 2005, blijkt dat voor vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit het platteland evenwichtig ruimte moet bieden aan verschillende functies. Niet alle functies zijn in hun eentje economisch rendabel. De SER meent dat het van belang is simultaan aan functiecombinaties de economische bedrijvigheid te stimuleren, de ecologische en landschappelijke kwaliteit te verhogen en de sociale leefbaarheid op het platteland te bevorderen, en door combinaties van functies (zoals recreatie en waterberging, landbouw en natuurbeheer).

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Streekplan 2005

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 ruimtegebruik, 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.

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.

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.

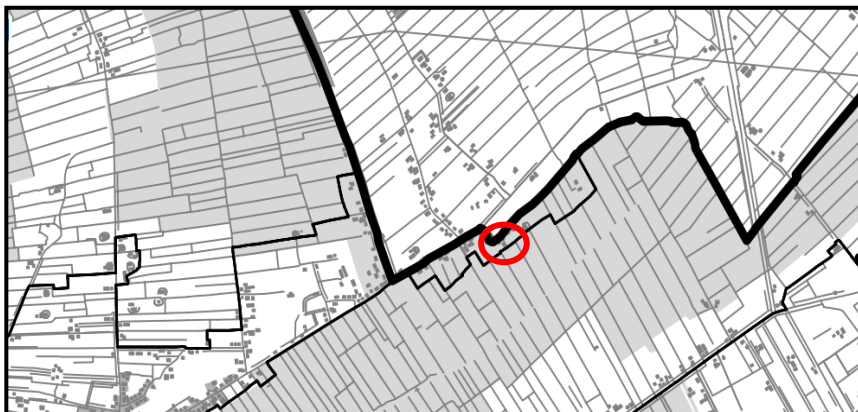
Een beheerste ruimtedruk op het buitengebied als gevolg van stedelijke uitbreidingen draagt bij aan het behoud van de kernkwaliteiten. Daarom zal de provincie de ligging en omvang van zoekzones voor uitbreidingslocaties stedelijke functie beoordelen in relatie tot de intensiveringsmogelijkheden binnen bestaand bebouwd gebied in de regio en de aanwezige kernkwaliteiten van het Waardevol landschap. Daarbij zullen de mogelijkheden van functieverandering van vrijgekomen bebouwing in het buitengebied worden betrokken.

Het plangebied grenst direct aan de EHS, maar volgens de bijgevoegde quick scan flora en fauna zal herinrichting van het plangebied geen effect hebben op de EHS. Het plangebied grenst tevens aan het Weidevogelgebied. In Weidevogelgebied is aantasting van de openheid niet mogelijk; in voorliggend geval is sprake van een forse reductie van bebouwing, waardoor de openheid van het landschap niet aangetast wordt. Functieverandering naar wonen is niet strijdig met het beleid op dit punt.

3.3.2 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, mitsregime': 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.



Figuur: uitsnede kaart 'Streekplanuitwerking kernkwaliteiten waardevolle landschappen'

Het plangebied ligt in het waardevol landschap 'Oosterwolde-Oldebroek', in deelgebied 2, 'Halfopen dekzandrug'. Voor dit deelgebied gelden de volgende kernkwaliteiten:

- Karakteristieke veenontginningen ten noorden en zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling. In het zuidelijk deel hiervan houtwallen en opvallende lanen (met lichte lintbebouwing);
- Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied.

In de bijlage bij deze toelichting is een notitie van uitgangspunten en randvoorwaarden gevoegd, opgesteld door het Gelders Genootschap in december 2009. Op basis hiervan is in mei 2011 een nadere uitwerking door VanWestreenen BV opgesteld in de vorm van een landschappelijke inpassingsschets. In beide plannen is rekening gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap, onder andere door het benadrukken van de verkaveling door de aanleg van singels.

Hiermee is voorliggend plan in overeenstemming met het Streekplan/ de Structuurvisie van de provincie Gelderland en de nadere uitwerkingen ervan.

3.3.3 Woonvisie Gelderland 2009

In de Woonvisie (vastgesteld juli 2009) geeft de provincie aan zich te willen heroriënteren op het provinciale woonbeleid. Zo wil de provincie onder meer een nieuwe invulling geven aan het vigerende beleid 'inbreiding boven uitbreiding'. Tevens wil de provincie een omslag maken van een beleid gericht op het opheffen van een kwantitatief woningtekort, naar een beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. De provincie heeft daartoe de Woonvisie Gelderland vastgesteld, bestaande uit drie delen:

- de algemene woonvisie voor Gelderland (Woonbeleid met Kwaliteit);
- de regionale woonvisie, inclusief de regionale kwalitatieve woonbehoefte (Anders wonen in de regio);
- het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019, inclusief afspraken met gemeenten en corporaties (KWP 3).

De woonvisie is een streekplanuitwerking waarin de woonconsument en zijn kwalitatieve woonwens centraal staat, naast het realiseren van een passend en gevarieerd aanbod aan woonmilieus ten behoeve van sterke steden en vitale dorpen. Hierbij zijn vooral de begrippen keuzevrijheid en zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, wonen, zorg en welzijn, identiteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijk.

In principe zijn er geen beperkingen meer ten aanzien van aantallen (contingent). Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid.

De provincie zal bestemmingsplannen, waarin woningbouw is opgenomen, beoordelen aan de hand van het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt. Wanneer een woningbouwplan volgens de provincie niet of onvoldoende aansluit op het kwalitatief woonprogramma (en/of het regionale afsprakenkader) kan dit leiden tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

In de woonvisie is tevens aangegeven dat nieuwbouwwijken (uitbreidingen) moeten zijn opgenomen in de zoekzones voor stedelijke uitbreidingen, zoals dat is verwoord in het regionaal beleid dat door de regio's wordt opgesteld. Omdat bij de onderhavige locatie geen sprake is van een uitbreidingslocatie, is het beleid rondom zoekzones niet aan de orde.

3.3.4 Streekplanuitwerking Functieverandering Regio Noord – Veluwe

De Regio Noord-Veluwe, waar de gemeente Oldebroek onderdeel van is, heeft een regionale beleidsinvulling ontwikkeld ten aanzien van het vraagstuk van vrijkomende (of vrijgekomen) gebouwen in het landelijk gebied. De regionale beleidsinvulling is in 2008 geaccordeerd door Gedeputeerde Staten en treedt in de plaats van het in het streekplan verwoorde generieke beleid voor functieverandering in de betreffende regio. De beleidsinvulling van de Regio Noord-Veluwe gaat over onder meer functieverandering van vrijkomende (agrarische) bebouwing naar wonen en werken.

Wat betreft functieverandering naar wonen geldt in alle gebiedstypen dat maximaal 50% van de voormalige bedrijfsbebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw, waarbinnen

meerdere wooneenheden gerealiseerd dienen te worden. De overige bedrijfsbebouwing moet gesloopt worden. Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande bedrijfsgebouwen plaatsvinden als algehele sloop en vervangende nieuwbouw. Het te slopen oppervlak aan gebouwen varieert per gebiedstype. Binnen de EHS geldt een minimaal te slopen oppervlakte van 350 m² aan voormalige bedrijfsbebouwing.

Een functieveranderingsproject moet een kwaliteitsverbetering leveren. Dit moet worden bereikt door (o.a.) de sloop van bebouwing, verkleining van het bouwvlak, inleveren van de milieuvergunning en een landschappelijke inpassing.

De gemeente Oldebroek heeft de Streekplanuitwerking gestalte gegeven in de Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010. Laatstgenoemde beleidsnotitie neemt de criteria van de Streekplanuitwerking over, maar geeft daar tevens een nadere uitwerking aan. Aan de Beleidsnotitie van de gemeente Oldebroek wordt voorliggend plan getoetst in volgende paragraaf.

3.3.5 Waterplan Gelderland 2010 – 2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. 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.

Het plangebied ligt volgens het Waterplan niet in een zone met een specifiek beschermingsregime, maar wel in de buurt van een dergelijke zone. In de waterparagraaf in het volgende hoofdstuk zal hier nader aandacht aan worden besteed.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Gemeentelijk beleid: Welstandnota Oldebroek (2004)

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als

doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern Oldebroek.

De Zuidwendigeweg valt onder Welstandsniveau 2. De welstandsbeoordeling richt zich in dit gebied op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied. Voor alle plannen wordt een welstandsadvies gevraagd.

In voorliggend plan heeft de Ervenconsulent een landschapsplan opgesteld, waarin rekening wordt gehouden met welstand; de uiteindelijke bebouwing zal getoetst worden aan de Welstandnota bij de aanvraag om omgevingsvergunning.

3.4.2 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. De Ervenconsulent heeft in het bijgevoegde rapport met het landschap rekening gehouden.

3.4.3 Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

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, met uitzondering van in geval van functieveranderingsprojecten of bij woningbouw in de zoekzones.

3.4.4 Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

In het Streekplan Gelderland 2005 was een nieuwe ontwikkeling opgenomen, namelijk het toestaan van niet agrarische functies in vrijkomende agrarische bebouwing. Dit functieveranderingbeleid komt erop neer dat na sloop van bebouwing 50% voor andere functies mag worden teruggebouwd. De provincie biedt regio's de mogelijkheid deze generieke regeling vorm te geven in een streekplanuitwerking.

In juni 2007 is ingestemd met het definitief ontwerp van de nota Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007). De streekplanuitwerking is ter kennis gebracht aan de raad. Het definitief ontwerp is vervolgens door de Regio Noord-Veluwe ter vaststelling toegezonden aan de pro-

vincie Gelderland. Bij brief van 25 april 2008 deelt de provincie mee dat zij heeft ingestemd met de nota en dat het in de nota verwoorde beleid in werking treedt in plaats van het generieke beleid van het Streekplan Gelderland 2005.

Binnen de streekplanuitwerking kan de gemeente haar eigen beleid nader vormgeven. In de jaren voor 2010 is bij beoordeling van principeverzoeken inzake functieverandering gebleken dat er behoefte bestaat aan verheldering en aanvulling op het beleid. Het gaat hierbij om de gebiedsindeling, saldering, aantal te bebouwen woningen, advisering ervenconsulent, verevening, exploitatieplan en het Kwalitatief WoonProgramma.

In mei 2010 heeft de raad van Oldebroek daartoe de 'Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010' vastgesteld. In de beleidsnotitie zijn verschillende randvoorwaarden opgenomen waaraan een functieveranderingsproject moet voldoen. Zo moet er advies ingewonnen worden bij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap of een andere onafhankelijke landschapsarchitect. Het advies van het Gelders Genootschap is in de bijlage gevoegd.

Uitgaande van maximaal twee woongebouwen worden maximaal vier nieuwe wooneenheden per perceel toegestaan afhankelijk van de te slopen oppervlakte aan bebouwing. Bij sloop van meer dan 3.000 m² kunnen extra starterswoningen worden gerealiseerd. Per perceel dient hierover maatwerk geleverd te worden (door de ervenconsulent). Binnen deze uitgangspunten is er ruimte voor de initiatiefnemer om te 'spelen' met vrijstaande woningen en/of een twee-onder-een-kapwoning, d.w.z. dure en middeldure woningen. Op basis van onderstaand schema kan beoordeeld worden hoeveel woningen/ wooneenheden per perceel mogen worden teruggebouwd.

Aantal m ² te slopen	Dure woningen*		Middeldure woningen*	Max. aantal woongebouwen
350 m ² – 500 m ² alleen binnen EHS	1 D			1
500 m ² – 750 m ²	1 D	OF	2 MD	1
750 m ² – 1250 m ²	1 D	+	1 MD	2
1250 m ² – 3000 m ²	1 D	+	2 MD	2
3000 m ² >	1 D	+	2 MD plus 1 of 2 starterswoningen	2

In onderhavig plan wordt van de aanwezige 1.228 m² aan bebouwing (inclusief de boerderij) circa 768 m² aan bebouwing gesloopt. 260 m² aan bestaande bedrijfsbebouwing blijft behouden ten behoeve van bijgebouwen bij de voormalige agrarische bedrijfswoning. Op de locatie van de huidige veestal zal een nieuw woongebouw worden teruggebouwd van 300 m², conform het advies van de ervenconsulent van het Gelders Genootschap (zie bijlage). In het woongebouw worden twee woningen gerealiseerd (iedere max. 400 m³) met ieder een inpandig bijgebouw van 50 m².

Hiermee voldoet het plan aan het bepaalde in de beleidsnotitie.

3.4.5 *Waterplan Oldebroek 2009*

Het Waterplan Oldebroek 'Water waarderen!' is een gezamenlijk plan van de gemeente Oldebroek en het Waterschap Veluwe. Het geldt voor de planperiode 2009-2015. Het doel van het waterplan is het realiseren van een gezond en veerkrachtig watersysteem met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Gestreefd wordt naar de ontwikkeling van een duurzaam watersysteem en waterketen. Uitgangspunt is de zogenaamde drietrapsstrategie van vasthouden, bergen en afvoeren (niet afwentelen van waterproblemen) en schoonhouden, scheiden en schoonmaken. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

3.4.6 *Beleidsnotitie Bed en Breakfast in de gemeente Oldebroek (2009)*

Bed en breakfast (b&b) is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt aan derden in een bewoond pand of bij agrarische bedrijven in een voormalig agrarisch gebouw. Het ontbijt kan bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke ruimte of op de kamer zelf genuttigd worden. De ruimtes voor b&b zijn vaak eenvoudig van opzet. B&b wordt gebruikt door een afwisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft. B&b voorzieningen zijn in de gehele gemeente toegestaan, mits er wordt voldaan aan de gestelde beleidsregels. In hoofdlijnen moeten de voorzieningen een kwaliteitsimpuls zijn voor het landelijk gebied.

Omdat een bed en breakfast voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, kan het college met een omgevingsvergunning bij de bestemming 'Wonen' afwijken van de specifieke gebruiksregels, om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

3.4.7 *Beleidsnota Paardenbakken in de gemeente Oldebroek (2009)*

In de beleidsnotitie paardenbakken is het gemeentelijk beleid voor paardenbakken verwoord. Bestaande paardenbakken zijn onder het overgangsrecht gebracht. Nieuwe paardenbakken moeten aan de eisen uit de notitie voldoen:

- behouden van het open karakter in de poldergebieden;
- paardenbak achter de bestaande bebouwing en op het achtererf aanleggen en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- maximaal 1 paardenbak per bouwperceel.
- paardenbak ligt (grotendeels) in het bouwperceel van de woning of het agrarisch bedrijf;
- afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;

- afstand tot gevoelige bebouwing bedraagt 50 meter;
- maximale maat paardenbak is 30 bij 60 meter;
- langeercirkels, paddocks, stapmolens en dergelijke zijn niet toegestaan buiten het bouwperceel voor de woning of het agrarisch bedrijf;
- omheining is maximaal 1,5 meter hoog en visueel open. Materiaalgebruik is ingetogen en de kleuren gedekt;
- lichtmasten zijn pas mogelijk na ontheffing.

De beleidsnotitie over paardenbakken is verwerkt in de planregels en daarmee van toepassing voor het perceel Zuidwendigeweg 3.

3.4.8 Beleid aan huis verbonden beroep of bedrijf

De gemeente Oldebroek staat aan huis verbonden beroepen of bedrijven toe. Daarvoor is een aantal voorwaarden geformuleerd: de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m².

Dit beleid is verwerkt in de planregels bij dit bestemmingsplan en daarmee van toepassing voor het perceel Zuidwendigeweg 3.

3.5 Conclusie beleid

Geconcludeerd kan worden, dat voorliggend initiatief voldoet aan het relevante beleid met betrekking tot functieverandering. Allereerst is functieverandering naar wonen op onderhavige locatie niet in strijd met de doelstellingen van het waardevolle landschap, de EHS, Weidevogelgebieden e.d. Daarnaast wordt voldaan aan de kwalitatieve eisen vanuit de streekplanuitwerkingen; er wordt minstens 50% bebouwing gesloopt, het bouwvlak wordt verkleind, de milieuvergunning wordt ingeleverd en de Ervenconsulent heeft een adequate landschappelijke inpassing gemaakt. Tenslotte wordt voldaan aan de kwalitatieve eisen vanuit het gemeentelijk beleid; er wordt een woongebouw gerealiseerd met een twee middeldure woningen, de bestaande boerderij blijft gehandhaafd en er is sprake van één bijgebouw van 260 m² voor alle woningen tezamen.

4 Milieu en overige ruimtelijk relevante aspecten

Op grond van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) moet een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit de nodige kennis vergaren over de relevante feiten en de af te wegen belangen. Het vaststellen of wijzigen van een bestemmingsplan kan gevolgen hebben voor de belangen van natuur en milieu, voor cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden. Bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan wordt onderzocht welke waarden bij het plan in het geding zijn en wat de gevolgen van het plan zijn voor deze waarden.

4.1 Bodem

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. Door Midden Nederland Milieu is daartoe in mei 2011 een bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is in de bijlage gevoegd.

Uit het onderzoek blijkt, dat sprake is van een sterke olieverontreiniging in de vaste bodem en het grondwater, ter plaatse van de voormalige bovengrondse dieseltank. Deze verontreiniging is waarschijnlijk ontstaan voor 1987. De omvang van de aangetoonde verontreiniging in de bodem en het grondwater is kleiner dan respectievelijk 25 m³ en 100 m³. Er is dus geen sprake van een ernstige verontreiniging en er is dan ook geen saneringsnoodzaak bij het huidige terreingebruik.

Inzake overige stoffen als PAK en PCB's is er geen aanleiding tot nader onderzoek.

Indien er voor de functiewijziging grondwerkzaamheden op of nabij de verontreiniging plaatsvinden, zal de verontreiniging onder milieukundige begeleiding verwijderd moeten worden. De gemeente Oldebroek is hierin bevoegd gezag.

Er bestaat geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

4.2 Lucht

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 (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (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.

Ruimtelijk-economische besluiten die “niet in betekenende mate” bijdragen aan de concentraties in de buitenlucht van stoffen waarvoor bijlage 2 van de Wet milieubeheer een grenswaarde bevat, worden niet langer, zoals voorheen, individueel getoetst aan die grenswaarden. Als gevolg daarvan kunnen tal van kleinere projecten doorgang vinden, ook in situaties waar nog niet aan de grenswaarden wordt voldaan. De effecten van deze projecten op de luchtkwaliteit worden verdisconteerd in de trendmatige ontwikkeling van de luchtkwaliteit, zoals beschreven in het Nationaal Samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit (NSL).

Bij besluitvorming is het dus van belang om te bepalen of een initiatief “niet in betekenende mate” bijdraagt aan de luchtkwaliteit. In de algemene maatregel van bestuur Niet in betekenende mate (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Vooralsnog geldt dat voor woningbouwlocaties voor maximaal 500 woningen (in geval van één ontsluitingsweg) of 1.000 woningen (in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling) geen beoordeling op luchtkwaliteit meer hoeft plaats te vinden. Onderhavig initiatief is in verhouding tot deze drempelwaarden zodanig kleinschalig dat duidelijk sprake is van NIBM. Zonder verdere toetsing kan daarom worden gesteld, dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen met zich meebrengt.

4.3 Geluid

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 geluidsgevoelige bestemmingen. Op basis van Wgh moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening worden gehouden met drie geluidsbronnen: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai.

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Zwarteweg en de Zuidwendigeweg. In de nabije omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen.

De afstand van de nieuw te bouwen woningen tot het hart van de Zwarteweg bedraagt circa 160 meter en tot het hart van de Zuidwendigeweg 50 meter. Gezien de relatief grote afstand tot de Zwarteweg en het rustige karakter van de Zuidwendigeweg is geen uitgebreid akoestisch onderzoek ingesteld. Uit een indicatieve geluidsberekening blijkt namelijk dat de geluidsbelasting L_{den} op de nieuw te

bouwen woningen vanwege het wegverkeer op beide wegen ca. 36 dB bedraagt. Dat is dus ruim beneden de grenswaarde uit de Wet geluidshinder van 48 dB.

Het geluidsaspect vormt geen belemmering voor de haalbaarheid van onderhavig plan.

4.4 *Bedrijven en milieuzonering*

Scheiding van milieubelastende en milieugevoelige functies is noodzakelijk in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Hiermee wordt voorkomen dat bij nieuwe ontwikkelingen sprake kan zijn van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies en wordt voldoende zekerheid geboden aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen. Dit wordt 'milieuzonering' genoemd en beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie zoals geluid, geur, gevaar en stof.

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.

Met voorliggend plan wordt een nieuw woongebouw mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning bestemd. Dit zijn zogenoemde 'gevoelige' functies.

Tegenover het plangebied, aan de Wittensteinse Allee 6 te Kamperveen, ligt een rundveebedrijf. Bij agrarische bedrijven is de Wet geurhinder en veehouderijen (Wgv) de meest relevante wet. Volgens de Wgv geldt voor zogenoemde ruimte-voor-ruimte woningen (onderdeel uitmakend van een veehouderij die op of na 1 maart 2000 gestopt is met bedrijfsvoering) een afstand van 50 meter tot omliggende agrarische bedrijven. In onderhavig geval wordt het nieuwe woongebouw op ruim 50 meter van de grens van het bouwperceel van het agrarische bedrijf aan de Wittensteinse Allee 6 te Kamperveen gerealiseerd.

De bestaande woning krijgt tevens een woonbestemming, maar (ook) voor deze woning gaat het beschermingsniveau van een voormalige agrarische bedrijfswoning gelden. Voor de woning wordt een bouwvlak toegekend; hierdoor kan deze alleen op de huidige plaats behouden blijven. Hoewel de woning binnen 50 meter van het bouwvlak van het tegenoverliggende agrarische bedrijf ligt, ontstaat voor het betreffende bedrijf derhalve geen extra beperking voor de bedrijfsvoering.

Het betreffende bedrijf wordt met onderhavig plan niet beperkt in zijn bedrijfsvoering. In de omgeving van het plangebied liggen verder geen andere agrarische bedrijven binnen een afstand van 50 meter tot het plangebied.

Bij grondgebonden teelten zoals akkerbouw, groenteteelt of bometeelt worden bestrijdingsmiddelen gebruikt. Deze middelen kunnen schadelijke gevolgen hebben voor de volksgezondheid. Daarom zijn zogenaamde 'spuitzones' opgenomen. Binnen een zone van 50 meter rondom gevoelige functies (zoals woningen) mag daarom niet met dit soort schadelijke middelen gespoten worden. In de planregels zijn hiervoor gebruiksbepalingen opgenomen.

4.5 Water

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en het bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en een gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik en is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en heeft het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem de voorkeur. Verder moet ter bescherming van het grondwater het gebruik van uitlogende bouwmaterialen bij de nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt worden.

De nieuwe ontwikkeling op de onderhavige locatie heeft geen grootschalige verandering voor het watersysteem tot gevolg. Tevens is uit het bodemonderzoek geen informatie gekomen, waardoor een uitgebreider geohydrologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn.

4.5.1 Vooroverleg Waterschap

Het Waterschap heeft doorgaans geen bedenkingen tegen projecten waarin sprake is van een afname van verharding en bebouwing en waarbij geen andere wijzigingen in de huishoudkundige situatie aan-

gebracht worden. Voorliggend plan zal in het kader van de Watertoets voorgelegd worden aan het Waterschap.

4.6 Ecologie

4.6.1 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren. Na enige wetwijzigingen is de wet momenteel vooral gericht op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Indien plannen worden ontwikkeld voor ruimtelijke ingrepen of voornemens ontstaan om werkzaamheden uit te voeren, dient vooraf te worden beoordeeld of er mogelijke nadelige consequenties voor beschermde inheemse soorten zijn.

4.6.2 Gebiedsbescherming

De Natuurbeschermingswet biedt de minister de mogelijkheid gebieden aan te wijzen als beschermd natuurmonument. In of nabij deze beschermde natuurmonumenten is het, zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, verboden handelingen te verrichten, te doen verrichten of te gedogen die schadelijk zijn voor het natuurschoon, de natuurwetenschappelijke betekenis van het natuurmonument, of voor planten en dieren in het natuurmonument. De Habitatrichtlijngebieden en de Vogelrichtlijngebieden zijn aangewezen als beschermde natuurmonumenten. Deze gebieden vormen gezamenlijk de Natura 2000 gebieden. Bij werkzaamheden in of nabij een Natura 2000-gebied dient getoetst te worden of er negatieve effecten zijn op de natuurwaarden.

4.6.3 Plangebied

Door Staro is in maart 2011 een quick scan flora en fauna uitgevoerd. Deze quickscan is in de bijlage gevoegd. Concluderend kan gesteld worden dat:

- de herinrichting van het gebied geen effect zal hebben op beschermde gebieden;
- tegen de bestaande woning of carport dient een mussenvide geplaatst te worden van ten minste tien nestlocaties.
- de aanbevelingen voor vogels, zoals beschreven in de quick scan, in acht genomen dienen te worden;
- altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Cultuurhistorie algemeen

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische

situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Bepaalde landschappelijke waarden als bomen, bosjes, houtwallen en waterlopen, hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. Om deze geschiedenis te behouden en zichtbaar te maken, zijn deze landschappelijke waarden waar nodig beschermd binnen de bestemmingen, zoals een groenbestemming of het behouden van een bepaalde mate van openheid door geen bebouwing toe te staan.

De Monumentenwet 1988 heeft als doel de bescherming van monumenten. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. Het gaat daarbij om onroerende zaken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, hun cultuurhistorische waarde of de onderlinge of structurele samenhang. Rijksmonumenten zijn of worden aangewezen op grond van de Monumentenwet 1988.

De gemeente Oldebroek heeft ook een monumentenverordening voor gemeentelijke monumenten, de Monumentenverordening Oldebroek (30 juni 2010). Deze verordening beschermt onroerende zaken met een cultuurhistorische waarde. De beschermde onroerende zaken hebben de status gemeentelijk monument. Het is niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning wijzigingen aan te brengen aan een gemeentelijk monument.

4.7.2 (Zichtbare) cultuurhistorische elementen, waaronder monumenten

In het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van zichtbare monumenten. De bestaande boerderij is echter karakteristiek en wordt derhalve behouden.

4.7.3 Archeologie

In het Europese Verdrag van Malta, ondertekend door een groot aantal EU-landen, waaronder ook Nederland, is de veiligstelling van het (Europese) archeologische erfgoed als doelstelling opgenomen. In 1998 is dit verdrag goedgekeurd door het Nederlandse parlement. Ter implementatie van het Verdrag van Malta in de Nederlandse wetgeving is in 2007 de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Dit is een aanpassingswet waarmee de Monumentenwet 1988 gewijzigd is op het onderdeel archeologie. Door middel van de gewijzigde Monumentenwet moet het archeologisch erfgoed in de bodem bescherming krijgen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Blijkens Europese en nationale wetgeving moet in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologisch erfgoed worden omgegaan. De meeste ingrepen in de ruimtelijke ordening vinden plaats op

gemeentelijk niveau. De Monumentenwet verplicht gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in hun bodem aanwezige waarden.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m² geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd. Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

Op plankaarten geeft de gemeente voor het eigen grondgebied aan waar zich bekende archeologische vindplaatsen bevinden. Voor het overige gebied gelden verwachtingswaarden. De kern van de huidige archeologiewetgeving behelst bescherming van waardevolle oudheidkundige resten in de bodem. Bij ruimtelijke ingrepen op locaties met vindplaatsen moeten de aanwezige resten intact blijven. Wanneer verstoring onvermijdelijk is, dient oudheidkundig bodemonderzoek plaats te vinden. De informatie van de bij bodemonderzoek onderzochte resten wordt behouden door middel van documentatie.

Voor gebieden waar reële verwachtingen bestaan ten aanzien van archeologische waarden, die bedreigd worden door ruimtelijke ingrepen, moet inventariserend onderzoek plaatsvinden om uit te maken of daadwerkelijk waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken. Op basis van dit onderzoek kan besloten worden tot behoud van de vindplaats, verder onderzoek of vrijgave van de locatie. De beslissingsbevoegdheid over archeologische monumentenzorg met betrekking tot het grondgebied van de gemeente Oldebroek berust bij de overheid als bevoegd gezag. In de meeste gevallen is dit de gemeente.

4.7.4 Onderzoek door RAAP

In maart 2011 is door RAAP op de locatie een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in de bijlage bij dit plan gevoegd.

Op basis van het bureauonderzoek gold voor het plangebied een hoge verwachting voor het aantreffen van archeologische resten, en dat uit alle tijdvakken (Steentijd tot en met Nieuwe tijd). Deze verwachting is gebaseerd op het feit dat het plangebied gesitueerd is op een dekzandrug. Dit soort hooggelegen plekken waren door de eeuwen heen gewild als woonplaats. Het kan daarbij zowel gaan om kleine kampementen uit de Steentijd als grotere nederzettingsarealen uit de tijd dat men zich ergens blijvend vestigde. Naar verwachtingen bevinden eventuele archeologische resten zich direct

onder de bouwvoor of onder een eventuele dunne afdekkende kleilaag. Er zijn tijdens het veldwerk binnen het plangebied Zuidwendigeweg te Oosterwolde echter geen aanwijzingen aangetroffen voor de aanwezigheid van (waardevolle) archeologische resten. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat bij de realisering van de plannen vermoedelijk geen archeologische sporen zullen worden verstoord.

Op basis van de resultaten van dit onderzoek wordt in het plangebied in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

4.8 Externe veiligheid

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder aangeduid met Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het besluit het plaatsgebonden risico vast en geeft het besluit een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

In de omgeving van de voorgestane ontwikkeling zijn geen qua externe veiligheid relevante inrichtingen aanwezig. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (nota Rnvgs). Hierover is vervolgens een circulaire verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. In onderhavig plan wordt niet voorzien in verkeersbewegingen die onder de noemer "vervoer gevaarlijke stoffen" vallen. Op wegen in de omgeving is het aantal transporten met gevaarlijke stoffen bovendien zodanig gering, dat de plaatsgebonden risicocontouren van 10^{-6} per jaar binnen de rijbaan liggen en het groepsrisico verwaarloosbaar klein is.

In de omgeving zijn bovendien geen ondergrondse buisleidingen voor het vervoer van aardgas onder hoge druk of vloeibare brandstoffen aanwezig.

4.9 Verkeer en parkeren

De locatie is goed bereikbaar voor gemotoriseerd verkeer. De toevoeging van twee woningen zorgt niet voor een significant hogere verkeersdruk dan een agrarische bestemming. Een belangrijke randvoorwaarde is dat wordt voorzien in parkeren op eigen terrein. Op het perceel is ruim voldoende par-

keerruimte voor drie woningen (de bestaande woning en twee woningen in een woongebouw). Volgens CROW-gegevens zou er ruimte moeten zijn voor minstens 7 parkeerplaatsen. Deze ruimte is voorhanden.

5. Beschrijving van het plan

5.1 Algemeen

Op 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Deze wet treedt in de plaats van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO). Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van kracht geworden. Deze wetswijzigingen hebben gevolgen voor het opstellen van het bestemmingsplan. Zo spreekt men niet meer van vrijstellingen, maar van afwijkingen bij een omgevingsvergunning. Daarnaast is een algemeen gebruiksverbod opgenomen in de Wabo. Dit heeft gevolgen voor de mogelijkheden in het bestemmingsplan om gebruiksregels op te nemen. Een algemeen gebruiksverbod is overbodig geworden.

Bij ministeriële regeling zijn per 1 juli 2009 de definitieve standaarden Ruimtelijke ordening vastgelegd. Dit om de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen, met name de digitale planvormen, te verbeteren. Onder deze standaarden valt ook de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (hierna: SVBP2008). Dit bestemmingsplan voldoet aan de regels gesteld in het SVBP2008.

Een bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, een verbeelding (plankaart) en regels.

5.2 Indeling regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

1. Bestemmingsomschrijving:
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.
2. Bouwregels:
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
3. Nadere eisen:
Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de plaats en aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

b. de milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;

d. de sociale veiligheid:

uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;

e. de verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

4. Afwijken van de bouwregels:

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen, die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Het afwijken van de basisregeling is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarvoor bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling. Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan gelden specifieke procedureregels, die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5. Specifieke gebruiksregels:

In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de

reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

6. Afwijken van de gebruiksregels:

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaande gebruik. Deze omgevingsvergunning wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

5.3 Bestemmingen

5.3.1 Agrarisch

Aansluiting wordt gezocht bij de regels behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' dat in 2009 is vastgesteld. Omdat geen sprake (meer) is van een agrarisch bouwvlak, is het niet meer mogelijk agrarische bebouwing op te richten. De gronden binnen de bestemming mogen nog wel agrarisch in gebruik blijven, bijvoorbeeld voor het weiden van dieren.

5.3.2 Wonen

Voorliggend bestemmingsplan is specifiek gericht op het regelen van een nieuw woongebouw met daarin twee wooneenheden en het toekennen van een woonbestemming en regeling voor de bestaande voormalige agrarische bedrijfswoning.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen twee woonbestemmingen. Voor de voormalige agrarische bedrijfswoning geldt de bestemming 'Wonen – 1' en voor het nieuwe woongebouw geldt de bestemming 'Wonen – 2'.

Blijkens de bestemming 'Wonen – 1' geldt, dat bij de voormalige agrarische bedrijfswoning maximaal 260 m² aan bijgebouwen opgericht worden. Voor deze woning blijft de bestaande regeling van kracht, zoals een grootte van 700 m³ of groter indien de bestaande inhoud ook groter is.

Voor het nieuwe woongebouw geldt een maatwerkregeling, welke in de bestemming 'Wonen – 2' geregeld is. Voor het woongebouw zijn een maximale oppervlakte van 300 m² en een maximale inhoud van 800 m³ opgenomen; een wooneenheid meet maximaal 600 m³. Per wooneenheid mag maximaal 50 m² aan bijgebouwen worden opgericht.

Bij een omgevingsvergunning is het college bevoegd af te wijken van de gebruiksregels en onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening in de woning toe te staan. Dergelijke regels zijn tevens

opgenomen voor het mogelijk maken van een paardenbak en met betrekking tot een aan huis gebonden beroep.

5.3.3 Waarde -Archeologie

De gronden binnen het onderhavige plangebied hebben de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemversturende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel) bestemming, waarbij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist.

5.3.4 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.

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt ook dat de gemeente zijn handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

Op grond van de beleidsnota is binnen het totale gemeentelijk handhavingstakenpakket, naleving van de bestemmingsplannen een van de prioriteiten. Voor de uitvoering hiervan worden dan ook jaarlijks, in de begroting en in het uitvoeringsprogramma, middelen gereserveerd.

Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. De gemeente hecht grote waarde aan het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Daar waar overtredingen

worden geconstateerd, treedt de gemeente stringent en in een zo vroeg mogelijk stadium op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar beschikking staande handhavingsinstrumenten. Dit heeft tot gevolg dat als er sprake is van een situatie die in strijd is met dit bestemmingsplan, hiertegen handhavend opgetreden zal worden. Van handhaving zal alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

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.

6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgeweken, mits de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze is verzekerd. Alvorens voorliggend plan in procedure is gebracht, zal de gemeente met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afsluiten, zodat de door de gemeente te maken kosten kunnen worden verrekend. Daarnaast zal een planschadeovereenkomst afgesloten worden, zodat initiatiefnemer verantwoordelijk wordt voor het uitkeren van vergoedingen in planschade, mochten claims daartoe door de betreffende commissie ontvankelijk worden verklaard.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

De initiatiefnemer heeft in april 2011 de bewoners in de directe manier zelf op de hoogte gesteld van het plan. Geen van de burens heeft aangegeven bezwaren te hebben tegen onderhavig plan. In de bijlage is een verslaglegging gevoegd. Het draagvlak onder de direct burens van onderhavig plan is derhalve voldoende aangetoond.

7 Overleg en zienswijzen

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het plan aan de hand van het erfadviesrapport van het Gelders Genootschap (februari 2010) als vooroverleg besproken met de provincie Gelderland op 29 oktober 2010. De provincie heeft geconstateerd dat het plan geen provinciaal belang raakt waarvoor een provinciale verantwoordelijkheid geldt.

7.2 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan