



GEMEENTE OLDEBROEK

ONTWERP

Bestemmingsplan

BUITENGEBIED, ZUIDERZEESTRAATWEG 303

Opdrachtgever : BBG Vastgoed B.V.
Opdrachtnummer : 99.309
ID nr. : NL.IMRO.0269.BG151-ON01
Datum : 21 juli 2016
Versie : v5
Auteurs : *maatschap* voor Ruimtelijke Ordening BV.
Vastgesteld d.d. :

INHOUD VAN DE TOELICHTING

1.	INLEIDING.....	3
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING EN BEGRENZING PLANGEBIED	4
1.3	HET GELDENDE BESTEMMINGSPLAN	5
1.4	LEESWIJZER.....	6
2	PLANBESCHRIJVING	7
2.1	HUIDIGE SITUATIE	7
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	11
3	BELEIDSKADER	14
3.1	RIJKSBELEID	14
3.2	PROVINCIAAL BELEID	18
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	20
4	RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN	26
4.1	INLEIDING.....	26
4.2	BODEM	26
4.3	GELUID	26
4.4	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	27
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	28
4.6	LUCHTKWALITEIT	29
4.7	WATER.....	31
4.8	ECOLOGIE	33
4.9	ARCHEOLOGIE	34
4.10	CULTUURHISTORIE	34
4.11	VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	35
5	JURIDISCHE PLANOPZET	36
5.1	INLEIDING.....	36
5.2	HET BESTEMMINGSPLAN	36
5.3	OPBOUW REGELS EN VERBEELDING	37
5.4	TOELICHTING OP DE ARTIKELEN	38
6	MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID	41
6.1	VOOROVERLEG EX ART. 3.1.1 BRO.....	41
6.2	ZIENSWIJZEN ONTWERPBESTEMMINGSPLAN	41
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	42
7.1	KOSTENVERHAAL EN GRONDEXPLOITATIE	42
7.2	FINANCIËLE UITVOERBAARHEID	42

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op het perceel Zuiderzeestraatweg 303 te Oldebroek heeft Bouwbedrijf BBG een herinrichting en beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel uitgevoerd, om een verkeersveilige ontsluiting op de Zuiderzeestraatweg mogelijk te maken.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' heeft een deel van de betrokken gronden nog een agrarische bestemming, bestemd voor onder meer het behoud en de ontwikkeling van de landschappelijke kernkwaliteiten en waarden van het kleinschalig besloten landschap, waaronder houtsingels en houtwallen. Binnen deze agrarische bestemming is de uitbreiding ten behoeve van een bouwbedrijf niet toegestaan.

Naar aanleiding van deze herinrichting en uitbreiding heeft overleg plaatsgevonden tussen de Gemeente Oldebroek, de provincie Gelderland en Bouwbedrijf BBG.

Daarbij is van provinciezijde aangegeven dat de verbetering van de verkeersveiligheid op de Zuiderzeestraatweg zwaar weegt en dat de provincie met de voorgestelde landschappelijke inpassing kan instemmen als daarbij gebruik wordt gemaakt van streekeigen beplanting.

Naar aanleiding daarvan heeft het College van Burgemeester en Wethouders van Oldebroek bij brief van 19 mei 2015 besloten om in principe en onder de navolgende voorwaarden in te stemmen met de beoogde herinrichting en beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel.

Randvoorwaarden

Aan het initiatief wordt in principe medewerking verleend, mits er sprake is van een goede ruimtelijke onderbouwing. Aspecten die in ieder geval in de in te dienen ruimtelijke onderbouwing aan bod moeten komen zijn en die wij vooraf willen beoordelen zijn:

1. Dat er een inrichtingsrapport wordt opgesteld, waarmee de landschappelijke inpassing en de samenhang tussen beide percelen afdoende wordt geborgd en dat dit rapport ter beoordeling wordt voorgelegd aan de gemeente en als voorschrift wordt opgenomen in het bestemmingsplan.
2. Dat het stuk grond de bestemming Bedrijf – 1 krijgt, zonder de mogelijkheid om hier te kunnen bouwen (geen bouwvlak).
3. Er dient goed gemotiveerd te worden waarom er in deze situatie afgeweken kan worden van het huidige beleid, waarom het initiatief wenselijk is in relatie met de locatie en maatvoering.
4. Het parkeren en de opslag moet op eigen terrein plaats vinden en moet goed landschappelijk inpasbaar zijn.
5. Voorts geldt dat voor een ruimtelijk initiatief draagvlak dient te zijn vanuit de (directe) omgeving.

Met het onderhavige bestemmingsplan is beoogd om te voorzien in deze goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle genoemde aspecten aan de orde komen. Daartoe voorziet het bestemmingsplan in een actuele planologische regeling voor het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 te Oldebroek,

waarbij de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel (inclusief opslag) wordt gewaarborgd, met een kwalitatieve verplichting. In artikel 4.4.2. is daartoe voorgeschreven dat het perceel ter plaatse van de aanduiding 'opslag' alleen voor opslag mag worden gebruikt als het vooraf landschappelijk is ingepast conform het bijbehorende plan voor de landschappelijke inpassing. Verder maken deze voor 'opslag' aangeduide gronden geen deel uit van het bouwvlak, zodat daarop niet kan worden gebouwd. Nut en noodzaak, ruimtelijke motivering en maatschappelijke haalbaarheid zijn in deze toelichting nader gemotiveerd.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt even ten noordoosten van de kern Oldebroek aan de Zuiderzeestraatweg, in het gedeelte tussen de Vierhuizenweg en de Verlengde Looweg.

Het bedrijfsperceel wordt aan de noordzijde begrensd door de Zuiderzeestraatweg en de woonpercelen Zuiderzeestraatweg 303A en 305, aan de westzijde door het bedrijfskavel van Zuiderzeestraatweg 301 en de agrarische gronden daarachter, aan de zuidzijde door de watergang Tijdsvlietbeek, en aan de oostzijde eveneens door agrarische gronden.





1.3 Het geldende bestemmingsplan

Het plangebied maakt op dit moment nog deel uit van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' dat op 15 december 2009 door de Raad van de gemeente Oldebroek werd vastgesteld en inmiddels onherroepelijk is. In het geldende bestemmingsplan hebben de gronden van het bedrijfskavel Zuiderzeestraatweg 303 grotendeels de bestemming 'Bedrijf - I', en deels nog de bestemming 'Agrarisch - 2'.

Daarnaast hebben deze gronden ook nog de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden. Bodemroerende werkzaamheden met een oppervlakte van 100m² of meer, en dieper dan 0,50 meter, zijn alleen toegestaan als vooraf archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden. Een klein deel van de gronden met de bestemming 'Bedrijf - I' en het grootste deel van de gronden met de bestemming 'Agrarisch - 2' is aangeduid als 'vrijwaringszone - radar'. Hier is toestemming nodig om hoger dan 40meter boven NAP te bouwen.

Overigens voorziet dit bestemmingsplan helemaal niet in nieuwe bouwmogelijkheden.

De voor 'Bedrijf - I' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor:

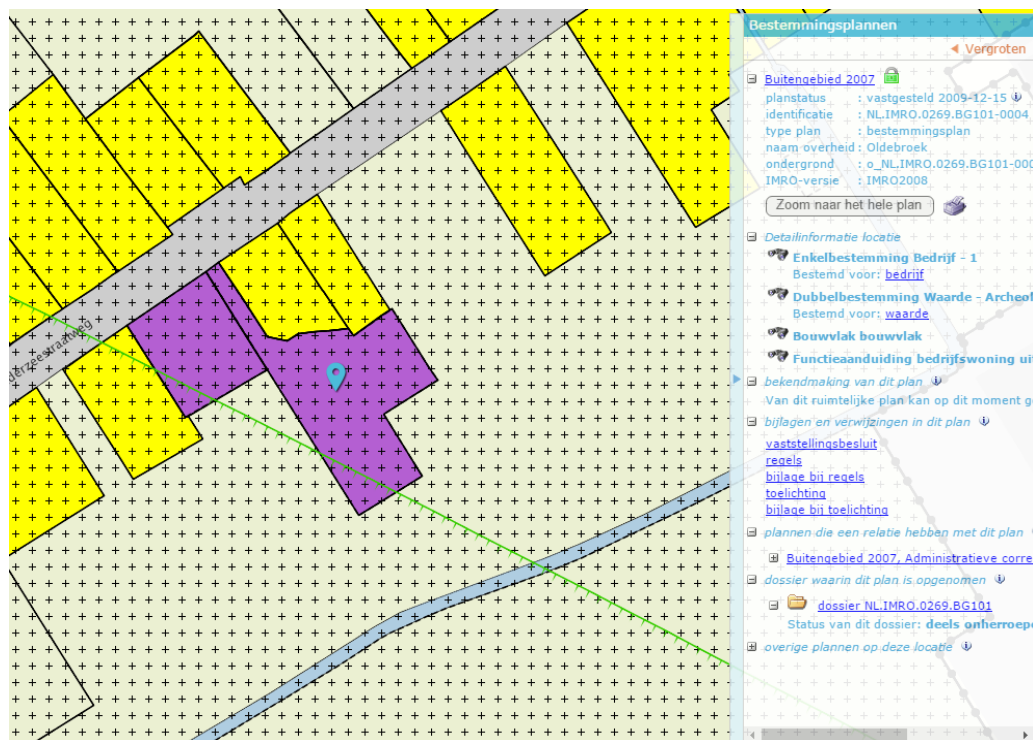
- Autoschadebedrijven en/of autospuitinrichtingen, in milieucategorie 2, 3.1 en 3.2, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van 1.200m² (bijlage 1 bij de regels);

alsmede voor:

- bedrijven die zijn vermeld in milieucategorie 1, 2 en 3.1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 bij de regels).

Het geldende bestemmingsplan is in te zien op www.ruimtelijkeplannen.nl.

De beoogde opslag achter op het terrein past niet in dit geldende bestemmingsplan. Daarvoor is de onderhavige gedeeltelijke herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' nodig.



1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een analoge/digitale verbeelding, regels en een toelichting. Deze toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken.

In hoofdstuk 1 is de inleiding van deze toelichting beschreven. Hierin worden de aanleiding van het plan, de voorgeschiedenis, de begrenzing van het plangebied en het geldende bestemmingsplan beschreven.

Hoofdstuk 2 beschrijft de huidige en toekomstige situatie.

In hoofdstuk 3 wordt kort ingegaan op het beleidskader. De belangrijkste beleidsstukken van het Rijk, provincie, regio en gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening en milieu komen aan bod.

Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op een aantal relevante milieuaspecten en onderzoeken, ook wel de randvoorwaarden van het plan genoemd.

Hoofdstuk 5 staat in het teken van de juridische aspecten van het plan. Het betreft een toelichting op de verbeelding en de regels die bij het bestemmingsplan horen.

In hoofdstuk 6 is de maatschappelijke verantwoording van het plan beschreven. Tot slot is in hoofdstuk 7 kort ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan.

2 PLANBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en de toekomstige situatie van het bedrijfsp perceel Zuiderzeestraatweg 303.

2.1 Huidige situatie

2.1.1 *Landschap en cultuurhistorie*

Het perceel Zuiderzeestraatweg 303 ligt even ten oosten van Oldebroek aan de zuidzijde van de Zuiderzeestraatweg, in het middengebied tussen de Zuiderzeestraatweg en de Veluwe. Ten zuiden en ten noorden van de Zuiderzeestraatweg bestaat het landschap uit karakteristieke veenontginning met strokenverkaveling.

Het reliëf en de bodem van het Oldebroeker landschap zijn voornamelijk tijdens de voorlaatste ijstijd, het Saalien, ontstaan. In die periode is de stuwwal van de Veluwe gevormd, doordat het landijs zand, grind en stenen voor zich uitschoof en opstuwde tot wallen. Het landschap van de gemeente Oldebroek kent relatief grote verschillen in zijn hoogteligging. De noordelijk gelegen polders liggen rond de hoogte van de zeespiegel en gedeeltelijk zelfs lager. Op de Veluwe in het zuiden trekt het reliëf op tot 60 meter boven NAP.

Na het smelten van het ijs zijn de stuwwal met de hoge zandgronden en de dekzandgebieden met de lagere zandgronden blijven liggen. Aan de rand van de stuwwal waar het smeltwater niet afstroomde maar langzaam infiltreerde, heeft zich een smeltwaterterras gevormd. Waar het water wel kon wegstromen, ontstonden nieuwe tracés voor rivieren en beken. Wind en water hebben zanden uit de stuwwal meegenomen en op lagere plaatsen het dekzandgebied opnieuw gevormd met brede lage beekvalleien en de hogere dekzandruggen.

Later in het Weichselien zijn de dekzandlandschappen ontstaan. Ze komen voornamelijk voor in de vorm van min of meer evenwijdige ruggen, die ongeveer noordoost-zuidwest lopen. Deze ruggen liggen onder andere in het gebied tussen de Bovenstraatweg en de Veenweg en in de vorm van een smalle rug langs de Veenweg ten Oosten van Mulligen. Op de noordelijke rug is het dorp Oosterwolde tot ontwikkeling gekomen. De Verlengde Looweg doorsnijdt het middengebied tussen de bosrand van de Veluwe en de Zuiderzeestraatweg en ligt op middelhoge dekzanden en lagere veengebiedjes.

Er zijn op korte afstand veel gradiënten van droog naar nat en hoog naar laag. Het bergt een veelheid aan functies en grote variaties aan landschappelijke sferen. Veel cultuurhistorische landschapsdelen, elementen en monumenten zijn in het middengebied aanwezig. Oude dekzandontginningen, escomplexen en landgoederen met lanenstelsels en bosjes wisselen af met enclaven van veenontginningen.

Op de dekzandruggen in het middengebied liggen Oldebroek en Wezep. Omdat de meeste kernen in dit gebied liggen, zijn wonen en bedrijvigheid (op grotere schaal) de economische dragers van dit gebied. Maar ook het open gebied is in bezit van een economische draagkracht; wonen en recreatie in

clusters, kleinschalige landbouw en ambachtelijke bedrijvigheid. In de rand van de kernen, langs oude wegen en nabij kleinere bebouwingsclusters in het buitengebied, is in de afgelopen decennia de omvang van de bebouwing toegenomen. Binnen de verschillende landschapsgedeeltes wisselen openheid en geslotenheid elkaar af, zodat van een reeks op elkaar volgende landschapscompartimenten gesproken kan worden.

Van oudsher hebben mensen zich bij voorkeur gevestigd op locaties die op de overgang van droog naar nat en van hoog naar laag liggen. Zo liggen de woonplaatsen en buurtschappen Hattemerbroek, Wezep, 't Loo, Mulligen en Bovenveen als een kralensnoer aan de noordrand van de huidige bossen.

De drogere gronden werden gebruikt als akkers, de lagere zandgronden als weiland en de veengronden als hooiland. Het bewoningslint van de Zuiderzeestraatweg met de plaats Oldebroek is gesitueerd op de overgang van de zandgronden naar de natte veengronden en markeert de lijn vanwaar de ontginning van de lage veen- en kleigebieden in noordwestelijke richting in het verleden is gestart. De (lint)bebouwing van de Zuiderzeestraatweg is afkomstig uit de 19e en 20e eeuw en is bepalend voor het beeld van de gemeente. Haaks op de Zuiderzeestraatweg liggen langgerekte percelen.

In het provinciale Omgevingsplan en het gemeentelijke bestemmingsplan zijn de gronden van het middengebied aangemerkt als een halfopen kampenlandschap. In het zuidelijk deel met houtwallen/houtsingels en opvallende lanen (met lichte lintbebouwing).

Kenmerkend voor dit landschap is de kleinschalige beslotenheid door de aanwezigheid van vele houtwallen en houtsingels, en de aanwezigheid van agrarische functies in combinatie met andere functies.



Nadrukkelijk aanwezig in dit gedeelte van het middengebied is het grote bedrijfsperceel aan de Verlengde Looweg 7. Veel kleinschaliger is de menging van wonen en bedrijvigheid langs de Zuiderzeestraatweg. Het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 is één van de diepere bedrijfspercelen tussen de Zuiderzeestraatweg en de achter het bebouwingslint gelegen Tijdvlietbeek.

De gronden waarop de uitbreiding van het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 is gerealiseerd lagen ingeklemd tussen het bebouwde bedrijfsperceel aan de Zuiderzeestraatweg en de achtergelegen Tijdvluitbeek. In het geldende bestemmingsplan hebben deze gronden een agrarische bestemming en zijn ze mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, van de landschappelijke kernkwaliteiten, van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden van het kleinschalig besloten landschap, waaronder houtsingels en/of houtwallen.

2.1.2 Natuur

Het middengebied tussen de Zuiderzeestraatweg en de Veluwe is geen Natura 2000-gebied of Ecologische hoofdstructuur. De Veluwe is wel Natura 2000 en EHS, en is op een afstand van circa 1,5 kilometer gesitueerd.

2.1.3 Verkeer

De Zuiderzeestraatweg is de doorgaande provinciale weg tussen Elburg, via Oldebroek en Wezep richting de A28, en vormt een belangrijke verbinding tussen Flevoland en de A28. In het verleden verbond de Zuiderzeestraatweg de dorpen en steden langs de voormalige Zuiderzeekust en was een kustroute over land. Voor de omgeving is het een drukke weg met relatief veel vrachtverkeer. Volgens informatie van de provincie Gelderland bedroegen de verkeersintensiteiten op een gemiddelde werkdag in 2014 meer dan 9000 motorvoertuigen per etmaal.

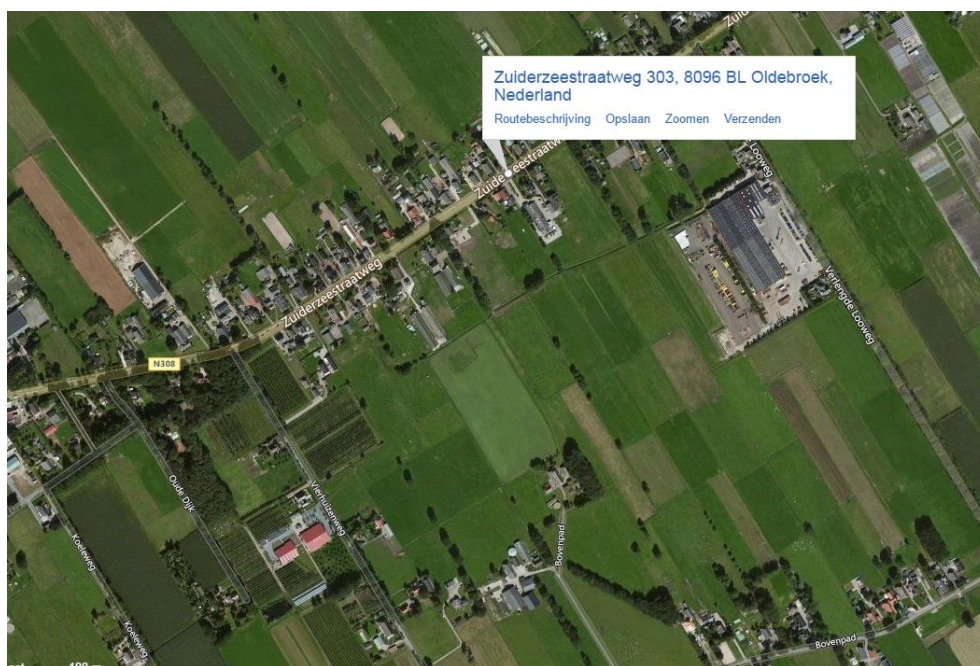
Verkeersintensiteit Zuiderzeestraatweg - werkdag

provincie Gelderland Verkeersintensiteit Provincie Gelderland						
Dag ☒ Werkdag ☐ Zaterdag ☐ Zondag ☐ Weekdag Jaren ☐ 2002 ☐ 2003 ☐ 2004 ☐ 2005 ☐ 2006 ☐ 2007 ☐ 2009 ☒ 2010 ☒ 2011 ☒ 2012 ☒ 2013 ☒ 2014 Toon tabel Toon grafiek						
Maand	2010	2011	2012	2013	2014	
Jan	9710	9700	9580	9200	0	
Feb	9790	9930	9760	9380	9120	
Mrt	10330	10240	10100	7860	9430	
Apr	10780	10440	10450	5130	9610	
Mei	10570	10260	10310	1970	9750	
Jun	10560	10340	10430	8130	9710	
Jul	9310	9270	9420	8690	9290	
Aug	9480	8990	8940	8130		
Sep	10410	10210	8650	9950		
Okt	10300	10690	8650	10190		
Nov	10330	10240	9850	9570		
Dec	9570	10140	9430	9150		

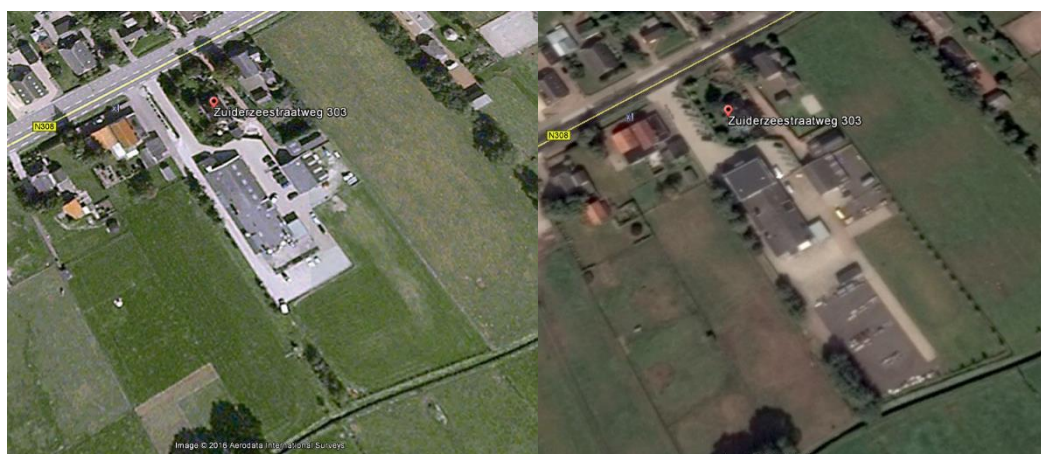
2.1.4 Het bedrijfsperceel

Het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 maakt deel uit van het zuidelijke bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg op de hoger gelegen zandgronden. In het bebouwingslint zijn woningen gemengd met bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid aanwezig. In dit gedeelte van het bebouwingslint

vormt de Tijdvlietbeek de natuurlijke achtergrens van de diepste bedrijfsperven.



In de huidige situatie is het bedrijfspervel Zuiderzeestraatweg 303 al heringericht ten behoeve van een verkeersveilige ontsluiting op de provinciale weg. In het verleden bood de situatie op het pervel geen gelegenheid om met vrachtwagens voor het ter plaatse gevestigde bouwbedrijf op het pervel te keren. Dat betekende dat de vrachtwagens op de provinciale weg stopten om vervolgens achteruit het bedrijfspervel op te steken. Deze situatie leverde zulke verkeersonveilige situaties op dat zonder een planologische regeling af te wachten, een herinrichting van het pervel is uitgevoerd.



Situatie verleden.

Huidige situatie na herinrichting.

Ten behoeve van de herinrichting zijn agrarische gronden achter het bedrijfspervel verhard en bij het pervel getrokken. Op de nieuwe verharding

vindt de buitenopslag van het bedrijf plaats, waardoor er op het perceel ruimte ontstaat om met vrachtwagens een rondje te rijden of zo nodig te keren en steken. Stoppen en achteruitsteken op de provinciale weg is daardoor niet meer nodig.

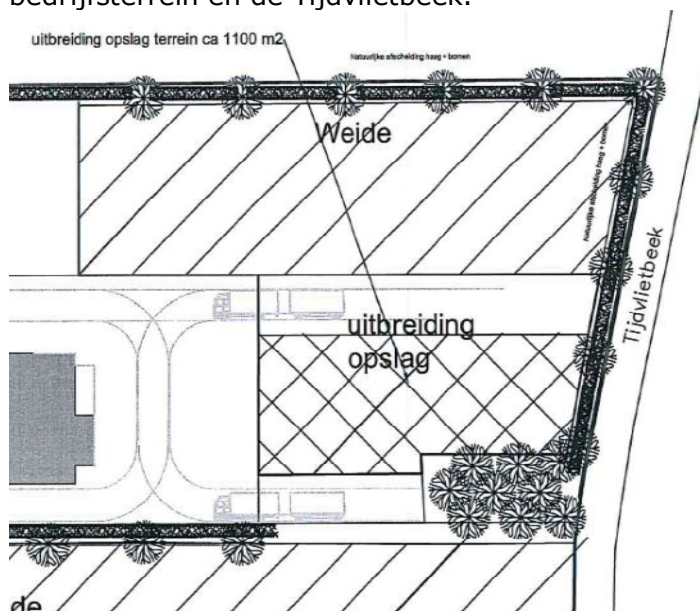
De herinrichting is echter gerealiseerd zonder omgevingsvergunning of planologische titel. Daarop is door de gemeente Oldebroek een handhavingstraject gestart. In dat kader heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente Oldebroek, Bouwbedrijf BBG en de provincie Gelderland. De gerealiseerde herinrichting is in de ogen van de gemeente Oldebroek en de provincie Gelderland acceptabel, wanneer het bedrijfsperceel landschappelijk wordt ingepast met streekeigen beplanting en wordt voorzien van een actuele planologische regeling.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel

In het bebouwingslint zijn woonfuncties gemengd met bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid. Bouwbedrijven en agrarische aanverwante bedrijven komen van oudsher in het lint voor. Volgens het provinciale en gemeentelijke beleid kunnen bestaande bedrijfsfuncties in de bebouwingslinten beperkt uitbreiden.

De uitbreiding achter het bestaande en bebouwde bedrijfsperceel betreft een beperkte uitbreiding van het verharde bedrijfsterrein, ten einde meer logistieke ruimte op het bedrijfsperceel te creëren. De extra verharding wordt enkel gebruikt voor buitenopslag en het keren en steken van vrachtwagens. In totaal is er 1.100m² terrein uitgebreid achter het bestaande bebouwde bedrijfsterrein en de Tijdvlietbeek.



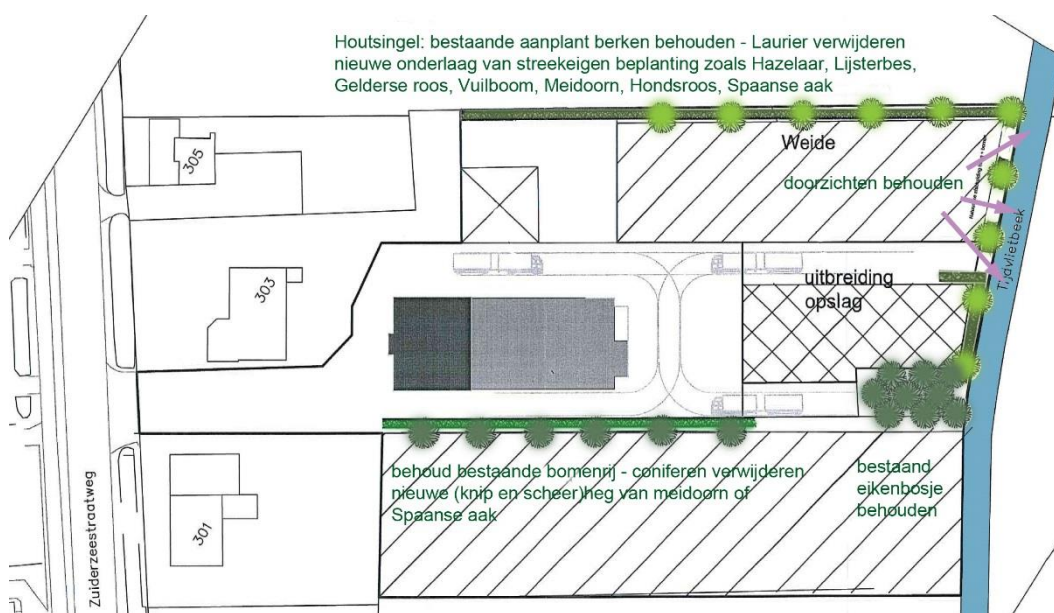
2.2.2 Verkeersveilige ontsluiting

De gerealiseerde herinrichting en uitbreiding van het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 is noodzakelijk om een verkeersveilige ontsluiting op de provinciale weg mogelijk te maken. In de oude situaties moesten de vrachtwagens naar het bedrijf op de provinciale weg stoppen en vervolgens achteruit het bedrijfsperceel oprijden. Een zeer onwenselijke situatie.

2.2.3 Landschap en cultuurhistorie

Het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg is gelegen in het halfopen kampenlandschap van het middengebied tussen de Zuiderzeestraatweg en de Veluwe. Het beleid voor het halfopen kampenlandschap is gericht op het behoud en de ontwikkeling van een halfopen/gesloten landschap en het behoud/de ontwikkeling van houtwallen en houtsingels. Door herstel van erfbeplanting, essen en houtwallen kan de landschappelijke kwaliteit worden verbeterd, waardoor de herkenbaarheid van het kleinschalige halfbesloten landschap toeneemt.

De gerealiseerde herinrichting en uitbreiding van het bedrijfsperceel voorziet in een uitbreiding van de verharding op de agrarische gronden tussen het bestaande bebouwde perceel en de Tijdvlietbeek. Ten behoeve van de landschappelijke inpassing is voorzien in half open houtsingels langs de grotendeels bebouwde gronden achter Zuiderzeestraatweg 303 en 305.



Figuur: Landschappelijke Inpassing.

Deze gronden worden aan de achterzijde begrensd door de Tijdvlietbeek, zodat wordt voorzien in een natuurlijke begrenzing van het perceel. De houtsingels langs de percelen zullen bestaan uit streekeigen beplanting, die aansluit op de andere houtsingels in het gebied. Langs de Tijdvlietbeek staat een te behouden cluster van eiken in het verlengde van het grote bedrijfsgebouw en de verharding daarachter. Om de inpassing langs het water niet te zwaar te maken en enige openheid te behouden (halfopen), is op de grens tussen de resterende weide en de Tijdvlietbeek een open rij berken

voorzien. Langs de oostrand van het perceel worden de reeds geplante Berken behouden, en wordt de aanwezig Laurier vervangen door onderbeplanting van Hazelaar, Lijsterbes, Gelderse roos, Vuilboom, Meidoorn, Hondсроos en/of Spaanse aak. Langs de westrand van het perceel wordt de bestaande bomenrij (eik, berk, hazelaar) behouden en worden de aanwezige 'niet streek eigen-coniferen' vervangen door een knip- en scheerhaag van meidoorn of Spaanse aak.

Op die wijze wordt het bedrijfsperceel ingepast op een manier die ook elders in dit gebied voorkomt. Bebouwing en groen wisselen elkaar af zonder dat het perceel geheel wordt 'dichtgeplant'. De ontwikkeling van onderbroken groene houtsingels voorziet in de versterking van de herkenbaarheid van het halfopen kampenlandschap, en zorgt er voor dat de relatie tussen het bebouwingslint langs de provinciale weg en het open gebied daarachter behouden blijft.

2.2.4 Vertaling in het bestemmingsplan

De gerealiseerde herinrichting en uitbreiding van het bedrijfsperceel heeft in het onderhavige bestemmingsplan de volgende vertaling gekregen. De agrarische gronden waarop de uitbreiding is gerealiseerd is bestemd voor 'Bedrijf – 1' en aangeduid voor 'opslag'. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is uitsluitend buitenopslag ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf toegestaan en geen bedrijfsgebouwen.

Verder is in de specifieke gebruiksregels van de bestemming vastgelegd dat het gebruik van de gronden voor opslag van het ter plaatse gevestigde bedrijf alleen is toegestaan, als het bedrijfsperceel landschappelijk is ingepast en in stand gehouden conform de in de regels opgenomen bijlage:

"Landschappelijke Inpassing".

Daarmee is voldoende geborgd dat de landschappelijke inpassing ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Zonder landschappelijke inpassing is er immers sprake van met het bestemmingsplan strijdig gebruik.

De gronden waarop de landschappelijke inpassing moet plaatsvinden hebben de bestemming 'Groen' gekregen en zijn bestemd voor de landschappelijke inpassing van het aangrenzende bedrijfsperceel conform de bijgevoegde landschappelijke inpassing.

Door een bouwvlak op te nemen rondom de bestaande bebouwing is gewaarborgd dat het verruimen van de bestemming 'Bedrijf – 1' niet leidt tot extra bouwmogelijkheden op het perceel.

Het tussenliggende weiland houdt de agrarische bestemming 'Agrarisch – 2' maar is ontdaan van alle bouw- en gebruiksmogelijkheden die horen bij een functionerend agrarisch bedrijf. Deze agrarische bestemming is vooral bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van de landschappelijke-, cultuurhistorische- en natuurlijke waarden van het kleinschalig besloten landschap.

3 BELEIDSKADER

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het voorliggende bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet. Onderscheid is aangebracht in Rijksbeleid (paragraaf 3.1), provinciaal beleid (paragraaf 3.2), regionaal beleid (paragraaf 3.3) en gemeentelijk beleid (paragraaf 3.4).

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna ook: SVIR) geeft het kabinet een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de structuurvisie worden belangrijke andere accenten geplaatst op het brede gebied van ruimtelijke ordening en bestuurlijke verantwoordelijkheden. Het betekent voor de ruimtelijke ordening in brede zin een decentralisatie van rijkstaken en bevoegdheden en actualisatie van het Nationaal Ruimtelijk Beleid.

De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak, de structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Het roer om

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken ('je gaat er over of niet'). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies. Daartoe schaft het Rijk het landschapsbeleid af en beperkt het rijksregimes in het natuurdomein. Het Rijk versterkt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit. De (boven)lokale afstemming en uitvoering van verstedelijking wordt overgelaten

aan (samenwerkende) gemeenten binnen provinciale kaders. De sturing op verstedelijking laat het Rijk los. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports (Noordvleugel en Zuidvleugel) zal het Rijk afspraken maken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking.

Rijksdoelen en nationale belangen

Het Rijk heeft in de SVIR drie doelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Het Rijk benoemt in de SVIR 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. Het betreft de volgende belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kader voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Bij dit laatste belang gaat het onder meer om het vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen, wat nodig is om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en over-programmering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, gaat de SVIR uit van een ladder voor duurzame verstedelijking die ook is

opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Besluit van 22 augustus 2011, houdende algemene regels ter bescherming van nationale ruimtelijke belangen (Besluit algemene regels ruimtelijke ordening). In het Barro worden de kaderstellende uitspraken uit de SVIR bevestigd. Ten behoeve van de bescherming van de in het SVIR genoemde nationale belangen, worden in het Barro algemene regels voorgeschreven die bindend zijn voor de lagere overheden als provincie en gemeente.

Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- Rijksvaarwegen;
- Hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische hoofdstructuur);
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

Het plangebied ligt nabij de spoorlijn Amersfoort - Zwolle, een hoge druk aardgasleiding en het Natura-2000 gebied 'De Veluwe', eveneens onderdeel van het Nationaal Natuurnetwerk. In paragraaf 3.1.4, 4.5 en 4.8 wordt inhoudelijk op deze aspecten ingegaan.

3.1.3 Ladder duurzame verstedelijking (SER ladder)

In verband met bestemmingsplanwijzigingen/uitgebreide omgevingsvergunning is een gedegen ruimtelijk-functionele onderbouwing tegenwoordig gewenst, mede omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik. In verband hiermee is in oktober 2012 de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling valt, is in art. 1.1.1 Bro bepaald: "De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

3.1.4 Natura 2000

Nederland kent een groot aantal Natura 2000-gebieden. De Natura 2000-gebieden betreffen gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben.



Ligging op circa 1,5km van Natura 2000 'De Veluwe'.

Het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer van het Natura 2000-gebied 'De Veluwe', dat op 11 juni 2014 definitief is aangewezen als Natura 2000-gebied.

3.1.5 Waterbeleid

Een ander belangrijk onderwerp in het rijksbeleid is duurzaam waterbeheer. De Europese Kaderrichtlijn Water, die sinds 2000 van kracht is, speelt hierbij een belangrijke rol. De richtlijn moet er immers voor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is. Dit betekent dat de rijksoverheid streeft naar een watersysteem dat zoveel mogelijk de natuurlijke situatie (zonder ingrepen van de mens) benadert. Het streven is onder andere gericht op het behouden en vergroten van de ruimte voor water, waar mogelijk vasthouden van water en verbetering van de waterkwaliteit. De waterbeheerders spelen hierbij een belangrijke rol.

In de ruimtelijke plannen, waaronder het bestemmingsplan, moet een Waterparagraaf worden opgenomen. In paragraaf 4.7 wordt hier nader op ingegaan.

3.1.6 Overig wettelijk kader van het Rijksbeleid

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is diverse (milieu)wetgeving van toepassing, waaronder de Wet luchtkwaliteit, Wet op de archeologische monumentenzorg, de Flora- en faunawet, Besluit externe veiligheid, Wet geluidhinder, etc. Ook op deze aspecten zal in hoofdstuk 4 nader worden ingegaan.

3.1.7 Conclusie rijksbeleid

Met het onderhavige bestemmingplan zijn geen rijksbelangen gemoeid.

De beoogde uitbreiding van het bestaande bedrijfsperceel is geen stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Het plangebied ligt op circa 1,5 kilometer van het Natura 2000-gebied 'De Veluwe', dat op 11 juni 2014 definitief is aangewezen als Natura 2000-gebied.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De bijbehorende Omgevingsverordening is vervolgens op 24 september 2014 vastgesteld. Op 18 oktober 2014 zijn de Omgevingsvisie en de Verordening Gelderland in werking getreden. De Omgevingsvisie en Verordening bevatten de belangrijkste maatschappelijke opgaven in Gelderland. Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de Omgevingsvisie. De Omgevingsverordening bevat de regels, waarmee het beleid uit de visie is vastgelegd.

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

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving.

1. Duurzame economische structuurversterking

Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om sterke steden en vitale dorpen met voldoende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur.

2. Borgen van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland.

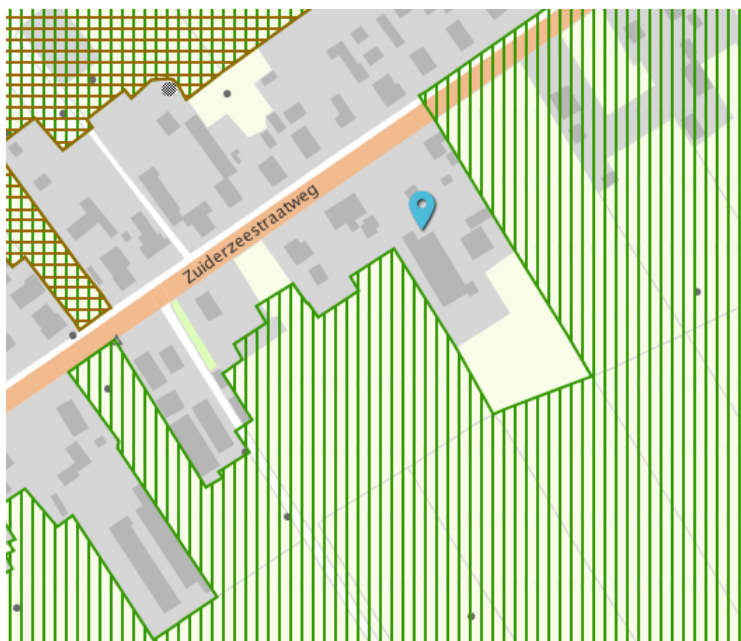
Landschap

De Nationale Landschappen zijn de symbolen bij uitstek van het Gelderse cultuurlandschap. Ze geven op (inter)nationale schaal een afspiegeling van de landschappelijke diversiteit en krijgen daarom speciale aandacht in het provinciale beleid.

De provincie wil samen met haar partners ook door ruimtelijke ontwikkelingen de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen behouden, herstellen en versterken en de landschappelijke samenhang vergroten. De provincie beschermt de Kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen en geeft richting aan ontwikkelingen met kwaliteit.

Relatie met het plangebied

Op de kaart Landschappen van de Omgevingsvisie Gelderland is het gehele bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 (inclusief uitbreiding) buiten het Structuurvisie-gebied Nationale landschappen gelaten. In dat kader zijn wel afspraken met de provincie gemaakt over een goede landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel.



Omgevingsvisie Gelderland, themakaart Landschap.

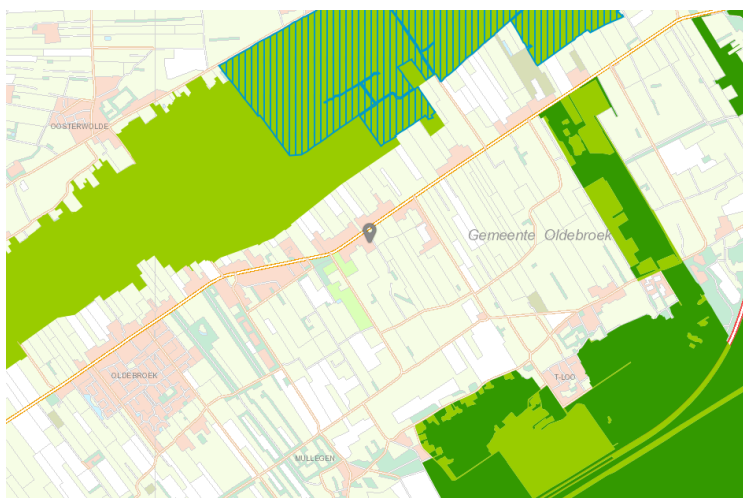
Natuur

Het omgevingsbeleid voor natuur en landschap in Gelderland wordt bepaald door het Gelders Natuurnetwerk (GNN) of Groene Ontwikkelingszone (GO). Het betreft in dit kader een nieuwe benaming voor de Ecologische Hoofdstructuur, waarbij de GNN een vertaling is van de 'EHS-natuur' en GO een vertaling van 'EHS-verbinding' en 'EHS-verweving'.

Op gronden binnen het GNN mogen geen nieuwe functies mogelijk worden gemaakt, tenzij er geen reële alternatieven aanwezig zijn, redenen zijn van groot openbaar belang en negatieve effecten op het gebied worden beperkt. Uitbreiding van bestaande functies in het GNN kan alleen als de kernkwaliteiten van het gebied per saldo worden versterkt. Op gronden die deel uitmaken van het GO zijn nieuwe ontwikkelingen of uitbreiding van bestaande functies alleen mogelijk als dat niet leidt tot een significante aantasting van de kernkwaliteiten van dat gebied.

Relatie met het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van het Gelders Natuurnetwerk en/of de Groene Ontwikkelingszone, en is ook niet in de onmiddellijke nabijheid daarvan gesitueerd.



Omgevingsvisie Gelderland, themakaart Natuur.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 24 september 2014 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. De Omgevingsverordening betreft de juridische vertaling van de nieuwe provinciale Omgevingsvisie Gelderland en vervangt de Provinciale milieuverordening Gelderland.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan bestemmingsplannen van gemeenten. Doel van de verordening is om provinciale belangen op het gebied van de ruimtelijke ordening te laten doorwerken naar het gemeentelijk niveau. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, landbouw/veehouderij, natuur en landschap, grond- en drinkwater, milieu, verkeer en energie.

Daarnaast worden in de Omgevingsverordening milieuhygiënische beperkingen en regels gesteld. Voor een activiteit geldt een meldingsplicht. Navolgende aspecten zijn voor dit bestemmingsplan relevant.

Relatie met het plangebied

Het plangebied is aangeduid als verwevingsgebied (landbouw) en maakt geen deel uit van de Nationale Landschappen en het Gelders Natuur Netwerk. Op grond van de bepalingen opgenomen in de omgevingsverordening gelden er geen restricties of specifieke regels ten aanzien van de uitvoering van dit plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Toekomstvisie 2030

De Toekomstvisie Oldebroek 2030 is het resultaat van intensieve interactie van burgemeester en wethouders met bewoners, bedrijven en maatschappelijke organisaties. Deze interactie vond plaats op verschillende manieren. De ingezette samenwerking vormt de opmaat naar gezamenlijke uitvoering. De visie is opgesteld in 2011.

Met betrekking tot de werkgelegenheid wordt geconstateerd dat de gemeente Oldebroek vitaal is door actieve inwoners en ondernemers in de kernen. Het is hier goed werken, nu en in de toekomst. Oldebroek streeft een gezond ondernemersklimaat na en biedt ruimte aan vakmanschap, innovatie en duurzame economische ontwikkeling. Feit blijft dat Oldebroek voor een belangrijk deel een woongemeente is en dat een deel van de werkgelegenheid in de directe regio te vinden is, ook in de toekomst.

3.3.2 Structuurvisie 2000-2030

Op 18 februari 2003 heeft de raad van de gemeente Oldebroek de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek vastgesteld. In de structuurvisie zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. In de visie wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Aangegeven wordt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw. De gemeente Oldebroek wil haar eigen identiteit bewaren. Oldebroek is een aantrekkelijke woongemeente met een prachtig buitengebied. Dat moet het over dertig jaar nog steeds zijn. Met deze gedachte als uitgangspunt geeft de gemeente aan wat er in de komende jaren wel en niet kan. De structuurvisie zal het uitgangspunt zijn voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke maatregelen die genomen gaan worden.

Het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 ligt in het gebied tussen Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) en Zuiderzeestraatweg. Dit is een zeer gevarieerd tussengebied (dat gekenmerkt wordt door lintbebouwing, landgoederen en een coulissenlandschap). 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. De landbouw blijft wel een belangrijke gebruiker van de gronden. Het beleid voor het gebied is gericht op het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden: de oude lintstructuren, de waardevolle panden, houtwallen, lanen en de aanwezige landgoederen. Om het karakter van het gebied te bewaren is de bouw van nieuwe agrarische bedrijven of nieuwe woningen in principe niet toegestaan, tenzij dit leidt tot een passende landschappelijke of sociaal-economische versterking van het gebied.

Het beleid is gericht op behoud en de ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid. De bedrijven worden geconcentreerd op bedrijventerreinen. Gelet op de nabijheid van de grootschalige economische ontwikkelingen in Zwolle zal een deel van de groei van de beroepsbevolking daar worden opgevangen. Dit correspondeert met de huidige situaties waarbij een groot deel van de beroepsbevolking werkt buiten Oldebroek. De werknemers in de aannemerij bijvoorbeeld werken op locaties verspreid door het gehele land. Een ander deel van de huidige beroepsbevolking is ook nu al werkzaam bij bedrijven in Zwolle. Volgens het provinciaal beleid mag de gemeente Oldebroek alleen bedrijventerreinen ontwikkelen voor bedrijven van lokale herkomst. De gemeente is van mening dat bedrijventerreinen de beste vestigingsplaats zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. Bedrijven die nu reeds ergens anders gevestigd zijn (in de kom, in het buitengebied) kunnen hun activiteiten voortzetten zolang zij geen hinder opleveren voor hun omgeving. Een sterke groei van deze bedrijven is echter uitgesloten, zij worden

geconsolideerd naar aard en omvang. Bedrijven die hinder veroorzaken voor hun omgeving moeten worden verplaatst.

3.3.3 Bestuursovereenkomst 2014-2018

De bestuursovereenkomst is aangegaan door de fracties van de ChristenUnie, Algemeen Belang Oldebroek en Staatkundig Gereformeerde Partij. De bestuursovereenkomst bevat 3 onderdelen:

1. Afspraken over het besturen (bestuursakkoord)
2. Afspraken over beleid (beleidsakkoord)
3. Samenstelling van het College met de portefeuillevreiding

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

Sinds 2006 heeft de gemeente Oldebroek een Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Dit LOP bestaat uit drie delen; inventarisatie, visiebepaling en vaststelling en een uitvoeringsplan. De inventarisatie omvat de huidige aspecten en het beleid, de visie vormt het kader voor de toekomstige ontwikkelingen en projecten in het landschap. In het uitvoeringsprogramma krijgt de visie handen en voeten in de vorm van projecten. Er wordt duidelijk wat er gaat gebeuren in Oldebroek. Een onderdeel van het uitvoeringsprogramma is een financieringsplan. Voor nieuwe ontwikkelingen is met name de visie van belang. In deze subparagraaf wordt daarom met name op die visie ingegaan. Het LOP geeft aan hoe het buitengebied van Oldebroek er in de toekomst moet komen uitzien en gaat over alle factoren die van invloed zijn op het landschap zoals landbouw, natuur, recreatie, cultuurhistorie, wonen en werken. Het plan geeft een overzicht waarin staat aangegeven welke waarden in de gemeente aanwezig zijn en waar, wat de mogelijkheden zijn in het buitengebied en wat de voorwaarden daarbij zijn. Ook onderwerpen als nieuwe landgoederen, paardenbakken, erfbeplanting, herstel houtwallen, openheid van gebieden komen daarbij aan de orde.

Relatie met het plangebied

Het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 ligt in het 'middengebied'. Het middengebied omvat de landschapsstrook tussen de bosrand van de Veluwe en de Zuiderstraatweg en ligt op middelhoge dekzanden en lagere veengebiedjes. Er zijn op korte afstand veel gradiënten van droog naar nat en hoog naar laag. Het bergt een veelheid aan functies en grote variaties aan landschappelijke sferen. Veel cultuurhistorische landschapsdelen, elementen en monumenten zijn in het middengebied aanwezig. Oude dekzandontginningen, escomplexen en landgoederen met lanenstelsels en bosjes wisselen af met enclaven van veenontginningen. Op de dekzandruggen in het middengebied liggen Oldebroek en Wezep. Omdat de meeste kernen in dit gebied liggen, zijn wonen en bedrijvigheid (op grotere schaal) de economische dragers van dit gebied. Maar ook het open gebied is in bezit van een economische draagkracht; wonen en recreatie in clusters, kleinschalige landbouw en ambachtelijke bedrijvigheid. In de rand van de kernen, langs oude wegen en nabij kleinere bebouwingsclusters in het buitengebied, is in de afgelopen tijd de omvang van de bebouwing gestegen.

De economische draagkracht van het gebied is in sterke mate afhankelijk van zijn esthetische uitstraling, de hoge cultuurhistorische waarde en de natuurwaarde. Binnen de verschillende landschapsgedeeltes is het spel van openheid en geslotenheid afwisselend, zodat van een reeks op elkaar

volgende landschapscompartimenten gesproken kan worden. Wel moet worden aangegeven, dat in de loop der jaren de ritmiek van openheid en geslotenheid aangetast is door versnippering en dichtgroeïende bebouwing. Binnen Oldebroek worden in het 'Landschapsontwikkelingsplan Oldebroek' zeven landschapstypen onderscheiden met ieder hun kenmerkende c.q. structuurbepalende elementen. Het voorste perceelsgedeelte van Zuiderzeestraatweg 303 behoort tot de 'bebouwde kom / lintbebouwing', het laatste deel van het bedrijfsperceel tot het 'veenontginningslandschap'. Het veenontginningslandschap is terug te vinden in de IJsselvallei en bij de Randmeerkust. In de lage delen bij de Randmeerkust heeft tussen de dekzandruggen en de strandwal veenvorming plaatsgevonden. De dekzandruggen functioneerden als ontginningsbasis waarvan het veen werd ontgonnen.

In het LOP wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden. Door het afnemen van de betekenis van de landbouw moet ruimte worden gegeven aan nieuwe functies zoals recreatie en landgoederen, die met het oog op kwaliteit worden ingepast. Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven, om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen. Het plangebied de aanduiding 'halfopen coulissen'. aangegeven. Hier wordt onder meer gestreefd naar het herstel van de structuur van het middengebied met openheid en coulissen.

Paragraaf 3.4 van de landschapsvisie omvat een nadere uitwerking per deelgebied. Voor het middengebied wordt geconstateerd dat de grote waarde hiervan de veelzijdigheid van het landschap door de afwisseling van open en gesloten deelgebieden is. De nog open gebieden moeten worden behouden. De randen van de open gebiedjes kunnen juist door smalle boscomplexen, houtwallen of fruitboomgaard afgebakend worden in nabijheid van bebouwingsclusters zodat de openheid benadrukt wordt. Op deze manier kan de bebouwing aan het zicht worden onttrokken of landschappelijk worden begeleid. In een voorbeelduitwerking (zie afbeelding 15) wordt in de visie de mogelijkheid van een nieuw landgoed bij de Vierhuizenweg gesuggereerd. Het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 zou hierdoor in een meer besloten deel van het Middengebied worden gesitueerd.

Bij de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel is daarop ingespeeld door met onderbroken houtsingels een meer besloten, en deels open beeld, te creëren. Het plan voorziet niet in mogelijkheden om de bestaande bebouwing langs het verder uit te breiden. Ter plaatse van de gerealiseerde uitbreiding is enkel opslag toegestaan.



3.3.5 Waterplan Oldebroek 2009-2015

Dit Waterplan vormt een actualisatie van het in 2003 door de gemeente Oldebroek en het waterschap Veluwe opgestelde eerste waterplan. De looptijd van het waterplan is 2009 - 2015.

Het landschap van de gemeente Oldebroek bestaat uit een natte polder en een droge Veluwe met daartussen een overgangszone. De belevingswaarde van water in de polder en deels in de overgangszone is hoog. De grondwaterstroming is noord-westelijk gericht van de Veluwe richting het randmeer. Door de schone kwelstroom vanuit de Veluwe is de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit in potentie goed. De riolering in gemeente Oldebroek is voor het grootste deel gemengd. De riooloverstorten vormen een bedreiging voor de waterkwaliteit.

Uit een evaluatie van de eerste waterplanperiode blijkt dat de samenwerking tussen gemeente en waterschap sterk verbeterd is. Ook intern binnen de gemeente is het steeds meer vanzelfsprekend dat water een onderdeel is in de planvorming. Niet alle geplande maatregelen uit het eerste waterplan zijn uitgevoerd. De oorzaak hiervan is deels een capaciteitsprobleem bij de gemeente. Een ander deel van de geplande maatregelen zijn overgenomen in andere plannen of ingehaald door ontwikkelingen.

In het eerste waterplan is uitgebreid stil gestaan bij visievorming. De visie en de ambities van het tweede waterplan blijven grotendeels gelijk aan die van het eerste waterplan. De ambities zijn voor een deel bijgesteld als gevolg van trends en ontwikkelingen in beleid en regelgeving. Daarnaast heeft de projectgroep nog enkele aanvullingen gedaan om geconstateerde hiaten op te vullen. Gemeente Oldebroek streeft naar een gezond en duurzaam watersysteem, waarin water bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving.

3.3.6 Conclusie gemeentelijk beleid

Een groot deel van het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 heeft in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Oldebroek-Zuid" een bedrijfsbestemming. Het huidige gebruik van het perceel achter het bedrijfsgebouw past niet in dat vigerende bestemmingsplan. Uitbreiding van niet-agrarische activiteiten in het buitengebied heeft in principe niet de

voorkeur. Bedrijven worden bij voorkeur geconcentreerd op bedrijventerreinen.

In financieel-economisch opzicht is het niet reëel om de bedrijfsactiviteiten van Bouwbedrijf BBG te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Het economisch beleid van de gemeente Oldebroek is echter ook gericht op behoud en de ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid. De locatie ligt in het gebied tussen Centraal Veluws Natuurgebied (CVN) en Zuiderzeestraatweg, dat wordt gekenmerkt door lintbebouwing, landgoederen en een coulissenlandschap. Kenmerkend voor dit gebied is de kleinschaligheid. Door het terrein op een zorgvuldige wijze in te pakken kan het coulissenlandschap worden versterkt. Het LOP suggereert dit nadrukkelijk als optie om bebouwing aan het zicht te onttrekken of landschappelijk te begeleiden. In dat kader dient afgewogen te worden of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Goede ruimtelijke ordening betekent dat er een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Op basis van vorenstaande integrale afweging is voor het gemeentebestuur een doorslaggevend argument dat het Bouwbedrijf BBG een lokale werkgever binnen de gemeente is. Door het bedrijf -onder voorwaarde van een zorgvuldige landschappelijke inpassing- ter plaatse in de huidige bedrijfsactiviteiten te faciliteren, kan de lokale werkgelegenheid worden behouden.

4 RANDVOORWAARDEN - MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te geven in de relevante omgevings- en milieuhygiënische aspecten. In de paragrafen hierna zal daar op in worden gegaan.

4.2 Bodem

4.2.1 Wettelijk kader

Voor bodem is de Wet bodembescherming (Wbb) van kracht. De Wbb bevat artikelen ter voorkoming van en de omgang met bodemverontreiniging. In de Circulaire Bodemsanering 2009 zijn interventiewaarden en streefwaarden/achtergrondwaarden vastgelegd voor de diverse verontreinigende stoffen. De achtergrondwaarde/streefwaarde geeft het kwaliteitsniveau aan waarbij een verwaarloosbaar risico bestaat. Bij het niveau van de interventiewaarde is er sprake van een ernstige of dreigende vermindering van de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, plant of dier.

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) bevat voorschriften die dienen voor uitvoering van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro). Op grond van de Bro, artikel 3.1.6, verricht de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan onderzoek naar de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook wordt onderzoek naar bodemverontreiniging uitgevoerd op die locaties binnen het plangebied, waarvan een bestemmingswijziging wordt voorgesteld. Bij functiewijzigingen in het kader van bestemmingsplannen moeten risico's van bodemverontreiniging worden betrokken.

4.2.2 Bodem in relatie tot het plangebied

De beoogde uitbreiding voorziet in de verharding van weiland ten behoeve van bedrijfsopslag en logistiek. De locatie is niet verdacht en het beoogde gebruik brengt geen risico's met zich mee. De bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

4.2.3 Conclusie bodem

Het aspect bodem staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Geluid

4.3.1 Normstelling en beleid

Voor het aspect geluid is binnen het plangebied de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh kent voor weg- en railverkeer alsmede voor gezonde industrieterreinen voorkeursgrenswaarden op nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen, zoals bijvoorbeeld woningen. De Wgh gaat uit van zones langs (spoor)wegen en zones bij industrieterreinen. Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied waar, voor

bouwplannen en bestemmingsplannen, een akoestische toetsing uitgevoerd dient te worden.

4.3.2 Relatie met het plangebied

Het plan voorziet niet in de bouw van een gevoelige bestemming binnen een relevante geluidzone.

4.3.3 Conclusie geluid

Het aspect geluid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Zie ook paragraaf 4.4.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Normstelling en beleid

Om tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten te komen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. De milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Hiertoe zijn bedrijven voorzien van een zone waar mogelijke nadelige effecten zijn voor woningen. Maatgevend zijn de thema's geur, geluid, stof en gevaar. Vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten van belang. Daarnaast mogen bedrijven niet worden beperkt in hun mogelijkheden.

Op landelijk niveau is de Wet milieubeheer van kracht. Op basis van deze wet kan het bevoegd gezag voorschriften (bijvoorbeeld grenswaarden) opleggen aan bedrijven. Als de activiteiten van een bedrijf niet in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan, mag een aanvraag voor een milieuvergunning worden geweigerd. Een grote groep van bedrijven valt onder het Activiteitenbesluit. Het Activiteitenbesluit is een AMvB op basis van de Wet milieubeheer die standaardvoorschriften bevat voor een grote groep van bedrijven met standaardprocessen. Als een bedrijf in het bezit is van vergunning of voldoet aan het Activiteitenbesluit betekent niet dat deze bedrijven geen hinder kunnen veroorzaken.

4.4.2 Relatie met het plangebied

De gerealiseerde herinrichting en uitbreiding voorziet niet in een uitbreiding van het bestaande gebruik voor bedrijfsdoeleinden. De herinrichting en uitbreiding is noodzakelijk voor een verkeersveilige ontsluiting van het perceel op de provinciale weg. Voor de directe omgeving zijn er als gevolg van de gerealiseerde herinrichting en uitbreiding geen gevolgen op het gebied van milieuhygiëne, zoals geluid. Wel zal de verkeersveiligheid ter plaatse aanzienlijk verbeteren.

Wel vallen de activiteiten van het onderhavige bouwbedrijf onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit. Dat betekent dat er nog een melding middels de AIM-module ingediend dient te worden (www.aimonline.nl), waarbij de bedrijfsactiviteiten nader beschreven kunnen worden.

4.4.3 Conclusie bedrijven en milieuzonering

Het aspect geluid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Normstelling en beleid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven.

De externe veiligheidsrisico's kunnen worden onderscheiden in ongevallen met betrekking tot:

1. (Bevi-)inrichtingen;
2. Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
3. Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

De volgende wetgeving is relevant voor de externe veiligheidsrisico's:

- Het beleid ten aanzien van de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi), voor zover de risico's door een inrichting worden veroorzaakt.
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn van toepassing op het transport van gevaarlijke stoffen door ondergrondse buisleidingen.
- Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Basisnet.

Deze wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels en horeca.

Daarnaast wordt in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

- Het PR wordt uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon op een plaats in de omgeving van een risicovolle activiteit zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van door die activiteit veroorzaakte calamiteit. De kans op overlijden van 1 op de miljoen per jaar ($PR=10^{-6}$) is een harde grenswaarde die niet mag worden overschreden.
- Het GR is een maat voor de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en van een daardoor veroorzaakte calamiteit. Het gaat om een richtwaarde. Het bevoegd gezag mag, mits afdoende gemotiveerd, van deze richtwaarde afwijken (de verantwoordingsplicht).

In een bestemmingsplan dient bepaald te worden of de beoogde nieuwe invulling van het gebied verantwoord is op het aspect externe veiligheid. Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de

toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

4.5.2 Relatie met het plangebied

De gerealiseerde herinrichting en uitbreiding van het bedrijfsperceel voorziet niet in een intensivering van het bestaande gebruik. De personendichtheid op het perceel zal niet toenemen als gevolg van de gerealiseerde herinrichting en uitbreiding. De herinrichting en uitbreiding zijn enkel noodzakelijk voor een verkeersveilige ontsluiting op de provinciale weg. Er zijn geen gevolgen voor de externe veiligheid.

4.5.3 Conclusie externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Normstelling en beleid

Het toetsingskader voor luchtkwaliteit wordt gevormd door de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen 2007 (ook wel Wet luchtkwaliteit, Wlk).

De regelgeving is uitgewerkt in onderliggende Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's) en Ministeriële Regelingen.

In de Wlk zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen in de vorm van grenswaarden en richtwaarden voor een aantal luchtverontreinigende stoffen.

In de praktijk van de ruimtelijke ordening zijn alleen de grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀) van belang, omdat deze in Nederland

Stof	Type norm	Van kracht vanaf	Concentratie (µg/m ³)	Max. overschr. per jaar
stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde	2015	40	
	Uurgemiddelde	2015	200	18
fijn stof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde	2011	40	
	24-uurgemiddelde	2011	50	35

Tabel: Grenswaarden stikstofdioxide en fijn stof

veelvuldig worden overschreden. De grenswaarden van de laatstgenoemde stoffen zijn in bijgaande tabel weergegeven.

Overigens geldt vanaf 1 januari 2015 dat het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook moet toetsen aan zwevende deeltjes in de atmosfeer, waarvan de omvang (aerodynamische diameter) kleiner is dan 2,5 micrometer. Deze worden aangeduid met PM_{2,5}. PM_{2,5} is in dit kader een deeltje uit de fractie PM₁₀. De grenswaarde voor PM_{2,5} is gesteld op 25 µg/m³.

De grenswaarden van de overige stoffen (zwaveldioxide, stikstofoxiden, lood, koolmonoxide en benzeen) worden in de regel in Nederland niet meer overschreden.

De Wlk is enerzijds gericht op het voorkomen van negatieve effecten voor volksgezondheid. Anderzijds biedt de wet mogelijkheden om ruimtelijke

ontwikkelingen te realiseren, ondanks overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. Om de bovenstaande doelen te behalen voorziet de *Wet milieubeheer* in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de *Wet milieubeheer* geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling indien:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde, of;
- een project, al dan niet per saldo, niet leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit, of;
- een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Besluit Niet In Betekenende Mate (NIBM)

In dit besluit is bepaald in welke gevallen een ruimtelijke ontwikkeling vanwege de gevolgen voor de luchtkwaliteit niet hoeft te worden getoetst aan de grenswaarden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de zogenaamde 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof of stikstofdioxide. Deze grenswaarde is gesteld op 40 µg/m³. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

Deze bijdrage van 3% is in de ministeriële regeling niet in betekenende mate ('Regeling NIBM ') doorvertaald naar 1.500 woningen of 100.000 m² kantooroppervlak bij één ontsluitingsweg.

Goede ruimtelijke ordening

Naast hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer is ook het beginsel van een goede ruimtelijke ordening van toepassing. De formele definitie van het beginsel van een goede ruimtelijke ordening is: "het coördineren van de verschillende belangen tot een harmonisch geheel dat een grotere waarde vertegenwoordigt dan het dienen van de belangen afzonderlijk". Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen, ofwel de luchtkwaliteit dient geschikt te zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitsituatie.

4.6.2 Luchtkwaliteit in relatie tot het plangebied

De gerealiseerde herinrichting en uitbreiding van het bedrijfsperceel voorziet niet in een intensivering van het bestaande gebruik. Er zal niet meer verkeer rijden als gevolg van de gerealiseerde herinrichting en uitbreiding. De herinrichting en uitbreiding zijn enkel noodzakelijk voor een verkeersveilige ontsluiting op de provinciale weg. Er zijn geen gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.6.3 Conclusie luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit staat niet in de weg aan de voorgenomen ontwikkelingen.

4.7 Water

4.7.1 Waterbeheer en watertoets

Het is sinds 2003 verplicht om bij ruimtelijke plannen en besluiten een beschrijving op te nemen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. De watertoets is een proces waarbij de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium afspraken maken over de toepassing en uitvoering van het waterhuishoudkundige en ruimtelijke beleid. Het waterschap is het eerste aanspreekpunt in het watertoets proces, waarbij het waterschap rekening houdt met het provinciale grondwaterbeleid.

In het Besluit ruimtelijke ordening is de 'watertoets' wettelijk verankerd. Deze heeft tot doel om ruimtelijke ontwikkelingen te toetsen aan het vigerende waterbeleid en de wateraspecten volwaardig mee te laten wegen bij de besluitvorming omtrent een goede ruimtelijke ordening. Dit proces komt in samenwerking tussen de gemeente en waterbeheerder tot stand. In de gemeente Oldebroek is het waterschap Vallei en Veluwe verantwoordelijk voor het waterbeheer.

4.7.2 Beleidskader

Eind jaren negentig vond er een omslag plaats in denken en beleid over de omgang met water. In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen gericht op het veilig en snel afvoeren van water, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem. Bij dit nieuwe waterdenken staat duurzaamheid voorop. Daarmee wordt bedoeld dat er zo min mogelijk inspanningen van buitenaf nodig zijn om het watersysteem in stand te houden en overlast te voorkomen. In de praktijk betekent dit dat natuurlijke processen zoals infiltratie en kwel, het zelfreinigende vermogen van waterlopen etc. worden hersteld. Externe negatieve effecten, zoals toename van verharding en riooloverstortingen met afvalwater, worden voorkomen of gecompenseerd.

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren dan ook beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de relevante nota's.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw (WB21);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Deltaprogramma;
- Waterwet.

Provinciaal

- Waterplan Gelderland 2010-2015;
- Ruimtelijke Verordening.

Regionaal / lokaal

- Waterbeheersplan Veluwe 2010-2015¹;
- Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013;
- Waterplan Oldebroek 2009-2015.

Een meer uitgebreide toelichting op het beleidskader is opgenomen in hoofdstuk 3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

4.7.3 Relatie met het plangebied

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire- of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied en voorziet in een toename van de oppervlakteverharding van minder dan 1.500m².

Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

Op basis daarvan is het onderhavige plan voor advies voorgelegd aan het waterschap Vallei & Veluwe.

4.7.4 Conclusie

De gerealiseerde uitbreiding heeft geen problemen opgeleverd voor het aspect water.

Het concept ontwerpbestemmingsplan wordt voor de watertoets ter beoordeling voorgelegd aan het waterschap. De reactie wordt meegenomen bij het verwerken van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening.

¹ Per 1 januari 2013 zijn Waterschap Veluwe en Waterschap Vallei en Eem samen gegaan als waterschap Vallei en Veluwe. Omdat dit Waterschap nog geen eigen beleid heeft geformuleerd wordt, bij de toetsing van dit plan, getoetst aan het beleid van het voormalige waterschap Veluwe. De deelgebieden lagen binnen het werkveld van dit waterschap

4.8 Ecologie

4.8.1 Inleiding

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen is het noodzakelijk te onderzoeken of en zo ja, in hoeverre de plannen ten koste gaan van de (aanwezige) flora en fauna. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de 'toets in het kader van gebiedsbescherming' (natuurtoets) en de 'toets in het kader van soortenbescherming' (flora en faunatoets).

4.8.2 Gebiedsbescherming

De toets in het kader van gebiedsbescherming vindt zijn oorsprong in de Natuurbeschermingswet 1998 en draagt zorg voor de bescherming van natuurwaarden. De wet beschermt drie typen gebieden: Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden), Beschermde natuurmonumenten en Wetlands.

Plannen dan wel projecten in deze gebieden, maar ook daar buiten in verband met de zogenaamde externe werking, kunnen vergunningplichtig zijn.

Naast de bescherming van de Natuurbeschermingswet kunnen waardevolle gebieden ook beleidsmatig beschermd zijn doordat zij behoren tot het Nationaal Natuurnetwerk (voorheen EHS genoemd). Het Natuurnetwerk is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De provincies zijn verantwoordelijk voor de begrenzing en de ontwikkeling van dit natuurnetwerk.

Gebiedsbescherming in relatie tot het plangebied

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied of gebieden die behoren tot de ecologische hoofdstructuur. De afstand tot het Natura 2000-gebied 'De Veluwe' bedraagt circa 1,5 kilometer. Nu de gerealiseerde herinrichting en uitbreiding niet voorziet in een intensivering van het gebruik zijn er geen gevolgen voor het Natura 2000-gebied.

4.8.3 Soortenbescherming

Sinds 1 april 2002 regelt de Flora- en faunawet de bescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren: de soortenbescherming. De wet richt zich vooral op het in stand houden van populaties van soorten die bescherming behoeven. Bekeken moet worden in hoeverre ruimtelijke plannen negatieve gevolgen hebben op beschermde dier- en plantensoorten en of er compenserende of mitigerende maatregelen genomen moeten worden.

Soortenbescherming geldt voor elk plangebied. In elk gebied (ook stedelijk gebied) kunnen bijzondere soorten voorkomen en/of elk plangebied kan geschikt zijn voor deze soorten. Voor iedereen in Nederland geldt dat de zorgplicht nageleefd moet worden bij het verrichten van werkzaamheden. In het kader van de soortenbescherming dient beoordeeld te worden wat via het ruimtelijke project wordt toegelaten. Zo is sloop van bebouwing of het verrichten van werken (maaien, kappen etc.) vaak ook al mogelijk zonder een ruimtelijk besluit in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Soortenbescherming in relatie tot het plangebied

De uitbreiding en verharding is reeds gerealiseerd. Om het bedrijfsperceel landschappelijk in te passen zullen houtsingels rond het perceel worden aangelegd. Bij de uitvoering daarvan zal de zorgplicht van de Flora- en faunawet in acht worden genomen.

4.8.4 Conclusie ecologie

Het aspect ecologie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.9 Archeologie

4.9.1 Beleidskader

Als gevolg van het Verdrag van Malta (Valetta) zijn overheden verplicht om in het ruimtelijke beleid zorgvuldig om te gaan met het archeologische erfgoed. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar een reële verwachting bestaat dat er archeologische waarden aanwezig zijn dient, voordat er bodemingrepen plaatsvinden, een archeologisch onderzoek uit te worden gevoerd.

De zorgplicht voor het archeologisch erfgoed is vastgelegd in de Monumentenwet uit 1988. Deze is nader uitgewerkt in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) 2007, en daarmee samenhangend de Ontgrondingenwet, de Wet milieubeheer, de Woningwet en de Wet ruimtelijke ordening. De wet regelt:

- Bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem;
- Inpassen van archeologisch erfgoed in de ruimtelijke ordening;
- Financiering onderzoek: de veroorzaker betaalt.

In het kader van het opstellen van het bestemmingsplan is het noodzakelijk te onderzoeken in hoeverre de betreffende gronden van archeologische waarde kunnen zijn.

4.9.2 Archeologie in relatie tot het plangebied

Bij de gerealiseerde uitbreiding en verharding zijn geen groundbewerkingen dieper dan 50 centimeter uitgevoerd. Er zijn geen potentiële archeologische waarden aangetast.

4.9.3 Conclusie archeologie

Het aspect archeologie staat niet in de weg aan de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

Om de archeologische waarden ook bij toekomstige ontwikkelingen op het perceel te beschermen hebben de gronden de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -2' gekregen.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Algemeen

Goede ruimtelijke ordening betekent dat er, onder meer bij het opstellen van bestemmingsplannen, een integrale afweging plaatsvindt van alle belangen die effect hebben op de kwaliteit van de ruimte. Eén van die belangen is de cultuurhistorie. Het bestemmingsplan is daarbij een belangrijk instrument om cultuurhistorische waarden in een gebied te beschermen.

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Door wijziging per 1 januari 2012 van het Besluit ruimtelijke ordening (art. 3.1.6) dienen cultuurhistorische waarden uitdrukkelijk te worden meegewogen bij het vaststellen van ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen.

4.10.2 Cultuurhistorie in relatie tot het plangebied

Bepaalde landschappelijke waarden kunnen een samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van het gebied vertegenwoordigen en daarmee een cultuurhistorische waarde hebben. Het kenmerkende halfopen kampenlandschap met strokenverkaveling wordt gerespecteerd door daar met de landschappelijke inpassing van het perceel op in te spelen.

Een nadere bescherming in het bestemmingsplan wordt dan ook niet nodig geacht.

Ook zijn er binnen het plangebied geen gebouwen aanwezig met een monumentale status of cultuurhistorische waarde.

4.10.3 Conclusie

In het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. Het aspect cultuurhistorie staat de ontwikkelingen in het plangebied daarmee niet in de weg.

4.11 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld.

De gerealiseerde uitbreiding is zo kleinschalig dat een milieu-effectrapportage niet nodig is om te beoordelen of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke wijze het plan voor de herinrichting en beperkte uitbreiding van het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 303 is vertaald in regels met de bijbehorende verbeelding. De verbeelding en de regels vormen samen het juridische deel van het plan, dat bindend is voor de burger en voor de overheid.

5.2 Het bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Met het bestemmingsplan wordt de bestemming van een gebied juridisch vastgelegd. Het plan regelt:

- het toegestane gebruik van de grond;
- welke gebouwen of bouwwerken mogen worden opgericht;
- het toegestane gebruik van gebouwen;
- het verrichten van werken of werkzaamheden (aanleggen).

5.2.2 Onderdelen van het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen samen het juridisch bindende deel van het plan. Ze moeten in onderlinge samenhang worden gelezen. Op de verbeelding zijn de bestemmingen door middel van vlakken (bestemmingsvlakken) aangegeven. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en gebruiksregels gekoppeld.

Bij de regels is voorts een kaart met de landschappelijke inpassing als opgenomen, die als bijlage aan de regels is gekoppeld. Ter plaatse van de aanduiding 'opslag' is opslag alleen toegestaan als het perceel landschappelijke wordt ingepast volgens het kaartje in de bijlage. Op die wijze maakt het kaartje met de landschappelijke inpassing deel uit van de regels van het bestemmingsplan.

5.2.3 Digitaliseringsvereisten

Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) zijn ook digitaliseringsverplichtingen aan een bestemmingsplan gesteld. De regels en de verbeelding dienen daarom te zijn opgesteld volgens IMRO en SVBP, onderdeel van de zogenaamde RO Standaarden.

IMRO staat voor Informatie Model Ruimtelijke Ordening en heeft betrekking op de inrichting van de ruimtelijke instrumenten van de Wro. Het is het informatiemodel voor het opstellen en het uitwisselen van visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene regels op alle bestuurlijke niveaus. Het model is geschikt voor uitwisseling van informatie tussen de organisaties op het gebied van de ruimtelijke ordening en aanverwante werkterreinen. SVBP staat voor Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen. Doel van deze standaard is het op vergelijkbare wijze inrichten, vormgeven en verbeelden van bestemmingsplannen, bestemmingsplannen en de daarbij behorende uitwerkings- en wijzigingsbesluiten.

Vanaf 1 juli 2013 zijn de RO Standaarden 2012, als opvolger van de RO Standaarden 2008, verplicht. Het voorliggende bestemmingsplan is overeenkomstig deze nieuwe vereisten opgesteld en is hiermee gereed om digitaal beschikbaar te stellen voor een ieder.

5.3 Opbouw regels en verbeelding

5.3.1 Algemeen

Aan alle in het plan begrepen gronden worden ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingen toegewezen. Zo nodig worden aan deze bestemmingen regels gekoppeld omtrent het gebruik van de in het plan begrepen gronden en van de zich daarop bevindende opstallen.

Bij bestemmingen kunnen aanduidingen voorkomen met als doel bepaalde zaken nader of specifieker te regelen. Aanduidingen zijn terug te vinden op de verbeelding en hebben een juridische betekenis in het bestemmingsplan. Alle overige op de verbeelding voorkomende zaken worden verklaringen genoemd. Verklaringen hebben geen juridische betekenis, maar zijn op de verbeelding opgenomen om deze beter leesbaar te maken (bijvoorbeeld topografische ondergrond). Verklaringen worden in de digitale verbeelding niet uitgewisseld, waardoor die informatie de burger via de digitale weg niet zal bereiken.

5.3.2 Regels

Zoals gezegd is voor de planregels de gestandaardiseerde opbouw uit de SVBP2012 aangehouden. Daarbij is een standaard hoofdstukindeling aangehouden die begint met Inleidende regels (begrippen en wijze van meten), vervolgens met de bestemmingsregels, de algemene regels (de regels die voor alle bestemmingen gelden) en de overgangs- en slotregels. Daarbij staan de verschillende bestemmingen op alfabetische volgorde.

Ook de regels van een bestemming kennen een standaardopbouw en worden als volgt benoemd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor de uitvoering van werken, geen bouwwerk zijnde, en van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk mag zijn dat een bestemmingsregel niet alle bovenstaande elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

5.3.3 Analoge verbeelding (plankaart)

Voor de ondergrond van de analoge verbeelding is gebruik gemaakt van de Grootchalige Basiskaart van Nederland (GBKN, 1 januari 2015). Straatnamen en huisnummers zijn op de analoge verbeelding weergegeven. Deze kaart heeft een schaal van 1:1000.

Verder staat de noordpijl in de legenda aangegeven.

De analoge verbeelding (plankaart) is verder opgesteld volgens de Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplan Kaart (PRABPK2012). Hieruit volgen diverse verplichtingen voor wat betreft de verbeelding, zoals de kleur van de ondergrond (grijs) en minimaal weer te geven aspecten op de ondergrond. Ook de diverse kleuren van de bestemmingen, alsmede de verhouding van de op de verbeelding voorkomende lijndiktes zijn verplicht voorgeschreven.

Op de verbeelding heeft het gehele bedrijfsperceel de bestemming 'Bedrijf-1' gekregen. Om te verzekeren dat geen bedrijfswoning op het perceel wordt toegestaan, is in de regels voorgeschreven dat er geen bedrijfswoning is toegestaan.

De bestaande bebouwing is opgenomen in een bouwvlak. In de regels is bepaald dat gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan. De gronden die voor opslag zijn aangeduid zijn buiten het bouwvlak gelaten. Hier zijn dus geen gebouwen (en overkappingen) toegestaan.

De archeologische waarden op het perceel genieten bescherming door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 2'. Om te verzekeren dat er op de uitbreiding van het perceel geen bedrijfsgebouwen worden opgericht is dit gedeelte voorzien van de aanduiding 'opslag'. Ter plaatse is uitsluitend opslag ten behoeve van het op het perceel gevestigde bedrijf toegestaan.

Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe bouwmogelijkheden, in aanvulling op de reeds bestaande bebouwing.

5.4 Toelichting op de artikelen

In deze paragraaf wordt een nadere toelichting gegeven op de artikelen van de regels.

Artikel 1 en 2 Begrippen en wijze van meten

Voor de begripsomschrijvingen en wijze van meten is aangesloten bij het SVBP 2012 en het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Deze begrippen zijn aangevuld met voor het plan relevante begrippen.

Artikel 3 Agrarisch – 2

Deze bestemming is gebruikt voor het stukje weideland dat na de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel resteert. Met deze agrarische bestemming voor het stukje weideland is beoogd de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van het kleinschalig besloten landschap zeker te stellen. Op die wijze draagt het resterende stukje weide bij aan de landschappelijke inpassing van het bedrijfsperceel.

Artikel 4 Bedrijf - I

Deze bestemming is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan Buitengebied.

Toegevoegd is enkel de aanduiding 'opslag' ten behoeve van de uitbreiding van het bedrijfsperceel en een kwalitatieve verplichting op grond waarvan het gebruik voor opslag alleen is toegestaan als het bedrijfsperceel landschappelijk wordt ingepast.

De landschappelijke inpassing dient te worden uitgevoerd conform de bijlage: "landschappelijke inpassing" die aan de regels is toegevoegd. Deze voorwaarde is als een kwalitatieve verplichting in de regels opgenomen. Het perceel mag niet voor opslag worden gebruikt als het niet wordt ingericht volgens de bijlage 'Landschappelijke Inpassing', en/of het niet in deze vorm in stand wordt gehouden.

Artikel 5 Groen

Deze bestemming is gebruikt voor de gronden waarop de landschappelijke inpassing moet worden aangelegd en in stand gehouden. Om zeker te stellen dat dit ook gebeurt volgens de afgesproken landschappelijke inpassing, is een figuur van de beoogde landschappelijke inpassing als bijlage achter de regels opgenomen. In de regels is vervolgens voorgeschreven dat de landschappelijke inpassing moet geschieden volgens deze bijlage en ook in die vorm moet worden in stand gehouden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie - 2

Deze dubbelbestemming is gebruikt voor de bescherming van archeologische waarden. Bouw- en grondwerkzaamheden met een oppervlakte van 100m² of meer en een diepte van 50 centimeter of meer, zijn alleen toegestaan als vooraf archeologisch onderzoek is gedaan.

Artikel 7 Anti dubbelregel

In het Besluit ruimtelijke ordening is hiervoor een standaard bepaling opgenomen. Het Bro verplicht om deze bepaling in het bestemmingsplan op te nemen. De bepaling is bedoeld om te voorkomen dat dezelfde gronden eerst worden gebruikt om de bouwrechten voor de ene bouwvraag te bepalen, en vervolgens nog een keer worden opgevoerd voor de bouwrechten van een andere bouwvraag.

Artikel 8 Algemene bouwregels

Hier zijn regels opgenomen voor bestaande en in het verleden vergunde situaties die afwijken van de voorgeschreven regels. Dit is een soort vangnetbepaling om te voorkomen dat vergunde situaties onder het overgangsrecht worden gebracht.

Tot slot is hier geregeld dat een omgevingsvergunning voor bouwen kan worden geweigerd als bij het bouwplan niet wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. De afspraken over parkeren tussen gemeente en de initiatiefnemer zijn daarbij leidend.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Verder is ook in de gebruiksregels voorgeschreven dat gerealiseerde parkeervoorzieningen ook in stand moeten worden gehouden en ook bij functiewijzigingen moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

De regels bevatten een algemene afwijkingsbevoegdheid om een aantal nodige zaken en ondergeschikte afwijkingen mogelijk te maken, zoals een geringe overschrijding van de bouwgrenzen.

Artikel 11 Algemene aanduidingsregels

In deze bepaling is de aanduiding voor de 'vrijwaringszone – radar' opgenomen. Ter plaatse is geen bebouwing toegestaan met een hoogte van meer dan 40 meter.

Artikel 12 Overgangsrecht

Uitgangspunt in een nieuw bestemmingsplan of inpassingsplan is dat bestaande bouwwerken en gebruiksvormen in principe positief worden bestemd, dus als zodanig als recht zijn toegestaan.

De overgangsrechtelijke regels dienen om te waarborgen dat een bestaand bouwwerk of een bestaand gebruik dat niet in overeenstemming is met het nieuwe plan en waarvan sloop respectievelijk beëindiging wordt beoogd, als zodanig voorlopig kan blijven voortbestaan. Het bouwwerk of gebruik wordt dan als zodanig gedoogd totdat in de loop van de planperiode de sloop respectievelijk beëindiging plaatsvindt.

Bouwwerken en gebruiksvormen die al in strijd zijn met het vorige bestemmingsplan/bestemmingsplan worden expliciet uitgesloten van het overgangsrecht van het nieuwe plan. Ze worden niet gedoogd onder het nieuwe plan, maar blijven in strijd daarmee. Handhaving door sloop respectievelijk gebruiksbeëindiging blijft daardoor een optie.

Uitgangspunt is dat overgangsrechtelijke situaties, zowel voor bouwen als voor gebruik, uitzonderingen zijn. Die situaties worden tijdelijk gedoogd. De regels van het overgangsrecht zijn voorgeschreven in het Bro. Deze regels zijn zodoende overgenomen.

Artikel 13 Slotregel

Bij deze regel is vermeld hoe het plan kan worden aangehaald.

6 MAATSCHAPPELIJK UITVOERBAARHEID

6.1 Vooroverleg ex art. 3.1.1 Bro

Het concept ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 303' is in april 2016 in het wettelijk vooroverleg gebracht zoals bedoeld in artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Waterschap Valei en Veluwe:

De waterparagraaf wordt voor akkoord aan het Waterschap voorgelegd. Zodra de resultaten daarvan bekend zijn zullen die hier worden vermeld.

Provincie Gelderland

De provincie Gelderland is nauw bij de voorbereiding van dit bestemmingsplan betrokken. Medewerkers van de provincie hebben een bezoek aan het perceel gebracht om de situatie te beoordelen. In het daarop volgende overleg aan tafel kon de provincie instemmen met de gerealiseerde situatie. De situatie is volgens de provincie inpasbaar en leidt tot een sterk verbeterde verkeersveiligheid op de Zuiderzeestraatweg. Wel is door de provincie aangegeven dat streekeigen beplanting moet worden gebruikt voor de landschappelijke inpassing van het perceel.

De landschappelijke inpassing wordt uitgevoerd met streekeigen beplanting.

6.2 Zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De formele planprocedure start met de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan. Gedurende de periode van terinzagelegging kan een ieder zienswijzen tegen het ontwerp bestemmingsplan indienen. Zodra de zienswijzen bekend zijn, zal een beknopte inhoud van de zienswijzen alsmede de eventuele gevolgen van de zienswijzen voor het bestemmingsplan hieronder vermeld worden.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

In dit hoofdstuk worden diverse aspecten besproken die van belang zijn voor de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

7.1 Kostenverhaal en grondexploitatie

Met het onderhavige bestemmingsplan zijn geen kosten voor de gemeente gemoeid. De gerealiseerde ontwikkeling is geen ontwikkeling waarvoor een exploitatieplan verplicht is.

7.2 Financiële uitvoerbaarheid

BBG Vastgoed BV heeft de herinrichting en uitbreiding op eigen kracht gefinancierd.