

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Begrenzing plangebied	3
1.3	Opzet toelichting	4
Hoofdstuk 2	Planbeschrijving	5
2.1	Ligging plangebied	5
2.2	Huidige situatie	5
2.3	Toekomstige situatie	5
2.4	Vigerende bestemmingsplannen	6
2.5	Strijdigheid met vigerende bestemmingsplannen	7
Hoofdstuk 3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4	Onderzoek	14
4.1	Behoefte	14
4.2	Bodem	16
4.3	Wegverkeerslawaaï	17
4.4	Geluid van het schietterrein	17
4.5	Luchtkwaliteit	20
4.6	Geur	20
4.7	Flora en fauna	23
4.8	Externe veiligheid	23
4.9	Archeologie	25
4.10	Cultuurhistorie	26
4.11	Water	26
4.12	Bedrijven en milieuzonering	29
4.13	Toegangspaden, verkeer, parkeren	30
Hoofdstuk 5	Juridische planbeschrijving	32
5.1	Planuitgangspunten	32
5.2	Het plan	33
5.3	Plansystematiek	33
5.4	Indeling regels per bestemming	33

Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan	38
6.1	Economische uitvoerbaarheid	38
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38

Bijlage 1	Onderzoek geur en geuronderbouwing
Bijlage 2	Quick scan natuur
Bijlage 3	Advies VNOG
Bijlage 4	Watertoets
Bijlage 5	Juridische onderbouwing status paden
Bijlage 6	Zienswijzennota
Bijlage 7	Wijzigingennota

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 31 oktober 2013 hebben vier raadsfracties verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden om permanente bewoning op het voormalige recreatiepark Mulligen toe te staan. De actualisatie van het bestemmingsplan 'Recreatiepark Mulligen' is daarom stopgezet. Op basis van een inventariserend onderzoek is gebleken dat er onder voorwaarden mogelijkheden zijn om permanente bewoning toe te staan. Op 9 maart 2014 heeft de gemeenteraad van Oldebroek positief op het onderzoek gereageerd en gevraagd om de criteria en voorwaarden verder uit te werken in een structuurvisie. Deze structuurvisie is in 2015 vastgesteld en op 28 september 2017 gewijzigd vastgesteld. In totaal bevinden zich op het park 44 recreatieobjecten en een voormalige beheerderswoning. Met dit bestemmingsplan wordt de recreatieve bestemming van 38 van de 44 recreatieobjecten en de beheerderswoning gewijzigd naar een woonbestemming. Hiermee wordt geregeld dat de recreatieobjecten permanent bewoond mogen worden. De overige objecten behouden een recreatie bestemming. Daarnaast is het aan het recreatiepark grenzende volwaardig agrarisch bedrijf op het perceel Vreeweg 13 bij het plangebied betrokken. Voor deze locatie worden in aanvulling op de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied, Vreeweg 13' (vastgesteld op 3 oktober 2013) de volgende omissies hersteld:

- de per abuis wegbestemde tweede bedrijfswoning wordt als bestaand recht uit het bestemmingsplan Buitengebied 2007 opgenomen;
- in de bestemmingsomschrijving wordt de paardenhouderij expliciet benoemd;
- de mogelijkheid van kleinschalig kamperen wordt bij recht opgenomen;
- de landschappelijke inpassing van het perceel wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- het bouwvlak aan de westzijde wordt aangepast aan de bestaande situatie. De paardenbak komt hiermee in zijn geheel binnen het bouwvlak te liggen.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van het buurtschap Mulligen, ten zuidoosten van Oldebroek aan de rand van de Veluwe. Het plangebied omvat het recreatiepark Mulligen en het daaraan grenzende agrarische bedrijf op het perceel Vreeweg 13. De begrenzing wordt gevormd door de Bongersweg aan de noordzijde, de Mulligenweg aan de oost- en zuidzijde en de Vreeweg aan de westzijde. In figuur 1.1 is de begrenzing van het plangebied aangegeven.



Figuur 1.1 Begrenzing plangebied

1.3 Opzet toelichting

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving. Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleidskader. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van relevant onderzoek naar onder andere milieuaspecten. Een toelichting op de juridische regeling van het plan is opgenomen in hoofdstuk 5. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van de buurtschap Mulligen, ten zuidoosten van Oldebroek en aan de rand van de Veluwe. Het gebied typeert zich als een overgangsgebied tussen de Veluwe en het open gebied richting de Randmeren, waarbij het plangebied gelegen is tegen de es van Mulligen. Karakteristiek daarvoor zijn de hoogteverschillen en de openheid in contrast met de bosrand van de Veluwe. De directe omgeving kenmerkt zich door een verscheidenheid aan functies, zoals woningen en andere (agrarische) bedrijven. Door de ligging op de overgang van open agrarisch gebied naar bosgebied, is sprake van een variërend landschapstype. Circa 1 kilometer ten zuiden van het plangebied ligt de A28. De ligging van het plangebied en de omgeving is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Ligging plangebied (globaal met rood omlijnd)

2.2 Huidige situatie

De 38 recreatieobjecten waarvan de bestemming wordt gewijzigd, zijn gelegen op het recreatiepark Mulligen te Oldebroek. Dit recreatiepark heeft een oppervlakte van circa 6,5 hectare en ligt in een bosrijke omgeving aan de rand van de Veluwe. In totaal zijn er 44 recreatieobjecten aanwezig, bestaande uit recreatiewoningen en stacaravans. Het park omvat daarnaast ook nog één voormalige beheerderswoning. Het volwaardig agrarisch bedrijf aan de Vreeweg 13 houdt zich bezig met grondgebonden agrarische werkzaamheden, in combinatie met een paardenhouderij en nevenactiviteiten.

2.3 Toekomstige situatie

2.3.1 Recreatiepark Mulligen

Omdat het bestemmingsplan voor het recreatiepark Mulligen geactualiseerd moet worden, is gekozen om de ontwikkeling mee te nemen in het bestemmingsplan. De eigenaren van de recreatieobjecten

hebben allen de mogelijkheid gehad om deel te nemen aan dit bestemmingsplan door aan te geven of zij gebruik willen maken van de mogelijkheden die de structuurvisie 'Permanente bewoning recreatiewoningen' biedt. Aanmelding liep via de Belangenvereniging Mulligen (BVM). Zij behartigt de belangen van de leden en is het aanspreekpunt en intermediair tussen de individuele eigenaren en de gemeente.

Aan in totaal 39 objecten (38 recreatiewoningen en 1 beheerderswoning) wordt een passende woonbestemming toegekend. De overige objecten behouden een recreatiebestemming. Vanzelfsprekend mogen deze recreatieobjecten niet permanent worden bewoond.

De grootte van de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken zijn afgestemd op het hoofdgebruik en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Het park wordt gekenmerkt door hoofdgebouwen die bescheiden afmetingen hebben. Daarnaast hebben de bijbehorende bouwwerken ook een geringe oppervlakte. Het reguliere woongebruik brengt met zich mee dat er een grotere behoefte is aan bijbehorende bouwwerken dan wanneer er enkel en alleen gerecreëerd wordt. Om deze reden is tussen de bestemming Recreatie en de bestemming Wonen een onderscheid aangebracht in de oppervlakte aan de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken. Hierbij is vanzelfsprekend gekeken naar de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het park wordt gekenmerkt door grote kavels met bescheiden bebouwing in een groene losse setting. Deze kwaliteiten willen wij behouden en de wijziging van de recreatiebestemming naar een woonbestemming moet passen binnen dit groene raamwerk. In hoofdstuk 5 de juridische planbeschrijving wordt uiteengezet hoe dit uitgangspunt in de planregels en verbeelding is verwerkt.

2.3.2 Agrarisch bedrijf Vreeweg 13

Op 3 oktober 2013 is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Vreeweg 13' vastgesteld. Gebleken is dat dit bestemmingsplan enkele omissies bevat en dat deze hersteld dienen te worden:

- de per abuis wegbestemde tweede bedrijfswoning wordt als bestaand recht uit het bestemmingsplan Buitengebied 2007 opgenomen;
- in de bestemmingsomschrijving wordt de paardenhouderij expliciet benoemd;
- de mogelijkheid van kleinschalig kamperen wordt bij recht opgenomen;
- de landschappelijke inpassing van het perceel wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen.
- het bouwvlak aan de westzijde wordt aangepast aan de bestaande situatie. De paardenbak komt hiermee in zijn geheel in het bouwvlak te liggen.

Voor de leesbaarheid en gebruiksvriendelijkheid van dit bestemmingsplan hebben wij niet enkel de omissies hersteld. Er moet dan immers altijd twee verschillende bestemmingsplannen worden geraadpleegd. Omdat dit onwenselijk is, hebben wij de bestaande regels en verbeelding inclusief de herstelde regels en verbeelding in zijn geheel overgenomen. In deze toelichting zullen we enkel de wijzigingen ten opzichte van het bestemmingsplan uit 2013 uiteenzetten. De toelichting van het bestemmingsplan uit 2013 is als bijlage bijgevoegd.

2.4 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan 'Recreatiepark Mulligen' (vastgesteld op 28-01-1997) en 'Buitengebied, Vreeweg 13' (vastgesteld op 03-10-2013). Het plan voor het recreatiepark kent één bestemming, namelijk 'verblijfsrecreatie', waarbinnen een vijftal klassen wordt onderscheiden:

- i. groenvoorziening, sport- en spelgelegenheid, andere bouwwerken en andere werken;
- ii. recreatiwoonverblijven, stacaravans en mobiele kampeermiddelen, alsmede tenten, andere bouwwerken en werken;
- iii. één beheerderswoning en het bouwen van recreatiegebouwen voor dienstverlening aan recreanten, zoals wasruimten, douches, toiletgebouwen, receptie en medische post, bijgebouwen, andere bouwwerken en andere werken;

- iv. groenvoorzieningen met opgaande en afscherpende beplanting;
- v. wegaanleg en parkeerplaatsen.

Het plan voor het agrarisch bedrijf aan de Vreeweg 13 kent één bestemming, namelijk 'Agrarisch - 5', waarbinnen een viertal functies is opgenomen:

- de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, dit in combinatie met nevenactiviteiten en met daaraan ondergeschikte en -bijbehorende bebouwingen;
- het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering in bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of mantelzorg, met daaraan ondergeschikte en -bijbehorende bebouwingen;
- de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen en het plaatsen van groenvoorzieningen;
- wegaanleg en parkeerplaatsen.

Daarop aanvullend is het plangebied (in beide bestemmingsplannen) geheel ondergebracht in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

2.5 Strijdigheid met vigerende bestemmingsplannen

Permanente bewoning van recreatieobjecten is op basis van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk. Daarnaast wordt voor het agrarisch bedrijf enkele omissies hersteld en wordt de bestaande buitenbak in zijn geheel in het bestemmingsvlak opgenomen. Deze beoogde ontwikkelingen zijn in strijd met de vigerende plannen. Dit bestemmingsplan voorziet in de juridisch-planologische regeling voor de beoogde ontwikkelingen.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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, gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Vanuit het rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bij stedelijke ontwikkeling (wonen, werken, detailhandel en overige stedelijke voorzieningen) geïntroduceerd.

Het kabinet heeft de keuze voor deze onderwerpen gemaakt in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke druk.

Op 1 juli 2017 is de gewijzigde 'ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Artikel 3.1.6 Bro schrijft voor dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. De definities, zoals deze voor 1 juli 2017 golden, worden niet gewijzigd. De gevormde jurisprudentie blijft hiermee in stand en van toepassing op de aangepaste 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

De ontwikkeling betreft het omzetten van deels permanent bewoonde recreatiewoningen in woningen, waarbij de fysieke ruimtebeslag in een zeer geringe mate zal toenemen. In grote mate is er sprake van een gebruikswijziging. In die zin is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing. Gelet op jurisprudentie betekent dit niet dat er geen aandacht hoeft te worden gegeven aan de ladder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt het bestemmingsplan getoetst. Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 4. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen van de nationale belangen die zijn geformuleerd in de SVIR en het Barro.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland

Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie Gelderland (2014) vervangt het Streekplan en enkele andere structuurvisies. 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.

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'.

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.

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 moet worden waarom de woningen niet in de bestaande steden en dorpen gebouwd worden.

Omgevingsverordening Gelderland

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. Het grenst wel aan het GNN.



Figuur 3.1 GNN en GO met aanduiding plangebied (in rood)

Wonen

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing, vrijkomende agrarische bebouwing etc.

3.2.2 Vitale vakantieparken

In maart 2015 heeft de provincie Gelderland het onderzoek naar het perspectief voor de verblijfsrecreatiesector gepubliceerd.¹ De aandacht van het onderzoek is in het bijzonder gericht op de kampeer- en bungalowsector. In het onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

- *Kwantitatieve ontwikkeling van de markt voor verblijfsaccommodaties:* welke ontwikkeling heeft de sector de afgelopen jaren doorgemaakt en in hoeverre is op de Veluwe sprake van een verzadigde markt in de kampeer- en bungalowsector?
- *Leefstijlanalyse:* in hoeverre sluit het aanbod in kwalitatieve zin aan op de vraag?
- *Identiteit en actualiteit:* wat is de identiteit en wat zijn actuele (beleids)ontwikkelingen op de Veluwe?
- *Verdiepende gesprekken:* hoe is de kwaliteit en het perspectief van ondernemers van kampeer- en bungalowbedrijven op de Veluwe?

Uit de kwantitatieve vraag-aanbodanalyse blijkt dat de markt voor kampeerterreinen én bungalowparken op de Veluwe is verzadigd: het aantal overnachtingen daalt sneller dan dat het

aanbod aan slaappleatsen krimpt. De bezettingsgraad op Veluwe bungalowparken is in tien jaar tijd fors gedaald (-26%), iets sterker dan de landelijke daling. De teruglopende bezettingsgraden zetten de bedrijfsresultaten en de vitaliteit van de sector onder druk en dit maakt ondernemers (mogelijk) kwetsbaarder voor het toestaan van onrechtmatig (oneigenlijk) gebruik.

Uit de kwalitatieve vraag-aanbodanalyse (leefstijlen) blijkt onder andere de meeste slaappleatsen op de Veluwe aantrekkelijk zijn voor de leefstijlen gezellig lime (30%), rustig groen (28%) en uitbundig geel (22%). In totaal is dit 80 procent van het aanbod gerekend in slaappleatsen. Voor de leefstijlen blauw, paars en rood is slechts een zeer beperkt aandeel van de slaappleatsen aantrekkelijk, in totaal voor deze drie groepen bijna tien procent van het aanbod. Voor de leefstijl rustig groen, en in mindere mate ook voor gezellig lime en uitbundig geel, is relatief veel aanbod ten opzichte van de vraag. Voor de regio Noord Veluwe, waartoe Oldebroek behoort, gaat het om een index van 157 (ongeveer anderhalf keer de vraag).

Indien er sprake zou zijn van een bedrijfsmatige, dan zou het recreatiepark Mulligen, gezien de ligging en de inrichting van het park, aansluiten op de leefstijl 'rustig groen'. Hiervoor wordt een overcapaciteit geconstateerd. Omdat het park is onderverdeeld in verschillende eigenaren (uitgepand) zijn mogelijkheden voor een transitie van het park naar een andere leefstijl beperkt. Er is gezien de feitelijke situatie en de marktsituatie geen duurzaam perspectief voor het behoud van de recreatieve bestemming. Het wijzigen van de recreatieve bestemming draagt bij aan een zorgvuldige herbestemming van de gebouwen en gronden.

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. Onderhavig plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing van de bestemming recreatie naar de bestemming wonen, die zorgvuldig is ingepast in de omgeving. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

De functiewijziging van recreatie naar wonen is in paragraaf 4.1 getoetst aan de (regionale) behoefte, de recreatieve functie en de woonfunctie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 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.

Het plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing van de bestemming recreatie naar de bestemming wonen. De ontwikkeling past binnen de kaders en het gedachtegoed van de Structuurvisie 2030.

3.3.2 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.” Het plan betreft een functiewijziging van bestaande bebouwing van de bestemming recreatie naar de bestemming wonen. De ontwikkeling past binnen de kaders en het gedachtegoed van de Toekomstvisie Oldebroek 2030.

3.3.3 Handhaving Permanente bewoning recreatiewoningen

Al sinds de jaren '80 is er in de gemeente Oldebroek handhavingsbeleid als het gaat om permanente bewoning van recreatiewoningen. Eind jaren '90 was er grote toename merkbaar van permanente bewoning binnen de gemeente Oldebroek, maar ook elders op de Veluwe. Dit is aanleiding geweest om dit beleid aan te scherpen met als resultaat dat de beleidsnota bestrijding permanente bewoning van recreatieobjecten in de gemeente Oldebroek is opgesteld.

In 2012 heeft het college de raad geïnformeerd over de “Evaluatie beleid bestrijding onrechtmatige bewoning van recreatieverblijven in de gemeente Oldebroek, 2005-2012”. Daarbij is de evaluatienota ter informatie toegestuurd. De evaluatienota is op 4 september 2012 ambtelijk toegelicht aan de commissie tijdens een interne informatiebijeenkomst. Gezien de gevoerde procedures op gebied van handhaving en persoonsgebonden beschikkingen is het beleid consistent te noemen. Dit is ook door de afdeling Bestuursrechtspraak bevestigd.

Tot 2013 werd bij de constatering van illegale bewoning van recreatieobjecten getracht de illegale situatie ongedaan te maken, door middel van handhaving. Vanaf 2013 zorgde een combinatie van factoren er voor dat sec het handhaven werd opgeschort om de legalisatiemogelijkheden te onderzoeken. Factoren, zoals druk van de inzet op de gemeentelijke organisatie en de menselijk kant van het verhaal, zorgden voor een andere gemeentelijke zienswijze.

3.3.4 Structuurvisie 'Permanente bewoning recreatiewoningen'

De gemeenteraad heeft de haalbaarheid voor permanente bewoning onderzocht en op basis van dit onderzoek is op 6 maart 2014 besloten om het toetsingskader met afhandelingsprocedure verder uit te werken in een structuurvisie. Op 2 juli 2015 heeft de gemeenteraad de structuurvisie 'Permanente bewoning recreatiewoningen' vastgesteld. Deze structuurvisie is op 28 september 2017 aangepast om geheel in lijn te komen met het beleid van de provincie Gelderland.

Het doel van deze structuurvisie is het vastleggen van voorwaarden waaraan getoetst kan worden of medewerking kan worden verleend aan het toestaan van permanente bewoning. Op grond van een aantal uitgangspunten is een toetsingskader opgesteld. Deze bestaat uit de onderstaande algemene basisvoorwaarden en overige randvoorwaarden:

Algemene basisvoorwaarden

- a) Het recreatieverblijf is gelegen op recreatiepark Mulligen of op een solitaire locatie in de gemeente Oldebroek.
- b) Het recreatieverblijf is planologisch positief bestemd.
- c) Ter compensatie van het verlies van het recreatieverblijf stort initiatiefnemer een vereveningsbedrag in de gemeentelijk recreatievoorziening.

Overige randvoorwaarden

- d) Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.
- e) Er moet sprake zijn van een zorgvuldige inpassing (landschappelijk en ecologisch).
- f) De te realiseren woning moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit die zijn gesteld ten aanzien van woningen (bestaande bouw).
- g) De bestemmingswijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor waarden en functies in de omgeving.
- h) Bestaande infrastructuur moet voldoen en verkeersaantrekkende werking mag niet onevenredig zijn.

- i) Parkeren dient op eigen erf plaats te vinden.
- j) Geen strijdigheid met gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

Het bestemmingsplan is getoetst aan deze voorwaarden. Per punt wordt aangegeven wordt de uitkomst is.

- a) Alle recreatiewoningen die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, maken onderdeel uit van het park Mulligen.
- b) Alle bestaande recreatiewoningen en ongebruikte rechten daartoe zijn in dit bestemmingsplan opgenomen.
- c) Met alle eigenaren die gebruik willen maken van de mogelijkheid de bestemming te wijzigen naar wonen, zijn afspraken gemaakt over onder andere de vereveningsbijdrage. Deze afspraken zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
- d) Op basis van onderzoek en bijstelling zoals beschreven in hoofdstuk 4 wordt duidelijk dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de waarden en functies in de omgeving.
- e) Het park wordt gekenmerkt door een groene setting. Dit willen we zo veel mogelijk behouden. Dit doen wij door het bepalen van een zorgvuldig samenspel van regels, locaties en maatgevingen te hanteren.
- f) Alle bestaande recreatiewoningen op het park Mulligen die een woonbestemming krijgen, moeten voldoen aan de eisen van bestaande bouw. Op het moment dat er geheel nieuwe (recreatie-)woningen worden gebouwd, gelden de eisen voor nieuwbouw.
- g) Op basis van hoofdstuk 4 wordt duidelijk dat er geen nadelige gevolgen zijn voor de waarden en functies in de omgeving.
- h) Er is extra onderzoek gedaan naar de gesteldheid van de bestaande wegen. De uitkomst is dat de bestaande wegen voldoen. Zie ook hoofdstuk 4. Hiermee wordt aangetoond dat de bestaande infrastructuur voldoet en dat de verkeersaantrekkende werking niet onevenredig nadelig is.
- i) De erven zijn dusdanig groot dat in de eigen parkeerbehoefte kan worden voldaan. Aanpassingen zijn niet nodig.
- j) Op basis van hoofdstuk 3 en hoofdstuk 4 blijkt dat er geen strijdigheden zijn met het gemeentelijk, provinciaal en rijksbeleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Behoeft

Bij de onderbouwing moet in het kader van zorgvuldig ruimtegebruik worden onderzocht wat de behoefte is. Voor de Vreeweg 13 speelt het behoefteonderzoek geen rol, vanwege de geringe aard en schaal van de omissies die hersteld worden.

4.1.1 Bestaande recreatiefunctie: Verblijfsrecreatie op de Veluwe

In maart 2015 heeft de provincie Gelderland een onderzoek naar het perspectief voor de verblijfsrecreatiesector gepubliceerd.¹ De aandacht van het onderzoek is in het bijzonder gericht op de kampeer- en bungalowsector. In het onderzoek staan de volgende onderzoeksvragen centraal:

- *Kwantitatieve ontwikkeling van de markt voor verblijfsaccommodaties:* welke ontwikkeling heeft de sector de afgelopen jaren doorgemaakt en in hoeverre is op de Veluwe sprake van een verzadigde markt in de kampeer- en bungalowsector?
- *Leefstijlanalyse:* in hoeverre sluit het aanbod in kwalitatieve zin aan op de vraag?
- *Identiteit en actualiteit:* wat is de identiteit en wat zijn actuele (beleids)ontwikkelingen op de Veluwe.
- *Verdiepende gesprekken:* hoe is de kwaliteit en het perspectief van ondernemers van kampeer- en bungalowbedrijven op de Veluwe?

Uit de kwantitatieve vraag-aanbodanalyse blijkt dat de markt voor kampeerterreinen én bungalowparken op de Veluwe is verzadigd: het aantal overnachtingen daalt sneller dan dat het aanbod aan slaapplekken krimpt. De bezettingsgraad op Veluwe bungalowparken is in tien jaar tijd fors gedaald (-26%), iets sterker dan de landelijke daling. De teruglopende bezettingsgraden zetten de bedrijfsresultaten en de vitaliteit van de sector onder druk en dit maakt ondernemers (mogelijk) kwetsbaarder voor het toestaan van onrechtmatig (oneigenlijk) gebruik.

Uit de kwalitatieve vraag-aanbodanalyse (leefstijlen) blijkt onder andere de meeste slaapplekken op de Veluwe aantrekkelijk zijn voor de leefstijlen gezellig lime (30%), rustig groen (28%) en uitbundig geel (22%). In totaal is dit 80 procent van het aanbod gerekend in slaapplekken. Voor de leefstijlen blauw, paars en rood is slechts een zeer beperkt aandeel van de slaapplekken aantrekkelijk, in totaal voor deze drie groepen bijna tien procent van het aanbod. Voor de leefstijl rustig groen, en in mindere mate ook voor gezellig lime en uitbundig geel, is relatief veel aanbod ten opzichte van de vraag. Voor de regio Noord Veluwe, waartoe Oldebroek behoort, gaat het om een index van 157 (ongeveer anderhalf keer de vraag).

Toetsing

Het recreatiepark sluit gezien de ligging en de inrichting van het park, bij een bedrijfsmatige exploitatie aan op de leefstijl 'rustig groen'. Hiervoor wordt een overcapaciteit geconstateerd. Gezien de ligging, huidige inrichting met eigendomssituatie (er is sprake van een uitgepond terrein) zijn mogelijkheden voor een transitie van het park naar een anderen leefstijl beperkt. Er is gezien de feitelijke situatie en de marktsituatie geen duurzaam perspectief voor het behoud van de recreatieve bestemming. Het wijzigen van de recreatieve bestemming draagt bij aan een zorgvuldige herbestemming van de gronden.

4.1.2 Nieuwe woonfunctie: Ladder voor duurzame verstedelijking

Inleiding

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd en is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen. De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Tot aan de inwerkingtreding van de

gewijzigde ladder op 1 juli 2017, dienden overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, 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
- c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.

De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ruimtevraag, de beschikbare ruimte en de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt. Hoewel de ladder sinds 1 juli 2017 formeel geen treden meer hanteert, zullen wij dit principe hier wel blijven hanteren. Enerzijds omdat het ontwerpbestemmingsplan voor 1 juli 2017 ter inzage heeft gelegen en anderzijds, omdat de voorgeschreven treden in het kader van een goede ruimtelijke ordening alsnog onderbouwd moeten worden.

Trede 1

Met de regionale ruimtevraag in beeld kan worden beoordeeld of een voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Zo ja, dan is trede 2 aan de orde.

Toetsing

Op basis van de woningbehoefteberekening van de provincie zal het aantal huishoudens in de regio Noord-Veluwe groeien met circa 5.600 tot 2020. Voor de gemeente Oldebroek is een behoefte berekend van 530 tot 850 huishoudens voor de periode 2013 tot 2024.

De gemeente Oldebroek monitort elk jaar hoe het Kwalitatief Woonprogramma vordert en of er vraag is naar de woningontwikkeling. Hieruit is gebleken dat deze behoefte nog steeds aanwezig is.

In artikel 2 lid 2.1.1. van de Omgevingsverordening staat beschreven dat nieuwe woonlocaties zijn toegestaan wanneer dit in de 'kwalitatieve opgave t/m 2024' is opgenomen. De functieverandering van park Mulligen is opgenomen in de 'kwalitatieve opgave t/m 2024' en maakt onderdeel uit van de regionale verdeling. De gemeente Oldebroek mag tot en met 2024 maximaal 776 woningen realiseren. Tabel 4.1 geeft de stand van zaken per 1 januari 2017 weer. Duidelijk is dat er op dit moment minder harde plancapaciteit is dan er in totaal gebouwd mag worden. De functieverandering van het park Mulligen voorziet daarmee in een actuele regionale behoefte.

	Aantallen harde capaciteit	Aantallen zachte capaciteit
Gereedgemelde woningen 2013 – 2016	237	
Woningen in aanbouw op 1 januari 2017	73	
Verwachte start bouw in 2017	82	
Toekomstige nieuwbouwplannen 2018 – 2020	207	
Toekomstige nieuwbouwplannen 2018 – 2020		215
Projecten op langere termijn > 2021		210
Totaal planning	599	
Toe te voegen woningen op basis van de afspraken	776	
Tekort	177	

Trede 2

Bij trede 2 wordt beoordeeld of de beoogde ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit kan door op lege plekken de ruimte 'in te vullen', een andere bestemming te geven aan een gebied, door herstructurering van bestaande terreinen en/of door transformatie van bestaande gebouwen of gebieden.

Toetsing

Dit bestemmingsplan voorziet voornamelijk in de transformatie van bestaande gebouwen. Daarnaast wordt ook een geringe uitbreidingsmogelijkheid gegeven in de vorm van bijgebouwen.

Trede 3

In trede 3 gaat het om stedelijke uitleg en wel op een zodanige locatie dat het uitleggebiet (in potentie) multimodaal (op meerdere plaatsen) ontsloten is of kan worden. De resterende ruimtevrage, die resulteert uit trede 2 is kwalitatief en kwantitatief.

Tot de kwalitatieve aspecten kunnen de eisen aan de bereikbaarheid en de ontsluitingskwaliteit van locaties behoren. Immers binnen het bestaand stedelijk gebied is in deze situatie gezocht naar vergelijkbare kwaliteiten en is het dan niet gelukt om een geschikt aanbod te vinden. Wetend wat de vraag is en welke kwaliteitseisen op het gebied van multimodaliteit gesteld worden, kan binnen de stedelijke regio vervolgens gezocht worden naar passende locaties, die multimodaal ontsloten zijn of in de nabije toekomst ontsloten worden. Het resultaat van trede 3 is inzicht waar de resterende ruimtevrage buiten bestaand stedelijk gebied het beste kan worden opgevangen uitgaande van een multimodale ontsluiting.

Toetsing

De locatie is passend multimodaal ontsloten per auto, langzaam verkeer en met openbaar vervoer op relatief korte afstand. Ook dit uitgangspunt vormt geen belemmering.

4.2 Bodem

Algemeen

Op grond van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden vastgesteld of

er sprake is van een saneringsnoodzaak. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing

Dit plan betreft voornamelijk de functiewijziging van de bestemming recreatie in de bestemming wonen. Hierbij vinden geen of nauwelijks grote bodemingrepen plaats. Voor het perceel Vreeweg 13 is bodemonderzoek ook niet nodig, omdat hier enkele omissies worden hersteld. Voor het reeds verrichte bodemonderzoek wordt verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied Vreeweg 13 uit 2013. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.3 Wegverkeerslawaaï

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De woonfunctie is op grond van de Wgh geluidgevoelig. De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op woningen niet de 48 dB mag overschrijden. Wanneer in een plan nieuwe woningen of andere geluidsgevoelige bebouwing wordt toegestaan, moet op grond van de Wgh onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting ten gevolge van de wegen op de gevels van woningen.

Toetsing

Er is getoetst aan de Wgh waarbij gekeken is naar de effecten van het wegverkeer op de woningen. Het plangebied ligt binnen de geluidszones, als bedoeld in de Wet geluidhinder, van de Bongersweg, de Mulligenweg en de Vreeweg. Dit zijn rustige buitenwegen waar per etmaal circa 200 motorvoertuigen passeren. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB Wgh ligt op minder dan tien meter vanuit de wegas. De dichtst bij de weg gelegen bouwmogelijkheid ligt op meer dan 10 meter vanuit de wegas. Dit betekent dat er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder. Op het perceel Vreeweg 13 worden geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk gemaakt. Een akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

4.4 Geluid van het schietterrein

Algemeen

Sinds in ieder geval de jaren '90 worden recreatieobjecten op het park permanent bewoond. Volgens jurisprudentie en de definities van milieuregelgeving tot 1 januari 2013 is een permanent bewoonde recreatiewoning geluidsgevoelig en komt deze ook een gelijkwaardige bescherming toe als reguliere woningen. Zie uitspraak 200807964/1/M1:

“Uit de nota van toelichting blijkt dat het Activiteitenbesluit voor het begrip woning heeft beoogd aan te sluiten bij het begrip woning in de Wet geluidhinder, dat eveneens inhoudt dat woning een gebouw is dat voor bewoning wordt gebruikt of daartoe is bestemd. Ook de maatregelen van bestuur, waaronder het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen, die door het Activiteitenbesluit zijn vervangen, definiëren woning als een gebouw of gedeelte van een gebouw dat voor bewoning wordt gebruikt of daartoe is bestemd. De Afdeling heeft in de uitspraak van 22 augustus 2007 in zaak 200609234/1 reeds overwogen dat een permanent bewoonde recreatiewoning als woning in de zin

van artikel 1 van het toen nog geldende Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen moest worden aangemerkt. Gelet op het voorgaande moet worden aangenomen dat ook volgens het Activiteitenbesluit een recreatiewoning een woning is indien zij permanent wordt bewoond.”

Sinds 1 januari 2013 heeft de wetgever beoogt om nadrukkelijk een koppeling te leggen met de toelaatbaarheid vanuit het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming. Na 1 januari 2013 is de gelijkwaardige bescherming komen te vervallen. Dit wil echter niet zeggen dat recreatieparken en de daarop voorkomende bouwwerken geen bescherming genieten. Uit jurisprudentie blijkt dat ook voor recreatieparken rekening moet worden gehouden met het aspect geluidhinder: "Het ligt echter in de rede, mede gelet op de omstandigheid dat recreatiewoningen veelal worden bewoond juist om rust te vinden, de normen die gelden voor de hoogst toelaatbare geluidbelasting voor woningen, vanwege een industrieterrein, zoveel mogelijk overeenkomstig op recreatiewoningen toe te passen" (KB 90.023432 10-12-1990, AB 1991, nr. 201).

Een interessante uitspraak is van vrij recente datum. Namens een vakantiepark was beroep ingesteld tegen een revisievergunning voor een schietbaan van Defensie. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State stelt dat beoordeeld had moeten worden welk beschermingsniveau aan het vakantiepark toekomt (uitspraak 201300590/1/A4). Dit in het kader van een goede ruimtelijke ordening. Dat een recreatiewoning ook bescherming tegen geluidhinder geniet mag duidelijk zijn.

In overleg met het Rijksvastgoedbedrijf, het voormalig bevoegd gezag, het huidig bevoegd gezag is nagegaan wat nu de exacte vergunde situatie is. In tussentijd is de rekenmethodiek voor geluidhinder als gevolg van schietlawaai gewijzigd. Dit doet echter niets af aan de bestaande vergunde rechten en de mogelijkheden van het ASK.

Uit navraag en de verkregen informatie bij het bevoegd gezag ILentT en het Rijksvastgoedbedrijf is enige informatie gegeven over de vergunde rechten. Mede gelet op de vertrouwelijke informatie is veel informatie geclassificeerd. Sinds 1994 zijn diverse veranderingen bij ASK in de vergunning doorgevoerd, waardoor de feitelijke geluidssituatie is veranderd. Op basis van de communicatie die met het Rijksvastgoedbedrijf is gevoerd en wat ook door het bevoegd gezag is aangegeven, blijft echter de totaal optredende geluidsbelasting als gevolg van de wijzigingen binnen de vergunningsvoorwaarden, zoals in 1994 bepaald is. De geluidruimte van het ASK wordt derhalve gerespecteerd.

In voorschrift 11 wordt verwezen naar bijlage 1 van de vergunning waarop immissiepunten staan rondom het ASK. Uit dit voorschrift blijkt dat op de genoemde immissiepunten gedurende de dag een immissie variërend van 40 tot 58 dB(A) is toegestaan. Voor de avondperiode is een immissie variërend van 35 tot 51 dB(A) toegestaan. Immissiepunten 10, 11 en 13 liggen het dichtst bij het park.

immissiepunt	10	11	13
dag dB(A)	50	52	49
avond dB(A)	50	49	43

Op basis van sec deze gegevens valt niet uit te sluiten dat voor het park Mulligen de geluidsnorm overschreden wordt. Echter, omdat door zowel het huidige bevoegd gezag als door het Rijksvastgoedbedrijf wordt gesteld dat de totaal optredende geluidsbelasting als gevolg van de wijzigingen binnen de vergunningsvoorwaarden van 1994 blijven, is het zeer legitiem om aansluiting te vinden bij een contourenkaart van de totaal te verwachten geluidsbelasting als gevolg van de invoering van de oefenbrisantgranaat. Ondanks dat deze contourenkaart geen onderdeel uitmaakt van de vergunning kan toch geconcludeerd worden dat de geluidscontour van 50 dB (A) ten zuiden van het park ligt. Immers, alle wijzigingen en de feitelijke situatie passen binnen de vergunde geluidruimte.

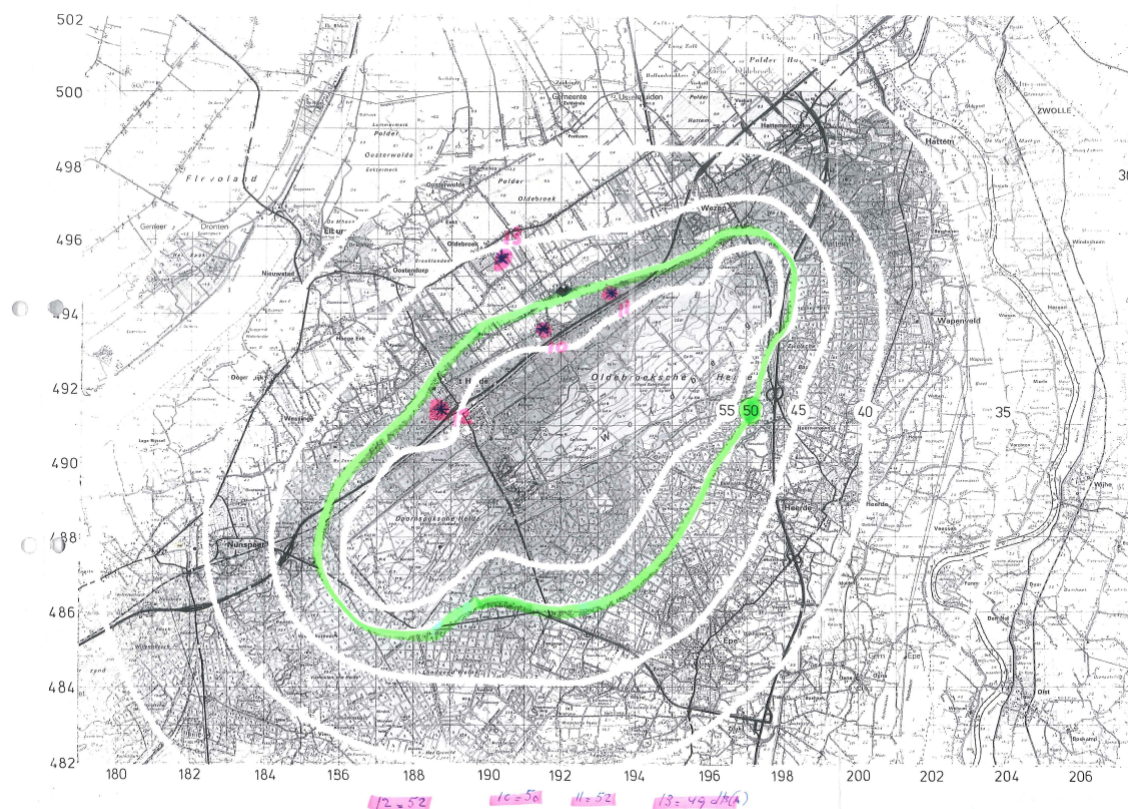
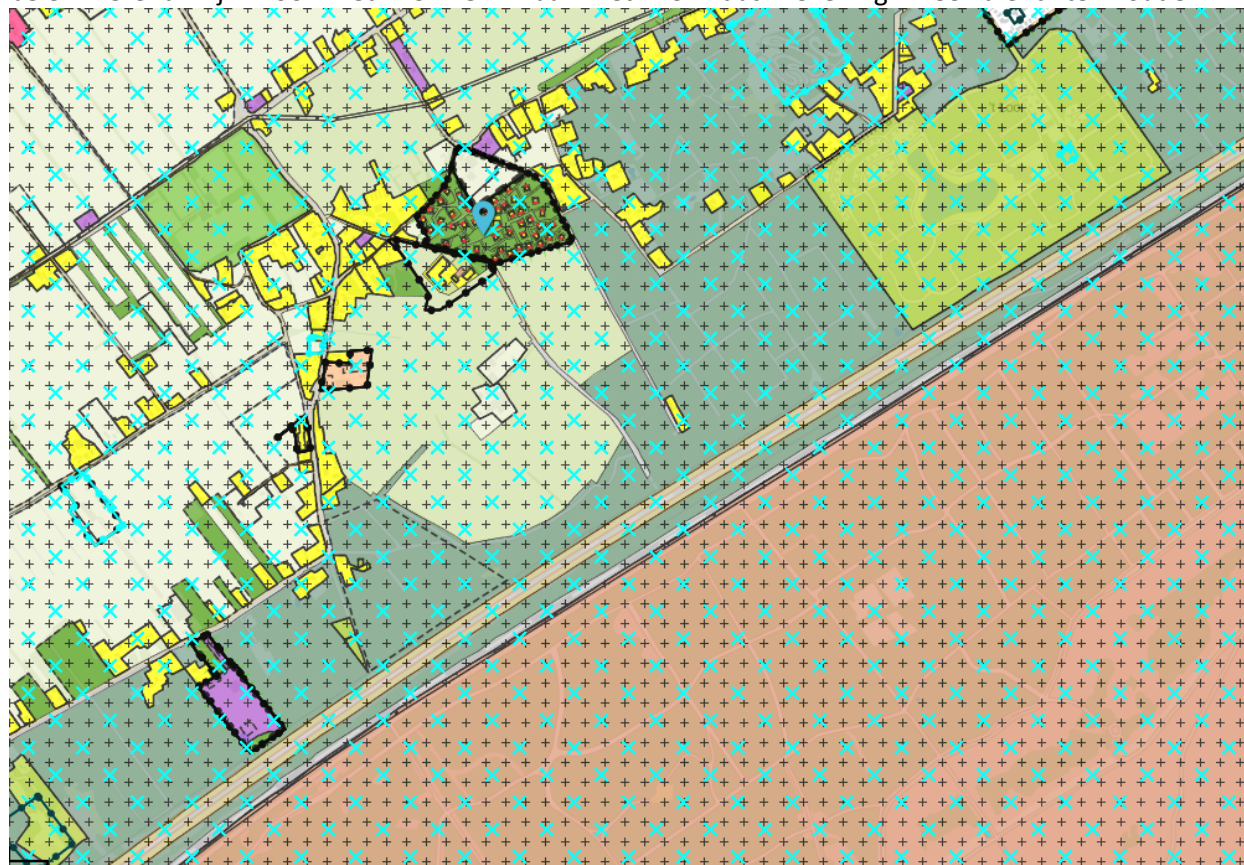


Fig. 3b Totale te verwachten geluidbelasting in termen van de etmaalwaarde na invoering van de oefenspringbrisantgranaat voor de 155 en 203 mm Houwitser.

De kortste afstand tussen het park Mulligen en het defensie terrein bedraagt ruim 800 meter. Tussen het park Mulligen en het ASK liggen al bestaande geluidsgevoelige objecten die als eerste belemmerend zijn voor het ASK en waar het ASK dus rekening mee dient te houden.



Op basis van onderstaande uitsnede van ruimtelijkeplannen.nl wordt dit duidelijk. Met name zijn aan de Ottenweg, de Bovendwarsweg en in de woonkern 't Loo zijn veel woningen gelegen. Daarnaast ligt er ook nog een recreatiepark in de direct nabijheid van het ASK terrein. Ook dit terrein geniet een bepaalde mate van geluidsbescherming. De functiewijziging van recreatie naar wonen tast de vergunde rechten dus niet aan en een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

4.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

De wet- en regelgeving onderscheidt projecten die 'in betekenende mate' (IBM) en 'niet in betekenende mate' (NIBM) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast worden er bestemmingen benoemd die extra gevoelig zijn voor luchtvervuiling (gevoelige bestemmingen). Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet daarnaast worden afgewogen of het aanvaardbaar is om een bepaald project op een bepaalde plaats te realiseren. Hierbij speelt de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol, ook als het project zelf niet of nauwelijks bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Toetsing

In het plangebied worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt. In dit geval betreft het functiewijziging van bestaande bebouwing en wijzigt de bestemming recreatie in de bestemming wonen. Ook op het perceel Vreeweg 13 worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogelijk gemaakt.

Volgens de ministeriële regeling NIBM draagt een plan van deze omvang (minder dan 1.500 woningen) niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden is derhalve niet noodzakelijk. Dit bestemmingsplan zal geen toename van het aantal verkeersbewegingen met zich meebrengen en leidt niet tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.6 Geur

Algemeen

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. Het beoordelingskader voor geurhinder van veehouderijen wordt gevormd door artikel 3.117 van het Activiteitenbesluit. Daarin is opgenomen dat voor dierenverblijven bij een paardenhouderij ten opzichte van geurgevoelige objecten een afstand gewaarborgd dient te worden van minimaal 100

meter binnen de bebouwde kom en 50 meter buiten de bebouwde kom. In de huidige situatie geldt de contour van 50 meter tussen een emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelige object. De gevel tot gevel afstand moet minimaal 25 meter zijn.

Toetsing

In januari 2014 is door De Roever Omgevingsadvies een geuronderzoek en geuronderbouwing opgesteld. Deze is in 2017 geactualiseerd en opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. De twee centrale vragen zijn:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval worden de nabij gelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Woon- en verblijfsklimaat

Om de geurbelasting te kunnen bepalen wordt gebruik gemaakt van verschillende beoordelingen. Voor bepaalde diersoorten gelden geen vaste afstanden, maar kan met behulp van verspreidingsmodellen de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De achtergrondbelasting wordt gevormd door de geurbelasting van alle veehouderijen samen. Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. De gemeente Oldebroek heeft in het kader van de quickscan Wet geurhinder en veehouderij een berekening van de achtergrondbelasting uitgevoerd. De resultaten van deze berekening voor het gebied rondom Recreatiepark Mulligen zijn weergegeven in afbeelding 7 van bijlage 1. Uit afbeelding 7 blijkt dat wat betreft achtergrondbelasting sprake is van een 'goed' woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied. De achtergrondbelasting vormt geen knelpunt.

De geurbelasting die wordt veroorzaakt door de voor dat geurgevoelig object dominante veehouderij wordt 'voorgrondbelasting' genoemd. In dit geval liggen in de directe omgeving geen veehouderijen, waarvan de geurbelasting berekend moet worden. Daarom kan aangenomen worden dat de voorgrondbelasting geen belemmering vormt.

De veehouderij aan de Vreeweg 13 valt onder de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer. Op 1 december 2015 is voor deze veehouderij een melding op grond van het Activiteitenbesluit ingediend voor het houden van diersoorten waarvoor geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld. Daarom zijn voor deze veehouderij afstandscontouren bepaald, in dit geval van 50 meter. Op basis van de tekeningen en verbeeldingen, zoals opgenomen in het onderzoek, wordt inzichtelijk dat in zowel de huidige als in de nieuwe situatie de minimale afstand 50 meter bedraagt tussen geurgevoelige objecten en de huidige emissiepunten. Ook voor het bedrijf Bongersweg 11 bedraagt de minimale afstand 50 meter. Anders dan bij de geurnorm stelt de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in uitspraak ABRvS 201107891/1/R3 van 24 oktober 2012 dat *'indien tussen de veehouderij en een geurgevoelig object de in de Wgv genoemde afstand wordt aangehouden, in beginsel moet worden aangenomen dat bij het geurgevoelig object een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.'* Deze lijn wordt in verschillende uitspraken herhaald.

Gelet op de voorgrondbelasting, de achtergrondbelasting en de afstanden tussen geurgevoelige objecten en emissiepunten, wordt geconcludeerd dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Belemmeringen voor omliggende bedrijven?

Recreatiewoningen zijn volgens vaste jurisprudentie aan te merken als geurgevoelige objecten. Er zit geen verschil tussen de mate van bescherming tussen een recreatiewoning en een reguliere woning. In die zin zijn recreatiewoningen en reguliere woningen aan elkaar gelijk te schakelen.

Er is op verschillende manieren beoordeeld of de omliggende bedrijven Vreeweg 13 en Bongersweg 11 op enige manier belemmerd worden in de huidige en toekomstige bedrijfsvoering.

Vreeweg 13

Vergunde situatie

De vergunde situatie is de situatie waarbij door het agrarisch bedrijf rekening gehouden is met de bestaande bouwblokken uit 1997, waarbinnen geurgevoelige objecten kunnen worden opgericht. Dit sluit aan bij de wijze waarop de situatie vanuit de ruimtelijke ordening wordt beoordeeld.

Reëel te benutten

Het reëel te benutten bouwvlak wordt verkregen door vanaf de hoekpunten van de bestaande geurgevoelige objecten een afstand te hanteren van 50 meter. Dit sluit aan bij de wijze waarop vanuit milieuregeling de situatie wordt beoordeeld.

Afstanden worst-case

De worst-case situatie gaat uit van de maximale invulling van de bouwvlakken en ten opzichte van de vigerende rechten en de nieuwe rechten.

Conclusie

In de kaart in bijlage 4.3 zit aan de westkant een verschaling van enkele meters. Het vigerende bouwvlak uit 1997 ligt op ruim 5 meter van de kadastrale grens. Op grond van deze kaart lijkt het dat met het nieuwe bestemmingsplan de oppervlakte van het reëel te benutten bouwvlak aan de westzijde toeneemt (groen geblokte arcering). Alleen aan de oostzijde neemt het reëel te benutten bouwvlak af (rood geblokte arcering). Dat hier het bouwvlak voor enkele decimeters afneemt, komt ook door de verschaling in de ondergrond. De plankkaart uit 1997 is namelijk niet op coördinaten ingetekend.

Als we kijken naar het nieuwe bouwvlak dan ligt deze op ruim 10 meter vanaf de kadastrale grens. Dit onderschrijft de conclusie dat er een toename is van het reëel te benutten bouwvlak. Om elk misverstand te voorkomen voor nu en in de toekomst is de actuele en geldende milieucolour van de melding activiteitenbesluit uit 2015 als basis genomen voor het opnemen van een geurcolour, waarbinnen geen geurgevoelige objecten mogen worden gerealiseerd en worden gebruikt. Hiermee vormt het bestemmingsplan geen extra belemmering voor de veehouderij aan de Vreeweg 13.

Bongeweg 11

Vergunde situatie

De vergunde situatie is de bestaande situatie.

Reëel te benutten

Het reëel te benutten bouwvlak wordt verkregen door vanaf de hoekpunten van de bestaande geurgevoelige objecten een afstand te hanteren van 50 meter. Dit sluit aan bij de wijze waarop vanuit de milieuregeling de situatie wordt beoordeeld.

Afstanden worst-case

De worst-case situatie gaat uit van de maximale invulling van de bouwvlakken en ten opzichte van de vigerende rechten en de nieuwe rechten.

Conclusie

Uit de kaart in bijlage 4.6 blijkt dat met het nieuwe ontwerpbestemmingsplan de oppervlakte van het reëel te benutten bouwvlak aan de westzijde afneemt (rood geblokte arcering). Het is echter niet realistisch dat op deze plaats stallen worden gebouwd, gezien de indeling van het perceel en mogelijke andere beperkingen op het gebied van milieu of ruimtelijke ordening.

4.7 Flora en fauna

Algemeen

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

Toetsing

Onderzocht is of effecten kunnen ontstaan op wettelijk beschermde gebieden. De rapportage hiervan is opgenomen in bijlage 2 van de toelichting. Een functiewijziging van de bestaande recreatiewoningen naar een woonbestemming met een zeer geringe uitbreidingsmogelijkheid leidt niet tot negatieve gevolgen. Naast de hoofdgebouwen wordt bij de reguliere woningen ook onder voorwaarden een mogelijkheid gegeven om bijgebouwen en/of overkappingen te bouwen. Dit kan mogelijk wel gevolgen hebben voor de instandhouding van beschermde soorten. Omdat niet iedereen gebruik wil maken van de volledige mogelijkheden van het bestemmingsplan, zal daarom per geval een beoordeling moeten worden gemaakt of het aspect flora en fauna zich tegen de bouw of aanleg er van verzet. In het aanlegvergunningstelsel is dit punt verankerd.

4.8 Externe veiligheid

Op 21 april 2016 is de 'Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeenten in de regio Noord Veluwe' vastgesteld. Het doel van dit beleid is om een toetsingskader te bieden waarop externe veiligheid gerelateerde beslissingen kunnen worden gebaseerd.

Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen verschillende bronnen. Dit zijn stationaire bronnen (bijv. een chemische fabriek of een LPG-tankstation), mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen) en relevante buisleidingen (bijv. hoge druk aardgasleidingen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans om slachtoffer te worden op een bepaalde plaats (plaatsgebonden risico) en de kans op een groot ongeval met meerdere slachtoffers binnen een groot invloedsgebied (groepsrisico). Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10^{-6}). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van 10^{-6} als grenswaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden

wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden. In het Bevi, Bevb en het Bevt wordt verder een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen (Bevi), hogedrukaardgasleidingen (Bevb) en transportroutes (Bevt - Basisnet) wettelijk geregeld. De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Toetsing

Stationaire risicobronnen

Onderzoek naar de risico's vanwege stationaire risicobronnen en een verantwoording moet plaatsvinden indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van de meest relevante risicobronnen (BEVI-bedrijven). Aanvullend moeten veiligheidsafstanden worden aangehouden rondom minder risicovolle bedrijven. Bij het raadplegen van de risicokaart van de provincie Gelderland is gebleken dat er geen stationaire bronnen aanwezig zijn die een risico vormen in het kader van externe veiligheid. Een uitsnede van de provinciale risicokaart is opgenomen op de navolgende afbeelding. Er zijn wel enkele bronnen aanwezig, maar het plangebied valt niet binnen de invloedsgebieden.



Figuur 4.2 Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (paars omlijnd) bron: risicokaart.nl

Mobiele risicobronnen

Rondom het plangebied bevinden zich geen routen (wegen) die zijn aangewezen voor vervoer van gevaarlijke stoffen. Onderzoek naar de risico's vanwege buisleidingen en een verantwoording moet plaatsvinden indien het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een relevante buisleiding. Uit de risicokaart van de provincie Gelderland blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en andere gevaarlijke stoffen. Dit aspect verzet zich niet tegen de planologische ontwikkeling.

Advies VNOG

Als bijlage 3 bij deze toelichting is het advies van de VNOG opgenomen.

Bevi

De aanvraag is getoetst aan de hand van het ontwerpbestemmingsplan Buitengebied, Mulligen van 30 maart 2016 zoals op 20 juli 2017 op de site van de gemeente Oldebroek in te zien is. Sindsdien is de wijze van bestemmen veranderd. De uitgangspunten waaraan getoetst is blijven onveranderd. Het aantal woningen neemt niet toe en ook de ligging van de woningen verandert niet. De VNOG geeft aan dat het bestemmingsplan binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transport (Bevt) valt.

Algemeen

Volgens de provinciale risicokaart zijn in de nabijheid van het plangebied meerdere risicobronnen aanwezig. Het gaat om 2 buisleidingen, een propaangastank, een zwembad met chloorbleekloog, de snelweg A28 en de spoorbaan Amersfoort-Zwolle. Het plangebied valt alleen binnen het invloedsgebied van het spoor. Het invloedsgebied van het spoor is bij een toxisch scenario 4000 meter terwijl de afstand tot het spoor ± 900 meter bedraagt. Aangezien de afstand meer bedraagt dan 200 meter kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico. Het plangebied ligt in een gebied met een lage bevolkingsconcentratie waarbij bewoners van het plangebied voldoende adequate mogelijkheden hebben om bij een calamiteit op het spoor in de juiste richting te vluchten.

Bereikbaarheid

Het gebied is over het algemeen voldoende bereikbaar. Bij een grote calamiteit waarbij het gehele gebied ontruimd moet worden kan een conflict ontstaan met de hulpdiensten die het gebied in moeten en bewoners die het gebied, al dan niet gedwongen, willen verlaten. Volgens de brandweer kan een tweede ontsluiting of een voldoende brede toegangsweg kan als oplossing dienen. Opgemerkt wordt dat het park ontsloten wordt via de Vreeweg, de Bongersweg en de Mulligenweg. Ook is ten zuiden van de Mulligenweg een zandpad de woningen aan de zuidkant te bereiken. Op het park zelf lopen twee zandwegen. Deze zijn niet breed, maar vormen geen belemmering voor de brandweer en andere hulpdiensten om de plaats van een calamiteit te bereiken. Om de bereikbaarheid en vooral vindbaarheid van de woningen en recreatieobjecten op het park te vergroten, wordt bij de ingangen een overzichtsbord met huisnummers en brievenbussen opgesteld.

Bluswatervoorziening

De bluswatervoorziening is voldoende.

Zelfredzaamheid

Het plangebied ligt buiten het bereik van het Waarschuwing- en Alarmeringssysteem (WAS-palen). Personen kunnen wel bereikt worden via een alternatief waarschuwingssysteem (NL-alert). Burgers moeten echter zelf het initiatief nemen om hun mobiele telefoon hiervoor geschikt te maken (zie: <http://www.crisis.nl/nl-alert>). Hiermee wordt de zelfredzaamheid vergroot.

Conclusie

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

4.9 Archeologie

Algemeen

Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. Archeologisch onderzoek zal moeten worden uitgevoerd indien sprake is van een hoge of middelhoge trefkans, of indien het plangebied niet is gekarteerd. Ter bescherming van eventuele waarden bij toekomstige ingrepen. Daarom is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen

Toetsing

Onderhavig plan betreft voornamelijk een functiewijziging van reeds bestaande bebouwing. Daarnaast geldt de eis van archeologisch onderzoek bij het bouwen van een bouwwerk, waarbij grondwerk dieper dan 50 centimeter beneden peil plaatsvindt en met een grotere oppervlakte dan 100 m². Dezelfde maten zijn ook van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden. De grootte van de toegelaten bouwwerken ligt voor het park Mulligen lager dan 100 m². Voor wat betreft het bouwen vormt archeologie geen belemmering.

Voor het perceel Vreeweg 13 is ten behoeve van de planwijziging reeds in 2010 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Op basis van dit onderzoek is het zuidelijke bouwvlak van het bedrijf vrijgegeven. Om deze reden wordt het onderzochte gebied niet meer voorzien van een dubbelbestemming. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek kan daarom op voorhand achterwege blijven. Het aspect archeologie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.10 Cultuurhistorie

Algemeen

Naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten is het ook van belang om cultuurhistorische waarden in kaart te brengen bij ruimtelijke planvorming.

Toetsing

Ten behoeve van dit bestemmingsplan is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. Vanuit de provinciale waardenkaart bevinden zich binnen het plangebied- of in de nabijheid daarvan geen cultuurhistorisch waardevolle elementen. Het plangebied grenst echter wel aan de es van Mulligen, wat vanuit het gemeentelijk beleid (LOP) aangewezen is als waardevolle cultuurhistorische gebied. Dit bestemmingsplan maakt echter geen bouwwerken of functies mogelijk die een invloed hebben op de es van Mulligen. Daarop aanvullend wordt bebouwing tevens omsloten door bebossingen. Onderhavig plan zal dus geen cultuurhistorische waarden schaden. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.11 Water

4.10.1 Rijksbeleid

In december 2009 is het Nationaal Waterplan vastgesteld. Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande nota's waterhuishouding. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het Nationaal Waterplan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water. Ook worden de maatregelen genoemd die hiervoor worden genomen.

4.10.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie

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 ondergronds 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.

Omgevingsverordening

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.

4.10.3 Waterschapsbeleid

Het Waterbeheersplan Veluwe 2010-2015 heeft de wettelijke status van een waterbeheersplan zoals bedoeld in de nieuwe Waterwet en in de Provinciale verordening "Waterbeheer Veluwe". Het waterbeheersplan geeft inzicht in de activiteiten die het waterschap gaat uitvoeren om de doelen te realiseren.

Het Waterschap onderkent de volgende doelen:

- Veilige dijken;
- Gewenste grond- en oppervlaktewaterstanden;
- Vermindering wateroverlast en water voor droge tijden;
- Goede onderhoudssituatie;
- Herstel en behoud van bijzondere natuur;
- Goede waterkwaliteit;
- Stedelijk waterbeheer;
- Transport en zuivering van afvalwater; Brede kijk.

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

4.10.4 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'.

4.10.5 Watertoets

Onderhavig plan betreft met name een functiewijziging van bestaande bebouwing van recreatie naar wonen. Er kan een toename aan oppervlakteverharding plaatsvinden met maximaal 2000 m². De watertoets is doorlopen en in bijlage 4 opgenomen. Bij een toename van meer dan 1500 m² aan oppervlakteverharding is er sprake van een waterschapsbelang.

Op basis van de watertoets is overleg gevoerd. Als vuistregel hanteert het waterschap voor stedelijk gebied bij een uitbreiding van verhard oppervlak groter dan 1500 m² er compenserende waterberging en bij afvoer naar een onderdeel van het watersysteem (een A, B, of C-watgang) een watervergunning nodig is. Buiten het stedelijk gebied ligt de grens op een oppervlakte groter dan 4000 m². Gezien de situatie ter plekke ligt dit op de grens voor stedelijk/landelijk.

Om een toekomstbestendige situatie te creëren wordt geadviseerd om ter compensatie wel wat waterberging aan te brengen. Ter plaatse is de Gemiddeld Laagste Grondwaterstand > 120 cm onder maaiveld. De bodem bestaat voor een groot deel uit zandgrond. Het lijkt daarom mogelijk te zijn overtollig regenwater ter plekke te infiltreren.

Het advies is dan om overtollig regenwater ter plaatse te infiltreren met behulp van een zaksloot of wadi achtige constructie. Een praktische en haalbare mogelijkheid is om daken af te koppelen van de riolering. Lozen op grindkoffers ter plekke van afvoerpijpen van woningen en bijgebouwen kan ook een goede oplossing zijn. Uitgaande van een uitbreiding van verhard oppervlak van 2000 m² zou het om een volume van ca 120 m³ gaan.

Het bestemmingsplan laat deze mogelijkheden toe en vormt geen belemmering voor het in de praktijk brengen van het advies.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceel eigenaar.

Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Via de website van het waterschap kan de initiatiefnemer een beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak van het waterschap vinden.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Meer informatie over de grondwaterfluctuatietoneel staat op de website van de Provincie Gelderland.

4.10.6 Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.12 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Volgens de VNG-publicatie moet in principe een richtafstand van 50 meter tussen paardenbakken en gevoelige objecten gehandhaafd worden. Dit is van belang voor het minimaliseren van de overlastaspecten die bewoners van de aangrenzende percelen kunnen ondervinden van een paardenbak. In sommige delen van de gemeente is een afstand van 50 meter niet haalbaar, zoals op deze locatie. Onder voorwaarden is een kleinere afstand mogelijk. Dit is tevens in het paardenbakkenbeleid van de gemeente opgenomen.

Toetsing

Externe werking

De externe werking betreft de vraag of de nieuwe functies in onderhavig plan niet leiden tot hinder voor de bestaande of toekomstige hindergevoelige functies.

In de nabijheid van het recreatiepark is het volwaardig agrarisch bedrijf gevestigd met o.a. een paardenhouderij. In nieuwe situaties mogen binnen een afstand van 50 meter vanaf dergelijke bedrijven, geen (geur-) gevoelige bestemmingen worden gerealiseerd.

Ten behoeve van het aspect geur is een onderzoek verricht, wat is opgenomen in bijlage 1 van de toelichting. Uit dat geuronderzoek blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor de omliggende bedrijven en dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Naderhand is hier nogmaals kritisch naar gekeken en zijn ook nog aanvullende aanpassingen gedaan in de regels en verbeelding.

In de nabijheid van het recreatiepark ligt tevens een schietterrein. Voor een dergelijk terrein wordt een richtafstand van 1.500 meter aanbevolen. Geluid en trillingen zijn hierbij de belangrijkste aspecten. Het schietterrein ligt op zo'n 800 meter van het recreatiepark. Volgens het Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) zijn woningen een kwetsbaar object. In de huidige situatie is sprake van een recreatieterrein bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen. Dit is eveneens een kwetsbaar object volgens het Bevi. In die zin verandert de huidige situatie niet. Er blijft sprake van een kwetsbaar object. Verdere onderbouwing voor het aspect gevaar is om deze reden niet noodzakelijk.

Voor geluid wordt verwezen naar paragraaf 4.4.

Interne werking

Naast de externe werking moet ook de interne werking worden beoordeeld. Met andere woorden: past de nieuwe functie in de omgeving?

Aangezien niet alle recreatiewoningen worden gewijzigd in woningen, moet rekening worden gehouden met de overgebleven recreatiewoningen in de nabijheid van het plangebied. De recreatiewoningen hebben de functie recreatie, en mogen enkel worden gebruikt als recreatiewoning. Er is geen sprake van overige recreatieve functies in de nabijheid van het plangebied. Recreatiewoningen veroorzaken in vergelijking met reguliere woningen niet meer of minder hinder. Er hoeft daarom niet worden onderzocht of de functies in het plangebied hinder ondervinden van hinderveroorzakende functies in de omgeving van het plangebied.

Paardenbak

De paardenbak is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering en deze kan niet elders binnen het bouwvlak gesitueerd kan worden. Ten zuiden van het bouwvlak waar nu nog ruimte beschikbaar is, is door de initiatiefnemer bestemd voor de kleinschalig kamperen. Ook zal dit dan ten koste gaan van de beschikbare weidegrond. Een andere situering van de paardenbak dan de huidige, is niet voorhanden. Om de hinder voor omliggende functies zoveel mogelijk te beperken, is door de initiatiefnemer een aantal maatregelen getroffen. De paardenbak is voorzien van een sprinklerinstallatie ter voorkoming van stofhinder. De buitenverlichting is zo afgesteld dat de lampen recht de bak inschijnen. Daarnaast wordt lesgegeven door middel van headsets. Hiermee wordt stemgeluid tot een minimum beperkt.

Er is reeds sprake van een begroeide bosstrook, welke een afschermende werking heeft. In de inrichtingsplan is rekening gehouden met het versterken van deze strook, om de afschermende werking te verbeteren. Dit door middel van een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.13 Toegangspaden, verkeer, parkeren

Toegangspaden

De meeste woningen op het voormalige park worden ontsloten via paden die in particuliere eigendom zijn. Als bijlage 5 is een memo opgenomen waarmee antwoord is gegeven op de vraag wat de juridische status is van deze paden, welke verantwoordelijkheden er bij komen kijken als de paden openbare paden blijken te zijn en of de wijziging van de bestemming nog invloed heeft op de openbaarheid. Geconcludeerd wordt dat de paden op Mulligen juridisch openbaar zijn en dus ook feitelijk openbaar en toegankelijk dienen te zijn. Omdat het particuliere eigendom betreft, zijn de verschillende eigenaren ook verantwoordelijk voor de onderhoud van de paden. Een wijziging van de bestemming maakt dit niet anders. Door middel van erfdienstbaarheden in de koopovereenkomsten zijn de rechten en plichten omtrent onder andere toegang geregeld.

Verkeer

De bestaande infrastructuur is voldoende geschikt voor het aantal woningen. Daarnaast neemt door de realisatie van het plan het aantal verkeersbewegingen in de omgeving van het plangebied niet toe. Het aantal woningen blijft gelijk. Het enige verschil is dat er permanent gewoond mag gaan worden. De verkeersbewegingen zullen ook niet heel anders worden, omdat veel mensen al permanent op het park wonen. Voor enkele objecten zal er wel een verandering optreden. In plaats van vooral verkeer in het weekend zal er nu meer woon-werkverkeer plaatsvinden.

Parkeren

Uitgangspunt is dat parkeren op eigen erf moet plaatsvinden. Hiervoor is zowel in de bestaande als de toekomstige situatie voldoende ruimte. Daarnaast zijn er ook enkele parkeerplaatsen die door de gebruikers gedeeld worden.

Conclusie

Het aspect toegangspaden, verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

Hoofdstuk 5 Juridische planbeschrijving

5.1 Planuitgangspunten

Dit bestemmingsplan voorziet in een nieuwe planologische regeling voor de plangebieden van de bestemmingsplannen 'Recreatiepark Mulligen' en 'Buitengebied, Vreeweg 13'. Voor de 44 recreatieobjecten voorziet dit bestemmingsplan in de mogelijkheid om in 38 recreatieobjecten permanent te wonen. Voor de overige percelen blijft de bestaande planologische regeling in stand. Daarop aanvullend is het agrarisch bedrijf op het perceel Vreeweg 13, dat grenst aan het recreatiepark, opgenomen in het plangebied. Dit plan biedt mogelijkheden voor een paardenhouderij en een kleinschalige kampeerterrein met bijbehorende bouwwerken. Daarnaast wordt de al bestaande tweede bedrijfswoning als bestaand recht opgenomen, deze was per abuis niet in het vorige bestemmingsplan opgenomen.

Landschappelijke waarden

De grootste planologische wijziging vindt plaats op het park Mulligen. Park Mulligen wordt gekenmerkt door een bosrijke en groene setting, met een losse kleinschalige bebouwingsstructuur. De plaatsing van de recreatieobjecten is niet volgens een strak patroon, maar op een organische wijze ontstaan. Dit patroon blijft gehandhaafd, inclusief het daarbij behorende halfverharde wegenpatroon, waar de meeste objecten gebruik van maken.

Een van de uitgangspunten is dat de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen geen afbreuk mag doen aan de bestaande ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Door de bestemmingswijziging van recreatie naar wonen kunnen de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen toenemen. Bij sommige percelen kunnen deze zeer fors zijn. Hierdoor kan de ruimtelijke kwaliteit onder druk komen te staan wat niet wenselijk is. Om de instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige landschappelijke waarden te borgen wordt het vergunningvrij bouwen ingeperkt. In paragraaf 5.3 wordt dit nader toegelicht. Hiermee wordt voortborduurd op de beschrijving in hoofdlijnen uit 1997, waarbij gestreefd wordt naar het in stand houden van het bestaande beboste beeld.

Omliggende functies

Ook is het niet wenselijk dat de bebouwing die op het park kan worden gerealiseerd omliggende functies belemmert. Het nabijgelegen bedrijf Vreeweg 13 kan in de mogelijkheden worden beperkt, als geurgevoelige objecten, zoals woningen, dicht bij het bedrijf worden gerealiseerd. Niet alleen vanwege de mogelijke belemmeringen voor de bedrijfsactiviteiten, maar ook gelet op de uitstraling is het niet wenselijk dat bebouwing dicht bij het agrarische bedrijf wordt geplaatst. Daarom wordt voor de (recreatie-)woningen die direct grenzen aan het agrarische bedrijf aangesloten bij de uiterste bouwgrenzen die door het bestemmingsplan Recreatiecentrum Mulligen uit 1997 worden bepaald. Hiermee worden de activiteiten van het bedrijf niet belemmerd.

Wonen

De woningen die permanent bewoond mogen worden, krijgen de bestemming 'Wonen'. De bouwregels sluiten in hoofdlijnen aan op de huidige situatie en houden deze situatie in stand. De woningen mogen niet groter zijn dan 75 m². Om dit planologisch te borgen wordt een bouwvlak op maat toegekend. Bij een woning mag 4% van de oppervlakte van het bouwperceel worden bebouwd met een maximum van 50 m² aan vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen. Voor specifiek de voormalige beheerderswoning zijn afwijkende afmetingen opgenomen.

Recreatie

De recreatiewoningen die als zodanig worden gebruikt, behouden de bestemming 'Recreatie'. De recreatiewoningen mogen ook niet groter zijn dan 75 m² en worden ook voorzien van een bouwvlak

op maat. Bij een recreatiewoning mag niet meer dan 10 m² aan bijbehorende bouwwerken worden geplaatst.

Bos

Het overgrote gedeelte van de gronden zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden van het bosgebied. Onder voorwaarden is het mogelijk om in de bestemming 'Bos' bijbehorende bouwwerken op te richten ten behoeve van de aangrenzende bestemming 'Recreatie' en 'Wonen'. Aan deze mogelijkheid zijn voorwaarden gekoppeld.

De noodzakelijke (onverharde) ontsluitingswegen binnen het plangebied, kunnen ook binnen deze bestemmingen worden gerealiseerd en worden daarom niet afzonderlijk bestemd. Op deze manier wordt recht gedaan om het bestaande beboste beeld van het park in stand te houden. Door de omvang van de beboste percelen en het in verhouding daarmee gering bebouwde oppervlakte, ontstaat het beeld van verspreid in het bos gelegen recreatieobjecten en stacaravans. De onderlinge afstanden tussen de hoofdgebouwen versterken dit beeld.

5.2 Het plan

In de voorgaande hoofdstukken is een beschrijving gegeven van het plangebied en de beoogde ontwikkeling, welke zijn juridische vertaling krijgt in bestemmingen. Deze bestemmingen regelen de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden binnen het plangebied. De bepalingen die betrekking hebben op de te onderscheiden bestemmingen zijn vastgelegd in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan geeft aldus aan voor welke doeleinden de gronden zijn bestemd. De regels vormen tezamen met de verbeelding het juridische bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Ze bevatten bepalingen ten aanzien van het grondgebruik en van de maatvoering en situering van de bebouwing.

5.3 Plansystematiek

Voor de systematiek van het bestemmingsplan is gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan, dat wil zeggen, een plan waarin de gewenste bestemmingen in detail zijn vastgelegd. Hierdoor zijn afwijkingen van het gewenste ruimtelijk-planologische beeld zoveel mogelijk beperkt.

5.4 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 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 milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
 - c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld: ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het

- tot stand brengen van een in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. de sociale veiligheid: uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
 - e. de verkeersveiligheid: ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;
 - f. de woonsituatie: ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden van een goede woonsituatie zoals de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte en het uitzicht.
4. 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;
 5. 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. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

5.4.1 Bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

Binnen deze bestemming is het toegestaan een volwaardig agrarisch bedrijf te vestigen met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een paardenhouderij. Hierbij is tevens toegestaan om nevenactiviteiten uit te voeren in de bestaande gebouwen, zoals een caravanstalling, een zorgboerderij en een kleinschalige kampeerterrein.

Ten behoeve van het oprichten van een paardenhouderij wordt op het perceel een nieuw bedrijfsgebouw ten behoeve van een binnenrijhal in combinatie met kantine gerealiseerd. Tevens wordt de bestaande buitenbak verlengd tot de afmeting 20 x 60 meter. Om eventuele hinder met gevoelige functies tegen te gaan is op de verbeelding een groenwand opgenomen, waar in de regeling naar wordt verwezen. De overige bestaande bebouwing, zoals de aanwezige twee bedrijfswoningen, bergingen, stapmolen, hooibergen, vaste mestopslag en sleuvsilo blijven ongewijzigd behouden en worden met dit bestemmingsplan juridisch-planologisch gewaarborgd.

Tussen de gronden met de agrarische bestemming en de gronden van het recreatiepark Mulligen dient ter afscherming een werende groenwand gesitueerd te worden, die eveneens stofhinder moet tegengaan. De inrichting van dit perceel dient vergezeld te gaan met een inrichtingsplan dat tenminste voldoet aan de voorwaarden genoemd in bijlage 1 van de regels. Daarop aanvullend dient de inrichting op een adequate wijze in te passen in het omliggende landschap.

Bos (artikelen 4)

Het behoud van het bos is een belangrijke doelstelling voor het park Mulligen. Daarom is dit gehele gebied, buiten de bestemmingsvlakken 'Recreatie' en 'Wonen', ingedeeld in deze bestemming. In de bestemming 'Bos' is bouwen uitgesloten. In afwijking hierop is het toegestaan om grenzend aan de

woonbestemming bebouwing te realiseren zoals een vrijstaand bijgebouw en overkappingen met een maximale oppervlakte van 4% van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 50 m². Op basis van jurisprudentie (201101505/1/H1, 21 december 2011) is gebleken dat bij de vaststelling van de omvang van het bouwperceel de actuele situatie bepalend is, waarbij in beginsel dient te worden uitgegaan van het kadastrale perceel waarop het bouwplan is voorzien. Om te voorkomen dat dit in de praktijk een lastig te hanteren begrip en dus regel is, is in bijlage 3 bij de regels een overzicht opgenomen van de bouwpercelen. Op basis daarvan kan eenvoudig het bouwperceel worden geduid en berekend.

Grenzend aan de recreatiebestemming bedraagt de maximale bebouwingsoppervlakte 10m². Hiermee wordt beoogd het bestaande karakteristieke bosachtige karakter zo veel mogelijk te beschermen.

Recreatie (artikel 5)

De gronden die in gebruik blijven voor recreatief nachtverblijf zijn opgenomen in deze bestemming. Dit betreft de percelen van de overgebleven vier recreatieobjecten. Op ieder perceel is door middel van een bouwvlak aangegeven waarbinnen het recreatieverblijf gesitueerd moet zijn. Het bouwvlak heeft een grootte van 144 m², zodat de eigenaar van het perceel enige flexibiliteit heeft bij het vergroten en/of nieuwbouwen van het recreatieverblijf. Op alle als zodanig bestemde percelen mag een hoofdgebouw met bijbehorende bijgebouwen worden opgericht. Bijgebouwen zijn toegestaan tot een oppervlakte van 10 m². De totale gezamenlijke oppervlakte van het recreatieverblijf, mag maximaal 75 m² bedragen.

Wonen (artikelen 6)

De voormalige beheerderswoning en de 38 recreatieobjecten waarin permanente bewoning mogelijk is, zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Per bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. Het bouwvlak heeft een grootte van 144 m², zodat de eigenaar van het perceel enige flexibiliteit heeft bij het vergroten en/of nieuwbouwen van de woning. De goothoogte bedraagt maximaal 3,50 meter, de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,25 meter en de oppervlakte bedraagt inclusief aan- en uitbouwen maximaal 75 m². Voor de voormalige beheerderswoning is een aanduiding opgenomen, waarmee in afwijking van deze algemene maten een maximale grootte van 200 m² voor de woning en 50 m² voor bijgebouwen is toegestaan.

Nevenfuncties bij het wonen

Binnen de woningen bestaat de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 35 m² van de vloeroppervlakte bouwwerken te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of van een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet hoeven te voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet milieubeheer.

Dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (artikel 7)

Omdat alle gronden binnen het onderhavige plangebied een lage tot een hoge archeologische verwachtingswaarde hebben, hebben zij de (dubbel-)bestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemverstorende activiteiten eventuele archeologische waarden gaat verstoren. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze dubbelbestemming waarbij voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk is.

Dubbelbestemming 'Waarde – Landschap' (artikel 8)

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden. Deze waarden komen in ieder geval tot uiting als een bosrijk en groen raamwerk, voor de organische gevormde en kleinschalige bebouwingsoppervlakten. Om deze

waarden te beschermen mag op deze gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van het bepaalde in de artikelen 4.2, 5.2 en 6.2, waarin bouwregels voor de bestemmingen 'Bos', 'Recreatie' en 'Wonen'.

5.4.2 Vergunningvrij bouwen

Het vergunningvrij bouwen kan gevolgen hebben voor de ruimtelijke kwaliteit van het plangebied. Bij het vergunningvrij bouwen zijn met name artikelen 1, 2 en 3 van Bijlage 2 Bor relevant. Hoofregel is dat als er sprake is van een erf, men op grond van artikel 2 Bijlage 2 Bor vergunningvrij kan bouwen. Indien in het bestemmingsplan hiervoor een 'blokkade' is opgeworpen, dan mag op grond van dat artikel niet vergunningvrij worden gebouwd. Naast artikel 2 kan ook vergunningvrij gebouwd worden op grond van artikel 3 Bijlage 2 Bor. Het bestemmingsplan moet dit bouwen dan wel toestaan. Met een bestemmingsplan, de wijze van bestemmen en opnemen van regels, kan aan het vergunningvrij bouwen sturing worden gegeven. In zijn algemeenheid geldt dat wij vergunningvrij bouwen op grond van artikel 2 Bijlage 2 Bor zoveel mogelijk hebben uitgesloten.

5.4.3 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. Een bestemmingsplan derhalve 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.

Sinds 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod opgeheven. De opheffing van dit verbod heeft tot gevolg gehad dat de gemeenten tot taak hebben gekregen om de verschillende vormen van prostitutie in het kader van de ruimtelijke ordening te reguleren. Binnen dit bestemmingsplan is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op de bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven toegelaten. In de begripsbepalingen worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep' en/of 'aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen. De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woongebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

5.4.4 Milieuzone – geurzone

Ter voorkoming van een mogelijke toekomstige belemmering van de bestaande bedrijfsvoering op het perceel Vreeweg 13, wordt een aanduiding "milieuzone - geurzone" opgenomen. Dit is de geldende milieucolour op basis van de melding activiteitenbesluit van 1 januari 2015. Binnen deze zone mogen geen geurgevoelige objecten worden gerealiseerd en in gebruik zijn.

5.4.5 Voldoende parkeergelegenheid

Dit is een regeling ter waarborging van voldoende parkeergelegenheden bij bouwwerken. De parkeernorm wordt bepaald door de beleidsnota van de gemeente die op gebied van parkeren is vastgesteld.

5.4.6 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.

5.5 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 2009' 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 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de uitvoering van de beoogde ontwikkeling worden door de gemeente, op de gemaakte plankosten na, geen kosten gemaakt. De kosten voor het in behandeling nemen van de aanvraag komen voor rekening van de Belangenvereniging Mulligen en de eigenaren van het perceel Vreeweg 13. De kosten zijn daarmee anderszins verzekerd. Het plan is financieel uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het plan heeft met ingang van 30 maart 2016 tot en met 10 mei 2016 voor een ieder ter inzage gelegen met de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen. In totaal zijn vijf zienswijzen ingediend, waarvan er één later is ingetrokken. In de 'Zienswijzennota' wordt verslag gedaan van de inhoud van de zienswijzen en zijn deze voorzien van een beantwoording. De 'Zienswijzennota' is als bijlage 6 aan deze toelichting toegevoegd.

Nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen is er veel overleg gevoerd met de direct betrokkenen, waaronder de indieners van de zienswijzen, de provincie, de bewoners, het naastgelegen agrarische bedrijf en het gemeentebestuur. Op 10 mei 2017 heeft er een raadgesprek plaatsgevonden. Dit is een door de gemeente georganiseerde bijeenkomst waarbij betrokkenen uitgenodigd zijn om op informele wijze te worden geïnformeerd over de stand van zaken, de destijds bekende bijstellingen van onder andere het bestemmingsplan en het verdere proces. Ook is er tijdens een dergelijke bijeenkomst ruimte voor inbreng en discussie.

Eindnoten

1. Verblijfsrecreatie op de Veluwe (onderzoek naar het perspectief voor de sector), Bureau voor Ruimte & Vrije Tijd, maart 2015, in opdracht van provincie Gelderland. (<http://www.gelderland.nl/vrijetijdsonderzoek>)