

Bestemmingsplan
Buitengebied,
Duivendansweg 18



GEMEENTE OLDEBROEK



Plannen-makers
experts in ruimtelijke ordening, stedenbouw en landschap

Planstatus:	ontwerp
Planidentificatie:	NL.IMRO.0269.BG135-ON01
Datum:	25 maart 2015
Contactpersoon Plannen-makers:	Dhr. C. Vaartjes
Kenmerk Plannen-makers:	PM14028
Opdrachtgever:	Familie Van Oene-Kragt



Plannen-makers
Abstederdijk 36
3582 BN Utrecht
06-18964686
www.plannen-makers.nl
BTW nummer: NL193436899B01
KvK nummer: 59112751

© Niets uit dit rapport mag worden vermenigvuldigd en/of worden bewerkt en/of worden samengevat, in welke vorm dan ook, zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming van Plannen-makers.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding en doelstelling.....	4
1.2	De bij het plan behorende stukken	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Het plan	5
2.1	Ligging van het plangebied.....	5
2.2	Beschrijving plan.....	6
2.3	Vigerend bestemmingsplan	8
3	Beleidsmatige onderbouwing	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en Regionaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	Milieutechnische uitvoerbaarheid	16
4.1	Bedrijven en milieuzonering	16
4.2	Geluidhinder	16
4.3	Flora en Fauna	17
4.4	Bodem	17
4.5	Luchtkwaliteit	17
4.6	Externe Veiligheid.....	18
4.7	Archeologie & Cultuurhistorie	21
4.8	Sputzones	22
4.9	Waterhuishouding.....	22
4.10	Verkeer en parkeren.....	23
5	Juridische planbeschrijving.....	24
5.1	Algemeen.....	24
5.2	Opbouw regels.....	24
5.3	De bestemmingen	24
6	Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	25
6.1	Economische uitvoerbaarheid	25
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	25
7	Bijlagen	26



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Het perceel aan de Duivendansweg 18 bestaat momenteel uit vier adressen, namelijk Duivendansweg 18, 18A, 18B en 18C. Het betreft een agrarisch perceel dat niet meer als zodanig in gebruik is. In 2006 is het veehouderbedrijf gestopt. Op het perceel is onder andere stichting zorgboerderij Benjamin gevestigd, met adres Duivendansweg 18C. Deze zorgboerderij is in 2004 opgericht als nevenactiviteit van de veehouderij.

De initiatiefnemer woont momenteel in Hattemerbroek waardoor er buiten 'kantooruren' geen of nauwelijks toezicht is op de zorgboerderij en bijbehorende dieren, dit is zeer onwenselijk. Ook gebeurt het regelmatig dat gasten van de zorgboerderij 'te vroeg' worden gebracht met taxivervoer. Er ontstaat dan een situatie dat er gasten voor een 'dichte deur' staan wat mede door de beperkingen die zij al hebben zeer onwenselijk is. De aanvrager, de gasten en dieren van de zorgboerderij zijn er dan ook bij gebaat dat beheerder dicht bij de zorgboerderij woonachtig is, om zo ook 'buiten' kantooruren het toezicht te behouden. De initiatiefnemer voor de planontwikkeling is eigenaar, oprichter en beheerder van de zorgboerderij en bijbehorende gronden. De wens van de initiatiefnemer is om vanuit Duivendansweg 18B de beheertaken en toezicht voor de zorgboerderij te gaan verrichten en er te gaan wonen. De huidige agrarische bedrijfswoning met postadres Duivendansweg 18B is van dermate slechte kwaliteit dat deze geheel zal moeten worden vervangen.

In overleg tussen initiatiefnemer en de gemeente is bepaald om voor het gehele perceel eerst een postzegelbestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan dient zo opgesteld te worden dat de systematiek aansluit op het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Resumerend is de reden van de planherziening om het bestemmingsplan in overeenstemming te brengen met feitelijk gebruik, zodat:

- een agrarische bedrijfswoning (18 en 18A) gewijzigd wordt in burgerwoning (woonbestemming voor 1 woning met inwoning).
- de agrarische bedrijfswoning (18B) en zorgboerderij (18C) gewijzigd worden in bestemming Gemengd (wonen en zorg(-werk)boerderij als zelfstandige functies naast elkaar/door elkaar gemengd)..

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Duivendansweg 18" bestaat uit de volgende stukken:

1. de verbeelding (tek.nr.: NL.IMRO.0269.BG135-ON01 en een renvooi);
2. 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

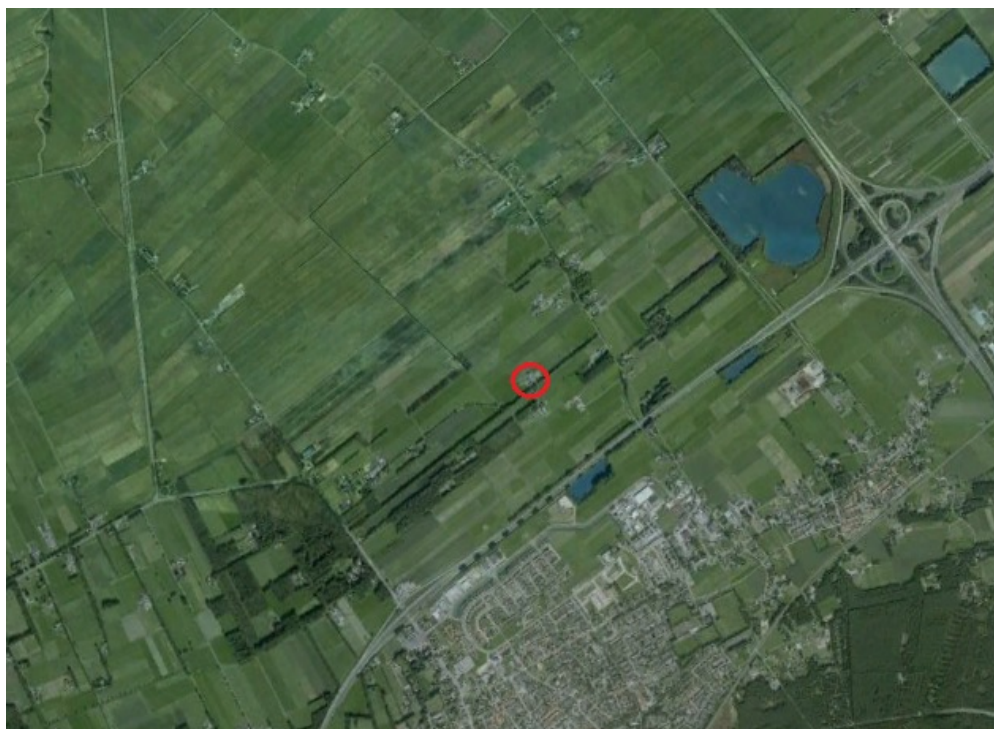
Onderhavige onderbouwing bestaat naast deze inleiding uit een beschrijving van het beoogde plan in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven op welke onderdelen het plan past binnen het beleid van de gemeente dan wel waarom verantwoord wordt afgeweken. In hoofdstuk 4 wordt de milieutechnische uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid toegelicht.



2 Het plan

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noorden van Wezep in het buitengebied van de gemeente Oldebroek. Het plangebied ligt aan de Duivendansweg. Tussen het plangebied en Wezep is de A28 gelegen. Op het voormalig agrarisch perceel aangeduid in de luchtfoto bevinden zich de adressen Duivendansweg 18, 18A, 18B en 18C.



afbeelding 1: luchtfoto plangebied (bron: Google Earth)



afbeelding 2: luchtfoto plangebied ingezoomd (bron: Google Earth)



2.2 Beschrijving plan

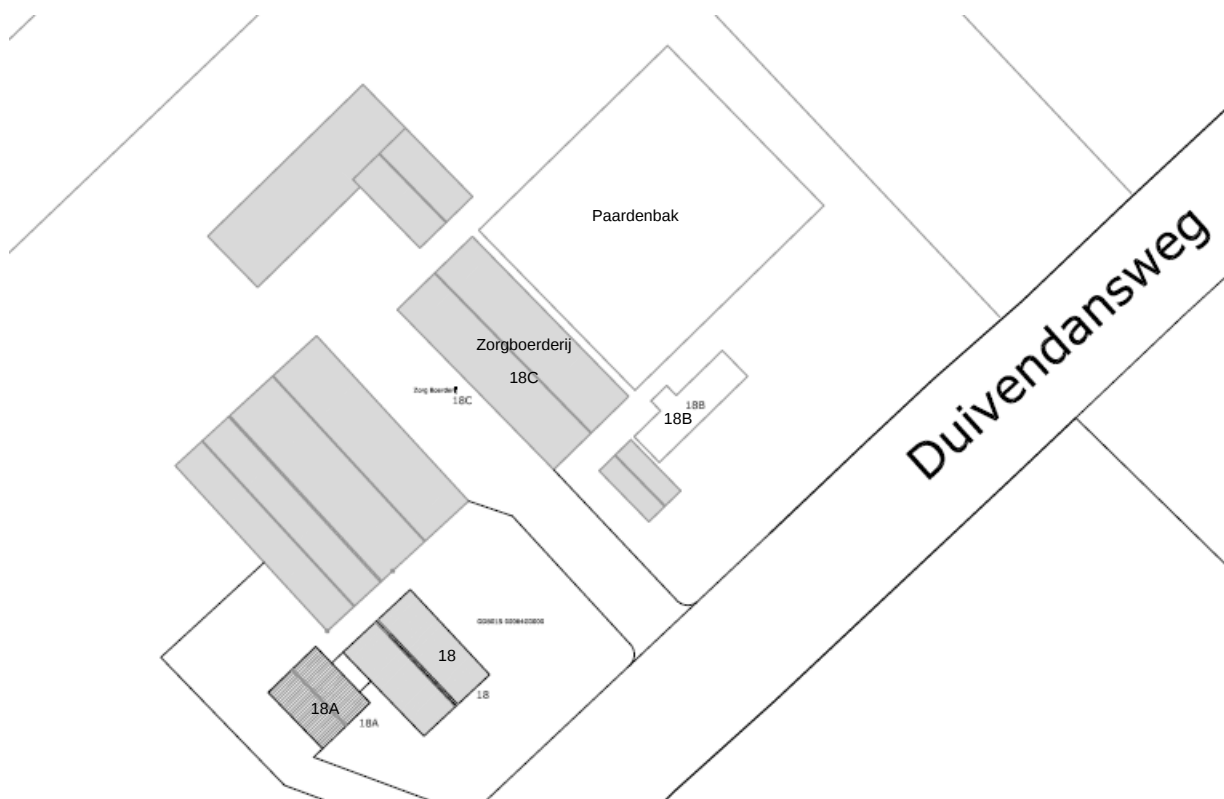
Het perceel aan de Duivendansweg 18 bestaat momenteel uit vier adressen namelijk Duivendansweg 18, 18A, 18B en 18C. Het betreft een agrarisch perceel dat niet meer als zodanig in gebruik is. Op het perceel is stichting zorgboerderij Benjamin gevestigd, met adres Duivendansweg 18C.

De zorgboerderij biedt dagbesteding aan vier cliënten, vijf dagen per week van ca. 9 tot 16 uur. De verwachting is dat dit komende jaren zo zal blijven. Er zijn geen plannen om de zorgboerderij uit te breiden.

De schuren en stallen van de voormalige veehouderij zijn momenteel in gebruik als opslag, huisvesting voor de dieren van de zorgboerderij en als (hobbymatige) paardenstalling. De adressen 18 en 18A zijn in gebruik als woning.

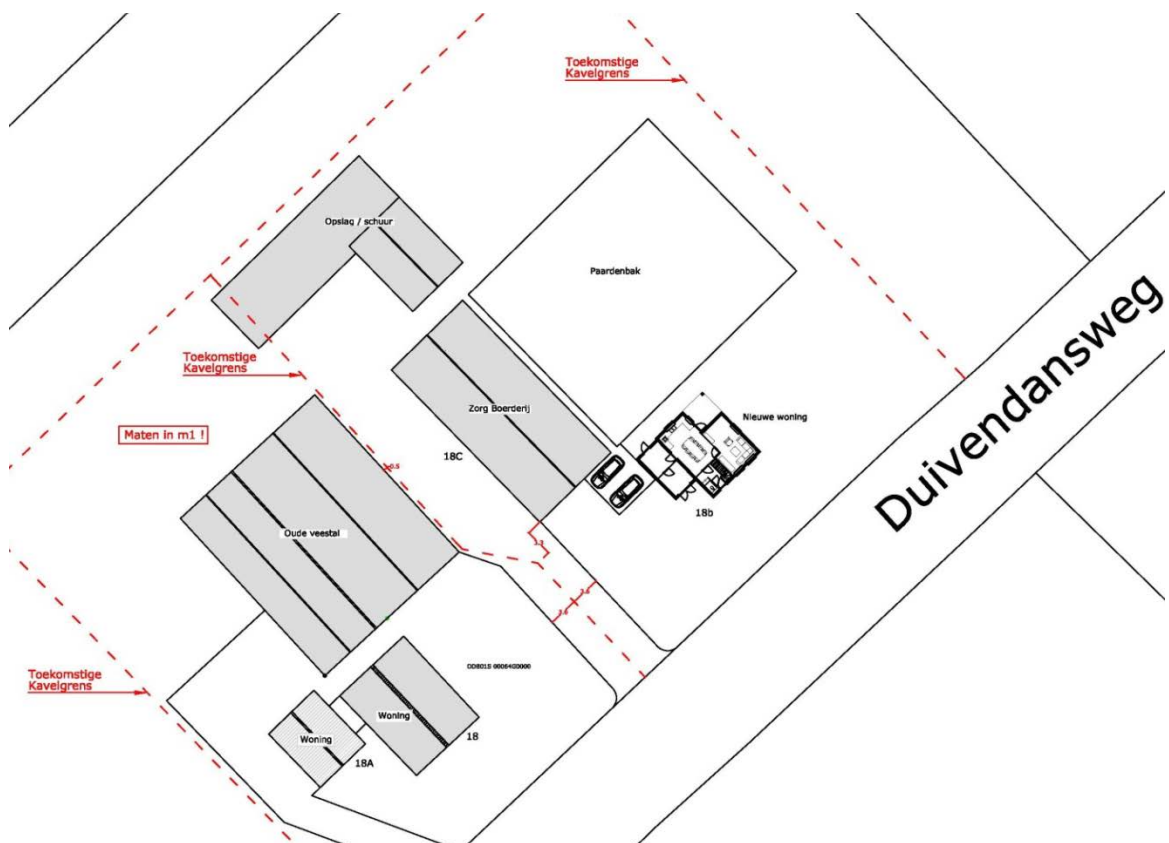
Het plan is om de bestaande bestemming Agrarisch (*agrarisch bouwperceel*) om te zetten naar de bestemmingen Wonen en Gemengd. Binnen de bestemming gemengd komt het deel van de zorgboerderij met de bijbehorende woning. Het overige gedeelte van het plangebied krijgt een woonfunctie en een agrarische functie (o.a. voor weiland). De bestemming van de gronden wordt daarmee in overeenstemming gebracht met het feitelijk gebruik. Als onderdeel van de planvorming wordt het agrarisch bouwvlak verkleind om een goede aansluiting met het open buitengebied te kunnen behouden. Voorts wordt de bestaande gedateerde woning van 18B vervangen voor een nieuwe woning.

Tot slot wordt als onderdeel van de planvorming de kavel in de toekomst kadastraal gesplitst. Dit wordt in de volgende afbeeldingen getoond. In de verbeelding van dit bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden door de aanduiding voor zorgfunctie aan te laten sluiten bij de toekomstige kavelsplitsing.

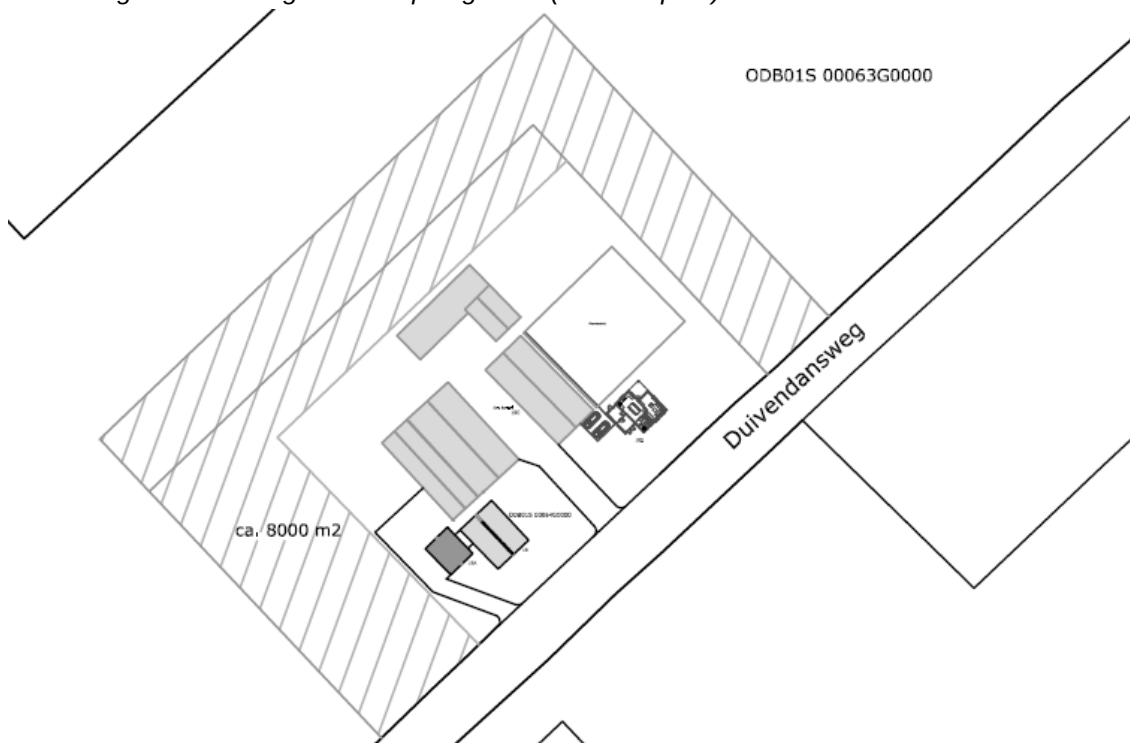


afbeelding 3: bestaande situatie plangebied (bron: Replan)





afbeelding 4: toekomstige situatie plangebied (bron: Replan)

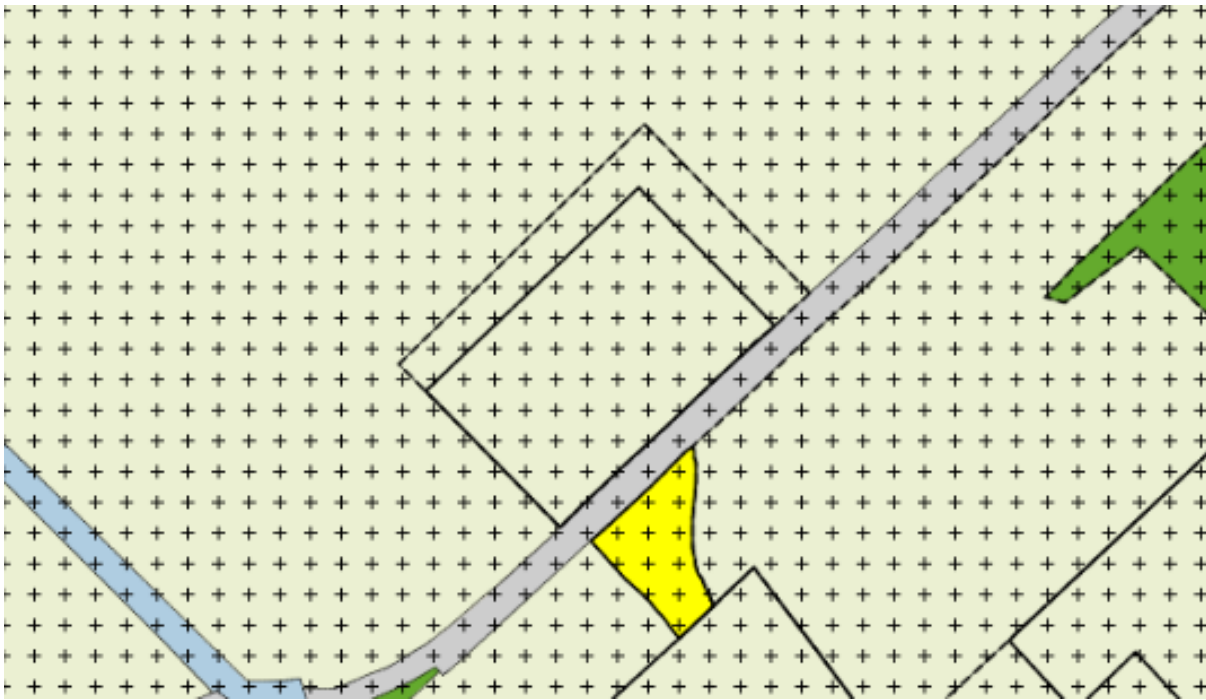


afbeelding 5: verkleining agrarisch bouwvlak (bron: Replan)



2.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het perceel aan de Duivendansweg 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 onderstaand afgebeeld. Het plangebied heeft op basis van het geldend bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch - 3'. 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. Het beoogde gebruik van (burger)woningen is formeel niet mogelijk op basis van het vigerende plan.



Afbeelding 6: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2007 Oldebroek

wijzigingsvoorwaarden

In het bestemmingsplan, in artikel 5 lid 4 sub 5 en in artikel 5 lid 7 sub 2 b en d, zijn voorwaarden opgenomen op basis waarvan wijzigingen op het bestemmingsplan doorgevoerd mogen worden. Onderhavig plan past niet geheel binnen de wijzigingsvoorwaarden. Desalniettemin heeft de gemeente Oldebroek in de beoordeling van het principeverzoek van de initiatiefnemer aangegeven dat een motivering in het plan dient plaats te vinden die ten minste rekening houdt met deze wijzigingsvoorwaarden. Onderstaand wordt ingegaan op de voorwaarden in de betreffende artikelen dan wel wordt aangegeven waar in het bestemmingsplan deze voorwaarde beantwoord wordt.

1. *Geluidbelasting niet hoger dan geldende voorkeursgrenswaarde*
In hoofdstuk vier van paragraaf 2 wordt gemotiveerd, middels een onderzoek, dat voldaan wordt aan deze voorwaarde.
2. *Geen onevenredige afbreuk van de woonsituatie*
De bestemming op de locatie wijzigt. Het feitelijk gebruik van de bestaande woningen wijzigt niet. Er treedt dan ook geen verslechtering op van de bestaande woonsituatie. Daarnaast zal door het verwijderen van de agrarische bestemming planologisch een verbetering optreden. Hinderlijke agrarische activiteiten op het bouwperceel zijn formeel niet meer mogelijk.



3. *De noodzaak voor het plan aantonen*
Aangezien onderhavig plan een vastlegging betreft van de bestaande situatie inclusief het vervangen van een bestaande woning is de noodzaak evident.
4. *Geen onevenredige afbreuk aan het bebouwingsbeeld*
Onderhavig plan omvat behoud van de bestaande situatie. De enkele fysieke wijziging betreft de vervanging van de bestaande woning op nummer 18B. De bestaande woning is een eenvoudige gedateerde woning welke vervangen wordt door nieuwbouw. Het bebouwingsbeeld zal als gevolg van een nieuwe kwalitatief en met een meer zorgvuldige afwerking verbeteren.
5. *Er mag geen sprake zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarisch) bedrijven, waarbij bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.*
In paragraaf 4.1 over bedrijven en milieuzonering wordt toegelicht dat het gebruik van de bedrijven door voorliggend plan niet beperkt wordt. Er treed dan ook geen onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven op.
6. *de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet beperken*
In paragraaf 4.1 over bedrijven en milieuzonering en 4.8 over spuitzones wordt aangetoond dat het gebruik van omliggende agrarische percelen niet wijzigt als gevolg van de planvorming. Er treedt derhalve geen beperking van gebruiksmogelijkheden op.
7. *de landschappelijke en natuurlijke waarden behouden*
De landschappelijke waarden in onderhavig plan worden niet aangetast omdat, behalve het vervangen van de bestaande woning 18B er geen fysieke wijzigingen plaats vinden. De landschappelijke waarden blijven behouden. Daarnaast wordt in het plan het agrarisch bouwvlak verkleind. Hierdoor wordt het behoud van het open landschap extra gegarandeerd.
8. *Geen onevenredige verslechtering van de milieusituatie*
Hoofdstuk 4 van onderhavig bestemmingsplan gaat in op de milieutechnische haalbaarheid van het plan, zoals ook wettelijk vereist wordt bij elk bestemmingsplan.
9. *de verkeersveiligheid*
De verkeerssituatie en de verkeersaantrekkende werking wijzigt niet ten opzichte van de bestaande situatie. Als gevolg van het vervallen van de agrarische bestemming neemt de verkeersveiligheid toe doordat er geen agrarisch materiaal van en naar het perceel rijdt.



3 Beleidsmatige onderbouwing

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. De structuurvisie is de opvolger van de Nota Ruimte en de Nota mobiliteit. Het Rijk kiest daarin een aantal doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk 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.

Voorts benoemt het Rijk 13 nationale belangen. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of project specifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan. In het MIRT wordt ook de samenhang met decentrale belangen en regionale opgaven besproken.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van de bestemming van Agrarisch naar Wonen, conform het reeds huidige gebruik. Als onderdeel van de planvorming wordt het bouwvlak verkleind om het open agrarisch landschap te behouden. Hierdoor worden onder andere de bestaande kwaliteiten en contrasten met het open landschap behouden. Het bestemmingsplan is niet in strijd met de strekking van de structuurvisie.

3.2 Provinciaal en Regionaal beleid

3.2.1 Provinciale Omgevingsvisie

De omgevingsvisie is 9 juli 2014 vastgesteld. Het vertrekpunt bij het maken van de Omgevingsvisie zijn de maatschappelijke opgaven geweest die in gesprekken met overheden, organisaties en particulieren zijn benoemd. De opgaven zijn die zaken die partijen met elkaar delen. Ongeacht wie wat doet en welke rollen zij spelen, staan deze opgaven centraal voor de komende pakweg vijf tot tien jaar. In de context van 2014 zijn onder meer de volgende ontwikkelingen te voorzien:

- veel veranderingen in consumentengedrag in wonen en werken;
- veel snelle technische veranderingen;
- onzekerheden over de gevolgen van klimaatontwikkelingen;
- minder groei en minder investeringen in nieuwbouwplannen;
- krimp-gebieden, demografische ontwikkelingen (ontgroening en vergrijzing);
- complexe actuele opgaven (onder meer leegstand) in de stedelijke gebieden;
- opgaven waarin de overheid slechts een van de vele spelers is.

De provincie kiest er in deze Omgevingsvisie voor om vanuit twee hoofddoelen bij te dragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;



Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Dat betekent vooral dat de provincie zich met haar partners richt op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Een van de belangrijke instrumenten om bovenstaande ambities te toetsen is de: Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen, staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Dit houdt in dat in bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling moet worden aangegeven hoe met de ladder is omgegaan (behoefte, bestaand stedelijk gebied, bereikbaarheid).

Samen met haar partners gaat de provincie met de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de slag. De provincie wil partijen bij elkaar brengen om kennis en kunde te delen en om elkaar te inspireren met goede praktijkvoorbeelden, zeker in 2014-2015. Ook in relatie tot de bevindingen uit de PlanMER die hiervoor pleiten. De provincie heeft de ambitie om de ladder als instrument ook uit te werken voor landelijke functies. Daarom kiest de provincie ervoor om nu al consequent te spreken over de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

Een transparante besluitvorming bij het overwegen van nieuwe bebouwing gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten. Dit vraagt om kennis van de bestaande voorraad. Gekoppeld aan de Gelderse ladder zijn daarnaast deze vragen essentieel:

- past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? Zo ja:
- hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?



Verdieping Omgevingsvisie

De provincie heeft het beleid ten aanzien van de ladder duurzaam ruimtegebruik nader uitgewerkt in een zogenaamde verdieping. Onderstaand een samenvatting van het relevante beleid voor dit bestemmingsplan.

'Rood in het buitengebied en de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Zowel bij functieverandering naar wonen of werken als bij nieuwe landgoederen of andere functies die bijdragen aan de Groene Ontwikkelzone moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. D.w.z. dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersantrekkende werking e.d.) dusdanig is dat de aard van het betreffende buitengebied qua karakter verandert, is er sprake van een grootschalige ontwikkeling. In die gevallen is een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik aan de orde.

De provincie verstaat onder functieverandering:

- het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied waarbij al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt,
- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen,
- landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit, de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak,
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

Toevoegen van kwaliteit aan de leefomgeving

De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving. Daarbij is het al goed om de ladder zelf als een kwaliteitsinstrument aan te merken, gericht op behoefte en locatie. Bijvoorbeeld bij ruimtelijke initiatieven in stedelijk en in het landelijk gebied en in overgangsbieden als de stads- en dorpsrandzones.

Planspecifiek

Onderhavig plan sluit aan op de strekking van de omgevingsvisie. Het wonen en met name de zorgboerderij is een begrijpelijke opvolging van het voorgaande agrarische bedrijf. De omgevingsvisie stelt dat kansen geboden moet worden aan bestaande bedrijven. Daarnaast sluit onderhavig plan ook aan op de omgevingsvisie omdat met het plan, door het verkleinen van het agrarisch bouwvlak, recht gedaan wordt aan de bestaande landschappelijke kwaliteiten. Daarnaast wordt een gezonde en veilige leefomgeving gecreëerd voor een specifieke doelgroep.

Onderhavig plan sluit tevens aan op de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ten eerste heeft de ontwikkeling niet als gevolg dat de aard van het buitengebied wijzigt. Het past geruisloos in het karakter. Er is dus volgens de omgevingsvisie geen sprake van een grote ontwikkeling en is de Ladder niet van toepassing. Ten tweede is voorliggend plan wel in overeenstemming met de ladder omdat het kwaliteit toevoegt. Verouderde bebouwing wordt vervangen. Een agrarisch bouwperceel wordt verkleind. Verval van een agrarisch perceel wordt voorkomen en de landschappelijk structuur blijft gehandhaafd. Gesteld mag worden dat de ontwikkeling daarmee een toevoeging aan de kwaliteit van de leefomgeving omvat en daarmee in overeenstemming is met de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Ruimtelijke Omgevingsverordening is 24 september 2014 vastgesteld. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke)



bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Onderhavig plan is gelegen in een gebied dat in de verordening is aangeduid als 'Verwervingsgebied'. Binnen verwervingsgebieden worden voorwaarden gesteld aan bedrijfsuitbreiding van niet grondgebonden bedrijven. Onderhavig plan betreft de wijziging van een agrarische bestemming naar de woonbestemming met een zorgboerderij. Een zorgboerderij is geen agrarische bestemming en is niet grondgebonden zoals bedoeld is in de omgevingsverordening. Een (zorg)boerderij is een functie die wel goed aansluit bij het agrarisch gebruik van het gebied.

De eisen die aan niet grondgebonden bedrijven worden gesteld zijn:

- aan de uitbreiding een ondernemingsplan ten grondslag ligt; en
- de uitbreiding ruimtelijk aanvaardbaar is waarbij onder andere voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing.

Voor onderhavig plan is een ondernemingsplan niet van toepassing omdat de zorgboerderij sinds 2004, zij het als nevenactiviteit, al in werking is. De fysieke wijziging op het perceel betreft de woning. Deze vindt plaats op nagenoeg dezelfde locatie als de bestaande woonfunctie en binnen het bestaande bouwvlak. Voor de zorgboerderij is geen fysieke wijziging noodzakelijk. Het bouwvlak van het agrarisch bouwvlak wordt verkleind om te garanderen dat er een kwalitatieve aansluiting met het open landschap behouden blijft. Gelet op bovenstaande kan dus geconcludeerd worden dat de uitbreiding fysiek aanvaardbaar is. De provinciale omgevingsverordening vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

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.

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft een functieveranderingsproject van Agrarisch naar Wonen inclusief een zorgboerderij. Er worden geen nieuwe woningen aan het perceel toegevoegd. Daarbij wordt door het verkleinen van het agrarisch bouwvlak de bestaande ruimtelijke kwaliteit gegarandeerd. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

3.3.1 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.



Planspecifiek

Voorgenomen ontwikkeling betreft een functieveranderingsproject van Agrarisch naar Wonen inclusief een zorgboerderij. Op het perceel wordt een woning vervangen. De uitstraling van het plangebied verandert niet. Het agrarisch bouwvlak wordt in het bestemmingsplan verkleind. Dit houdt in dat de waarden van het open landschap extra gegarandeerd worden ten opzichte van het bestaande plan. De agrarische uitstraling blijft dankzij de zorgboerderij, dat qua uitstraling aansluit op agrarische functies, eveneens behouden. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling past binnen het LOP.

3.3.2 Structuurvisie functieverandering gemeente Oldebroek 2010

Dit beleidskader is een uitwerking van Streekplanuitwerking 'Functieverandering, Regio Noord-Veluwe' (2008) en is vastgesteld op 18 mei 2010. De structuurvisie is gewijzigd vastgesteld op 18 april 2013 en heeft ook de status van structuurvisie zoals bedoeld in de Wro.

In deze structuurvisie heeft de gemeente Oldebroek haar beleid op dit terrein nader vorm gegeven. Daarbij is de visie aanvullend en verhelderend bedoeld op het bovengenoemde provinciale streekplan. De visie onderscheidt binnen de gemeente Oldebroek 4 gebieden:

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



Afbeelding 7: Kaart uit structuurvisie functieverandering

Uit de bij de structuurvisie gevoegde kaart, blijkt dat het plangebied als 'multifunctioneel platteland' aangeduid wordt. In de visie 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'.

Planspecifiek

De woningen op het terrein zijn reeds aanwezig. De notitie is geschreven voor uitbreiding van het bestaande woningaantal en niet zoals voor onderhavig plan het behoud van het bestaande aantal. Onderhavig plan is dan ook niet in strijd met de structuurvisie.



3.3.3 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.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar wonen. De woningen zijn reeds in gebruik. De woningen voorzien in een bestaande behoefte. Door de zorgboerderij met de bijbehorende woning voor het beheer wordt voorzien in een maatschappelijk belangrijke voorziening voor de gemeente Oldebroek. Het plan levert een bijdrage aan de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied.

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. Deze regels zijn van toepassing op eventueel toekomstige aanpassingen.

3.3.4 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.



4 Milieutechnische uitvoerbaarheid

De wet en de jurisprudentie stellen eisen aan de inhoud van een bestemmingsplan. De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan moet worden aangetoond en er moet sprake zijn van een goede ruimtelijke ordening. Onderstaand wordt ingegaan op de specifiek milieu (technische-) aspecten die in een bestemmingsplan gemotiveerd moeten worden.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Een goede ruimtelijke ordening beoogt het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen.

Om dit gestandaardiseerd te kunnen beoordelen zijn in de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering richtafstanden opgesteld. Deze afstanden geven voor gemiddelde bedrijfssituaties aan op welke afstand geen hinder is te verwachten. De meer verfijnde afstemming voor de voorkoming van milieuhinder vindt vervolgens plaats in het kader van de Wet milieubeheer.

Voor deze afstanden in de brochure zijn naast de factoren aard en omvang van het bedrijf mede afhankelijk van de omgeving. Voor een rustige woonomgeving gelden andere afstanden (strengere eisen) dan voor andere gebieden, zoals drukke woonwijken, gemengde gebieden en landelijke gebieden. De betreffende VNG-publicatie vormt geen wettelijk kader. De in de publicatie opgenomen afstanden betreffen richtafstanden.

Planspecifiek

Er bevinden zich in de directe omgeving geen bedrijven. De direct naastgelegen bebouwde percelen hebben in het bestemmingsplan de woonbestemming. Het aspect bedrijven en milieuzonering is dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2 Geluidhinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt ernaar gestreefd om de geluidhinder als gevolg van spoor-, wegverkeer of industrie te beperken. Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er normen gesteld tot welke maximale geluidsniveaus geluidgevoelige functie belast mogen worden. De Wgh geeft tevens aan in welke situaties middels onderzoek aangetoond moet worden of aan deze normen voldaan kan worden. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en bijbehorende jurisprudenties zijn aanvullende onderzoek verplichtingen gesteld.

Planspecifiek

Om te bepalen beoordelen wat de geluidbelasting is op de gevel van de te verplaatsen woning nr. 18B is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door dBO-advies, (*Documentnummer: 2014-39-458*), zie bijlage 1. De conclusie van het onderzoek luidt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 db voor wegverkeerslawaai wordt overschreden:

- **51 dB** voor de zijgevel links woning ten zuidwesten voor het wegverkeerslawaai vanwege de Duivendansweg;
- **53 dB** voor de voorgevel woning ten zuiden voor het wegverkeerslawaai vanwege de Duivendansweg;
- **49 dB** voor de zijgevel woning ten oosten voor het wegverkeerslawaai vanwege de Duivendansweg.



De geluidsbelasting van iedere weg c.q. wegvak afzonderlijk blijft echter onder de ten hoogste vast te stellen hogere waarde van 58 dB. Het rapport concludeert verder dat maatregelen bij de bron en in het overdrachtsgebied niet reëel zijn. Dit houdt in dat een woonbestemming op de locatie mogelijk is mits gelijktijdig met het besluit op het bestemmingsplan een besluit Hogere waarde genomen wordt. De te verlenen hogere waarden passen binnen het Gemeentelijk geluidbeleid. Het ontwerp hogere waarde besluit dient tegelijk met het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te worden gelegd.

In het rapport wordt aanvullend geconcludeerd dat ook aan de maximaal toelaatbare binnenwaarde voldaan zal moeten worden. Deze toets vindt plaats als onderdeel van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit is nog niet noodzakelijk bij het besluit op onderhavig bestemmingsplan.

4.3 Flora en Fauna

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet bepaald worden of een plan geen nadelige effecten heeft voor beschermde plant- en diersoorten in en nabij het plangebied. Indien de ontwikkeling verstoring of uitroeiing van beschermde soorten kan inhouden dient onderzocht te worden of eventuele soorten aanwezig zijn. Wanneer dit het geval is moet tevens aangetoond worden middels welke ingrepen deze verstoring voorkomen wordt dan wel gecompenseerd.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar wonen. Tevens wordt de zorgboerderij planologisch mogelijk gemaakt middels een aanduiding. De bestaande woning 18B wordt vervangen door nieuwbouw. De fysieke wijzigingen op het terrein zijn derhalve zeer beperkt. Het is dan ook aannemelijk dat er geen beschermde soorten zoals bedoeld in de Flora en Faunawet op het terrein aanwezig zijn. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor beschermde soorten en nader ecologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Bodem

Het is wettelijk geregeld (Wbb en bouwverordening) dat bouw pas kan plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen, als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Indien sprake is van een verdachte locatie dient onderzocht te worden in welke mate de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Planspecifiek

Om te beoordelen of de bodem geschikt is voor de woonbestemming is een bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Boluwa eco systems bv (*kenmerk 14197*), zie bijlage 2. Het rapport concludeert dat de resultaten van het milieutechnisch onderzoek geen belemmering vormen voor de bestemmingsplanwijziging en de bouwplannen op de locatie.

4.5 Luchtkwaliteit

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen (ook wel Wet luchtkwaliteit genoemd, Wlk). De Wlk bevat grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen. Hierbij zijn in de ruimtelijke ordeningspraktijk langs wegen vooral de grenswaarden voor stikstofdioxide (jaargemiddelde) en fijn stof (jaar- en daggemiddelde) van belang. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in onderstaande tabel weergegeven.



Stof	toetsing van	grenswaarde	geldig
Stikstofdioxide (NO ₂)	jaargemiddelde concentratie	60 µg / m ³	2010 tot en met 2014
	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 2015
fijn stof (PM ₁₀)	jaargemiddelde concentratie	40 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011
	24-uurgemiddelde concentratie	Maximaal 35 keer per jaar meer dan 50 µg / m ³	vanaf 11 juni 2011

Tabel 1: grenswaarden maatgevende stoffen Wet luchtkwaliteit

In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt bij het opstellen van ruimtelijke plannen, uit oogpunt van de bescherming van de gezondheid van de mens, rekening gehouden met de luchtkwaliteit.

In het Besluit NIBM (Niet in Betekenende Mate) en de bijbehorende regeling is exact bepaald in welke gevallen een project vanwege de beperkte gevolgen voor de luchtkwaliteit niet aan de grenswaarden hoeft te worden getoetst. Dit kan het geval zijn wanneer een project een effect heeft van minder dan 3% van de jaargemiddelde grenswaarde NO₂ en PM₁₀.

Besluit gevoelige bestemmingen

Sinds 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen van kracht. Op grond van het Besluit is het niet toegestaan om kwetsbare functies (zoals ziekenhuizen en verzorgingshuizen) te realiseren op minder dan 300 meter van een Rijksweg en op minder dan 50 meter van een provinciale weg, als ter plaatse de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof worden overschreden.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar wonen. Tevens wordt de zorgboerderij planologisch mogelijk gemaakt middels een aanduiding. De bestaande woning 18B wordt vervangen door nieuwbouw. De woonfunctie is geen gevoelige bestemming voor het aspect luchtkwaliteit. De zorgboerderij kan wel gezien worden als een gevoelige bestemming in het kader van luchtkwaliteit. Deze functie bevindt zich echter ruim verder dan 300 meter van een rijksweg en 50 meter van een provinciale weg. De beoogde functies zijn vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit dan ook inpasbaar in de omgeving.

Daarnaast voldoet een plan in de regel aan het NIBM criterium als het minder dan 1500 woningen betreft dan wel als er sprake is van een BVO van maximaal 100.000 m². Onderhavig plan blijft ruim onder de voorgestelde norm. Nader onderzoek in het kader van luchtkwaliteit is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Externe Veiligheid

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.



Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven, en grote kantoorgebouwen (>1500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Bij groepsrisico is niet een contour bepalend, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Bij groepsrisico wordt gewerkt met een oriëntatiewaarde en niet met een grenswaarde. Hoe meer mensen dicht op de bron zijn bij een bepaalde calamiteit, hoe groter het effect. Het Bevi stelt dat bij elk bestemmingsplan, waar een relevant groepsrisico aanwezig is dit moet worden verantwoord, ook wanneer dit onder de oriëntatiewaarde ligt. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico hoe zwaarder de verantwoording is.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Het Bevi is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient vooralsnog plaats te vinden aan de hand van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen, 31 juli 2012, waarin grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico zijn opgenomen.

Indien binnen het invloedsgebied van een transportas nieuwe ontwikkelingen zijn voorzien en er een overschrijding van de oriënterende waarde van het groepsrisico of een toename van het groepsrisico optreedt, dient bij de vaststelling van het ruimtelijk besluit, het groepsrisico te worden verantwoord. Volgens de circulaire gelden geen beperkingen voor het ruimtegebruik voor het gebied dat verder ligt dan 200 m van de transportas.

De overheid is momenteel bezig om een Basisnet te ontwikkelen waarin veel regelgeving over vervoer van gevaarlijke stoffen langs Rijks-, vaar, spoor en wegen gebundeld is. Dit Basisnet is al uitgewerkt maar nog niet definitief in werking getreden. Verwacht wordt dat het per 1 juli 2014 in werking zal



treden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage 2, 3 en 4 van de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen zijn opgenomen.

Op het moment dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev), een onderdeel van het Basisnet, in werking treedt moet voor sommige transportassen rekening worden gehouden met het Plasbrandaandachtsgebied (PAG). Het PAG is het gebied tot 30 meter van de transportas waarin, bij de realisering van kwetsbare objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het toekomstige Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het PR in acht te nemen en het GR te verantwoorden. Het Bevb vervangt hiermee de circulaires Zonering langs hogedruk aardgasleidingen (1984) en Zonering langs transportleidingen voor brandbare vloeistoffen (1991).

Planspecifiek

Om te beoordelen of er risico's Externe Veiligheidsrisico's zijn, is de risicokaart van de provincie geraadpleegd.



Afbeelding 8: Uitsnede risicokaart, plangebied nabij pijl (bron: IPO)

De kaart toont dat op de A28 een transportroute voor gevaarlijke stoffen aanwezig is. Het rapport bij de kaart is geraadpleegd. Er geldt een plaatsgebonden risicocontour voor 10^{-6} op 0 meter en voor 10^{-8} op 160 meter. De afstand van het plangebied tot de contour is ruim 450 meter. Deze contouren liggen dan ook niet over het plangebied. Voor het groepsrisico geldt dat de groepsrisicopercentage van de transportroutes niet wijzigt omdat het aantal woningen gelijk blijft.



De risicokaart toont aan dat voorbij de A28 buisleidingen zijn. Deze buisleidingen hebben geen plaatsgebonden risicocontour. In de directe omgeving zijn geen Bevi-inrichtingen. Het aspect Externe Veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor het plan.

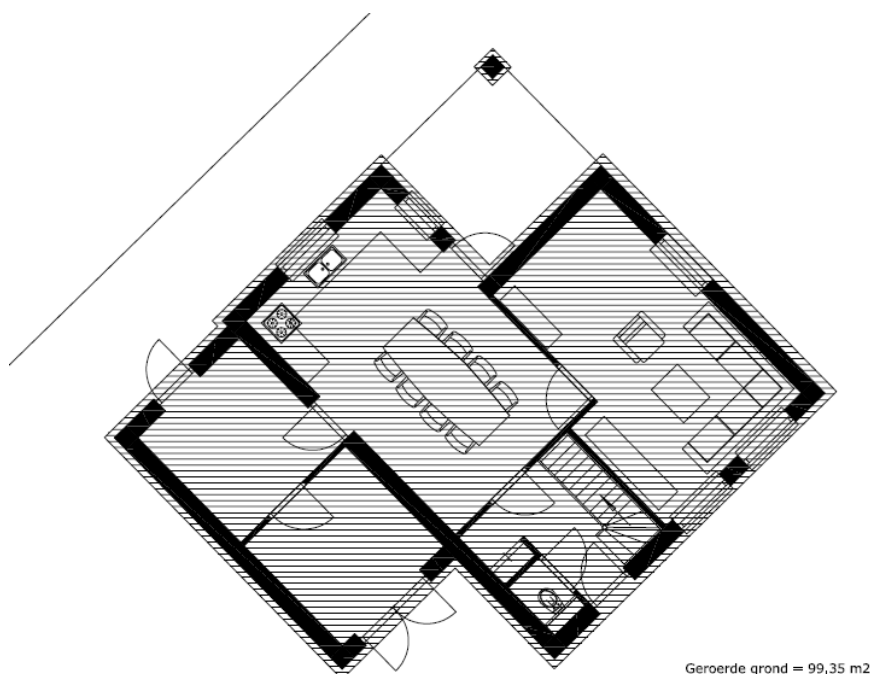
4.7 Archeologie & Cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet. Op basis van deze wet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Monumentenwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn zodat waar nodig die waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het initiatief aangepast kan worden.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft de wijziging van de agrarische bestemming naar wonen. Tevens wordt de zorgboerderij planologisch mogelijk gemaakt middels een aanduiding. De bestaande woning 18B wordt vervangen door nieuwbouw. De ondergrond die geroerd wordt als gevolg van de nieuwbouw is minder dan 100 m². In het bestemmingsplan Buitengebied is aangegeven dat voor dergelijk kleine oppervlakten geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Onderstaand is in de afbeelding weergegeven welk oppervlak als gevolg van de nieuwbouw geroerd zal worden en dat het onder de 100 m² zal blijven.

Ten aanzien van Cultuurhistorie geldt dat er geen zichtbare cultuurhistorische elementen in of nabij het plangebied aanwezig zijn. Dit aspect vormt daarmee ook geen belemmering voor onderhavig plan.



Afbeelding 9: Plattegrond woning 18B met oppervlaktemeting van geroerde grond



4.8 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.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het omzetten van de agrarische bestemming naar wonen. In de bestaande situatie was het huidig gebruik al een gevoelige bestemming, namelijk bedrijfswoning van derden, voor de omliggende agrarische gronden. De planologische situatie ten opzichte van de spuitzones wijzigt dan ook niet als gevolg van onderhavig plan. Hierdoor wordt een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen verwacht en omliggende bedrijven niet extra in de bedrijfsvoering wordt belemmerd.

Daarnaast is het feitelijk gebruik van de omliggende gronden grasland. Bij graslanden zijn spuitzones niet van toepassing.

4.9 Waterhuishouding

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".

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.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van de agrarische bestemming in wonen, het planologisch toestaan van de zorgboerderij en het vervangen van een woning. Deze ontwikkelingen hebben geen grootschalige veranderingen voor het watersysteem tot gevolg. De bestaande rioolaansluiting kan gebruikt worden.

Er komt als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet tot nauwelijks verharding bij. Daartegenover neemt het bouwvlak en daarmee de mogelijke verharding juist af. Voor onderhavig plan is dan ook geen watercompensatie noodzakelijk.

Bij de nieuwbouw van de woning wordt zo min mogelijk gebruik gemaakt van uitloogbare materialen. Daarnaast wordt het hemelwater geloosd op het oppervlaktewater.



4.10 Verkeer en parkeren

Onderdeel van een goede ruimtelijke ordening is dat de effecten van een beoogde ontwikkeling op de verkeersstructuur en het parkeren in en rondom het plangebied op een adequate manier opgelost dan wel ingepast worden.

Planspecifiek

Onderhavig plan betreft het wijzigen van de Agrarische bestemming in Wonen, het planologisch toestaan van de zorgboerderij en het vervangen van een woning. De verkeersstructuur alsmede de toegang tot het terrein zal niet wijzigen. Op het terrein is tevens meer dan voldoende ruimte om de parkeerbehoefte af te wikkelen.



5 Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

Ingevolge de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen, dienen bestemmingsplannen op vergelijkbare wijze opgebouwd, gepresenteerd en tevens digitaal uitwisselbaar gemaakt te worden. De regeling is afgestemd op de Wro, Bro en daarbij behorende ministeriële regelingen. Hiermee wordt de rechtsgelijkheid en de uniformiteit binnen de gemeentelijke c.q. landelijke bestemmingsplannen gediend. Het bestemmingsplan is tevens afgestemd op de terminologie en regelgeving zoals opgenomen in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5.2 Opbouw regels

De planregels behorende bij voorliggend plan, zijn opgebouwd in vier hoofdstukken. De definities van begrippen en de wijze van meten zijn opgenomen in hoofdstuk 1. Hoofdstuk 2 beschrijft de bestemmingen en het daarbij toegestane gebruik. Het derde hoofdstuk bevat de algemene regels. Hoofdstuk 4 beschrijft tot slot de overgangs- en slotbepalingen.

5.3 De bestemmingen

In het bestemmingsplan zijn verschillende bestemmingen opgenomen. In deze paragraaf wordt in alfabetische volgorde kort ingegaan op de inhoud van de verschillende bestemmingen waarbij eerst alle enkelbestemmingen worden behandeld en vervolgens de dubbelbestemmingen conform de landelijke standaarden..

Agrarisch

In het plan is het woonperceel verkleind tot het werkelijk in gebruik zijnde perceel. De omliggende gronden die in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 de bestemming Agrarisch-3 (agrarisch bouwperceel) hadden zijn nu bestemd als Agrarisch (agrarisch gebied, zoals weiland). Voor dit deel wijzigt de bebouwingsmogelijkheid. Om deze wijziging correct vast te leggen is deze schil om de woonbestemming opgenomen in onderhavig plan.

Gemengd

De bestemming gemengd is opgenomen voor het plandeel van de zorgboerderij en de te vervangen woning. Doordat het één eigendom en één kadastraal perceel betreft met twee functies is gekozen voor de bestemming gemengd. Dit is de meest logische bestemming. In de bestemming Gemengd zijn de regels, zoals bouwregels met maximum oppervlak, voor de zorgboerderij opgenomen.

Wonen

Binnen de bestemming 'Wonen' is het wonen met aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten toegestaan. De invulling van de bestemming is grotendeels ontleent aan de bestemming wonen zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Door gebruik te maken van deze regels wordt rechtsgelijkheid gegarandeerd.

Waarde Archeologie (Dubbelbestemming)

De dubbelbestemming waarde archeologie is een bestemming die waarborgt dat eventuele archeologische resten in de ondergrond niet zomaar vernietigd kunnen worden. Bij grotere graafwerkzaamheden in de grond dient namelijk eerst een archeologisch onderzoek uitgevoerd te worden om aan te tonen dat de werkzaamheden geen waarden vernietigen.



6 Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

Naast het toetsen aan diverse aspecten op het gebied van beleid en milieu, die ook dienen als toets of een ruimtelijk plan uitvoerbaar is, dient een plan ook te worden getoetst aan economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Grondexploitatiewet moet een exploitatieplan worden vastgesteld bij het vaststellen van het bestemmingsplan of ander ruimtelijk plan, tenzij de economische uitvoerbaarheid anderszins is gegarandeerd.

De gemeentelijke kosten voor het plan zijn middels de legesverordening. Voor dit plan zijn de kosten derhalve anderszins verzekerd en is een exploitatieplan niet nodig. Vanuit het plan vloeien geen overige kosten voort die voor rekening van de gemeente zijn.

Daarnaast is tussen de gemeente en de initiatiefnemer van het plan een planschaderisico overeenkomst gesloten. De economische uitvoerbaarheid van het plan is daarmee verzekerd.

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.

In voorbereiding op het plan is overleg met omwonenden gevoerd. De omwonenden hebben schriftelijk laten weten geen bezwaar te hebben tegen voorgenomen ontwikkeling zoals vastgelegd in onderhavig plan. Er kan derhalve gesteld worden dat er voldoende draagvlak is voor onderhavig plan.



7 Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek, dBO-advies, Duivendansweg 18 te Wezep, Documentnummer: 2014-39-458, 10 november 2014
2. Bodemonderzoek, Boluwa eco systems bv, Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Duivendansweg 18 te Wezep, Kenmerk: 14197, 2 december 2014

