



GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

**BUITENGEBIED,  
ZUIDERZEESTRAATWEG 289**



## Inhoudsopgave toelichting

|                                                    |    |
|----------------------------------------------------|----|
| Hoofdstuk 1 Inleiding .....                        | 5  |
| Hoofdstuk 2 Bestaande situatie .....               | 6  |
| 2.1 Ligging plangebied .....                       | 6  |
| 2.2 Beschrijving plangebied .....                  | 8  |
| 2.3 Geldende bestemmingsplannen .....              | 8  |
| Hoofdstuk 3 Beleid .....                           | 10 |
| 3.1 Rijksbeleid .....                              | 10 |
| 3.2 Provinciaal beleid .....                       | 12 |
| 3.3 Regionaal beleid .....                         | 15 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid .....                      | 16 |
| Hoofdstuk 4 Onderzoek .....                        | 20 |
| 4.1 Cultuurhistorie .....                          | 20 |
| 4.2 Bodem .....                                    | 22 |
| 4.3 Ecologie .....                                 | 23 |
| 4.4 Externe veiligheid .....                       | 24 |
| 4.5 Geluid .....                                   | 26 |
| 4.6 Luchtkwaliteit .....                           | 27 |
| 4.7 Geur .....                                     | 28 |
| 4.8 Milieuzonering .....                           | 28 |
| 4.9 Water .....                                    | 29 |
| 4.10 Milieueffectrapportage (MER) .....            | 31 |
| 4.11 Verkeer en parkeren .....                     | 32 |
| Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten .....               | 33 |
| 5.1 Het plan .....                                 | 33 |
| 5.2 Erftransformatierapport .....                  | 33 |
| 5.3 Inrichtingsschets .....                        | 33 |
| Hoofdstuk 6 Plansystematiek .....                  | 35 |
| 6.1 Toelichting op de plansystematiek .....        | 35 |
| 6.2 Handhaving .....                               | 37 |
| Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan .....     | 39 |
| 7.1 Economische uitvoerbaarheid .....              | 39 |
| 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....         | 39 |
| Hoofdstuk 8 Inspraak, overleg en zienswijzen ..... | 40 |
| 8.1 Inspraak .....                                 | 40 |
| 8.2 Overleg .....                                  | 40 |
| 8.3 Zienswijzen .....                              | 41 |

## Bijlagen

- Bijlage 1: archeologisch onderzoek
- Bijlage 2: verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: flora- en faunaonderzoek
- Bijlage 4: akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
- Bijlage 5: V-stacks berekening
- Bijlage 6: watertoets
- Bijlage 7: erftransformatierapport
- Bijlage 8: buurtdialog

## Hoofdstuk 1 Inleiding

In het buitengebied van Oldebroek bevindt zich aan de Zuiderzeestraatweg 289 een pluimveehouderij. De eigenaar is voornemens de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen. Hierbij wordt de bedrijfsbebouwing (ruim 1.500 m<sup>2</sup>) gesloopt en wordt een nieuwe woning teruggebouwd. Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden en wordt de tweede bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

De ontwikkeling is strijdig met de geldende bestemming, omdat de bestemming Agrarisch - 8 niet toelaat om een extra vrijstaande woning met bijgebouw te realiseren. Dit betekent dat het initiatief niet binnen de kaders van het bestemmingsplan past en dat een planologische procedure noodzakelijk is. Het initiatief is alleen mogelijk door middel van een bestemmingsplanherziening. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

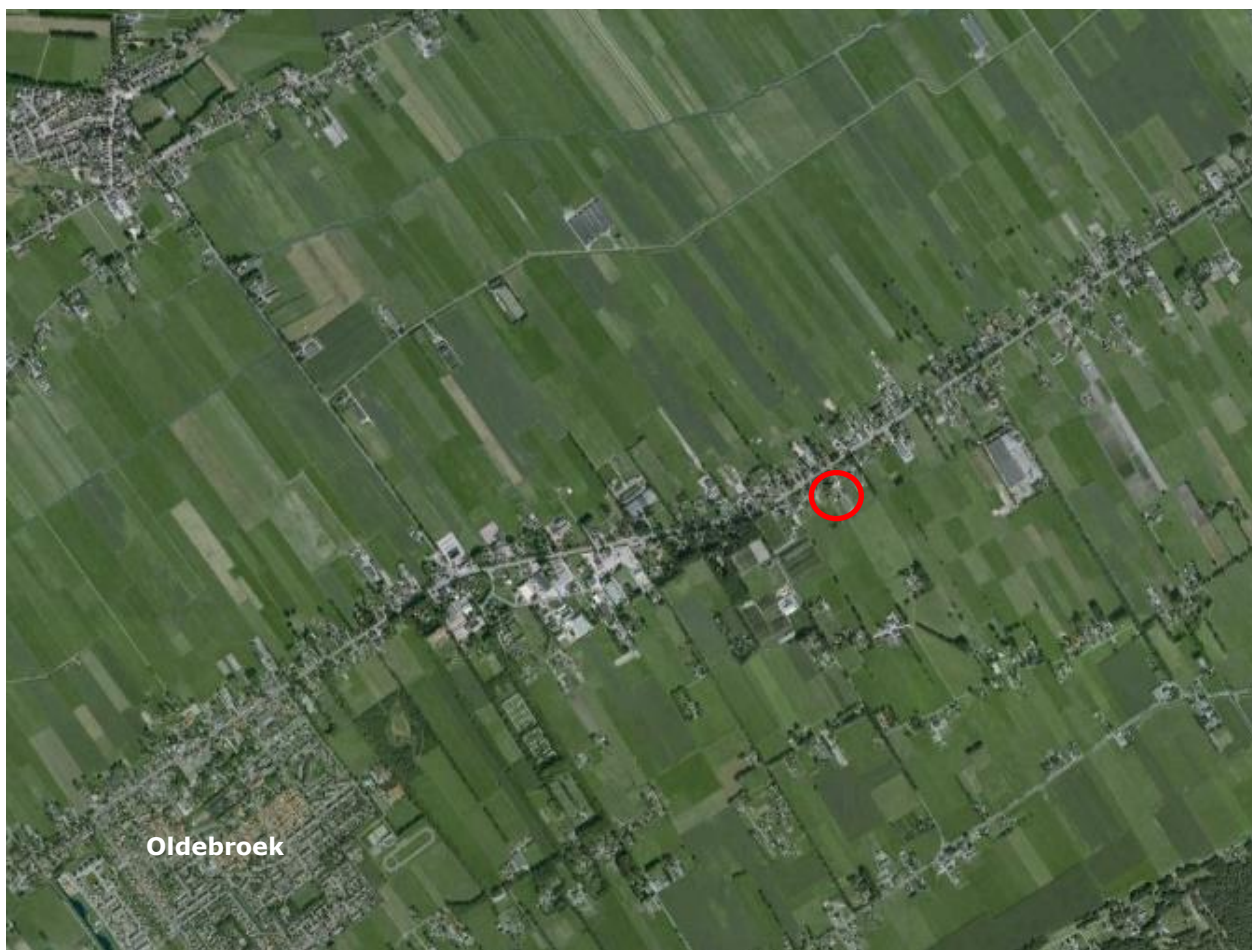
## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ligging plangebied

De gemeente Oldebroek ligt op de overgang van de randmeren naar de Veluwe. Daardoor is er sprake van een sterk wisselende ondergrond; van klei en veen naar zand, van laag naar hoog en van nat naar droog. Deze morfologische opbouw en ontginningsgeschiedenis zijn de basis voor de huidige landschappelijke diversiteit.

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

Het plangebied ligt circa 1,5 kilometer ten noordoosten van de kern Oldebroek. Op navolgende figuur is de globale ligging van het plangebied weergegeven.



*Globale ligging plangebied (rood) (bron: Google Earth, bewerking: SAB)*

De typische slagenverkaveling van het veenontginningslandschap is hierop goed te zien. Achter de bebouwde erven ligt het uitgestrekte polderlandschap.

Ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg is sprake van een blokverkaveling met meer opgaande beplanting. De Zuiderzeestraatweg is van oudsher de levensader van de gemeente. Voor velen is de Zuiderzeestraatweg beeldbepalend. Bovendien verbindt deze provinciale weg de kernen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek met elkaar.

Voor een uitgebreidere beschrijving van de ligging van het plangebied wordt verwezen naar het als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegde Erftransformatierapport.

Op navolgende figuur is de globale begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding bij dit bestemmingsplan.



*Globale begrenzing plangebied (rood) (bron: Google Earth, bewerking: SAB)*

## 2.2 Beschrijving plangebied

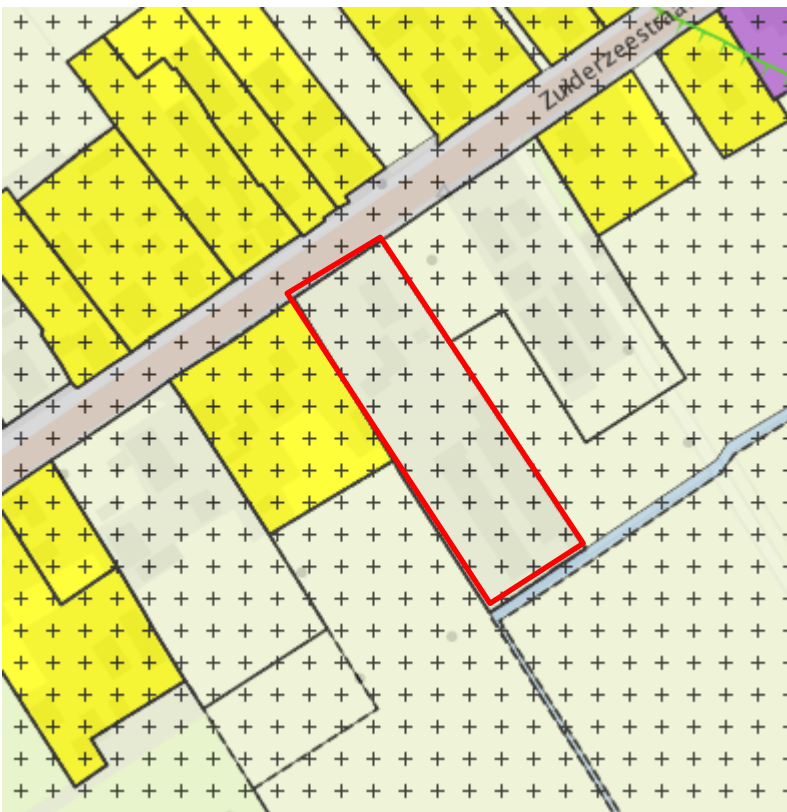
In het plangebied bevindt zich op dit moment een pluimveehouderij, bestaande uit een woonboerderij, een bestaande burgerwoning en pluimveestallen. De rest van het perceel betreft agrarische gronden. De directe omgeving wordt eveneens gekenmerkt door agrarische gronden en burgerwoningen.



*Indruk van het plangebied*

## 2.3 Geldende bestemmingsplannen

Tot het moment waarop het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 289' in werking treedt, geldt in het plangebied het op 15 december 2009 vastgestelde en op 31 augustus 2011 onherroepelijk geworden bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Sinds 31 mei 2012 geldt hierbij ook de partiële herziening 'Buitengebied administratieve correcties'.



*Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' met aanduiding plangebied (rood)*

In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" heeft het plangebied de bestemming 'Agrarisch - 8' met een bouwvlak, de functieaanduiding (sa-2bw), de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 en de gebiedsaanduiding vrijwaringszone - radar.

De voor 'Agrarisch - 8' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een intensieve veehouderij, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en al dan niet in combinatie met nevenactiviteiten in bestaande gebouwen te weten een caravanstalling, een zorgboerderij en activiteiten die zich richten op landschaps- en natuurbeheer, op landschaps- en natuureducatie en/of op recreatie. Ook is wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering toegestaan, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en voor mantelzorg. De functieaanduiding 'sa-2bw' geeft aan dat er twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig mogen zijn.

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

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - radar', gelden de volgende regels:

- indien een bouwaanvraag wordt ingediend op gronden die gelegen zijn boven 40 meter NAP, moet door de Nederlandse organisatie voor toegepast natuurwetenschappelijk onderzoek (TNO) een verstoringsstoets worden uitgevoerd;
- indien uit deze toets blijkt dat de verstoring groter of gelijk is aan 10%, wordt het bouwwerk niet toelaatbaar geacht.

#### *Strijdigheid met vigerend bestemmingsplan*

De ontwikkeling is strijdig met de geldende bestemming, omdat binnen de bestemming 'Agrarisch - 8' het enkel is toegestaan om te wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering. Aangezien in dit plan de agrarische bedrijfsvoering verdwijnt, betekent dit dat het initiatief niet binnen de kaders van het bestemmingsplan past en dat een planologische procedure noodzakelijk is. Het initiatief is alleen mogelijk door middel van een bestemmingsplanherziening. Onderhavig bestemmingsplan voorziet hierin.

Middels dit bestemmingsplan wordt de functie gewijzigd naar 'Wonen' en wordt de realisatie van een vrijstaande woning en de splitsing van de bestaande woonboerderij mogelijk gemaakt.

De gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone - radar' is in dit bestemmingsplan komen te vervallen, vanwege de gewijzigde normen in het Barro en het Rarro.

## Hoofdstuk 3 Beleid

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Een actualisatie van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid is nodig gebleken omdat de verschillende beleidsnota's op het gebied van ruimte en mobiliteit gedateerd zijn door nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau.

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

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

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

De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

1. Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

*Nationaal belang 1:* Een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;

*Nationaal belang 2:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;

*Nationaal belang 3:* Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;

*Nationaal belang 4:* Efficiënt gebruik van de ondergrond;

2. Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:

*Nationaal belang 5:* Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;

*Nationaal belang 6:* Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

*Nationaal belang 7:* Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;

3. Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:

*Nationaal belang 8:* Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;

*Nationaal belang 9:* Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;

*Nationaal belang 10:* Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;

*Nationaal belang 11:* Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;

*Nationaal belang 12:* Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

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

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

Naast de drie hoofddoelen wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte zijn nationale belangen opgenomen die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland.

### *Conclusie*

Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is niet van betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan betreft geen nationaal belang.

### 3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening in werking getreden. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (de artikelen worden later aan het Barro toegevoegd) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele

waarde is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor één onderwerp geregeld in dit besluit, voorziet het besluit niet in de (definitieve) begrenzing. Dit betreft de EHS. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR worden herbevestigd. Het betreft onder meer de volgende onderdelen: project Mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie en erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

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

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

### *Conclusie*

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. Uit jurisprudentie blijkt dat bij de realisatie van een enkele woning geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Om die reden hoeft de Ladder voor duurzame verstedelijking niet te worden doorlopen.

Het Barro is daarmee niet van betekenis voor onderhavig bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan betreft geen nationaal belang.

## *3.2 Provinciaal beleid*

### *3.2.1 Omgevingsvisie*

Op 11 november 2015 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland gewijzigd vastgesteld. Deze visie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar kijkt ook naar de langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincie en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden. De provincie heeft in de Omgevingsvisie twee doelen gedefinieerd. Het zijn doelen die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken.

## 1 Een duurzame economische structuurversterking.

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en een vitaal landelijk gebied met voldoende werkgelegenheid. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door het duurzaam versterken van de ruimtelijk-economische structuur. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'.

## 2 Het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Dit doel betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek; uitgaan van doelen, niet van regels,
- 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.

Om deze doelen in beleid te vertalen, hanteert de provincie drie aandachtsgebieden: Dynamisch, Mooi en Divers Gelderland. Ontwikkelingen in Gelderland wil de provincie benaderen vanuit elk van deze drie perspectieven, die elkaar aanvullen:

- Dynamisch: de (ruimtelijk-economische) ontwikkelingen en de geleiding daarvan op provinciaal niveau.
- Mooi: de Gelderse kwaliteiten die bescherming nodig hebben en ruimte voor behoud door ontwikkeling.
- Divers: het herkennen van de regionale verschillen in maatschappelijke vraagstukken en opgaven en het koesteren van de regionale identiteiten.

### Natuur en landschap

De provincie en haar partners streven samen naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Natuur en landschap zijn het kapitaal van Gelderland. De opgaven die de provincie en haar partners hierbij zien, zijn:

- het behouden en mogelijk vergroten van de biodiversiteit (soortenrijkdom) in de natuur;
- het verbinden van de Gelderse natuur met natuurgebieden in aangrenzende provincies en Duitsland;
- het betrekken van de mensen in een gebied bij het beheer van hun natuur en landschap.

De bescherming van bos en natuur buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone is een verantwoordelijkheid van gemeenten. De provincie heeft daarom de provinciale richtlijn Bos- en natuurcompensatie ingetrokken.

### Functieverandering

Uit de Omgevingsvisie blijkt dat de provincie zich wil inzetten voor de aanpak van leegstand en transformatie. De provincie nodigt partners en eigenaren van vastgoed uit te komen met initiatieven en oplossingen voor flexibel en tijdelijk ruimtegebruik, functieverandering, transformatie of sloop. De provincie stelt bij initiatieven voor functieverandering dat deze de aanwezige en te ontwikkelen economie en gebiedskwaliteiten moeten versterken. Een kwaliteitsverbetering wil zeggen dat er sprake is van sloop en of hergebruik van vrijkomende bebouwing (functieverandering).

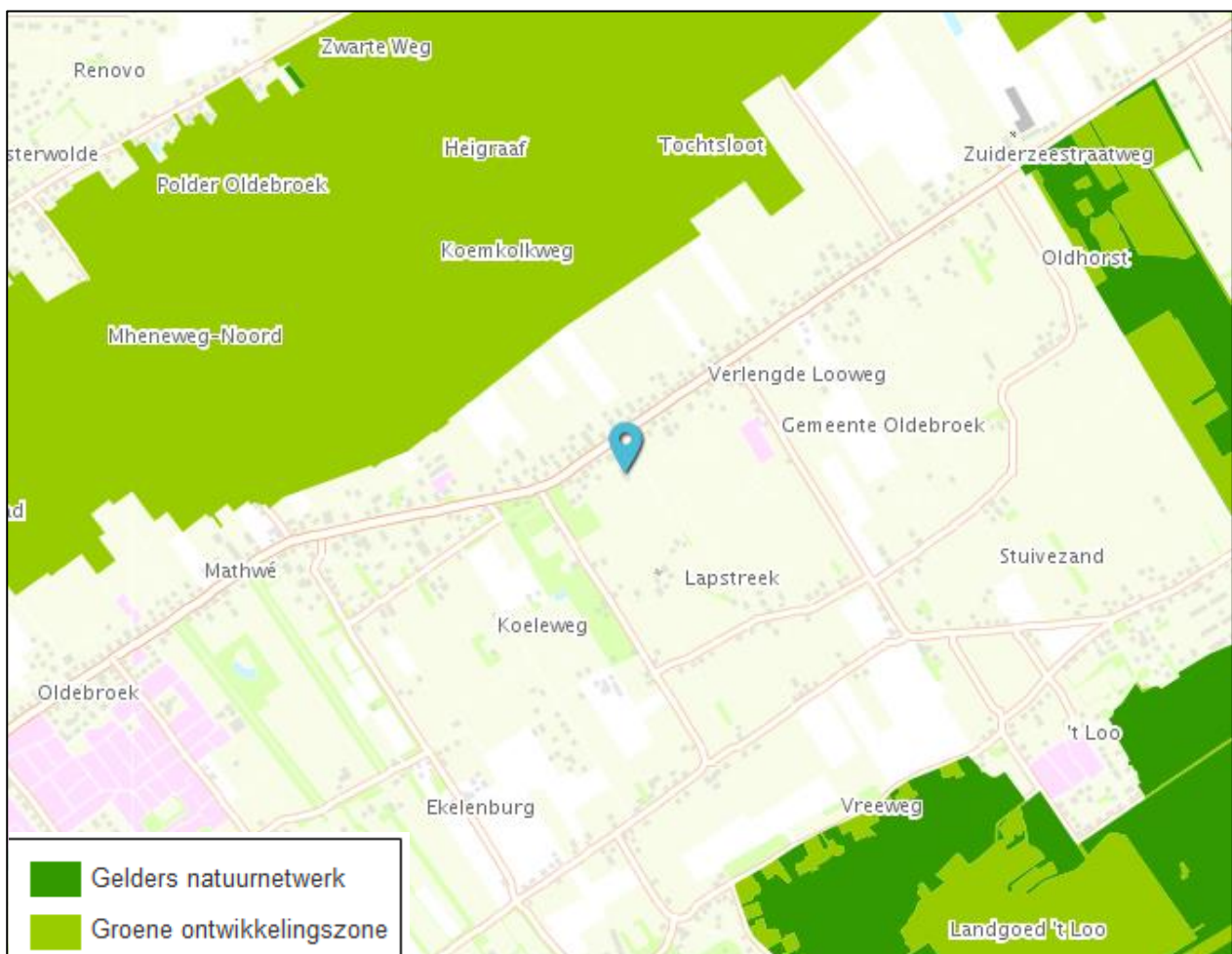
Voor nieuwe stedelijke functies in het buitengebied geldt dat deze afgewogen worden in het licht van de Ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Ook bij functieverandering. Hiermee krijgen functies een plek die in principe ook in bestaande steden en dorpen gelokaliseerd kunnen worden. In deze gevallen zal de behoefte (Gelderse ladder) aangetoond moeten worden. Bijvoorbeeld de behoefte aan 'landelijk wonen'. Dit betekent dat onderbouwd wordt waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

### 3.2.2 Omgevingsverordening

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Uit de navolgende afbeelding van de kaart 'Natuur' van de Omgevingsverordening wordt duidelijk dat het plangebied niet binnen het Gelders natuurnetwerk (GNN) of Groene ontwikkelingszone (GO) ligt.



*GNN en GO met aanduiding plangebied (blauwe pijl)*

Uit de navolgende afbeelding van de kaart 'Landschap' van de Omgevingsverordening wordt duidelijk dat het plangebied grenst aan het Nationaal landschap. Bestemmingsplannen die zich binnen een Nationaal landschap bevinden mogen geen ontwikkelingen mogelijk maken die de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap aantasten. Door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsbebouwing draagt dit plan juist bij aan de beleving van het Nationaal landschap.



*Kaart 'Landschap' met aanduiding plangebied (rood kader)*

### *Conclusie*

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. Daarbij wordt gezorgd voor een zorgvuldige inpassing in de bestaande bouwwingsstructuur.

Het plan is in paragraaf 3.1.2 reeds getoetst aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat de Ladder niet hoeft te worden doorlopen. Een toets aan de Gelderse ladder is eveneens niet nodig.

In de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening worden verder geen zaken genoemd die relevant zijn voor dit initiatief, het vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit initiatief.

Het plan is in lijn met de doelstellingen en regels van het provinciale beleid.

### *3.3 Regionaal beleid*

#### *3.3.1 Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe (april 2007)*

Het Streekplan Gelderland 2005 dat door Provinciale Staten in juni 2005 is vastgesteld geeft de beleidskaders voor functieverandering van gebouwen in het buitengebied. In de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe is de visie van de regio Noord-Veluwe geformuleerd, waarin enkele regiospecifieke keuzes zijn gemaakt. In de streekplanuitwerking wordt onderscheid gemaakt tussen functieverandering naar wonen, functieverandering naar werken, uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven, nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven en de zogenaamde hobbyboerenregeling.

Bij een functieverandering naar wonen kan zowel hergebruik van bestaande gebouwen plaatsvinden als sloop en vervangende nieuwbouw. Bij functieverandering naar wonen dient binnen het gebiedstype Waardevol landschap minimaal 500 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt.

Bij de minimaal te slopen oppervlakte aan bedrijfsgebouwen kan saldering plaatsvinden. Overige bedrijfsbebouwing die niet wordt gebruikt voor wonen of bijgebouw dient eveneens te worden gesloopt.

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype Waardevol landschap en het plan betreft een functieverandering naar wonen. Volgens de streekplanuitwerking geldt dat maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt voor wonen in één woongebouw waarbinnen meerdere wooneenheden gerealiseerd kunnen worden. Het aantal wooneenheden dat kan worden gerealiseerd is maatwerk. De invulling is afhankelijk van de omgevingskwaliteit, het bestaande ensemble en het woningbouwprogramma.

#### *Conclusie*

Het plan betreft de sloop van circa 1500 m<sup>2</sup> aan agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. De ontwikkeling past binnen de kaders van de Streekplanuitwerking Functieverandering Noord-Veluwe.

### *3.4 Gemeentelijk beleid*

#### *3.4.1 Structuurvisie 2030 (vastgesteld 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 in geval van functieveranderingsprojecten of bij woningbouw in de zoekzones.

De locatie is gelegen in 'Het gebied tussen het Centraal Veluws Natuurgebied en de Zuiderzeestraatweg'. Kenmerkend voor dit gebied is de kleinschaligheid. Er is relatief veel (woon)bebouwing en groen, waaronder een aantal landgoederen. De betekenis als agrarisch gebied neemt af. Het aantal agrarische bedrijven daalt sterk. Een aantal bedrijven met een goed toekomstperspectief zijn uitgeplaatst naar de polder. Volgens de visie dient in deze zone de landbouw (melk/rundveehouderij) de belangrijkste functie te zijn en te blijven, in combinatie met het behoud van het karakteristieke open landschap.

In de structuurvisie is beperkt aandacht voor vrijkomende agrarische bedrijven. Zo wordt gesteld dat de vrijkomende vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen een recreatieve of een welzijnsfunctie kunnen krijgen (bijvoorbeeld een zorgboerderij). De bedrijfsgebouwen moeten geen broedplaats worden voor niet-agrarische bedrijvigheid omdat het reële gevaar bestaat dat deze bedrijven doorgroeien tot nieuwe bedrijven in het buitengebied.

#### *Conclusie*

Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. De ontwikkeling past binnen de kaders en het gedachtegoed van de Structuurvisie 2030.

#### *3.4.2 Toekomstvisie Oldebroek 2030*

De Toekomstvisie Oldebroek 2030 geeft richting aan de diverse strategische opgaven en geeft kleur aan de identiteit van de gemeente. De opgave die de gemeente daarbij stelt kent als devies 'Oldebroek: natuurlijk dynamisch': "Oldebroek is een woongemeente met aandacht voor elkaar en met een fraaie omgeving waar het goed recreëren is. Oldebroek wil optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest."

Wat betreft wonen wordt gesteld dat wonen in het buitengebied meer mogelijk wordt. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt kansen (hergebruik, rood-voor-rood). Maar ook nieuwbouw is op bepaalde locaties en onder bepaalde voorwaarden in het buitengebied mogelijk.

## *Conclusie*

Dit bestemmingsplan past goed binnen de doelstellingen zoals die in de toekomstvisie omschreven zijn. Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. De ontwikkeling past binnen de kaders en het gedachtegoed van de Toekomstvisie Oldebroek 2030.

### 3.4.3 Welstandsnota

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere het buitengebied. Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheerssituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

In de Welstandsnota wordt de gemeente onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Aan elk gebied is een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstands aandacht de gemeente aan een gebied zal geven en in welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. Een ontwikkelingsgebied kan als men dat wenst tijdelijk een hoger welstandsniveau krijgen toebedeeld. Het welstandsbeleid van Oldebroek kent vier welstandsniveaus.

Dit bestemmingsplan ligt in het deelgebied Zuiderzeestraatweg. Dit gebied valt als hoofdstructuur van de gemeente onder welstandsniveau 1. Het welstandsbeleid in dit gebied is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste de ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Zware toetsing houdt in dat over alle plannen (lichte en reguliere vergunning) advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie.

## *Conclusie*

In het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt het bouwplan voorgelegd aan de welstandscommissie.

### 3.4.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 2006

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

De gemeenten van de regio Noord-Veluwe hebben samen met de provincie een ontwikkelingstraject afgesproken. Een van de punten betreft het landelijk wonen. De gemeenten zullen zich inspannen in het buitengebied het woonmilieu landelijk wonen primair te realiseren door functieverandering, hergebruik bestaande gebouwen en woningsplitsing en secundair door nieuwbouw (in de vorm van uitbreiding van kernen).

## *Conclusie*

Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. De ontwikkeling past binnen de kaders van het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 2006.

### 3.4.5 Structuurvisie functieverandering Oldebroek 2015

De Structuurvisie functieverandering Oldebroek 2015 schetst de mogelijkheden voor functieverandering, waarbij de belangen van actieve agrariërs niet uit het oog worden verloren. Functieverandering mag dan ook geen nadelige gevolgen hebben op aanwezige agrarische bedrijven, woningen en andere functies.

De structuurvisie omvat het beleid ten aanzien van functieverandering van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen, het beleid voor splitsing van karakteristieke en monumentale boerderijen en het beleid ten aanzien van de plattelandswoning.

#### *Beleidsnotitie Functieverandering gemeente Oldebroek 2010, gewijzigd 18 april 2013*

De gemeente Oldebroek heeft binnen de nota Streekplanuitwerking haar eigen beleid vormgegeven. In 2010 is Beleidsnotitie functieverandering gemeente Oldebroek 2010 vastgesteld. Onderdelen van de Beleidsnotitie zijn bijvoorbeeld de sloopstaffel, de gebiedsindeling en de raadpleging van de ervenconsulent. Op 19 april 2013 is de beleidsnotitie functieverandering VAB gemeente Oldebroek 2010 gewijzigd vastgesteld. Bestaande regelingen zijn hierdoor verscherpt. Zo stelt de gemeente Oldebroek onder meer als uitgangspunt dat maximaal 2 woongebouwen per perceel zijn toegestaan, afhankelijk van de oppervlakte van de bebouwing die wordt gesloopt. Daarnaast zal een ervenconsulent worden ingeschakeld voor de landschappelijke inpassing.

#### *Beleidsnotitie Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen*

In augustus 2013 is de beleidsnotitie Splitsing karakteristieke en monumentale boerderijen opgesteld. Hierin is geregeld dat karakteristieke en monumentale boerderijen onder voorwaarden na herbestemming kunnen worden gesplitst ter voorkoming van leegstand en verpaupering.

## *Conclusie*

In het plan wordt ongeveer 1.500 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt. Dit houdt in dat 1 dure (vrijstaande) en 2 middeldure woningen (in bestaande bebouwing) mogen worden gerealiseerd. Het plan voldoet hieraan. De functie wijzigt naar wonen en daarmee samenhangend wordt een vrijstaande woning gerealiseerd en een karakteristieke boerderij gesplitst. Ook is advies ingewonnen bij de ervenconsulent van het Gelders Genootschap.

Het plan past binnen de kaders van Structuurvisie functieverandering Oldebroek 2015.

### 3.4.6 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.

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.

### 3.4.7 Bed en Breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie & Toerisme, Ruimtelijke aspecten' (2010) wordt diversiteit en kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Achterliggend doel is de verbreding van het toeristisch product. De nota wijst op de behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente. Daarnaast is er behoefte aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, waaronder de lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknopen-netwerk Veluwe.

Bed en breakfast voorzieningen worden beschouwd als een welkome aanvulling op het toeristische aanbod. Bed en breakfast voorzieningen zijn daarom in de gehele gemeente toegestaan, mits er wordt voldaan aan een aantal beleidsregels. In hoofdlijnen moeten de voorzieningen een kwaliteitsimpuls zijn voor het landelijke gebied. In de notitie 'Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek' (2009) wordt aangegeven welke beleidsregels van toepassing zijn en hoe de functie planologisch verankerd wordt in nieuwe bestemmingsplannen.

#### *Conclusie*

Om in te spelen op de uitgangspunten van de gemeente ten aanzien van bed en breakfast wordt in dit bestemmingsplan onder voorwaarden via een afwijkingsbevoegdheid een bed&breakfast mogelijk gemaakt.

#### 3.4.8 Beleid aan huis verbonden beroep of bedrijf

De gemeente Oldebroek staat aan huis verbonden beroepen of bedrijven toe. Daarvoor is een aantal voorwaarden geformuleerd: de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aanhuis-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 m<sup>2</sup>. Dit beleid is verwerkt in de planregels bij dit bestemmingsplan.

#### 3.4.9 Beleidsnotitie paardenbakken

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;
- Longeercirkels, 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.

## Hoofdstuk 4 Onderzoek

### 4.1 Cultuurhistorie

#### 4.1.1 Algemeen

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden cq. de waarden te beschermen.

#### 4.1.2 Archeologie

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

##### Aanwezige 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. Hieruit blijkt dat voor het onderhavige plangebied het opnemen van een beschermende regeling niet noodzakelijk is, omdat er op het perceel geen aanwezige en/of aangetoonde waarden voorkomen.

##### Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het onderhavige plangebied ligt in een gebied met een lage 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.

##### 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 m<sup>2</sup>, waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd.

Omdat de grens van 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

#### *Archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek*

In september 2015 heeft RAAP een archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.

Op grond van het voorkomen van verspoeld dekzand binnen nagenoeg het gehele plangebied wordt aan het plangebied een lage archeologische verwachting toegekend voor alle archeologische perioden. Het voorkomen van verspoeld dekzand duidt op een relatief lage ligging van het plangebied. Door zijn lage ligging leende het gebied zich door de eeuwen heen niet direct voor (langdurige) bewoning. Daar komt nog bij dat de bodem ter plekke dusdanig diep is verstoord, dat de kans op nog intacte archeologische resten verwaarloosbaar klein is.

Gelet op de onderzoeksresultaten wordt voor het plangebied geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen.

Indien bij de uitvoering van de werkzaamheden onverwacht archeologische resten worden aangetroffen, dan is conform artikel 53 en 54 van de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) aanmelding van de desbetreffende vondsten bij de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap c.q. de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed verplicht (vondstmelding via ARCHIS).

#### *Conclusie*

Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### **4.1.3 Zichtbare cultuurhistorische waarden**

In het plangebied of in de omgeving bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing. Wel bevindt zich in het plangebied een karakteristieke boerderij. Voor een uitgebreidere beschrijving van de zichtbare cultuurhistorische waarden in het plangebied wordt verwezen naar het als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegde Erftransformatierapport.

#### *Conclusie*

Het aspect Cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## 4.2 Bodem

Voordat een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de toevoeging van functies waar langdurig of frequent mensen verblijven, moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Om die reden dient voor het plangebied een bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

### 4.2.1 Verkennend bodemonderzoek

In januari 2016 is door Rouwmaat Groep voor een deel van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Het plangebied van het bodemonderzoek en de belangrijkste conclusies zijn hieronder weergegeven.



### Plangebied verkennend bodemonderzoek

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Bij het vooronderzoek zijn geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest op of in de bodem van de onderzoekslocatie. Het is niet bekend of op de onderzoekslocatie asbest in de bodem aanwezig is.

Teneinde een uitspraak te kunnen doen over de concentratie aan asbest kan een asbestonderzoek uitgevoerd worden conform de NEN 5707 (bodem) en/of NEN 5897 (granulaten). Asbest is in dit onderzoek verder niet beschouwd.

De bovengrond bestaat overwegend uit donkerbruin, matig fijn zand. Daaronder bestaat de ondergrond overwegend uit lichtbruin, matig fijn zand. Tijdens de monsternamen bedroeg de grondwaterstand 70 cm mv voor peilbuis 8. Tijdens de veldwerkzaamheden is gelet op het voorkomen van asbest. Visueel is op de bodem en in het opgeboorde materiaal geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Zintuiglijk zijn er geen afwijkingen waargenomen.

Op basis van de analyseresultaten kan geconcludeerd worden dat:

- a) in de grond geen van de onderzochte componenten is aangetoond in een concentratie boven de achtergrondwaarde en/of detectiegrens;
- b) het grondwater licht verontreinigd is met Barium.

Het is bekend dat in het grondwater zware metalen in sterk fluctuerende gehalten kunnen voorkomen, zowel door natuurlijke bronnen als door menselijke activiteiten veroorzaakt (vermesting). De gehalten betreffen dan (natuurlijke) achtergrondwaarden.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient grotendeels aangenomen te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er ons inziens op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

#### 4.2.2 Conclusie

Het aspect Bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

### 4.3 Ecologie

#### 4.3.1 Algemeen

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

#### 4.3.2 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 Habitatrichtlijn.

#### 4.3.3 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 aangewezen, 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.

#### 4.3.4 Quick scan flora en fauna

In oktober 2015 heeft SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd in het kader van de Flora- en faunawet en overige (natuur)wetgeving. Het onderzoek is toegevoegd in de bijlagen bij deze toelichting. Hieronder volgen de belangrijkste conclusies uit dit onderzoek.

Nader onderzoek voor wat betreft gebiedsbescherming in relatie tot de Natuurbeschermingswet 1998, het Gelders Natuur Netwerk, weidevogelgebied en ganzengebied is niet noodzakelijk. De beoogde plannen hebben geen negatief effect op deze gebieden.

Nader onderzoek voor wat betreft soortenbescherming is niet noodzakelijk. Strikt beschermde soorten worden niet in het plangebied verwacht.

Het is waarschijnlijk dat algemeen voorkomende vogelsoorten in of direct rond het plangebied broeden tijdens de broedperiode (half maart tot half augustus). Tevens broeden er boerenzwaluwen in de schuur. De geplande werkzaamheden kunnen versturend werken op deze broedende vogels. Er is dan mogelijk sprake van overtreding van de Flora- en faunawet. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen adviseren wij om deze buiten de broedperiode te starten. Daarnaast dient te allen tijde rekening gehouden te worden met de zorgplicht.

Naast de consequenties die voortkomen uit de Flora- en faunawet is ook een vrijblijvende aanbeveling te doen ten aanzien van de inrichting van het plangebied, namelijk:

- Als bomen en struiken worden geplaatst in de nieuwe situatie, bevelen wij inheemse boom- en struiksoorten aan. Deze soorten komen van oorsprong in Nederland voor. Dergelijke soorten zorgen voor een hogere biodiversiteit in het gebied dan uitheemse soorten. Inheemse soorten trekken bijvoorbeeld meer insecten aan dan uitheemse soorten. Er is dan meer voedsel voor bijvoorbeeld vogels en vleermuizen voorhanden.
- Vanwege de veranderde constructie van nieuwbouw hebben huismussen, gierzwaluwen en vleermuizen steeds minder nestplaatsen en vaste rust- en verblijfplaatsen tot hun beschikking. Tegenwoordig zijn elegante oplossingen beschikbaar om deze soorten onderdak te bieden in nieuwe gebouwen.

#### *Conclusie*

Het aspect 'Ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

### 4.4 Externe veiligheid

#### 4.4.1 Algemeen

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.

#### 4.4.2 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 - bijvoorbeeld met koelinstallaties met ammoniak als koelmedium - 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 het onderhavige bestemmingsplan is ten aanzien van externe veiligheid het uitgangspunt, dat wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Uit inventarisatie blijkt dat zich rond de onderhavige locatie geen inrichtingen bevinden die een mogelijk risico vormen voor de omgeving.

#### 4.4.3 Buisleidingen

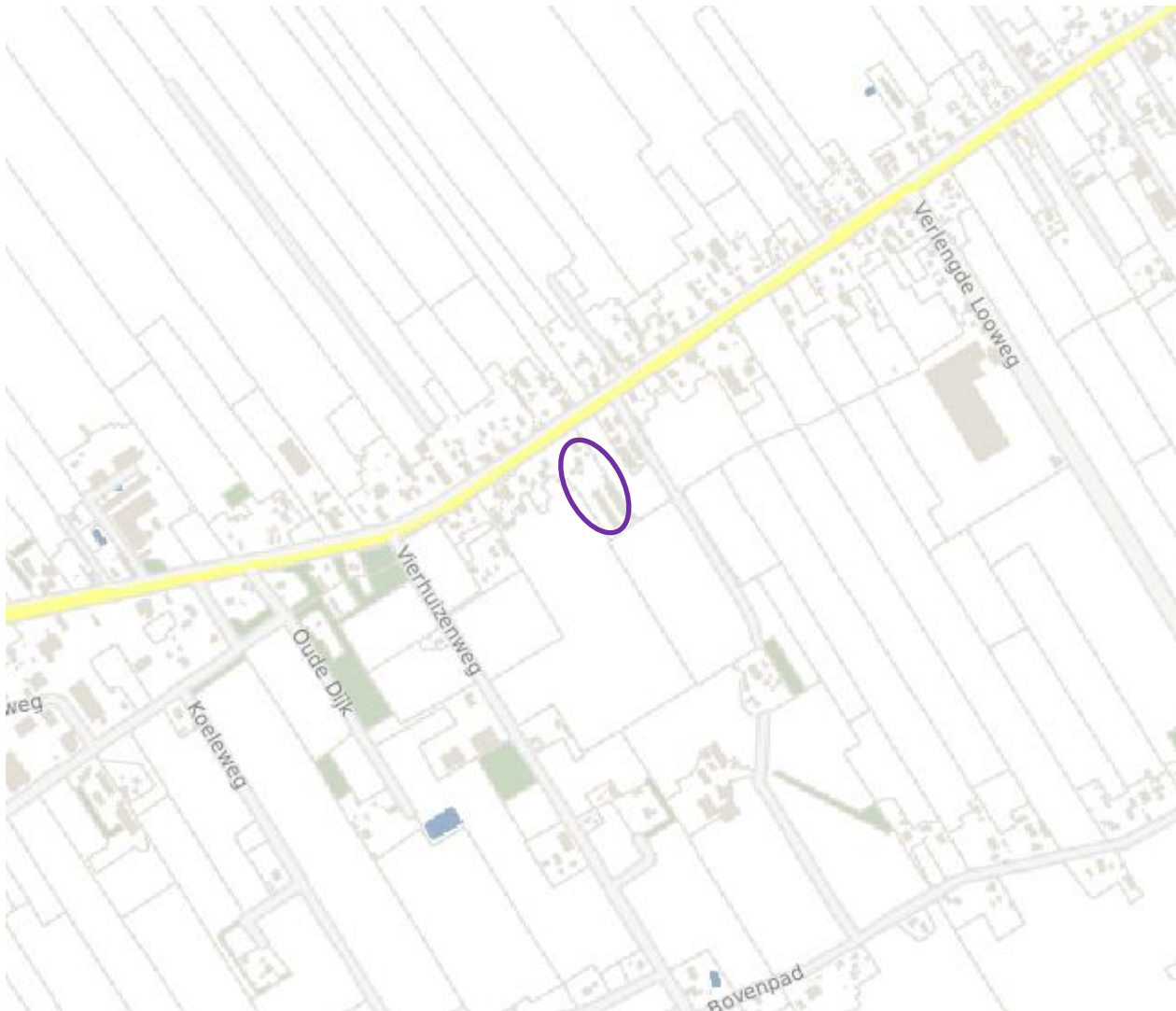
In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de veiligheidsaspecten rond hogedruk aardgastransportleidingen. Uit dat onderzoek is gebleken dat voor de huidige situatie de hogedruk aardgastransportleidingen geen belemmering vormen. Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt dan ook dat een nadere regeling ten aanzien van buisleidingen niet noodzakelijk is.

#### 4.4.4 Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Er liggen geen wegen, waterwegen of spoorlijnen in de buurt van het plangebied waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het is voor het voorliggende plan dan ook niet nodig om een nadere regeling met betrekking tot het vervoer van gevaarlijke stoffen op te nemen.

#### 4.4.5 Risicokaart Gelderland



*Uitsnede risicokaart, met aanduiding plangebied (paars) (bron: [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl))*

#### 4.4.6 Conclusie t.a.v. externe veiligheid

Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

### 4.5 Geluid

#### 4.5.1 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.

#### 4.5.2 Wegverkeerslawai

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.

Het onderhavige perceel ligt aan de Zuiderzeestraatweg, waar 80 km/h mag worden gereden. Onderzoek naar wegverkeerslawai is noodzakelijk omdat woningen geluidgevoelige bestemmingen zijn waarvoor

akoestisch onderzoek moet worden verricht. De geluidbelasting van een nieuwe woning wordt getoetst aan de normen uit de Wet geluidhinder (Wgh).

In december 2015 is door SAB een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de nieuw te bouwen woning. Dit onderzoek is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen. De belangrijkste resultaten zijn hieronder weergegeven.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelastingen vanwege de Zuiderzeestraatweg 48 dB, inclusief aftrek ex art. 110g Wgh, bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB vanwege de Zuiderzeestraatweg wordt daarmee niet overschreden. De Wgh legt daarmee geen belemmeringen op ten aanzien van de Zuiderzeestraatweg.

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai gegarandeerd te worden. Bij het bepalen van de vereiste gevelgeluidwering wordt rekening gehouden met de berekende geluidbelasting op de gevels van de woning. Voor de nieuwe woning geldt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai hoogstens 50 dB (excl. aftrek conform art. 110g Wgh) bedraagt. Op basis van de berekende geluidbelastingen dient te worden voldaan aan de minimum gevelweringseis van 20 dB(A) uit het Bouwbesluit. Hiervoor zijn geen aanvullende (zware) gevelmaatregelen noodzakelijk. Een aanvullend onderzoek naar de gevelgeluidwering is niet noodzakelijk.

#### 4.5.3 Spoorlawaai

De spoorlijn Amersfoort – Zwolle (lijn 253) heeft een zonebreedte van 300 meter ter weerszijden van de spoorlijn, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt op ruim 2,5 kilometer van de geluidszone van de spoorlijn.

#### 4.5.4 Industrielawaai

Er zijn geen omliggende bedrijven die geluidhinder veroorzaken op het plangebied. In paragraaf 4.8 Milieuzonering wordt hier nader op ingegaan.

#### 4.5.5 Conclusie t.a.v. geluid

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

### 4.6 Luchtkwaliteit

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.

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 NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

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 33.333 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de Regeling NIBM;
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

#### *Conclusie*

Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een ontwikkeling van deze omvang niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Dit bestemmingsplan heeft geen negatieve gevolgen voor de luchtkwaliteit in de directe omgeving.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### *4.7 Geur*

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij.

De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

In augustus 2014 is door KEMA Nederland B.V. een V-stacks berekening uitgevoerd. Deze is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. Bij de positionering van de nieuw te bouwen woning is rekening gehouden met de geurzone. Het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning is buiten de geurzone van de Zuiderzeestraatweg 291 gepositioneerd. Daarmee wordt dit bedrijf niet in haar belangen geschaad. De bestaande woningen zijn eveneens gelegen buiten deze geurzone.

#### *Conclusie*

Het aspect geur vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### *4.8 Milieuzonering*

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is voor diverse omgevings- en gebiedstypen. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

Het plan betreft de sloop van agrarische bebouwing, de functiewijziging naar wonen en daarmee samenhangend de realisatie van een vrijstaande woning en splitsing van een woonboerderij in twee wooneenheden. Er is geen sprake van de realisatie van functies die milieuhinder veroorzaken. De woning in het plangebied wordt aangemerkt als milieuhindergevoelig.

Naast voorgenoemde toetsing moet onderzocht worden of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied. In de omgeving van het plangebied zijn enkele hinder veroorzakende functies gelegen:

| Adres                  | Functie               |
|------------------------|-----------------------|
| Zuiderzeestraatweg 291 | Varkenshouderij       |
| Zuiderzeestraatweg 291 | Vleeskalverenhouderij |

De navolgende tabel laat zien hoe deze functies kunnen worden gecategoriseerd op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Daarnaast geeft de tabel de minimaal aanbevolen richtafstanden in meters aan voor deze functie.

| Adres                  | Type inrichting              | Geur | Stof | Geluid | Gevaar |
|------------------------|------------------------------|------|------|--------|--------|
| Zuiderzeestraatweg 291 | Fokken en houden van varkens | 200  | 30   | 50     | 0      |
| Zuiderzeestraatweg 291 | Fokken en houden van rundvee | 100  | 30   | 30     | 0      |

De locatie ligt in de lintbebouwing tussen Oldebroek en Wezep. Hoewel binnen het lint nog veel agrarische bedrijven gevestigd zijn, ligt de locatie voornamelijk tussen woonbebouwing en voormalige agrarische bebouwing. Hierdoor is sprake van een 'gemengd gebied' en kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden teruggebracht.

De nieuwe woning zal op ruim 40 meter afstand van het bouwvlak van het bedrijf van de familie Spijkerboer gerealiseerd worden. Voor het aspect geur wordt niet voldaan aan de richtafstand van 100 meter.

In de paragraaf 'Geur' is reeds onderbouwd dat het bouwvlak van de nieuw te bouwen woning buiten de geurzone van de Zuiderzeestraatweg 291 wordt gepositioneerd. Daarmee wordt dit bedrijf niet in haar belangen geschaad. De bestaande woningen zijn eveneens gelegen buiten deze geurzone.

Voor de overige aspecten (stof, geluid en gevaar) wordt voldaan aan de richtafstanden.

#### Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor dit bestemmingsplan.

#### 4.9 Water

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij gemeentelijke, provinciale en regionale structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij afwijkingen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

#### 4.9.1 Beleid

##### *Provinciaal beleid*

Op 9 juli 2014 is Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De omgevingsvisie vervangt de huidige omgevingsplannen zoals de Structuurvisie, het Gelders Milieuplan en het Waterplan Gelderland 2010-2015. De Omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn.

In de omgevingsvisie wordt de ambitie en de rol van de provincie voor het aspect water aangegeven. De provincie stuurt op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater. Een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem helpt mee aan een optimale en duurzame driedimensionale inrichting van Gelderland.

Een systeem is veerkrachtig als het onder normale omstandigheden alle functies goed kan uitvoeren, (tijdelijke) over- en onderbelasting goed op kan vangen zonder dat maatschappelijke overlast of ecologische schade optreedt en hiervan snel kan herstellen zonder blijvende negatieve effecten. Een systeem is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. Om de veerkracht van het water- en bodemsysteem te vergroten is het belangrijk om meer ruimte te maken voor beken, te zorgen voor stedelijk waterbeheer en voor goed bodembeheer. Dat betekent bijvoorbeeld dat de bodem zodanig wordt beheerd en gebruikt dat de bodem meer water kan opnemen in perioden van regen en dus ook weer water kan afgeven in perioden van droogte. Zowel bewoonde gebieden, natuurgebieden als landbouwgronden zullen hieraan een bijdrage moeten leveren.

Daarnaast is het van belang om ervoor te zorgen dat het water- en bodemsysteem duurzaam is en ook in de toekomst kan blijven functioneren tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten. De provincie streeft naar een duurzaam gebruik van de ondergrond. Zij zoekt naar een balans tussen het benutten van de kansen die de ondergrond biedt en het behouden van de waarde van de ondergrond voor toekomstige generaties. Doel is te komen tot een integrale, efficiënte en duurzame benutting zonder onomkeerbare gevolgen voor de ondergrond. Dit betekent dat de provincie moet afwegen wat op een bepaalde plek in de ondergrond of bovengronds wel of niet mag.

De Omgevingsverordening Gelderland is op 24 september 2014 door Provinciale Staten van Gelderland vastgesteld. In de verordening zijn regels opgenomen met betrekking tot het aspect water. Het gaat onder meer om de onderwerpen grond- en drinkwater en vaarwegen.

##### *Gemeentelijk beleid*

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Vallei en Veluwe'.

#### 4.9.2 Watertoets

Op 21 september 2015 is de Watertoets ingevuld. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Dit advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

#### 4.9.3 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

#### 4.10 Milieueffectrapportage (MER)

##### 4.10.1 Algemeen

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

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

##### 4.10.2 Toets planMER-plicht

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

De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied (Veluwe) bedraagt circa 900 meter. Gelet op de soort activiteit (wonen) en de afstand tot aan het Natura 2000 gebied, is geoordeeld dat is uit te sluiten dat er significante negatieve effecten optreden op het Natura 2000 gebied. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een planMER-plicht.

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

#### 4.10.3 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

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

#### 4.10.4 Conclusie t.a.v. MER

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

### 4.11 Verkeer en parkeren

#### 4.11.1 Verkeer

Voor de Zuiderzeestraatweg 289 zal vanuit het aspect van verkeer een functieverandering naar een woonbestemming weinig gevolgen hebben. De te splitsen woning wordt evenals in de huidige situatie ontsloten op de Zuiderzeestraatweg via de erftoegangsweg aan de noordzijde van het plangebied. De nieuw te bouwen woning wordt via een recent aangelegde tweede inrit ontsloten op de Zuiderzeestraatweg. De tweede inrit is qua vormgeving eenvoudig en ondergeschikt aan de hoofdentree.

De verwachting is dat de functieverandering geen toename in verkeer met zich meebrengt. Vanwege het stopzetten van de bedrijfsvoering is zelfs sprake zijn van een afname van het aantal (zware) verkeersbewegingen. Dit heeft een gunstig effect op de verkeerssituatie aan de Zuiderzeestraatweg.

#### 4.11.2 Parkeren

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door de aard en omvang van de activiteit waarin het plan voorziet. Om de parkeerbehoefte te bepalen, is gebruik gemaakt van de Parkeernota 2014 van de gemeente Elburg, Nunspeet, Hattem en Oldebroek. Bij de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van een vrijstaande koopwoning. De parkeernom is 2,5 parkeerplaatsen per woning. In het plangebied is voldoende ruimte aanwezig om in de parkeerbehoefte te voorzien. De parkeerplaatsen zijn op eigen terrein gerealiseerd.

#### 4.11.1 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

## Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

### 5.1 Het plan

In het plangebied bevindt zich op dit moment een pluimveehouderij. De eigenaar is voornemens de agrarische bedrijfsvoering te beëindigen. Hierbij wordt de bedrijfsbebouwing (ruim 1.500 m<sup>2</sup>) gesloopt en wordt op dezelfde plek een nieuwe woning teruggebouwd. Daarnaast wordt de bestaande woonboerderij gesplitst in twee wooneenheden en wordt de tweede bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning.

De gemeente Oldebroek verleent medewerking aan dit initiatief en stelt daarbij meerdere voorwaarden. Zo moet het perceel worden ingericht conform een Erftransformatierapport (zie paragraaf 5.2). In dit bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, waarbij toestemming voor het gebruik van de nieuwe woning is gekoppeld aan de naar aanleiding van het Erftransformatierapport opgestelde inrichtingsschets (zie paragraaf 5.3).

### 5.2 Erftransformatierapport

Ten behoeve van de ontwikkeling is in augustus 2014 een Erftransformatierapport opgesteld ten behoeve van de splitsing van de bestaande boerderij en de toevoeging van een vrijstaande woning. Dit rapport is als bijlage bij deze toelichting bijgevoegd.

De gemeente Oldebroek stelt dat functieverandering moet bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit. Een goede landschappelijke inpassing en verkleining van het erf is voor de gemeente Oldebroek belangrijk.

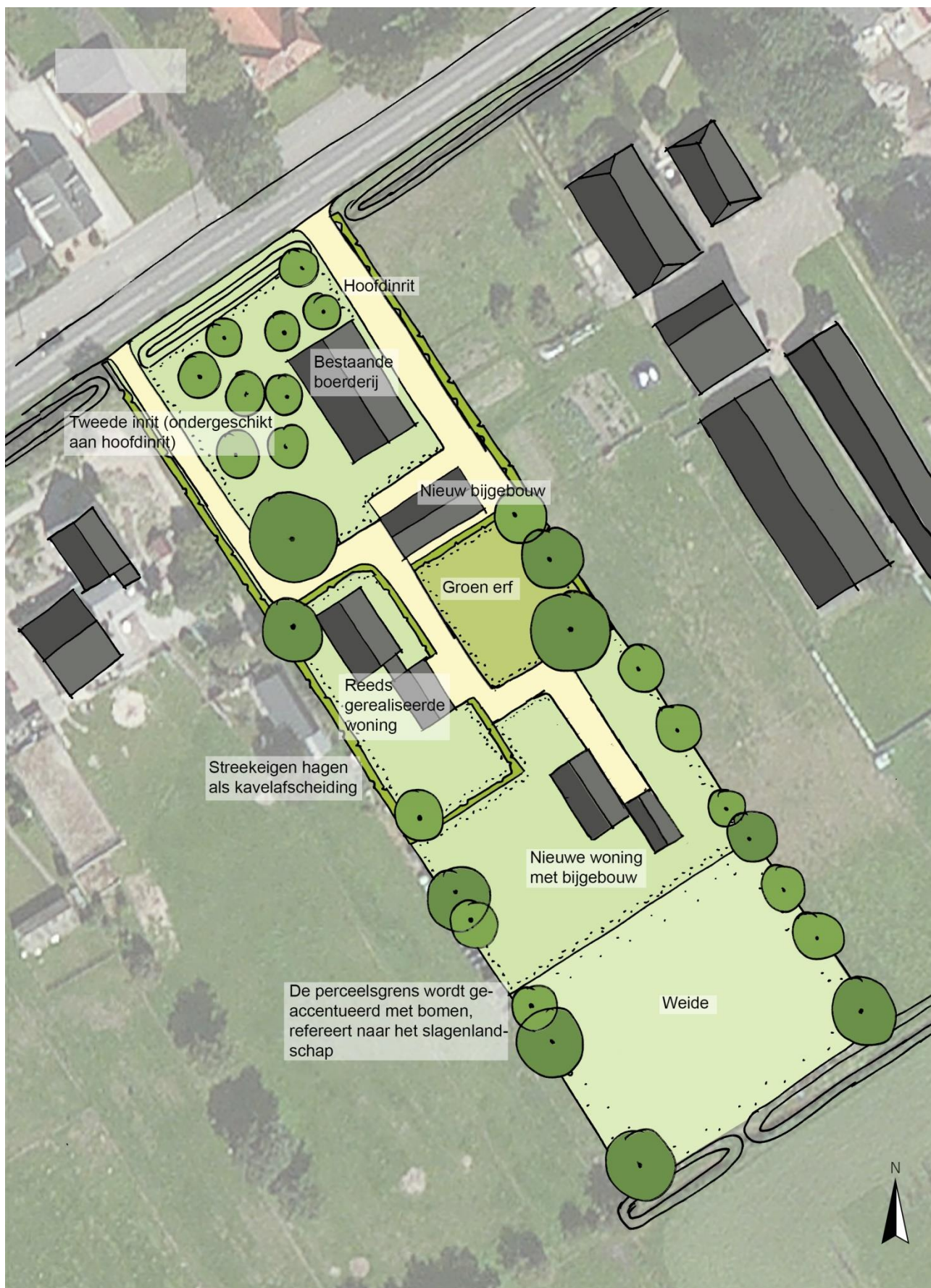
De Zuiderzeestraatweg 289 is een smal en langwerpig erf binnen de kenmerkende slagenverkaveling van dit landschap. De milieucirkel van het naastgelegen bedrijf (Zuiderzeestraatweg 291) verhindert een optimale compacte opzet van het erf. Uitgangspunten van het erftransformatierapport zijn daarom een goede landschappelijke inpassing en beperkt volume voor de tweede woning op het erf (600 m<sup>3</sup>). Daardoor kan een landelijk ensemble ontstaan waarbij de oorspronkelijke functie van de boerderij afleesbaar blijft. Op het perceel moet sprake zijn van streekeigen beplanting. De beide woningen achter de boerderij worden ontsloten via een recent aangelegde tweede inrit aan de westzijde van het perceel.

### 5.3 Inrichtingsschets

Naar aanleiding van het Erftransformatierapport heeft de gemeente Oldebroek aangegeven dat meer samenhang moet worden gecreëerd door de locatie van de nieuwe woning zo veel als mogelijk richting de bestaande burgerwoning te plaatsen.

Op basis van de opmerkingen van de gemeente is in november 2015 door SAB een inrichtingsschets opgesteld. Hierbij is de nieuw te bouwen woning een stuk naar het noorden verschoven, zodat het erf compacter wordt. Deze inrichtingsschets is door de gemeente Oldebroek beoordeeld en goedgekeurd. Op de navolgende afbeelding is de inrichtingsschets weergegeven.

Zoals aangegeven is de toestemming voor het gebruik van de nieuwe woning gekoppeld aan de naar aanleiding van het Erftransformatierapport opgestelde inrichtingsschets.



### Inrichtingsschets

## Hoofdstuk 6 Plansystematiek

### 6.1 Toelichting op de plansystematiek

Het bestemmingsplan regelt de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden in het plangebied en is juridisch bindend. De wijze waarop deze regeling kan worden vormgegeven, wordt in grote lijnen bepaald door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Uitgangspunt is door het stellen van heldere planregels en een duidelijk leesbare verbeelding, een zo goed mogelijke handhaafbaarheid te realiseren.

Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven.

#### 6.1.1 Indeling regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

- 1 Bestemmingsomschrijving  
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.
- 2 Bouwregels  
Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
- 3 Nadere eisen  
Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
  - a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
  - b de milieusituatie:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
  - c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:  
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
  - d de sociale veiligheid:  
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;

- e de verkeersveiligheid:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;
- f de woonsituatie:  
ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden en/of het garanderen van een goede woonsituatie zoals de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte en het uitzicht.

4 Afwijken van de bouwregels

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

Van geval tot geval zal een afweging moeten worden gemaakt. Het afwijken van de basisregels is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarbij bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5 Specifieke gebruiksregels

In principe moeten de gronden en de gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

6 Afwijken van de gebruiksregels

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

### 6.1.2 Bestemmingen

De systematiek is conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). Het onderhavige plan kent drie bestemmingen: Agrarisch, Wonen en Waarde - Archeologie 2.

Aan het zuidelijke deel van het plangebied is de bestemming 'Agrarisch' zonder mogelijkheden voor gebouwen opgenomen. De landschappelijke kenmerken, zoals deze staan vermeld in het landschapsontwikkelingsplan van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', worden beschermd in de bestemmingsomschrijving. Daarnaast hebben de landschappelijke en de natuurlijke waarden een basisbescherming die naar voren komt in een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning). Hiermee worden de bestaande waarden beschermd. Werkzaamheden die deze waarden negatief kunnen beïnvloeden, zijn vergunningsplichtig. Er zijn afwijkingen opgenomen, onder andere voor de plaatsing van nestpalen met een maximale bouwhoogte van 12 meter.

Binnen de bestemming Wonen zijn vrijstaande woningen en/of halfvrijstaande woningen toegestaan ter plaatse van de aanuiding 'maximum aantal wooneenheden'. Naast woningen zijn de gronden eveneens bestemd voor mantelzorg, hobbymatig agrarisch gebruik, een aan-huis-verbonden-beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Ondergeschikt aan bovenstaande is een paardenbak toegestaan. Er zijn afwijkingsbevoegdheden opgenomen voor het bouwen van een groter bijgebouw in verband met het hobbymatig agrarisch gebruik en voor de realisatie van een bed&breakfast.

Daarnaast kent dit bestemmingsplan de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2. Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen. Op basis van nieuw gemeentelijk archeologisch beleid zijn bijbehorende maatvoeringen opgenomen. De bescherming richt zich onder andere op grondwerkzaamheden dieper dan 0,5 m.

Deze zijn aan een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden (voorheen: aanlegvergunning) gekoppeld.

#### 6.1.3 Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Het college kan binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

Een bestemmingsplan bevat niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

#### 6.1.4 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

#### 6.1.5 Relatie met de Bouwverordening

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

Sinds 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht met het daarbij behorende Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Hierin is een lijst opgenomen met bouwactiviteiten en planologische gebruiksactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, vergunningvrij gerealiseerd kan worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

### 6.2 Handhaving

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

In de gemeentelijke beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2015' neemt naleving van bestemmingsplannen een belangrijke plaats in. Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. Er wordt ook grote waarde gehecht aan preventie door middel van communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

## Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

### 7.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening<sup>1</sup>. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. Er zal een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten zodat er geen financiële gevolgen voor de gemeente zijn.

### 7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

Het betreft een ontwikkeling op slechts één perceel, die passend is binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het onderhavig plangebied is gering van omvang en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt. Tevens raakt het plan geen (beleids)belangen van ketenpartners, zoals de provincie of het waterschap. Daarom is geen gelegenheid tot inspraak overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening geboden.

Besloten is om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Ook wordt het plan voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

---

<sup>1</sup> **Artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening:**

Als bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de wet, wordt aangewezen een bouwplan voor:

- a. de bouw van een of meer woningen;
- b. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c. de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte of met een of meer woningen;
- d. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- f. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m<sup>2</sup> bruto-vloeroppervlakte.

## Hoofdstuk 8 Inspraak, overleg en zienswijzen

### 8.1 Inspraak

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

De initiatiefnemer heeft op 9 mei 2016 voor omwonenden een buurtdialoog georganiseerd waarbij de plannen zijn toegelicht. Hierbij waren de bewoners van twaalf omliggende adressen uitgenodigd. De bewoners van vijf adressen waren aanwezig. Het verslag van de buurtdialoog is opgenomen in de bijlage.

Inspreker 1 reageerde positief op het plan om de woning niet direct tegen de erfgrens te realiseren. Hierbij gaf de inspreker tevens aan het belangrijk te vinden dat het huis niet verder naar voren komt.

Inspreker 2 reageerde eveneens positief op het plan om de nieuwe woning niet direct tegen hun erfgrens te realiseren, met het oog op privacy. Met het plan zoals nu voorlegt kan de inspreker goed leven.

De overige insprekers gaven aan het een goed plan te vinden.

Naast de beschreven inspraakreacties zijn er geen opmerkingen ingebracht door de buurtbewoners. De aanwezige buurtbewoners hebben ingestemd met het indienen van het plan bij de gemeente Oldebroek.

### 8.2 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art.

3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

#### 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.

#### De provincie

Verzoeken om medewerking voor een vrijstaande woning worden voorafgaande aan besluitvorming door de gemeente voorgelegd aan de provincie. Het functieveranderingsproject Zuiderzeestraatweg 289 is in het reguliere overleg van 7 oktober 2015 met de provincie besproken. De provincie ziet het plan tegemoet.

#### Waterschap Vallei en Veluwe

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Verwezen wordt naar de watertoetsprocedure, die opgenomen is in paragraaf 4.9. Op 21 september 2015 is de Watertoets ingevuld. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Dit advies is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

### 8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 289' wordt gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Tijdens deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen tegen het bestemmingsplan kenbaar te maken (artikel 3.8 Wro). De resultaten van de zienswijzen worden verwerkt in het bestemmingsplan.