



GEMEENTE OLDEBROEK

BESTEMMINGSPLAN

Buitengebied, Voskuilerdijk 51

VASTGESTELD

INHOUDSOPGAVE BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, VOSKUILERDIJK 51

1. Toelichting	3
2. Regels	38
3. Verbeelding	66

IDN: NL.IMRO.0269.BG128-VG01

Status: Vastgesteld

Datum: 6 maart 2014

TOELICHTING

INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, VOSKUILERDIJK 51

Hoofdstuk 1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	De bij het plan behorende stukken	7
1.3	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	8
2.1	Ligging plangebied	8
2.2	Beschrijving plangebied	8
2.3	Vigerend bestemmingsplan	9
Hoofdstuk 3	Beleidskader	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
Hoofdstuk 4	Onderzoek	18
4.1	Geluid	18
4.2	Bodem	19
4.3	Luchtkwaliteit	19
4.4	Externe veiligheid	21
4.5	Milieuzonering	22
4.6	Spuitzones	24
4.7	Ecologie	24
4.8	Archeologie en cultuurhistorie	25
4.9	Water	26
4.10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	27
Hoofdstuk 5	Beschrijving van het plan	29
5.1	Het plan	29
5.2	Plansystematiek	31
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
Hoofdstuk 7	Overleg en zienswijzen	36
7.1	Vooroverleg	36
7.2	Zienswijzen	36
Bijlagen bij de toelichting		37
Bijlage 1	Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï	37
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek Deel A	37

Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Deel B	37
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek Deel C	37
Bijlage 5	Quickscan fauna - kerkuilen en vleermuizen.....	37
Bijlage 6	Quickscan Flora- en faunawet	37
Bijlage 7	Gemeentelijke reactie t.a.v. ecologie.....	37
Bijlage 8	Gemeentelijke reactie t.a.v. archeologie	37
Bijlage 9	Watertoetsresultaat en reactie waterschap	37
Bijlage 10	Erfttransformatierapport met aanvullend advies Gelders genootschap	37
Bijlage 11	Verslaglegging vooroverleg en informatieavond omwonenden en grondeigenaren	37

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

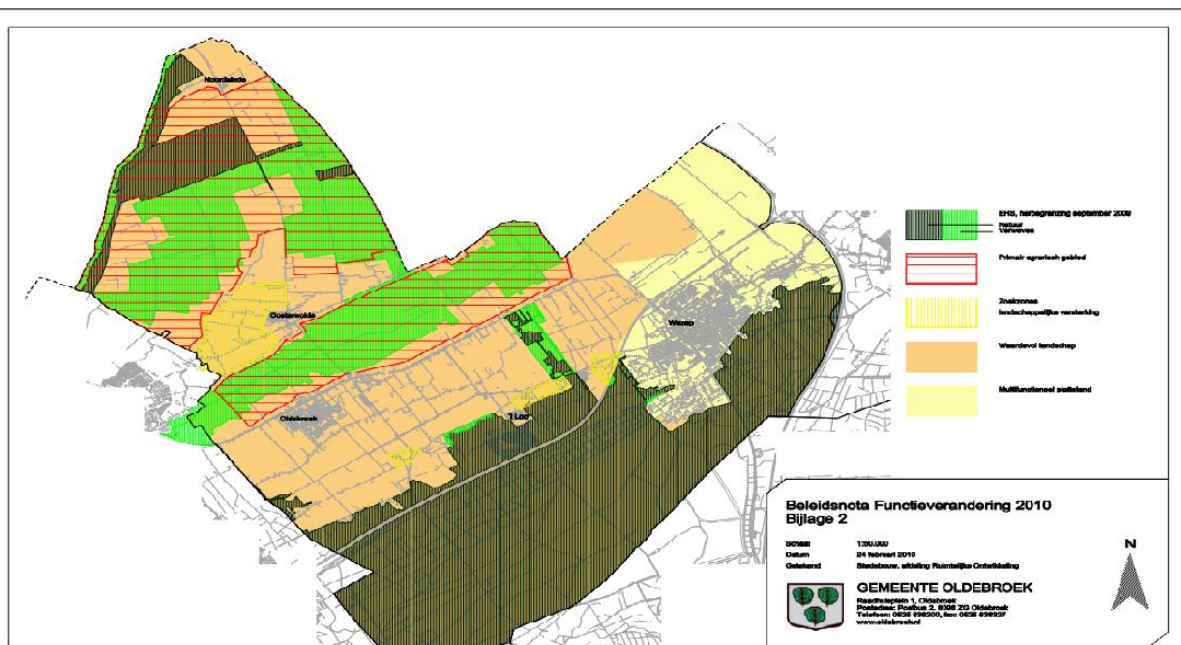
Het onderhavige bestemmingsplan geeft een juridisch-planologische regeling voor het perceel Voskuilerdijk 51 te Hattermerbroek. Op het perceel is een agrarisch bedrijf gevestigd. In de gebouwen vinden nauwelijks nog agrarische activiteiten plaats. Dit betekent dat niet langer geïnvesteerd zal worden in het onderhoud van deze gebouwen, waardoor de staat van onderhoud van deze gebouwen op termijn zal verslechteren.

In het kader van 'functieverandering' wenst initiatiefnemer de bestaande agrarische bedrijfsruimten te slopen en een drietal wooneenheden te bouwen. In 2007 is hiertoe een eerste verzoek gedaan aan het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Oldebroek.

Tevens is het voornemen van de initiatiefnemer de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren en de ecologische waarden te versterken. Deze gewenste functieverandering past niet binnen de huidige bestemmingsplanregeling. Daartoe is het noodzakelijk voor dit gebied een nieuw juridisch-planologisch kader op te stellen. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet hierin.

Met de initiatiefnemer van het project zal een overeenkomst worden gesloten. Voor de uitvoering van de anterieure overeenkomst is een wijziging van het bestemmingsplan vereist. Onderdeel van bovengenoemde overeenkomst is het intrekken van de milieuvergunning op het perceel.

De planwijziging voorziet in het wijzigen van de agrarische bestemming in een woonbestemming en het verkleinen van het bouwvlak. In dit bestemmingsplan zullen tevens de bestaande woningen worden opgenomen. Gelijktijdig wil de gemeente de onjuiste bestemming in het vigerende bestemmingsplan van het naastgelegen terrein door middel van dit bestemmingsplan corrigeren.



Figuur 1.1 Kaart Beleidsnota functieverandering 2010 (Bron: Gemeente Oldebroek)



Figuur 1.2 Luchtfoto Voskuilerdijk 51 (Bron: Bingmaps)

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Voskuilerdijk 51" bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr.: NL.IMRO.0269.BG128-VG01 en een renvooi);
- regels (en bijbehorende bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen.

Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de historie en de bestaande situatie gegeven. Tevens wordt ingegaan op de ligging van het plangebied en het vigerend bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek beschreven.

Hoofdstuk 4 gaat in op alle relevante milieu- en omgevingsaspecten.

In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van het plan en wordt ingegaan op de juridische aspecten.

In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de regels en juridische aspecten van het plan.

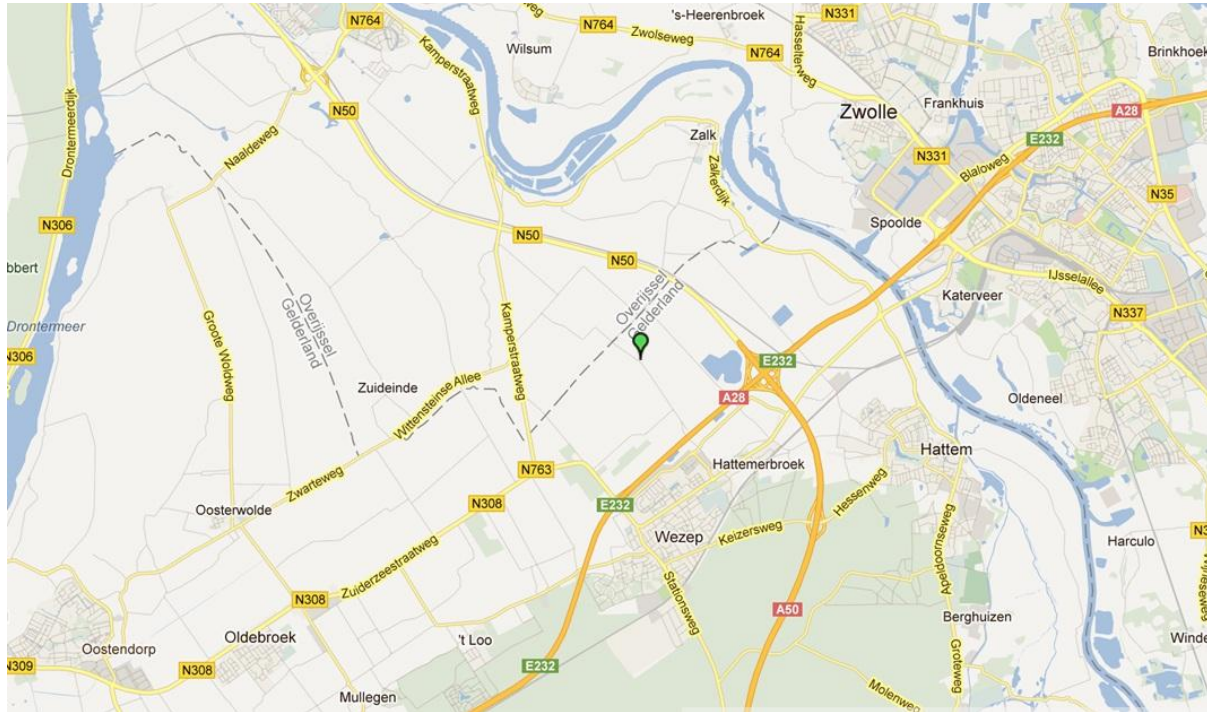
Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan.

In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het gevoerde overleg en ingekomen inspraakreacties en zienswijzen.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ligging plangebied

De locatie van het perceel Voskuilerdijk 51 is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oldebroek, in het noordelijk gedeelte van de polder 'Hatterm' in de buurtschap 'Voskuil'. De locatie ligt buiten een gebied dat is aangemerkt als ecologische hoofdstructuur (EHS). In figuur 2.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving weergegeven.



Figuur 2.1 Ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving (Bron Google Maps)

2.2 Beschrijving plangebied

2.2.1 Historie

Het perceel is gelegen aan de rand van een gebied dat door het ontstaan van stuwwallen is beïnvloed. De zandlaag ligt op een diepte van ca. 30 cm onder het maaiveld. De afdekkende laag bestaat uit Holocene IJsselklei. Het maaiveld ligt op een hoogte van ca. 90 cm +NAP.

Uit archieven blijkt dat in 1812 er reeds op het perceel gewoond werd. De toenmalige bewoner was Albert Duim. In 1819 komt de Voskuil bij de gemeente Oldebroek. Daarvoor hoorde een deel van Wezep en Hattermerbroek bij de gemeente Hatterm. Op een kadasterkaart uit 1832 staat een woning vermeld onder kadasternummer C31.

Tot 2007 heeft op het perceel agrarische bedrijfsvoering plaatsgevonden. Het pand op het adres Voskuilerdijk 51 is gebouwd als boerderij met het woonhuis in het voorste gedeelte van het pand. Omdat het risico op overstroming van het poldergebied, bij doorbraken van dijken langs de voormalige Zuiderzee en/of de IJssel, groot was, werd de boerderij op een terp gebouwd. Tussen 1970 en 1986 is het agrarisch bedrijf uitgebreid met diverse opstallen welke onderdak boden aan dieren, voornamelijk koeien (ca. 100 stuks), varkens (ca. 320 stuks) en kippen (ca. 1000 stuks).

In 1986 werd een tweede bedrijfswoning gebouwd. (Voskuilerdijk 51 I). Vanaf 1984 tot 2001 werd in één van de gebouwen kaas en aanverwante zuivelproducten geproduceerd en verkocht. Het huidige hoofdgebouw heeft door de jaren heen een aantal verbouwingen en uitbreidingen ondergaan waardoor de oorspronkelijke vorm ingrijpend gewijzigd is. De originele hoofdvorm is daardoor niet meer te herkennen.

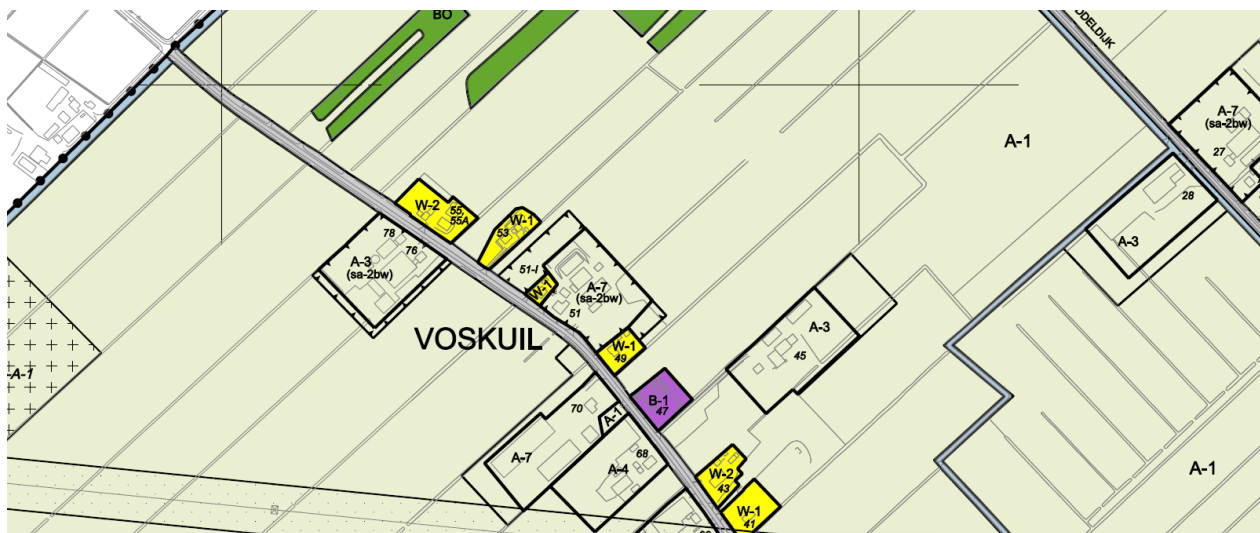
2.2.2 Huidige situatie plangebied

Het perceel Voskuilerdijk 51 betreft een voormalig agrarisch erf. Op het perceel is één woonvolume aanwezig bestaand uit 2 eenheden. De locatie is kadastraal bekend als sectie S, nummers 206, 308, 309 en 354. Bij de woningen horen aanbouwen en bijgebouwen. De bijgebouwen worden gebruikt als garage en berging.

Het erf heeft een omvang van circa 4.750m² (exclusief oprit). Er staan diverse agrarische bedrijfsgebouwen met een totaal oppervlak van 1.363m². Enkele gebouwen zijn onderkelderd tot een diepte van circa 180 cm. onder het maaiveld. Het erf is voor een deel verhard met straatstenen, asfalt en beton. Het totaaloppervlakte van de verharding is circa 1.200m². Op het perceel is geen karakteristieke begroeiing aanwezig.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Voskuilerdijk is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' vigerend. Dit plan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15 december 2009. Een uitsnede van de huidige verbeelding is opgenomen in figuur 2.2. Het plangebied heeft op basis van het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - 7'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - 2 bedrijfswoningen'. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied aangemerkt als bouwvlak.



Figuur 2.2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (Bron: Gemeente Oldebroek)

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

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

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

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

Conclusie voor het plangebied:

Het rijksbeleid laat zich niet uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Daarmee wordt gesteld dat er in dit geval geen rijksbelangen worden geraakt. Derhalve wordt gesteld dat het initiatief niet in strijd is met het rijksbeleid, zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Ruimtelijke verordening (2010)

3.2.1.1 Algemeen

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

Provinciale Staten hebben de Ruimtelijke Verordening Gelderland vastgesteld in december 2010 en de deze geldt sinds maart 2011. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen. In dit geval is artikel 2.3 onder b "Nieuwe bebouwing onder voorwaarden toegestaan" van belang. Dit artikel wordt hieronder behandeld.

3.2.1.2 Functieverandering

Slechts een beperkt deel van verstedelijking mag buiten de zoekzone 'stedelijke functies' plaatsvinden. Naast functioneel aan het buitengebied gebonden bebouwing, waaronder in ieder geval agrarische bebouwing, bebouwing voor recreatie, voor natuurbeheer, voor waterbeheer, voor veiligheid en hulpdiensten of voor de levering van gas, water of elektriciteit wordt verstaan, kan het ook gaan om functieverandering bij vrijkomende agrarische gebouwen, herbestemming van kazernegebouwen of gebouwen van zorginstellingen en de oprichting van nieuwe landgoederen.

In het geval van nieuwe bebouwing in het kader van functieverandering moet worden voldaan aan het bepaalde in artikel 2.3 onder b te weten; er moet sprake zijn van een substantiële afname van het bebouwde oppervlak, de locatie moet buiten de concentratiegebieden glastuinbouw en de regionale clusters glastuinbouw zijn gelegen en in de toelichting van het bestemmingsplan worden aangegeven op welke wijze de nieuwe bebouwing landschappelijk wordt ingepast.

De landschappelijke inpassing behorende bij de ontwikkeling wordt beschreven in hoofdstuk 5.

3.2.2 Uitgangspunten van het Streekplan Gelderland (2005)

3.2.2.1 Algemeen

Op 20 september 2005 is het Streekplan Gelderland 2005 in werking getreden. Dit Streekplan heeft inmiddels de status van 'Structuurvisie' gekregen. De inhoud van het streekplan blijft voor de provincie de basis voor haar eigen optreden in de ruimtelijke ordening. Gemeenten krijgen een grotere eigen verantwoordelijkheid in het afhandelen van hun lokale zaken.

In het Streekplan Gelderland 2005 wordt het motto van de Nota Ruimte "decentraal wat kan, centraal wat moet" vertaald naar het provinciale niveau "lokaal wat kan, provinciaal wat moet". Het streekplan kent een selectieve beleidsinzet op die zaken die van provinciaal belang zijn. Daarbij hoort een grotere beleidsvrijheid en eigen verantwoordelijkheid voor gemeenten voor die zaken die van lokaal belang zijn. Het streekplan kent het onderscheid tussen de provinciale hoofdstructuur, verdeeld in het groenblauwe raamwerk en het rode raamwerk, en het multifunctionele gebied.

Het plangebied is op basis van de beleidskaart ruimtelijke structuur, na de herbegrenzing van de EHS (2009), gelegen binnen het zogenaamde multifunctionele gebied. In dit gebied geldt een hoge beleidsvrijheid voor gemeenten.

Het provinciale belang met betrekking tot de ontwikkeling is 'Functieverandering naar wonen'. In de volgende subparagraaf wordt nader ingegaan op het generiek beleid en worden de van belang zijnde provinciale belangen nader toegelicht.

3.2.2.2 *Generiek beleid*

Zoals aangegeven in de uitgangspunten van het streekplan is het aspect 'functieverandering naar wonen' van provinciaal belang.

Functieverandering naar wonen

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. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte.

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. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. 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.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren.

3.2.2.3 *Reconstructieplan Veluwe (2005)*

De Reconstructiewet levert het wettelijk kader voor de herinrichting van het landelijke gebied. Het beoogt de verschillende functies van het landelijke gebied beter tot hun recht te laten komen. Niet alleen moeten natuur- en landschapswaarden worden veiliggesteld en verbeterd. De reconstructie wil tegelijk de economische ontwikkeling bevorderen en streeft naar nieuwe mogelijkheden voor de intensieve veehouderij. De sociaaleconomische vitaliteit van het platteland dient te worden versterkt. Leefbaarheid, innovatie van de landbouw en nieuwe economische bedrijvigheid worden gestimuleerd. De uitgangspunten uit het Reconstructieplan zijn verwerkt in het Streekplan Gelderland. Hieronder worden de van toepassing zijnde uitgangspunten toegelicht.

Omgaan met vrijkomende gebouwen in het landelijk gebied

Het buitengebied raakt verder versteend, onder meer door het gedogen van uitbreidingen en functieveranderingen van bestaande bedrijven en door nieuwbouw van woningen en bedrijven. Deze ontwikkeling vormt een bedreiging voor het oorspronkelijke karakter van het buitengebied. De opgave voor de reconstructie is om aan te geven onder welke voorwaarden hergebruik en sloop plaatsvinden en wanneer wonen en werken in het buitengebied is toegestaan.

Sturen op beeldkwaliteit

De opgave is om verrommeling en verstening structureel aan te pakken. Hiervoor kunnen procesafspraken worden gemaakt die de beeldkwaliteit waarborgen. Gemeenten kunnen hiervoor intergemeentelijke beeldkwaliteitsplannen of voorbeeldboeken beeldkwaliteit voor elk deelgebied opstellen.

Conclusie voor het plangebied:

Het initiatief is in overeenstemming met de uitgangspunten vanuit het Streekplan Gelderland 2005 welke verankerd zijn in de Ruimtelijke Verordening Gelderland. In de volgende paragrafen wordt ingegaan op het regionaal en gemeentelijk beleid waarbij verder in wordt gegaan op de randvoorwaarden van 'functieverandering naar wonen'.

3.2.3 Streekplanuitwerking 'Functieverandering, Regio Noord-Veluwe' (2008)

3.2.3.1 Algemeen

De gemeente Oldebroek maakt deel uit van de regio Noord-Veluwe. Deze regio (gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten) heeft specifiek voor het thema 'functieverandering' een uitwerking op het Streekplan 2005 van de provincie Gelderland vastgesteld.

De regio Noord-Veluwe kent een grote verscheidenheid aan cultuurlandschappen. Vanwege ontwikkelingen in met name de land- en tuinbouw hebben de laatste jaren veel (vooral agrarische) gebouwen en bouwpercelen in het buitengebied hun functie verloren. Doordat op grote aantallen landbouwbedrijven de agrarische bedrijfsvoering beëindigd wordt, staat de leefbaarheid en de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied onder druk.

3.2.3.2 Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Gezien de aard, constructie, situering en dergelijke van de bebouwing is hergebruik van de aanwezige bebouwing vaak niet mogelijk, waardoor sloop en herbouw in veel gevallen gewenst is. Op basis van het Streekplan 2005 is herbouw mogelijk in één woongebouw. Via deze streekplanuitwerking wordt ruimte gelaten om in plaats van een woongebouw een vrijstaande woning of ten hoogste twee woongebouwen toe te staan in een setting die doet vermoeden dat het om een min of meer oorspronkelijke clustering gaat. Om zo de eigenheid van een (voormalig) agrarisch erf te kunnen behouden. Om te voorkomen dat grote woongebouwen worden opgericht die niet binnen het landschap passen moet een inrichtingsplan worden aangeleverd waaruit duidelijk blijkt hoe de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse toeneemt.

Conclusie voor het plangebied:

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de uitgangspunten voor functieverandering naar wonen. In paragraaf 3.3 wordt het gemeentelijke beleid beschreven en in hoofdstuk 5 worden de maatwerkafspraken toegelicht.

3.2.4 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. Na de herbegrenzing van de EHS is het plangebied gelegen binnen de basisfunctie landbouw. In de waterparagraaf in het volgende hoofdstuk zal nader op het aspect water worden ingegaan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 (2003)

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 functieveranderingsprojecten of bij woningbouw in de zoekzones.

Conclusie voor het plangebied:

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieveranderingsproject van agrarisch naar wonen. Daarbij wordt middels landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit versterkt. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.2 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.

Conclusie voor het plangebied:

Voorgenomen ontwikkeling betreft een functieveranderingsproject van agrarisch naar wonen. Daarbij wordt middels landschappelijke inpassing de ruimtelijke kwaliteit versterkt en wordt het areaal (onbebouwde) landbouwgrond vergroot. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling past binnen het landschapsontwikkelingsplan.

3.3.3 Beleidsnotitie Functieverandering gemeente Oldebroek 2010

Dit beleidskader is een uitwerking van Streekplanuitwerking 'Functieverandering, Regio Noord-Veluwe' (2008) en is vastgesteld op 18 mei 2010. In deze beleidsnotitie heeft de gemeente Oldebroek haar beleid op dit terrein nader vorm gegeven. Daarbij is de notitie aanvullend en verhelderend bedoeld op het bovengenoemde provinciale streekplan.

De notitie onderscheidt binnen de gemeente Oldebroek 4 gebieden:

1. Ecologische hoofdstructuur
2. Waardevol landschap
3. Multifunctioneel platteland
4. Zoekzones landschappelijke versterking

Uit de bij de beleidsnotitie gevoegde kaart, (figuur 1.1) blijkt dat het plangebied als 'multifunctioneel platteland' aangeduid wordt.

In de notitie wordt voorgesteld om 'als uitgangspunt maximaal 2 woongebouwen (exclusief bestaande (bedrijfs) woningen per perceel toe te staan, afhankelijk van de oppervlakte van de bebouwing die wordt gesloopt'. Daarbij wordt aangegeven dat "de ervenconsulent van het Gelders Genootschap zal worden ingeschakeld voor de landschappelijke inpassing. Maatwerk is hierbij belangrijk". Vervolgens wordt in de notitie de vraag beantwoord "hoeveel wooneenheden per perceel kunnen worden toegestaan".

Uitgaande van maximaal 2 woongebouwen worden maximaal 3 of 4 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.

Dit betekent voor vrijstaande woningen een inhoud van maximaal 600 m³, met maximum van 100 m² aan bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen. Voor een woongebouw met twee wooneenheden geldt een maximale inhoud van 400 m³ per wooneenheid, met een maximale oppervlakte van 50 m² 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.

Het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in de breedste zin van het woord staat hierbij voorop. De nieuwe bestemming van de ontwikkellocatie zal een combinatie zijn van een bouwvlak van 3.658 m² met een woonbestemming. Verder wordt extra geïnvesteerd in de ruimtelijke kwaliteit, dit in de vorm van natuurgerichte inrichting van het perceel.

Conclusie voor het plangebied:

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid als gesteld in de 'beleidsnotitie functieverandering Oldebroek 2010' en het daaruit voortvloeiende maatwerk. Saldering is niet van toepassing. In dit geval zijn maatwerkafspraken gemaakt over de inhoud en het oppervlakte van de geplande woningen en bijgebouwen. Hieraan zijn aanvullende voorwaarden gekoppeld. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

3.3.4 Welstandsnota 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

De locatie valt in de Welstandsnota onder de gebiedsbeschrijving 'Buitengebied- open polders'. Hiervoor zijn de volgende, specifieke gebiedscriteria van belang:

"Door handhaving van de uitsluitend agrarische functie zal de weidsheid van het landschap bewaard blijven. De terpboerderijen vormen contrapunten die de uitgestrektheid van het landschap benadrukken.

De gebouwen van de kerntjes en gegroepeerde bebouwing zijn, op enkele uitzonderingen na, op zichzelf niet karakteristiek of waardevol genoeg voor een beschermde status. Hoge beeldkwaliteit echter ligt in de samenhang: de enigszins losse compositie (verschillende richtingen en volumes) van de gebouwen ten opzichte van elkaar, en de wijze van plaatsing ten opzichte van doorgaande wegen (verspringende rooilijnen) maakt de kerntjes tot markante ensembles die op de weg door de polder een boeiende onderbreking vormen."

Welstandsniveau

Het buitengebied - open polders - valt onder welstandsniveau 2, reguliere toetsing.

Conclusie voor het plangebied:

Bij de landschappelijke inpassing en vormgeving van de nieuw te bouwen woningen moet rekening gehouden worden met het beleid uit de Welstandsnota.

3.3.5 Kwalitatief Woningbouwprogramma

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma geeft de gemeente aan dat zij voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte. De gemeente wil daarbij een gedifferentieerde woningvoorraad realiseren, zodat verschillende alternatieven kunnen worden aangeboden aan mensen met binding aan de gemeente Oldebroek.

In het onderhavige woningbouwproject is rekening gehouden met woningdifferentiatie conform het functieveranderingsbeleid. De ontwikkeling levert een bijdrage aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

3.3.6 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.

3.3.7 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 plangebied.

3.3.8 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 plangebied.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Bij realisatie van nieuwe ontwikkelingen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie.

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

4.1 Geluid

4.1.1 Algemeen

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd.

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisering van enkele nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen). Voor dit bestemmingsplan zijn de geluidsaspecten van het wegverkeer van belang alsmede het geluid afkomstig van bedrijven. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving geen gezoneerde industrieterreinen.

4.1.2 Geluidszones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg.

De Voskuilerdijk ligt ter hoogte van het bedoelde plangebied in buitenstedelijk gebied en bestaat uit twee rijstroken. De maximum toegestane snelheid ter plaatse bedraagt 60 km/h. De geluidszone bedraagt 250 meter. Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszones dienen te worden getoetst aan de grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. De grenswaarde met betrekking tot wegverkeerslawaaï is 48 dB (art. 82, lid 1 Wgh.).

Wanneer niet aan de grenswaarde kan worden voldaan kan het bevoegde gezag op grond van artikel 83 Wgh. een hogere waarde vaststellen.

De nieuwe woningen worden op een afstand van 60 meter vanaf de Voskuilerdijk gerealiseerd. Uit telgegevens van de gemeente Oldebroek blijkt dat de verkeersintensiteit op de Voskuilerdijk ca. 350 mvt per etmaal bedraagt. Door bureau Peutz uit Groningen is een akoestisch onderzoek uitgevoerd (dd. 30 mei 2012, kenmerk GL/GL/AvdS/V 1115-1-BR). Uit dat onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer ter plaatse van de geprojecteerde woningen niet meer dan 44 dB zal bedragen. Er wordt dus ruimschoots aan de grenswaarde van 48 dB voldaan.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

4.1.3 Geluid afkomstig van inrichtingen

Naast geluid afkomstig van het wegverkeer is er in het plangebied ook sprake van geluid afkomstig van bedrijven. Voor bedrijven gelden de geluidsvoorschriften behorend uit een Algemene Maatregel van Bestuur (bijv. Activiteitenbesluit, of besluit Landbouw) of de voorschriften behorend bij een milieuvergunning. Daarmee wordt een aanvaardbaar geluidsniveau bij de in het plangebied gelegen geluidsgevoelige objecten gewaarborgd.

Nabij het plangebied zijn een aantal agrarische bedrijven gelegen. Deze vallen allemaal onder het Besluit landbouw. De minimaal vereiste afstand op grond van dat besluit is 50 meter. De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijf (Voskuilerdijk 70) bedraagt 55 meter.

4.1.4 Conclusie

Het aspect geluid vormt bij deze planwijziging geen belemmering.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Ten aanzien van de bodem is het 'Besluit bodemkwaliteit' van toepassing. Onder het 'Besluit bodemkwaliteit' kunnen gemeenten kiezen om gebiedsspecifiek beleid toe te passen met het gebiedsspecifieke kader. Dit houdt in dat zij normen kunnen vaststellen die strenger of soepeler zijn dan de landelijke generieke normen. Wanneer een lokale overheid geen gebiedsspecifiek beleid maakt, geldt automatisch het generieke kader. In het generieke kader moet worden getoetst aan de bodemkwaliteit en bodemfunctieklasse van de ontvangende bodem. Een bodemfunctiekaart is daarom verplicht.

De gemeente Oldebroek past het generiek beleid toe en er is een bodemfunctiekaart vastgesteld. Onderhavig perceel is ingedeeld in de functie AW2000. Op basis van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Oldebroek heeft onderhavige locatie de kwaliteit AW2000.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

Boluwa Eco Systems BV uit Hattem heeft voor de gehele ontwikkellocatie een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De ontwikkellocatie is in drie onderdelen (A, B en C) onderzocht. De rapportages zijn opgenomen in bijlage 2,3 en 4 bij de toelichting.

Deel A:

- Bovengrond: Licht verhoogde gehalten minerale olie en PAK aangetoond;
- Ondergrond: Geen verhoogde gehalten aangetoond;
- Grondwater: Licht verhoogd gehalte chroom aangetoond.

Deel B:

- Bovengrond: Licht verhoogde gehalten minerale olie aangetoond;
- Ondergrond: Geen verhoogde gehalten aangetoond;
- Grondwater: Geen verhoogde gehalten aangetoond.

Deel C:

- Bovengrond: Geen verhoogde gehalten aangetoond;
- Ondergrond: Geen verhoogde gehalten aangetoond;
- Grondwater: Geen verhoogde gehalten aangetoond.

4.2.3 Conclusie

De kwaliteit van de grond en het grondwater behoeft op basis van de onderzoeken geen milieuhygiënische belemmeringen te geven voor de ontwikkeling. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

4.3 Luchtkwaliteit

4.3.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

4.3.2 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties groter dan 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 200.000 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 1.500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 3.000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen';
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

4.3.3 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

4.3.4 Beoordeling en conclusie

Het voorliggende plan bestaat uit de bouw van 3 woningen, zulks ter vervanging van de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. Ten behoeve van de nieuwbouw is het uitvoeren van berekeningen niet nodig omdat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform besluit NIBM).

Tevens wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de nieuwbouw op deze locatie.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het niet alleen gaan om ongevallen die te maken hebben met bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (stationaire bron), maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

4.4.1 Inrichtingen

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van 10^{-6} . Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van 10^{-5} (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd. Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht.

In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

In en nabij het onderhavige plangebied zijn geen inrichtingen aanwezig die vallen onder het Bevi. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.4.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

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. Hierover is vervolgens een Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. In de Nota Vervoer gevaarlijke stoffen, dat nieuw beleid bevat gericht op het meer met elkaar in evenwicht brengen van de belangen van vervoer, ruimtelijke ontwikkeling en veiligheid, is een Basisnet Vervoer gevaarlijke stoffen aangekondigd dat naar verwachting in 2012 wordt voorzien van een wettelijke basis. Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

4.4.3 Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb) in werking getreden. Het Bevb bevat regels voor de exploitant, regels voor gemeenten over het opnemen van buisleidingen in bestemmingsplannen en regels voor het melden van ongewone voorvallen. Het Bevb gaat uit van grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoordingsplicht van het groepsrisico (GR). De regeling voor buisleidingen is hiermee vergelijkbaar met de regeling voor inrichtingen zoals vastgelegd in het Bevi. Buisleidingen dienen op de juiste wijze in het bestemmingsplan te worden geregeld.

4.4.4 Situatie in en nabij het plangebied

Aan hand van de Risicokaart Gelderland is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart Gelderland staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In figuur 4.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied en omgeving weergegeven.



Figuur 4.1 Uitsnede Risicokaart Gelderland (Bron: Provincie Gelderland)

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

4.4.5 Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de realisering van de beoogde functiewijziging.

4.5 Milieuzonering

4.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

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

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. Met betrekking tot de ontwikkeling van de locatie aan de Voskuilerdijk geldt het omgevingstype rustige woonwijk.

4.5.2 Onderzoeksresultaten milieuzonering

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De feitelijke situatie betreft de beëindiging van het agrarisch bedrijf en realisatie van drie woningen. De VNG uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

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

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

4.5.2.1 Externe werking

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

In dit geval wordt de locatie bestemd ten behoeve van woondoeleinden. De functie wonen betreft geen milieubelastende activiteit. Van enige vorm van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden is dan ook geenszins sprake.

4.5.2.2 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Het plangebied wordt bestemd ten behoeve van de woonfunctie. Dit is aangemerkt als milieugevoelige functie.

In de omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Bij de grondgebonden veehouderijen zijn tevens intensieve bedrijfstakken toegestaan. De omliggende bedrijven vallen derhalve onder verschillende milieucategorieën. De grootste richtafstand voor dergelijke milieucategorieën bedraagt 50 meter (met uitzondering van het aspect geur).

De veehouderij met de kleinste afstand tot het plangebied is aan de Voskuilerweg 70 gelegen. De afstand van de bestemming wonen tot aan dit agrarisch bedrijf is ruim 55 meter. Hiermee wordt voldaan aan de grootste richtafstanden voor de agrarische bedrijven (met uitzondering van het aspect geur). Het aspect geur wordt hierna nader toegelicht.

Voor de onderhavige situatie is tevens het Besluit landbouw milieu beheer van belang.

De minimaal vereiste afstand tussen de bedoelde bedrijven en de woonfunctie dient op grond van dat Besluit 50 meter te bedragen. De afstand tot het dichtstbij gelegen bedrijf, Voskuilerdijk 70, bedraagt 55 meter.

Er wordt aan de minimale afstandseis voldaan. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Tevens wordt gezien de ruime afstand uitgegaan van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

4.5.2 Conclusie

Het aspect milieuzonering levert geen belemmering voor de in plan beschreven ontwikkeling.

4.6 Spuitzones

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 de woningbestemming) mag daarom niet met dit soort schadelijke middelen gespoten worden. In de planregels (artikel 3.5) zijn hiervoor gebruiksbepalingen opgenomen. Deze regels hebben tot doel dat geen schadelijke bestrijdingsmiddelen (zowel binnen als buiten het plangebied) binnen een afstand van 50 meter ten opzichte van milieugevoelige functies gebruikt worden. De nieuwe woningen worden op een afstand van minimaal 60 meter van agrarische gronden van derden gesitueerd. Hierdoor wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woningen verwacht en omliggende bedrijven niet in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

4.7 Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en het nationaal beleid en de wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.7.1 Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en Habitat-richtlijn.

Ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt mogen geen (significante) negatieve effecten hebben op deze gebieden. Het plangebied is niet gelegen binnen een Natura 2000-gebied of de begrensde EHS. De Natura 2000-gebieden "Veluwe" en "Uiterwaarden IJssel" zijn op ruim 2,6 kilometer van het plangebied gelegen. De begrensde EHS is op een afstand van circa 500 meter van het plangebied gelegen.

Het onderhavig bestemmingsplan staat geen dussdanige ontwikkelingen toe dat effecten op het Natura 2000-gebied verwacht kunnen worden. Gezien de afstand, de functieverandering van agrarisch naar wonen en het kleinschalige karakter van de ingreep, wordt geconcludeerd dat er geen aantasting plaatsvindt van de wezenlijke kenmerken en waarden van zowel de Natura 2000-gebieden als de EHS.

4.7.2 Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aanwezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij'-principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Ad Hoc Zoogdieronderzoek uit Wageningen heeft een quickscan ten aanzien van de aanwezigheid van kerkuilen en/of vleermuizen uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 5. Er zijn geen sporen of vaste verblijfplaatsen voor kerkuilen en/of vleermuizen gevonden.

Buro Bakker Adviesburo voor Ecologie BV uit Assen heeft een Toetsing Flora- en faunawet uitgevoerd. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Beschermde plantensoorten zijn niet aangetroffen en worden niet verwacht. Uit dit onderzoek is gebleken dat er potentiële verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig zijn. Echter is uit het onderzoek van Ad Hoc Zoogdieronderzoek gebleken dat deze niet aanwezig zijn. Bevoegd gezag (de gemeente Oldebroek) heeft besloten dat nader onderzoek in dit geval niet noodzakelijk is. In bijlage 7 is deze reactie opgenomen.

Voor het overige zijn geen beschermde soorten niet aangetroffen en worden niet verwacht binnen het plangebied. Overigens wordt benadrukt dat rekening wordt gehouden met de in artikel 2 van de Flora- en faunawet opgenomen zorgplichtbepaling.

4.7.3 Conclusie

Nader onderzoek in verband met het aspect ecologie is niet noodzakelijk

4.8 Archeologie en cultuurhistorie

4.8.1 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

4.8.1.1 Aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Voor het onderhavig perceel zijn geen AMK-gebieden opgenomen.

4.8.1.2 Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het onderhavig plangebied ligt in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig en ook uit de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend.

De gemeente Oldebroek is voornemens een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening met een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Tot dat moment zal ieder project binnen het plangebied afzonderlijk archeologisch getoetst worden.

4.8.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 voor wat betreft archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische 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 waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, 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.

Dit artikel is ook opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen, bovendien is archeologisch (voor)onderzoek met een zeer klein oppervlak ook voor de archeologie weinig zinvol. Genoemde grenzen zullen uitgewerkt worden in de monumentenverordening van de gemeente Oldebroek. Totdat de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is opgesteld moet er tussentijds conform de Wamz mee om worden gegaan.

Bij projecten die groter zijn dan 100 m² moet een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden. Bij zowel een omgevingsvergunning voor het bouwen als een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal archeoloog of bij de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

4.8.1.4 Beoordeling

De verwachting is dat wanneer archeologie aanwezig is zal dit niet diep in de bodem aanwezig zijn. De nieuwe te realiseren bebouwing wordt op de locatie van de te slopen schuren gerealiseerd. Met de bouw van de bestaande schuren zullen eventueel aanwezige archeologische waarden verstoord zijn. Uit overleg tussen de gemeente en de regionaal archeoloog is besproken, dat archeologisch bureauonderzoek niet noodzakelijk is. In bijlage 8 is de gemeentelijke reactie opgenomen.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische

4.8.2 Cultuurhistorie

Met ingang van 1 januari 2012 moet in een bestemmingsplan zijn aangegeven hoe rekening is gehouden met de cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen zichtbare en niet-zichtbare cultuurhistorische waarden. Onder zichtbare cultuurhistorische waarden worden monumenten verstaan maar ook andere gebouwen of landschappelijke elementen die in cultuurhistorisch opzicht van belang zijn.

De te slopen bebouwing aan de Voskuilerdijk is niet aangemerkt als Rijks- of gemeentelijk monument. Het bebouwingsbeeld aan de Voskuilerdijk wordt niet gewijzigd, omdat de huidige bedrijfswoningen behouden blijven. De nieuwe te realiseren bebouwing is ter plaatse van de te slopen bebouwing gesitueerd. Hierdoor wordt aangesloten op het oorspronkelijke erfensemble.

4.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is en dat er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

4.9 Water

4.9.1 Algemeen

De waterhuishouding in het plangebied zal niet veranderen. In de huidige situatie is namelijk een groot gedeelte van het terrein verhard. Het verharde oppervlak zal niet toenemen.

Om in een zo vroeg mogelijk stadium inzicht te krijgen in het meest gewenste waterbeheer en de daarmee gepaard gaande inrichtingsmaatregelen is de zogenoemde watertoets uitgevoerd. Verplicht onderdeel daarvan is de “waterparagraaf”. Bij de opzet van de waterparagraaf is aangesloten bij de eisen voor kleine plannen uit de gemeentelijke notitie “Implementatie watertoets gemeente Oldebroek”.

4.9.2 Beleid

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de genoemde ruimtelijke plannen en besluiten. In het Waterplan Oldebroek staat aangegeven dat de gemeente een gezond en veerkrachtig watersysteem wil realiseren, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en waterketen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik. Dit is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hierbij heeft het infiltreren van schoon hemelwater de voorkeur, gevolgd door het vertraagd afvoeren.

De nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied hebben geen grootschalige veranderingen voor het watersysteem tot gevolg. Wel gelden ten aanzien van de riolering en de afvoer van hemelwater de volgende uitgangspunten.

4.9.3 Riolering en afvoer hemelwater

Met betrekking tot het plangebied geldt dat het totale oppervlak van de nieuwbouw beduidend kleiner is dan het totale oppervlakte van de te slopen gebouwen. Het hemelwater zal worden gescheiden van het vuile afvalwater. Het afvalwater wordt afgevoerd middels het bestaande rioleringssysteem. Het hemelwater, afkomstig van het bebouwd oppervlak, wordt afgevoerd naar de aan te leggen sloot aan de noordzijde van het perceel. Hemelwater wordt zoveel mogelijk op het eigen terrein in de bodem geïnfiltreerd. Temeer omdat het totale oppervlakte aan erfverharding sterk wordt gereduceerd is er vanuit het oogpunt van waterhuishouding geen belemmering voor de realisatie van het project.

4.9.4 Grondwaterbeschermingsgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. De nieuwe ontwikkelingen in het onderhavige plangebied hebben geen grootschalige veranderingen voor het watersysteem tot gevolg. Wel gelden de uitgangspunten ten aanzien van de riolering en de afvoer van hemelwater. De waterparagraaf wordt voor goedkeuring naar het Waterschap Veluwe gezonden.

4.9.5 Het plan

In dit geval is de digitale watertoets uitgevoerd voor het plan. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting. Hieruit kwam naar voren dat de normale procedure dient te worden doorlopen, vanwege de ligging van de watergangen en bijbehorende beschermingszones. Het verhard oppervlakte neemt niet toe met dit plan. Het bouwvlak langs de watergangen wordt verwijderd. De benodigde ruimte voor onderhoudswerkzaamheden blijft behouden. Daarmee heeft het plan geen negatieve invloed op de waterhuishouding.

4.10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.10.1 Kader

Op 1 april 2011 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging betreft het indicatief maken van de drempelwaarden in onderdeel D (betreft de m.e.r.-beoordeling) van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Concreet betekent dit dat, ook wanneer ontwikkelingen onder de in bijlage D opgenomen drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er nog steeds van moet vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben, de zogenaamde 'vergewisplicht'.

Het komt er op neer dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die beneden de drempelwaarden vallen een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets, die dus een nieuw element is in de m.e.r.-regelgeving, wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;

- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor m.e.r.

De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. In deze bijlage staan drie hoofdcriteria centraal:

- de kenmerken van het project;
- de plaats van het project;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

4.10.2 Onderzoek

Het agrarische bedrijf komt met dit plan te vervallen, hierdoor is er sprake van een afname van agrarische bedrijfsactiviteiten en daarmee de uitstoot van fijnstof, ammoniak en andere mogelijk schadelijk stoffen. Het initiatief bestaat uit de functieverandering van agrarisch naar wonen. De activiteit wordt niet genoemd in de C- of D-lijst, waardoor het niet wordt beschouwd als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Dit is bekrachtigd in de uitgevoerde onderzoeken, zoals de quickscan flora en fauna en de overig in dit plan behandelde milieu- en omgevingsaspecten.

Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van agrarisch naar wonen) en toevoeging van drie compensatiewoningen worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied gelegen op ruim 2,6 kilometer afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 500 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur. Er worden geen negatieve effecten of aantasting van de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS verwacht. Een toetsing aan de EHS wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

4.10.3 Conclusie

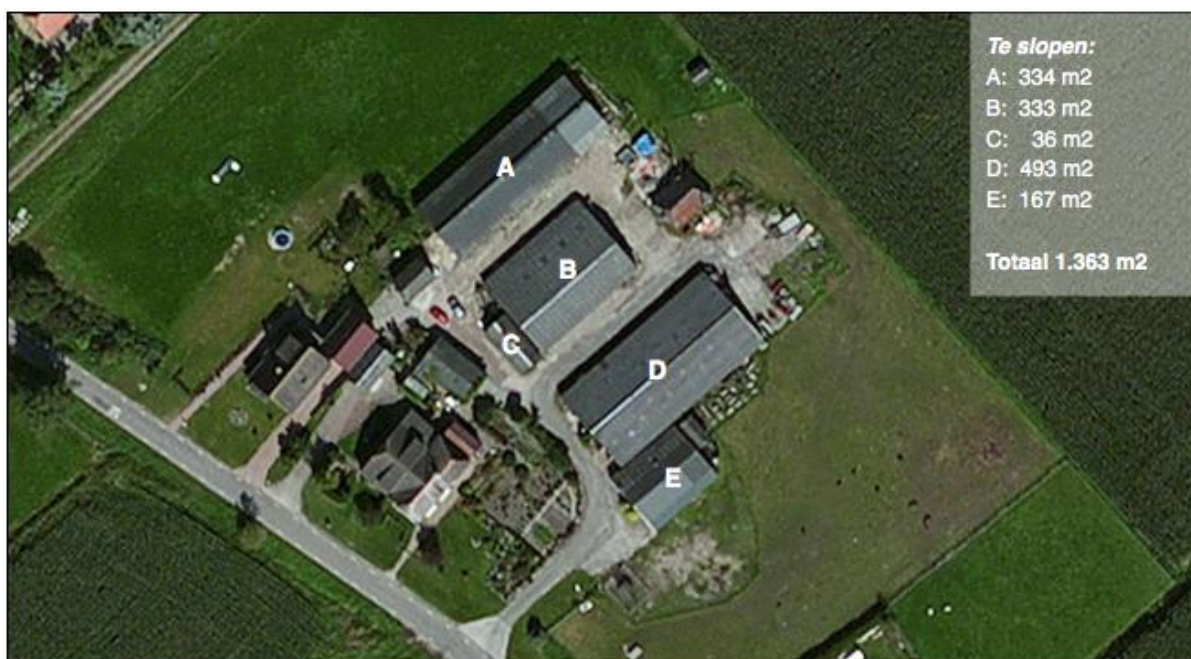
Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving, waardoor de ontwikkeling in het betreffende gebied niet m.e.r.- (beoordelings)plichtig is.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Het plan

5.1.1 Ontwikkelingen

In het kader van functieverandering heeft de initiatiefnemer een verzoek ingediend voor het perceel aan de Voskuilerdijk 51. Hoofddoel van dit beleid is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het beleid voorziet in het slopen van landschapsontsierende bebouwing en investering in een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing van compensatiewoningen. Binnen het plangebied worden vijf voormalige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. De bestaande boerderij waarin twee wooneenheden aanwezig zijn blijft behouden. Op basis van de 'Streekplanuitwerking functieverandering Noord Veluwe' mag van de te slopen oppervlakte maximaal 50% worden teruggebouwd. De vijf te slopen voormalige bedrijfsgebouwen beslaan een oppervlakte van totaal 1.363 m². In figuur 5.1 is een overzicht weergegeven van de te slopen bebouwing. Naast alle agrarische bebouwing dient de erfverharding gesaneerd te worden. Ter compensatie van de sloop (meer dan 1.250 m²) van de landschapsontsierende bebouwing ontstaat mogen drie wooneenheden gebouwd worden. Dit komt voort uit het gemeentelijk functieveranderingsbeleid. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.3.3.



Figuur 5.1 Te slopen bebouwing

5.1.2 Stedenbouwkundige voorwaarden

Basispakket aan kwaliteitsbijdragen door functieverandering

- Alle aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Om gebruik te mogen maken van regeling functieverandering moet minimaal 500 m² worden gesloopt. In dit geval wordt 1.363 m² gesloopt.
- Aanwezige gebruiks- en milieuvergunningen worden ingetrokken.
- Er zijn geen cultuurhistorische gebouwen aanwezig die behouden moeten blijven.
- Het bestemmingsvlak zal via een bestemmingsplanwijziging/herziening worden verkleind.
- De beeldkwaliteit sluit aan bij aanwezige bebouwing (erftransformatierapport, bijlage 10).
- Er zal sprake zijn van een zorgvuldige inpassing (erftransformatierapport, bijlage 10).

Maatwerk

In nauw overleg met de gemeente Oldebroek en de ervenconsulent is in dit maatwerk gemaakt, waarbij de voorwaarden vanuit de beleidsnotitie 'functieverandering' zijn opgenomen. Naast het feit dat de huidige bestemming 'Agrarisch - 7' (gedeeltelijk) wordt gewijzigd in 'Wonen' zijn de volgende bebouwingsvoorwaarden gesteld: na volledige sloop van de bestaande agrarische opstallen, mag één vrijstaande woning en twee woningen van het type twee-onder-één kap gebouwd worden. De inhoud van een vrijstaande woning mag maximaal 600 m³ bedragen en de inhoud van een wooneenheid van het type twee-onder-één-kapwoning mag maximaal 500 m³ bedragen. Bij de vrijstaande woning mag maximaal 100 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd en bij een wooneenheid van het type twee-onder-één kap mag niet meer dan 75 m² aan bijgebouwen worden teruggebouwd. Voor de vergroting van het oppervlakte aan bijgebouwen van 50 m² naar 75 m², dient te worden aangetoond dat de extra 25 m² benodigd is voor het hobbymatig houden van vee. De voorwaarden hiervoor zijn opgenomen in de planregels (artikel 5.2.2).

Over de landschappelijke inpassing en, daarmee samenhangend, de situering van de woningen, de inrichting van en de beplanting op het erf, is door het Gelders genootschap een advies gegeven. Deze adviezen zijn in het plan verwerkt. Om in het plan de gedachte aan een erf te versterken wordt variatie in de materiaalkeus toegepast. Voor het Erftransformatierapport met aanvullend advies van het Gelders genootschap wordt verwezen naar bijlage 10 van deze toelichting.

Uitgangspunt bij de erfontwikkeling is het compact houden van de bebouwing, als één gemeenschappelijk erf. De nieuwe woongebouwen krijgen een eenvoudige hoofdvorm van één bouwlaag met een kap. De toegangspartijen tot de woningen manifesteren zich met een knipoog naar de vroegere baanderdeuren in schuren. Goten en omlijsting van de entreepartijen zijn van zink. Kozijnen vallen deels weg achter het gevelmetselwerk om zo wat meer het beeld van 'schuur' weer te geven. Zo is ook in de gevels van de 2 onder 1 kap-woningen zwart potdekselwerk aangebracht. Door de woningen ten opzichte van elkaar enigszins te verdraaien wordt de situering wat 'losser' op de kavel.

Om de bebouwing op het erf te beperken is gekozen om de carports/bergingen te combineren in één gebouw in de vorm van een kapschuur met eveneens zwart potdekselwerk. Het te realiseren bijgebouw heeft een oppervlakte van 97 m² en voldoet daarmee aan de gestelde eis van het maximaal te realiseren oppervlakte aan bijgebouwen. In figuur 5.2 is de gewenste erfsituatie weergegeven.

5.1.3 Landschappelijke inpassing

Naast de verbetering van de landschappelijke kwaliteit door de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen, wordt ook de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door middel van landschappelijke inpassing. Bij de situering van zowel de bebouwing als de aanleg van de landschapsmaatregelen, wordt rekening gehouden met de aanwezige slagenverkaveling van de omgeving. De ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt door de volgende inspanningen:

- ter plaatse van de in- en uitrit zal een beeldbepalende boom worden geplant;
- aan de noordzijde van het perceel wordt een sloot aangelegd;
- langs de zijdelingse perceelgrenzen wordt bomen/boomgroepen aangeplant;
- langs de zuidoostelijke perceelgrens wordt een meidoornhaag geplant;
- op het erf worden hoogstam-fruitbomen geplant.



Figuur 5.2 Links: inrichtingstekening (Bron: Atlant Bouwdiensten), Rechts: Aanvullend advies (Bron: Gelders genootschap)

5.1.4 Verkeersaspecten

Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten zijn er geen verkeersbewegingen meer ten behoeve van deze functie. Op het erf aan de Voskuilerdijk 51 worden drie woningen toegevoegd. Hierdoor zal de verkeersdruk ten opzichte van de agrarische bedrijfsvoering niet of nauwelijks toenemen. Parkeren ten behoeve van de woonfunctie vindt plaats op eigen terrein. Gezien de bestaande situatie en de omvang van het erf wordt zodoende gesteld dat hieraan kan worden voldaan. De ontsluiting van het erf vindt plaats via de bestaande in- en uitrit. De ontwikkeling heeft geen invloed op de verkeerssituatie en de verkeersveiligheid. Gezien het vorenstaande zijn er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren.

5.2 Plansystematiek

5.2.1 Inleiding

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

5.2.2 Opzet van de regels

5.2.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. Ook de Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008) is vanaf deze datum verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

Met de SVBP2008 is in dit plan rekening gehouden, evenals met de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) die op 1 oktober 2010 in werking is getreden.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

5.2.2.2 *Inleidende regels*

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

- Begrippen (Artikel 1)
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- Wijze van meten (Artikel 2)
Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2.3 *Bestemmingsregels*

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

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, etc.);
- Nadere eisen: het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing ten behoeve van een aantal aspecten;
- Specifieke gebruiksregels: welk gebruik van gronden en opstallen in ieder geval strijdig zijn;
- Afwijken van de bouw- en gebruiksregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bouw- en gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

In paragraaf 5.2.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen.

5.2.2.4 *Algemene regels*

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich met name voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 7)
In dit artikel worden de algemene bouwregels beschreven ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.

5.2.2.5 *Overgangs- en slotregels*

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

5.2.3 Verantwoording van de regels

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

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

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Agrarisch (Artikel 3)

Functie

De gronden met deze bestemming zijn voornamelijk bestemd voor het agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorisch en landschappelijke waarden.

Bebouwingsmogelijkheden

Op deze gronden mogen geen gebouwen gebouwd worden. Voor erf- en perceelsafscheidings- en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn bouwhoogtes opgenomen. Daarnaast zijn er een aantal afwijkingen voor het bouwen van verschillende bouwwerken opgenomen.

Wonen (Artikel 4)

Functie

Het gehele erf is bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn voornamelijk bedoeld voor het wonen, met de mogelijkheid voor een aan-huis-verbonden beroep/ bedrijfsactiviteit of mantelzorg.

Bebouwingsmogelijkheden

In dit geval wordt uitgegaan van 1 vrijstaande woning per bouwvlak, tenzij de bouwaanduiding 'twee-aaneen' is opgenomen. In dat geval mag 1 woongebouw met 2 wooneenheden worden gebouwd in het bouwvlak. De inhoud en het maximale oppervlak aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen verschilt per woningtype. De gebouwen zijn daarnaast gekoppeld aan maximale goot- en bouwhoogtes en afstanden tot de perceelsgrens. Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn geen gebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan, ten aanzien van de beoogde erfconstructie.

Daarnaast zijn diverse afwijkingen voor de gebruiks- en bouwregels opgenomen.

Waarde - Archeologie (Artikel 5)

Deze bestemming is, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de verwachte archeologische waarden. Derhalve is het plangebied voorzien van deze dubbelbestemming. Bij ingrepen dieper dan 50 cm-mv en met een oppervlakte van meer dan 100 m², dient uit een archeologisch rapport blijken dat de archeologische waarden niet worden geschaad of aantoonbaar wordt gemaakt dat de archeologische niet worden geschaad.

5.2.4 Handhaving

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het plangebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten en gebruik van gronden en gebouwen) getoetst.

Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving in enge zin aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

De gemeente Oldebroek hanteert een strikt handhavingsbeleid. In dit beleid worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- stringent beleid: als uitgangspunt geldt dat in principe elke overtreding wordt aangepakt;
- géén stilzwijgend gedogen;
- gewenste maar illegale ontwikkelingen zo snel mogelijk legaliseren;
- gedogen van illegale gevallen alleen in uitzonderlijke gevallen, bij voorkeur alleen tijdelijk en met redenen omkleed.

Handhavend optreden tegen overtredingen van bestemmingsplannen kan niet alleen plaatsvinden via publiekrechtelijke, maar ook via de strafrechtelijke weg. Bij ernstige overtredingen zal handhaving ook via de strafrechtelijke weg plaatsvinden. De opsporingsambtenaren van de gemeente of politie zullen in die gevallen proces-verbaal van de overtreding maken. Het (reguliere) bestuursrechtelijk traject zal gelijktijdig worden ingezet.

Hoofdstuk 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

6.2.1 Inspraak

Gezien de geringe planologische betekenis van dit plan is afgezien van het ter visie leggen van het voorontwerpbestemmingsplan en is besloten om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is uiteraard wel de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

6.2.2 Bezoekverslag

De initiatiefnemer heeft eind 2012 - begin 2013 de omwonenden/grondeigenaren op een directe manier op de hoogte gesteld van het plan. Enkele omwonenden/grondeigenaren hebben aangegeven nog niet met zekerheid te kunnen aangeven of zij daadwerkelijk geen bezwaar maken. In bijlage 11 is de verslaglegging hiervan opgenomen.

6.2.3 Informatieavond

Op 26 augustus 2013 heeft een informatieavond plaatsgevonden over het ontwerpbestemmingsplan voor omwonenden/grondeigenaren. Aangezien bevestigd wordt dat het voornemen geen extra belemmering oplevert voor de huidige/ toekomstige bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven, verklaren de aanwezigen geen bezwaar tegen het ontwerpbestemmingsplan. In bijlage 11 is de verslaglegging hiervan opgenomen.

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen

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.

7.1 Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Gelderland

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 (oktober 2009) en aanvullend advies (oktober 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.

7.1.3 Waterschap Veluwe

In dit geval is de digitale watertoets uitgevoerd voor het plan. Hieruit kwam naar voren dat de normale procedure dient te worden doorlopen, vanwege de ligging van de watergangen en bijbehorende beschermingszones. In dit geval is telefonisch overleg met het waterschap gevoerd. Geconcludeerd wordt dat het plan verder geen negatieve invloed heeft op de watergangen en bijbehorende beschermingszones.

7.1.4 Gemeente

Vooroverleg is gevoerd met de gemeente Oldebroek, de welstandscommissie en de ervenconsulent, beide van het Gelders Genootschap. Bepalingen en opmerkingen zijn verwerkt in dit plan.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het bestemmingsplan “Buitengebied, Voskuilerdijk 51”, heeft vanaf 6 november 2013 tot en met 17 december 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze betreffende het ontwerp bestemmingsplan kunnen indienen bij de gemeenteraad van Oldebroek. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1	Akoestisch onderzoek - wegverkeerslawaaï
Bijlage 2	Verkennend bodemonderzoek Deel A
Bijlage 3	Verkennend bodemonderzoek Deel B
Bijlage 4	Verkennend bodemonderzoek Deel C
Bijlage 5	Quickscan fauna - kerkuilen en vleermuizen
Bijlage 6	Quickscan Flora- en faunawet
Bijlage 7	Gemeentelijke reactie t.a.v. ecologie
Bijlage 8	Gemeentelijke reactie t.a.v. archeologie
Bijlage 9	Watertoetsresultaat en reactie waterschap
Bijlage 10	Erfttransformatierapport met aanvullend advies Gelders genootschap
Bijlage 11	Verslaglegging vooroverleg en informatieavond omwonenden en grondeigenaren