

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED, HOGENBRINKWEG 9

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING.....	4
1.2	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3	OPZET TOELICHTING	4
HOOFDSTUK 2	BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1	LIGGING PLANGEBIED	5
2.2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	6
HOOFDSTUK 3	BELEID	9
3.1	RIJKSBELEID	9
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4	ONDERZOEK.....	19
4.1	CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE	19
4.2	BODEM	20
4.3	ECOLOGIE	21
4.4	EXTERNE VEILIGHEID.....	23
4.5	GELUID	25
4.6	LUCHTKWALITEIT	25
4.7	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	26
4.8	GEUR	28
4.9	WATER	29
4.10	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	32
4.11	KABELS EN LEIDINGEN	33
HOOFDSTUK 5	PLANUITGANGSPUNTEN	35
5.1	HET PLAN.....	35
5.2	VERKEER EN PARKEREN	37
HOOFDSTUK 6	PLANSYSTEMATIEK	38
6.1	TOELICHTING OP DE PLANSYSTEMATIEK	38
6.2	HANDHAVING	40
HOOFDSTUK 7	UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	41
7.1	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 8	INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	42
8.1	ALGEMEEN.....	42
8.2	VOOROVERLEG	42
8.3	INSPRAAK	43
8.4	ZIENSWIJZEN	43

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING..... 44

BIJLAGE 1	BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 2	AERIUS-BEREKENING.....	46
BIJLAGE 3	WATERTOETS	47
BIJLAGE 4	ERFINRICHTINGSTEKENING	48

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op het bedrijfsperceel aan de Hogenbrinkweg 9/9A in Oldebroek. Op deze locatie, in het buitengebied van de gemeente Oldebroek, bevindt zich een bedrijfsperceel met een makelaarskantoor met daar tegenaan een bedrijfswoning.

Het initiatief ziet op de wijziging van de bestemming 'bedrijf-1' naar een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en ook de boerderij, waar het makelaarskantoor in is gevestigd, wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke staat en zal ruimte bieden aan het makelaarskantoor in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep (omvang 165 m²). Vanwege de karakteristieke waarde van de boerderij zal deze worden voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Het aantal woningen neemt ten gevolge van dit bestemmingsplan niet toe. In voorliggend bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de bestemming ter plaatse van de boerderij – waarin het makelaarskantoor wordt gevestigd – kan worden gewijzigd ten behoeve van de realisatie van een woning in het geval het makelaarskantoor ter plaatse beëindigd is.

Het herbestemmen van het perceel als hiervoor beschreven past goed bij de duurzame vervolgfunctie van het perceel en zorgt voor een positief effect op omliggende woningen door het vervallen van de mogelijkheid voor zwaardere bedrijvigheid. Opgemerkt wordt dat gronden gelegen achter het bestaande erf in gebruik worden genomen als tuin bij de woning.

Op 10 januari 2023 heeft het college van B&W van de gemeente Oldebroek aangegeven in principe en onder voorwaarden bereid te zijn planologische medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Buitengebied, Hogenbrinkweg 9" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding NL.IMRO.0269.BG203-ON01;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Opzet toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en het omliggende gebied gegeven. Hoofdstuk drie bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, het regionaal beleid en het beleid van de gemeente Oldebroek beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk vier alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk vijf gaat in op de planuitgangspunten. In de hoofdstukken zes en zeven wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk acht gaat tot slot in op de vooroverleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het bedrijfsperceel aan de Hogenbrinkweg 9/9A en achterliggende gronden, kadastraal bekend als gemeente Oldebroek, sectie AG, perceelnummers 1296, 1377, 1378 en 1379 (gedeeltelijk). In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van de kern Wezep en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied ligt in een overwegend agrarisch landschap, waarin verspreid diverse agrarische erven en woonpercelen voorkomen. Aan de oost-, zuid- en westzijde grenst het plangebied aan woonpercelen. Aan de noordzijde vormen agrarische gronden de begrenzing.

In de huidige situatie bevindt zich in het projectgebied een makelaarskantoor (147 m²) met daar tegenaan een bedrijfswoning. Verder bevinden zich op het voorerf twee bijgebouwen. De functie van deze beide bijgebouwen zijn opslag materieel ten behoeve van landschapsonderhoud, stalling kleindieren, opslag voer, privé berging en opslag materiaal ten behoeve van kantoorfunctie o.a. 'verkoopborden', verhuisaanhangers etc. Het achterste schuurtje, ten noorden van de bestaande bedrijfswoning, wordt gesloopt.

Voor en tussen de bebouwing is erfverharding aanwezig. De overige gronden in het plangebied zijn ingericht als tuin of grasland en agrarische (cultuur)grond. Het plangebied wordt middels één in-/uitrit op de Hogenbrinkweg ontsloten.

In afbeeldingen 2.2 wordt op een luchtfoto de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met een rode omlijning weergegeven, het makelaarskantoor met de gele omlijning en de bedrijfswoning met de blauwe omlijning.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

2.3 Vigerende bestemmingsplannen

2.3.1 Algemeen

De locatie is gelegen binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen "Buitengebied 2007" en "Buitengebied 2007, Administratieve correcties 2011". Het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" is op 15 december 2009 vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek. Dit bestemmingsplan kende een aantal administratieve onjuistheden welke de gemeente Oldebroek met de op 31 mei 2012 vastgestelde partiële herziening "Buitengebied 2007, Administratieve correcties 2011" heeft verholpen. Tot slot geldt het "Paraplubestemmingsplan Oldebroek" (vastgesteld op 30 september 2021).

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" opgenomen met daarop weergegeven het plangebied (rode omlijning). Opgemerkt wordt dat het ten oosten gelegen agrarische bedrijfsperceel onlangs is herbestemd tot wonen.



Afbeelding 2.3 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2007" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch - 2' en 'Bedrijf - 1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'.

Hierna wordt nader op de bestemmingen ingegaan.

'Agrarisch - 2'

De voor 'Agrarisch - 2' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het agrarisch gebruik en 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.

'Bedrijf - 1'

De voor 'Bedrijf - 1' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van (detailhandels)bedrijven zoals beschreven in bijlage 1 van de bestemmingsplan (in casu: makelaarskantoor milieucategorie 1), alsmede in bijlage 2 van de bestemmingsplan met de categorieën 1, 2 en 3.1. Binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan.

'Waarde – Archeologie 2'

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

2.3.3 Strijdigheid

De gewenste ontwikkeling is in strijd met geldende planologische regime, aangezien het ter plaatse van het plangebied niet is toegestaan bestaande bedrijfswoning in gebruik te nemen ten behoeve van reguliere bewoning. Het is immers alleen mogelijk om in de bedrijfswoning te wonen ten behoeve van het bedrijf.

In artikel 16.7 onder 2 van het vigerende bestemmingsplan (bestemming Bedrijf – 1) is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bedrijfsbestemming te wijzigen naar een woonbestemming. Bij het omzetten van het perceel van de bestemming 'Bedrijf – 1' naar 'Wonen – 1' is het mogelijk om een bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een beroep aan huis te hebben van maximaal 100 m². De hoeveelheid oppervlakte voor bedrijfsgebonden activiteiten aan huis zal in de nieuwe situatie de maximale hoeveelheid van 100 m² echter overschrijden (165 m²), waardoor geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Tot slot bestaat de wens om gronden met de bestemming 'Agrarisch – 2' in gebruik te nemen als tuin bij de woning.

De gemeente Oldebroek is bereid de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten gronden. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. **Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie**
Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.
2. **Duurzaam economisch groeipotentieel**
Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. **Sterke en gezonde steden en regio's**
Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. **Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied**
Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschil tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

3.1.1.4 Toetsing aan de NOVI

In voorliggend geval betreft het een plan waarbij geen nationale belangen in het geding zijn en er is geen sprake van enige belemmering met betrekking tot de prioriteiten zoals verwoord in de NOVI. Geconcludeerd wordt dat de NOVI geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan opgenomen ontwikkeling.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro worden onder andere regels gesteld omtrent de planologische bescherming van het Natuurnetwerk Nederland bij provinciale verordeningen. Het plangebied ligt niet in een gebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Ook worden er in het Barro regels gesteld omtrent de bescherming van militaire terreinen en onveilige gebieden hier buiten door het opnemen van een gebiedsaanduiding. Het plangebied is op voldoende afstand van het Artillerie Schietkamp met bijbehorende onveilige gebied gelegen. Het opnemen van een dergelijke aanduiding is niet nodig.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), de voorloper van de NOVI, is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Wat de "Ladder voor duurzame verstedelijking" betreft is een uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van belang. Hierin is uitgesproken dat met de realisatie van 11 woningen niet voorzien wordt in een woningbouwlocatie of andere stedelijk ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (ABRS 16 september 2015, 201501297/1/R4). Het voornemen voorziet in het herbestemmen van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. Per saldo is dan ook geen sprake van het toevoegen van een woning. Gelet op de hiervoor genoemde uitspraak van de Afdeling is in voorliggend geval dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Besluit ruimtelijke ordening. Aanvullend wordt opgemerkt dat er sprake is van een zeer kleinschalige ontwikkeling. Geconcludeerd wordt dat geen verdere toetsing plaats hoeft te vinden aan de "Ladder voor duurzame verstedelijking" en dat het initiatief voldoet aan het rijksbeleid.

3.1.5 Conclusie

Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
2. klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. biodiversiteit: werken met de natuur;
5. bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio, en
7. woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam.

3.2.1.2 Woon- en leefomgeving: Dynamisch, divers, duurzaam

Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In onze groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeren we in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt.

Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied ons vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, breiden we uit aan de randen van onze steden of dorpen.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het omzetten van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming met een aan-huis-gebonden beroep. Het plangebied ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk, Groene Ontwikkelingszone, beschermingszone natte natuur of waardevol open gebied. Het ligt wel in het Nationaal landschap De Veluwe. Bij een nieuwe ontwikkeling mogen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap De Veluwe niet worden aangetast. Wanneer ze wel aangetast worden, dienen ze gecompenseerd te worden. Als kernkwaliteiten worden hoofdzakelijk het open landschap en het kenmerkende verkavelingspatroon genoemd. Met het beoogde plan zal het aantal vierkante meter bebouwing niet toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor wordt het landschap niet aangetast.

Het voornemen is in overeenstemming met de uitgangspunten uit de omgevingsvisie.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

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

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval is in het kader van dit bestemmingsplan uitsluitend artikel 2.2, artikel 2.56 en paragraaf 3.2.5a van belang. Hierna wordt nader op de betreffende artikelen en paragraaf ingegaan.

Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning met aan-huis-verbonden beroep. Per saldo is daarmee geen sprake van een toename van het aantal woningen. Voorliggend bestemmingsplan voldoet dan ook aan artikel 2.2.

Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Toetsing van het initiatief aan artikel 2.56

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning met aan-huis-verbonden beroep. Het plan leidt niet tot aantasting van de kernkwaliteiten behorend bij het Nationaal Landschap. Voorliggend bestemmingsplan voldoet dan ook aan artikel 2.56.

Paragraaf 3.2.5a Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

Artikel 3.32a (reikwijdte)

1. Deze paragraaf is van toepassing op activiteiten in een Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied.
2. De artikelen 3.32d tot en met 3.32i hebben alleen betrekking op activiteiten die buiten een inrichting plaatsvinden.

In deze paragraaf worden er nadere eisen gesteld ten aanzien van mijnbouwactiviteiten, warmtetoevoeging/-onttrekking, boringen en grond- of funderingswerken, lozen van afstromend water, meststoffen, begraaftplaatsen, IBC-bouwstoffen, verontreinigde grond en baggerspecie en tot slot systemen voor individuele behandeling van afvalwater.

Toetsing van het initiatief aan Paragraaf 3.2.5a

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de planologische omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een reguliere woning met aan-huis-verbonden beroep. Het plan voorziet niet in het mogelijk maken van de in de paragraaf genoemde activiteiten. Voorliggend bestemmingsplan voldoet dan ook aan paragraaf 3.2.5a.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland en Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldebroek

3.3.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Oldebroek is op 13 december 2018 door de gemeenteraad van Oldebroek vastgesteld. De omgevingsvisie voorziet in een doorkijk naar de korte, middellange en lange termijn en bouwt voort op de Toekomstvisie 2030.

Oldebroek is een woongemeente van agrarische oorsprong, met aandacht voor elkaar en met een fraaie omgeving (in en buiten de kernen) waar het goed recreëren en verblijven is. Oldebroek wil optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. De gemeente zet in op het volgende:

1. rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving;
2. ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan;
3. Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets- en wandelgebied;
4. werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente;
5. goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit;
6. Oldebroek klimaatneutraal.

In voorliggend geval is met name punt 1 van belang. Het plangebied ligt daarnaast binnen een gebied dat wordt gekenmerkt als 'Gemengd kleinschalig overgangsgebied'.

3.3.1.2 Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving

De visie voor de gemeente Oldebroek is in hoofdlijnen als volgt:

1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving

Kernpunten:

- *voldoende woonmogelijkheden voor jong en oud in alle dorpen;*
- *het behoud en waar dat mogelijk is ook het versterken van het imago van Oldebroek als een 'groene, levendige woongemeente'*
- *ervoor zorgen dat ons landschappelijke en cultuurhistorische karakter zichtbaar en voelbaar is en blijft;*
- *nieuwbouw en transformatie opgaven levensloopbestendig, duurzaam en klimaatneutraal bouwen.*

3.3.1.3 IDEE- kaart Kleinschalige, gemengde overgangszone

De 'Kleinschalige, gemengde overgangszone' is een dynamisch gebied en wordt gekenmerkt door een verscheidenheid in functies. Kleinschaligheid, authenticiteit en ecologische/landschappelijke diversiteit worden gekoesterd. De historische lintstructuren, cultuurhistorische panden, houtwallen/-singels en lanen moeten behouden en versterkt worden. Nieuwe ontwikkelingen moeten op een goede manier ingepast worden in het kleinschalig landschap, denkend aan karakteristieke landschapselementen, zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Oldebroek

De voorgenomen ontwikkeling voorziet op de wijziging van de bestemming 'bedrijf – 1' naar een woonbestemming. Bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en ook de boerderij, waar het makelaarskantoor in is gevestigd, wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke staat en krijgt de aanduiding 'karakteristiek'. Hiermee wordt een waardevol object beschermd tegen sloop en blijft deze behouden. Het plan voorziet in het behoud van zowel de leefbaarheid als economische vitaliteit van het landelijke gebied. Geconcludeerd wordt dat het ontwikkeling in overstemming is met de Omgevingsvisie Oldebroek.

3.3.2 Programma Vitaal Platteland Oldebroek

3.3.2.1 Algemeen

Het programma vormt de uitwerking van de gemeentelijke omgevingsvisie Oldebroek (13 december 2018). De koers sluit aan bij 'Oldebroek voor Mekaar' (OvM): Samenwerken aan een sterke en leefbare samenleving met bestaande en nieuwe manieren. De gemeente wil de koers samen met inwoners, ondernemers en maatschappelijke organisaties uitwerken in gebiedsprocessen en daarmee de wensen en initiatieven van partijen in de samenleving als uitgangspunt kiezen.

3.3.2.2 Afwegen initiatieven

De gemeente beschikt over diverse beleidsregelingen zoals bijvoorbeeld het VAB beleid, het Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen en het Landschapsontwikkelingsplan. Alle beleidsregelingen hebben de afgelopen jaren op hun eigen wijze een bijdrage geleverd aan een aantrekkelijk en vitaal buitengebied en de doelstellingen van deze regelingen sluiten nog aan bij de speerpunten voor het buitengebied zoals geformuleerd en vastgelegd in de omgevingsvisie van Oldebroek en in het geldende bestemmingsplan voor het Buitengebied. De afgelopen jaren is echter ook geconstateerd dat het ruimtelijk beleid voor het buitengebied op onderdelen onnodig ingewikkeld is geworden en is zowel vanuit aanvragers en hun adviseurs als gemeente de wens geuit voor een andere manier van het integraal afwegen van initiatieven voor het buitengebied, om ruimte te bieden voor ontwikkelingen.

De gemeente ziet initiatieven (die niet passen in het bestemmingsplan c.q. tijdelijk omgevingsplan) als kansrijk indien:

- de ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan het landschap en het gebied;
- ze passen in de koers per deelgebied;
- ze een bijdrage leveren aan:
 - het herstel van het eco-hydrologische systeem;
 - de vermindering van de stikstofbelasting van de natuurgebieden;
 - de biodiversiteit;
 - het voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering;
 - de energietransitie door energiezuinig ontwerp en/of het gebruik van duurzame vormen van energievoorziening.
- ze geen belemmering vormen voor omliggende functies of gebiedsfuncties;
- er sprake is van een passende vorm van ontsluiting en overbelasting van de wegen in het buitengebied wordt voorkomen. Parkeren wordt op eigen terrein wordt opgelost.
- in geval van woningen ze qua typologie passen binnen het gemeentelijk woonprogramma en bijdragen aan de versnelling van de woningbouw;
- is verkend in hoeverre samengewerkt kan worden met ontwikkelingswensen in de directe omgeving c.q. is verkend wat de mening is van de omliggende inwoners over de voorgestelde ontwikkeling.

3.3.2.3 Toetsing

Voorliggend voornemen betreft het omzetten van een bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de karakteristieke boerderij wordt opgeknapt en dienst zal doen als makelaarskantoor (aan huis verbonden beroep). Met het plan krijgt het perceel dan ook een passende vervolgfunctie welke bijdraagt aan de leefbaarheid en economische vitaliteit van het platteland. Daarnaast komt de mogelijkheid voor milieubelastende bedrijvigheid te vervallen en worden de cultuurhistorische waarden versterkt door het in oorspronkelijke staat terugbrengen van de boerderij. Ook vindt er een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit plaats door het slopen van een schuurtje en het herinrichten van het achterterrein naar tuin. De omzetting van de bestemming levert geen belemmeringen op voor omliggende (gebieds)functies, zie ook hoofdstuk 4 en de parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein opgelost (zie paragraaf 5.2). Gelet op het feit dat het om een herbestemming gaat is per saldo geen sprake van een toevoeging van een woning. Tot slot hebben omwonenden aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het plan.

Op basis van bovenstaande wordt gesteld dat het initiatief als 'kansrijk' kan worden beschouwd. Geconcludeerd wordt dat het voornemen in overeenstemming is met het Programma Vitaal Platteland Oldebroek.

3.3.3 Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021

3.3.3.1 Algemeen

Om goed voorbereid te zijn op de woningbehoefte van de (toekomstige) inwoners heeft de gemeente een Woonprogramma opgesteld. Dit is een vervolg op de Woonvisie van 2016-2020. In het Woonprogramma staat waar de gemeente gaat bouwen, wat voor soort woningen er moeten komen én voor wie. Het Woonprogramma is de basis voor gesprekken met woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars om tot concrete (nieuwbouw) plannen te komen.

Het aantal huishoudens in de gemeente Oldebroek neemt tot 2030 toe. De verwachting is dat de woningvoorraad groeit met 743 woningen, waarna de groei afzwakt. De groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk door gezinsverdunding bij de doelgroep van 65 jaar en ouder. Doordat het aantal ouderen stijgt, zal de druk op de zorg toenemen.

De woningvoorraad in de gemeente Oldebroek bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden eengezinswoningen. Veel van deze woningen zijn aanpasbaar. Daardoor zullen veel ouderen langer in hun woning kunnen blijven wonen. Het is aan te bevelen om meer levensloopgeschikte woningen te bouwen om te voorzien in de toekomstige behoefte van deze doelgroep. Het advies is om circa 250 levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep in de komende 10 jaar te bouwen.

Een zeer belangrijke doelgroep voor het in stand houden van het voorzieningenniveau in de gemeente is de groep van 30-50 jaar. Een groot deel van de geplande woningen zal voor deze doelgroep bestemd moeten zijn. Mensen uit deze groep zijn tevens de mantelzorgers van de toekomst waardoor de zorg ontlast kan worden.

De groeiambities van Regio Zwolle zullen ook hun effect hebben op de woningmarkt van de gemeente Oldebroek. Hier ligt ook een kans om jonge stellen en gezinnen te verleiden om in onze gemeente te komen wonen.

Jongeren kunnen binnen de gemeente steeds moeilijker aan een geschikte woning komen. De betaalbaarheid speelt daarbij een belangrijke rol. Om aan de onderkant van de markt voldoende goedkope woningen vrij te maken is doorstroming noodzakelijk.

Dit begint met het toevoegen van geschikte woningen in het middel dure of dure segment. Het nadeel is dat dit tijd vergt. Het kost tijd om nieuwe woningen te bouwen en daarna moeten er meerdere verhuisbewegingen op gang komen om de starterswoningen vrij te spelen. Door direct voor starters woningen te bouwen wordt er tijd gewonnen. Het nadeel daarvan is dat deze woningen concurreren met de goedkope woningen in de bestaande voorraad. Deze zullen dan moeilijker verkocht of verhuurd worden waardoor doorstroming kan worden belemmerd. Nieuwbouw van starterswoningen zal dan ook gedoseerd plaats moeten vinden.

De verwachting is dat er circa 950 woningen gerealiseerd zullen worden in de periode 2020-2030. Daarvan zullen er 350 worden gebouwd in de periode 2020-2025 en circa 600 woningen in de periode 2025-2030.

De plancapaciteit is voldoende om in de toekomstige vraag (2020-2030) te voorzien. Op korte termijn (2020-2025) kunnen er voldoende woningen worden ontwikkeld om de spanning op de woningmarkt te laten afnemen. Het College van B&W van de gemeente Oldebroek heeft de ambitie om, uitgaande van het scenario dat tot 2040 er 80.000 woningen in de regio Zwolle worden gebouwd, in te zetten op 900 extra woningen in de gemeente Oldebroek.

3.3.3.2 Toetsing

Voorliggend plan voorziet slechts in herbestemming van een bestaand bedrijfsperceel naar een reguliere woonbestemming met een aan-huis-verbonden-beroep. Door deze herbestemming komt

de woning op de reguliere woningmarkt wat positief wordt beschouwd. Van een toename van het aantal woningen is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling in overeenstemming is het woonprogramma.

3.3.4 Klimaatneutraal Oldebroek

De aarde warmt op door toename van broeikasgassen in de atmosfeer. Door deze opwarming verandert het klimaat, wat gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Om verdere opwarming van de aarde te voorkomen moet er een transitie plaatsvinden naar een duurzame energiehuishouding. De gemeente Oldebroek wil daaraan bijdragen. In 2017 stelde de gemeenteraad daartoe de Routekaart Klimaat Neutraal Oldebroek vast. Hierin is de ambitie geformuleerd dat de energievoorziening in Oldebroek klimaat neutraal is, uiterlijk in 2050. Dit betekent dat alle energie die binnen de gemeente Oldebroek wordt gebruikt ook in de gemeente duurzaam wordt opgewekt. Hierdoor zal de uitstoot van broeikasgassen afnemen.

Gemeente Oldebroek werkt samen met inwoners, bedrijven, verenigingen en andere partijen aan deze grote opgave. Om deze energietransitie te laten slagen is inzet van iedereen in Oldebroek nodig. Ten aanzien van grootschalige duurzame energieopwekking in Oldebroek heeft de gemeenteraad in 2018 de Verkenning grootschalige duurzame energieopwekking vastgesteld. Met de verkenning zijn de energieopgave, energiepotentie, kansrijke gebieden en -projecten en afwegingskaders in beeld gebracht. De afwegingskaders bestaan uit ruimtelijke en maatschappelijke kaders die de gemeente Oldebroek belangrijk vindt bij het ontwikkelen van grootschalige duurzame energieprojecten.

Bij de nieuw-/verbouwplannen zal worden voldaan aan de wettelijk eisen die gesteld worden op het gebied van duurzaamheid.

3.3.5 Energieneutraal Oldebroek

De ambitie binnen de gemeente Oldebroek is om in 2050 – en bij voorkeur eerder – klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat er in de gemeente dan evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als wordt verbruikt. In 2015 heeft Oldebroek het Gelders Energieakkoord ondertekend. De Routekaart Klimaatneutrale Regio Noord-Veluwe is vertrekpunt voor het lokale beleid. Deze routekaart volgt zeven scenario's. Eén van de scenario is "Al het vastgoed duurzaam". Vanaf 2020 zal het energieneutraal bouwen in het Bouwbesluit worden opgenomen als voorschrift. Daarop inspeliend wordt de eis gesteld dat nieuwbouwwoningen in de gemeente Oldebroek zoveel als mogelijk energieneutraal worden opgeleverd.

Dit plan gaat uit van de planologische omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar reguliere woning met een aan-huis-verbonden-beroep en verbouwing/uitbreiding hiervan. Daarnaast wordt de boerderij gerenoveerd. Bij dergelijke plannen zal worden voldaan aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid.

3.3.6 Welstand

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (2014). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid. Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

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

De bestaande boerderij heeft een karakteristieke waarde. Deze blijft behouden en wordt in oorspronkelijke staat teruggebracht. In voorliggend bestemmingsplan krijgt het pand de

aanduiding 'karakteristiek' waarmee de aanwezige waarden worden beschermd tegen bijv. sloop of andere soortige wijzigingen. De monumentencommissie heeft geadviseerd om de boerderij aan te merken als karakteristiek (d.d. 7 juli 2022), waarna het college van B&W (d.d. 1 november 2022) overeenkomstig het besluit hierover heeft genomen.

Opgemerkt wordt dat de beoogde plannen reeds beoordeeld zijn en dat geoordeeld is dat het plan stedenbouwkundig inpasbaar is. Het voornemen is dan ook in overeenstemming met de welstandsnota.

3.3.7 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

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

4.1 Cultuurhistorie & Archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

Algemeen

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

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" dient te bevatten.

Situatie plangebied

Op 1 november 2022 heeft het college besloten dat de boerderij (huidige makelaarskantoor) als karakteristiek pand wordt toegewezen. Deze boerderij wordt in de nieuwe situatie behouden en gerenoveerd. Daarnaast krijgt het pand de aanduiding 'karakteristiek' waarmee het beschermd wordt tegen sloop met negatieve effecten op de karakteristieke waarden tot gevolg.

Het plangebied ligt in de nabijheid van twee Groene rijksmonument Landgoederen namelijk 'De Oldhorst' en 'De Vollenhof'. Deze landgoederen zijn respectievelijk op circa 190 en 400 meter ten oosten van het plangebied gelegen.

Van enige aantasting van de cultuurhistorische waarden, monumenten en de landgoederen is geen sprake. Al met al wordt gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt. Hier wordt juist een bijdrage aan geleverd, aangezien de boerderij wordt teruggebracht in de oorspronkelijke staat en een beschermde status krijgt.

4.1.2 Archeologie

Algemeen

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

Erfgoedwet

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch

vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Aanwezige archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Hieruit blijkt dat voor het onderhavige plangebied het opnemen van een beschermende regeling niet noodzakelijk is, omdat er op het perceel geen aanwezige en/of aangetoonde waarden voorkomen.

Situatie plangebied

De gemeente Oldebroek heeft haar archeologische verwachtingskaart doorvertaald in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007". Het plangebied is in zijn geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. In de regels van deze dubbelbestemming is vastgelegd dat bij bodemroerende werkzaamheden met een grotere oppervlakte dan 100 m² en dieper dan 0,5 meter een archeologisch rapport dient te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

In dit geval is overwegend een sprake van functieverandering (van bedrijf naar regulier wonen met aan-huis-verbonden-beroep). Naar verwachting zal de uitbreiding van de woning minder bedragen dan 100 m², waardoor geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk zal zijn. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen zal dit worden getoetst en zo nodig onderzoek worden bijgevoegd.

In voorliggend bestemmingsplan is een archeologische dubbelbestemming opgenomen.

4.1.3 Zichtbare cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig in de vorm van de boerderij die als karakteristiek is aan te merken. Vanwege deze karakteristieke waarde is het gebouw voorzien van de aanduiding 'karakteristiek' ter voorkoming van het verloren gaan van cultuurhistorische waardevolle elementen. Met voorliggend plan worden de cultuurhistorische waarden versterkt door het slopen van het niet karakteristieke tussenlid. Voor het overige zijn er geen cultuurhistorische waarden aanwezig binnen het plangebied. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.1.4 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Bodem

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

4.2.1 Situatie plangebied

In voorliggend geval is ter plaatse van het erf door Boluwa Eco systems BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Hierna wordt nader ingegaan op belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

Verkennd bodemonderzoek NEN5740

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn boringen en inspectiegaten uitgevoerd ten behoeve van een bodemonderzoek conform de NEN5740.

Op basis van de resultaten van het onderzoek kan geconcludeerd worden dat: In de bovengrond van MM1 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In de ondergrond van MM2 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater van de peilbuis B01-1-1 zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Aanbeveling

Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het onderzochte gedeelte van het terrein is toegestaan. Eventueel vrijkomende grond mag tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast.

Eindconclusie

De resultaten van het onderzoek geven geen milieuhygiënische belemmeringen voor de bestemmingsplanwijziging en de nieuwbouw op het onderzochte gedeelte van de locatie.

4.2.2 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt daardoor geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

4.3.2 Gebiedsbescherming

4.3.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeschermd. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval gaat het om het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In of in de directe nabijheid van de NNN (of GNN) geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.3.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' ligt op circa 1,1 kilometer afstand ten zuidwesten van het plangebied.

Gezien de korte afstand tot Natura 2000-gebied kan hinder optreden vanwege stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te onderzoeken, is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage behorende bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting.

In de AERIUS berekening wordt inzicht gegeven in de te verwachten NO_x en NH₃ emissie van de aanleg- en gebruiksfase van het voornemen. Om dit te bepalen zijn alle mogelijke emitterende bronnen in de betreffende fases geanalyseerd. Uit de rekenresultaten van de gebruiksfase blijkt dat er geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/jr. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

4.3.2.3 Natuurnetwerk Nederland (NNN) /Gelders natuurnetwerk (GNN)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN), is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN is gelegen op circa 200 meter ter westen van het plangebied. Als gevolg van voorliggend initiatief is er geen sprake van afname van areaal. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

4.3.3 Soortenbescherming

4.3.3.1 Algemeen

Sinds 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Het is verboden om alle soorten die beschermd zijn volgens de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn, evenals de in paragraaf 3.2 en 3.3 van de Wet natuurbescherming genoemde soorten te doden en te verwonden, evenals het beschadigen en vernielen van voortplantingsplaatsen of rustplaatsen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden.

4.3.3.2 Situatie plangebied

Een quickscan natuurwaardenonderzoek is in uitvoering. Dit onderzoek wordt bij de vaststelling van het bestemmingsplan bijgevoegd. Zekerheidshalve is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de uitvoering van het onderzoek juridisch verankerd is.

4.3.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan, met dien verstande dat de quickscan natuurwaarden nog in uitvoering is.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Buisleiding Gasunie

Ten zuidwesten van het plangebied ligt een aardgasleiding N-570-20 van de Nederlandse Gasunie B.V.. Het betreft een leiding met een maximale werkdruk 40 bar en een uitwendige diameter van 316 mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 150 meter. Het plangebied ligt op circa 900 meter afstand van deze aardgasleiding en valt daarmee buiten groepsrisico-aandachtsgebied. Een nadere (groeps)risicoverantwoording in relatie tot deze buisleiding is niet noodzakelijk.

Rijksweg A28 (transportroute voor gevaarlijke stoffen zonder BAG):

Ten zuidoosten van het plangebied vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de Rijksweg A28. De plaatsgebonden risicocontour (PM10⁻⁶) bedraagt 0 meter. Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied brandbaar (355 meter) en toxisch (880 meter) van de A28. Er is geen sprake van een groepsrisico.

Spoortraject Amersfoort-Zwolle

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (4.000 meter) van het spoortraject Amersfoort – Zwolle, dat ten zuidwesten van het plangebied ligt. In dit geval kan, net als bij de rijksweg A28, een verantwoording van het groepsrisico achterwege blijven omdat er slechts een functiewijziging plaatsvindt en het aantal personen niet toeneemt (eerder afneemt).

Opslag gevaarlijke stoffen

Ten noorden van het plangebied bevindt er zich een geitenhouderij, waarbij opslagtanks aanwezig zijn met propaan- en/of propeengas. Een dergelijke opslag kent een brandaandachtsgebied. Hierbij wordt er een vaste afstand gehanteerd namelijk 50 meter¹. Het plangebied ligt buiten de risicocontouren.

Defensie

Ten zuidwesten van het plangebied bevindt zich de Prinses Margrietkazerne/Artillerie Schietkamp. Rondom de munitieopslagplaatsen zijn risicocontouren opgenomen. Het plangebied ligt ruimschoots deze contouren.

Uit de inventarisatie blijkt dan ook dat het plangebied:

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

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat voorgenomen ontwikkeling overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

¹ Bron: infoMill (<https://www.infomil.nl/onderwerpen/veiligheid/activiteitenbesluit/opslagtanks-gassen/kopie-opslagtanks/>)

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaï en industrielawaaï. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval niet noodzakelijk voor de bestaande voormalige bedrijfswoning in het plangebied. In artikel 76 van de Wgh is bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning.

4.5.1.1 Wegverkeerslawaaï

Het plangebied is gelegen binnen de wettelijke geluidszone van de Hogenbrinkweg. Het verrichten van een akoestisch onderzoek is in het voorliggende geval echter niet noodzakelijk omdat de functie van de bestaande bedrijfswoning, namelijk 'wonen', niet wijzigt. Daarnaast is in artikel 76 van de Wgh bepaald dat de geluidsbelasting van een aanwezige weg op bestaande woningen niet getoetst hoeft te worden aan de grenswaarden. Hieronder valt het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning.

Gezien het vorenstaande is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï niet noodzakelijk.

4.5.1.2 Railverkeerslawaaï

In voorliggend geval is het aspect railverkeerslawaaï niet van belang, aangezien er geen spoorweg in de directe omgeving aanwezig is.

4.5.1.3 Industrielawaaï

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein, als bedoeld in de Wgh, aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek industrielawaaï is derhalve niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 4.5 (milieuzonering).

4.1.3 Conclusie

De Wet geluidhinder vormt geen belemmering in geval van voorliggend plan.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de Regeling NIBM;
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

4.6.2 Situatie plangebied

Gelet op de aard en omvang van dit project kan worden gesteld dat voorliggend project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Door het in gebruik nemen van de bedrijfswoning als een reguliere woning met een aan-huis-verbonden-beroep is er van een toename van verkeersbewegingen geen sprake. Voorgenomen initiatief zal dan ook geen negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat dit initiatief niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Algemeen

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

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

4.7.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

De locatie ligt in het buitengebied. In de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van sterke menging van functies. Daarom wordt in dit geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

4.7.3.2 Externe werking

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving, waardoor er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Het aan-huis-verbonden-beroep is kleinschalig en ondergeschikt aan de woonfunctie. Het betreft maximaal een categorie 1 inrichting met als grootste richtafstand van 10 meter. In de huidige situatie is aanmerkelijk zwaardere bedrijvigheid (t/m cat. 3.1) toegestaan welke wegbestemd wordt.

Planologisch is door dit bestemmingsplan dan ook sprake van een forse verbetering van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.7.3.3 *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd.

In de omgeving van het plangebied zijn op basis van het geldende planologisch regime grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Dit zijn bijvoorbeeld melk-/rundveehouderij- en akkerbouwbedrijven. Voor veehouderijen geldt, op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', veelal de grootste richtafstand voor het aspect geur. In het geval van veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veehouderijbedrijven bepalend. In paragraaf 4.8 wordt nader op het aspect 'geur' ingegaan.

Voor veehouderijen geldt, het aspect 'geur' buiten beschouwing latend, een grootste richtafstand van 50 meter voor het aspect 'geluid'. Hierna zijn de onderlinge afstanden (gemeten van de uiterste mogelijke situering van de (agrarische) bedrijfsgebouwen en de uiterste situering van de woning in het plangebied) van de omliggende bedrijven weergegeven:

1. Hogenbrink 13: circa 20 meter;
2. Hogenbrinkweg 6a: circa 170 meter;
3. Hogenbrink 17: circa 230 meter.

Overige toegestane agrarische bedrijven liggen op grotere afstand. Gezien het vorenstaande wordt voor wat betreft de in de omgeving aanwezige milieubelastende functies voldaan aan de genoemde richtafstanden (zonder toetsing aan het aspect geur), met uitzondering van het agrarisch bedrijf aan de Hogenbrink 13. Opgemerkt wordt dat voorliggend bestemmingsplan slechts voorziet in een herbestemming van een bestaand bedrijfsperceel naar een regulier woonperceel. Het beschermingsniveau wijzigt ten gevolge van de herbestemming niet. Betreffend bedrijf vormt dan ook geen belemmering.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een verslechtering van het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning. Omgekeerd worden omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd, aangezien in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden en het beschermingsniveau van de om te zetten bedrijfswoning niet wijzigt.

4.7.4 Conclusie

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

4.8 Geur

4.8.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

De Wgv bevat een regeling (art. 14, lid 2 en 3) voor ondermeer voormalige bedrijfswoningen en compensatiewoningen in het kader van VAB. Het tweede lid van artikel 14 luidt:

Voor de toepassing van de artikelen 3, 4 en 6 bedraagt de afstand tussen een veehouderij en een woning die op of na 19 maart 2000 is gebouwd:

- op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij;
- in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij, en;
- in samenhang met de sloop van de bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij;

ten minste 100 meter indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen en ten minste 50 meter indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

4.8.2 Situatie plangebied

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De bedrijfswoning in het plangebied is echter al een geurgevoelig object en de mate van bescherming zal in de toekomstige situatie niet veranderen. Omliggende agrarische bedrijven vormen daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. Ook worden betreffende bedrijven niet beperkt, aangezien woningen van derden op kortere afstand zijn gelegen en daarmee maatgevend zijn.

4.8.3 Conclusie

De Wgv en het aspect 'geur' vormen geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingplan.

4.9 Water

4.9.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.2 Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022–2027 (vastgesteld op 18 maart 2022) geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Gewerkt wordt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren.

Er liggen grote opgaven voor het waterdomein:

- Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering
- Nederland moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte.

- Ook de zorg voor goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht.

Daarnaast zijn allerlei functies afhankelijk van water, zoals de scheepvaart, de landbouw en de natuur. Op de Noordzee moeten vele functies, waaronder de opgaven voor windenergie, natuurontwikkeling, duurzame visserij, scheepvaart en zandwinning, in balans met elkaar een plek krijgen. Om aan te geven om te gaan met de uitdagingen van ons water, ontwikkelde de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027.

4.9.3 Provinciaal beleid

Het Regionaal waterprogramma Gelderland 2021-2027 bevat het waterbeleid van de provincie. Het Waterplan is in samenhang opgesteld met de water(beheer)-plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

4.9.4 Beleid Vallei en Veluwe

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) 2022-2027 is de beleidsuitwerking van de Blauwe Omgevingsvisie 2050. Uitdagingen als klimaatverandering en energietransitie vragen om een nieuwe manier van denken – en doen – over inrichting, gebruik en beheer van de leefomgeving en de rol van water daarin. Dit nieuwe 'waterdenken' verbindt water aan klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie en biodiversiteit. Drie principes staan hierbij centraal: Maximaal vasthouden en schoonhouden van gebiedseigen water; Water is vanuit de lagenbenadering het ordenend principe bij ruimtelijke ontwikkeling boven en onder de grond; en Partnerschap als watermerk. Naast deze principes heeft het waterschap Vallei en Veluwe per deelgebied een gebiedsprogramma opgesteld. Het plangebied ligt in het deelgebied Noord Veluwe.

Voor het gebied Noord Veluwe heeft het waterschap het volgende beleid. Met de partners bouwt het waterschap aan een samenhangende en natuurlijke randmeerkustzone met veilige dijken en een dynamisch buitenwater en een robuust watersysteem van de Veluwerand. De grondwatervoorraad op de Veluwe vraagt om goede bescherming. Het waterschap stimuleert grondwateraanvulling door met de partners te zoeken naar manieren om onder andere via een beter bos- en natuurbeheer de zoetwatervoorraad op de Veluwe te vergroten. De kwaliteit van de leefomgeving versterkt het waterschap ook door de ontwikkeling van (klimaat)robuuste en natuurlijke beeksystemen, zoals de Hierdense Beek van bron tot monding.

4.9.5 Beleid Gemeente Oldebroek

Het Afvalwaterketenplan vormt het beleidskader riolering en water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater zijn eveneens vastgelegd in het Afvalwaterketenplan van de gemeente Oldebroek.

De gemeente wil een robuust en verantwoord watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Klimaatveranderingen (regenbuien met een extremer karakter, hitte en droogte) worden hierin meegenomen. 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. Het is wenselijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld en vertraagd wordt geïnfiltreerd in de bodem. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater en kan bovendien hitte en droogte worden tegengegaan.

De Riool aansluit- en afkoppelerverordening schrijft voor dat hemelwaterafvoer bij nieuw – of verbouw van het object dient te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd te worden in de grond. Om de hemelwaterafvoer af te koppelen en op eigen terrein te infiltreren of af te voeren naar het oppervlaktewater zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Deze voorziening moet voldoen

aan een capaciteit van 60 mm over het gehele afvoerend verhard oppervlak. Vuilwater wordt, indien mogelijk, afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel.

4.9.6 Watertoets

4.9.6.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.6.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Algemeen

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt.

De uitslag van de watertoets is 'Korte procedure'.

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 perceeleigenaar.

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 of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen.

4.10 Besluit milieueffectrapportage

4.10.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.10.2 Situatie plangebied

4.10.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden.

Uit paragraaf 4.3.2 en uit de AERIUS-berekening in bijlage 2 is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Per saldo is er daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

4.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en daarmee geen sprake van een directe m.e.r.-plicht. In onderdeel D 11.2 van het besluit wordt de "aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen" genoemd. Indien geoordeeld wordt dat sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' is mogelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling noodzakelijk.

Uit jurisprudentie volgt dat het antwoord op de vraag of sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aan de hand van aspecten als aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet

worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

De in het voorliggende bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het omzetten van het bedrijfswoning naar burgerwoning en het renoveren van de bebouwing. Het gaat om een (zeer) kleinschalige ontwikkeling waarbij het aantal verkeersbewegingen niet (onevenredig) toeneemt. Verder is, voor zover in dit kader relevant, sprake van een functie die niet leidt tot een aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen of een beperking voor andere functies in de directe omgeving. Gelet op het vorenstaande en de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling, wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in het Besluit m.e.r.. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en Hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.10.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.11 Kabels en leidingen

4.11.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan niet rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen:

In het plangebied of in de directe nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen:

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen.

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken moeten deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd worden.

Wanneer sprake is van graafwerkzaamheden zal de wettelijke verplichte KLIC-melding worden gedaan.

4.11.2 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Alvorens er

graafwerkzaamheden op het terrein worden verricht dient er rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologisch relevante leidingen.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de gewenste ontwikkeling ingegaan.

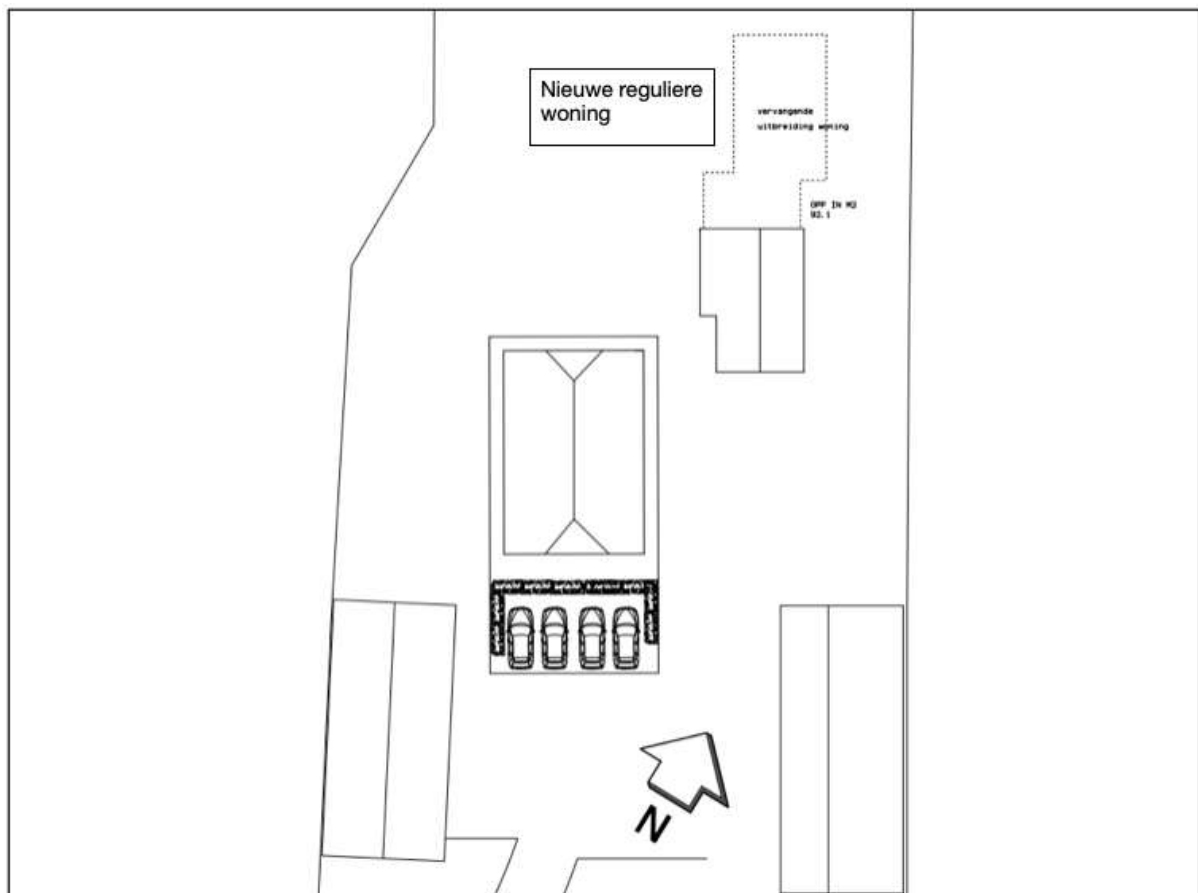
5.1 Het plan

5.1.1 Algemeen

Zoals beschreven in de inleiding heeft voorliggend bestemmingsplan betrekking op het voormalige bedrijfsp perceel aan de Hogenbrinkweg 9/9A in Oldebroek. Het voornemen is om de bestemming van het perceel te wijzigen naar een reguliere woonbestemming. Dit sluit beter aan bij het toekomstbeeld voor dit perceel, namelijk wonen met een aan-huis-verbonden-beroep (makelaarskantoor).

De bestaande bedrijfswoning wordt verbouwd en de boerderij wordt teruggebracht naar de oorspronkelijke staat. Het makelaarskantoor zal gehuisvest worden in de boerderij en krijgt een omvang van 165 m². Vanwege de karakteristieke waarde van de boerderij zal deze tevens worden voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'.

In de nieuwe situatie wordt het tussenlid tussen het kantoor en de bedrijfswoning gesloopt. De woning zal aan de achterzijde worden uitgebreid. In afbeelding 5.1 is de gewenste erfopzet weergegeven.



Afbeelding 5.1 Kadastraal eigendom (Bron: initiatiefnemer)

De oppervlakte aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen bedraagt in dit geval circa 340 m². De functie van de bijgebouwen zijn opslag materieel ten behoeve van landschapsonderhoud, stalling kleindieren, opslag voer, privé berging en opslag materiaal ten behoeve van kantoorfunctie o.a. 'verkoopborden', verhuisaanhangers etc.

Voorwaarde aan medewerking vanuit de gemeente aan dit plan is het vastleggen van de bestaande omvang aan bijgebouwen (bestaande oppervlakte), met uitzondering van het te slopen schuurtje achter de woning. Voorliggend bestemmingsplan voorziet daarin. De gronden aan de achterzijde zijn voorzien van een agrarische bestemming, maar met de aanduiding 'tuin'. Betreffende gronden mogen tevens als tuin bij de woning in gebruik worden genomen, met dien verstande dat gebouwen niet zijn toegestaan.

Opgemerkt wordt dat binnen de bestemming 'Wonen' een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen waarmee de boerderij, bij eventueel vertrek van het makelaarskantoor, kan worden omgezet naar een vrijstaande woning. Vanuit cultuurhistorisch oogpunt is het wenselijk om een dergelijke vervolgfunctie aan de boerderij te kunnen toestaan, een en ander ter behoud van de karakteristieke waarde van het pand.

5.1.2 Landschappelijke inpassing

Het geheel wordt landschappelijk ingepast, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan het landschap. Hiervoor is een inrichtingstekening gemaakt, zoals opgenomen in afbeelding 5.2. Voor het inrichtingsplan wordt verwezen naar bijlage 4 bij deze toelichting.



Afbeelding 5.2 Landschappelijke inpassing (Bron: Dirk Luijendijk)

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling

5.2.2 Situatie plangebied

Parkeren

De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen parkeernota (Parkeernota Oldebroek). De Parkeernota is in 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek. Het beleid geeft aanwijzingen over hoe op een acceptabele loopafstand van functies voldoende parkeercapaciteit gegenereerd wordt. Dit geldt vooral voor nieuwbouwsituaties, functiewijzigingen en verbouwingen en dus ook in geval van voorliggende ontwikkeling.

In voorliggend geval wordt de bedrijfsmatige bestemming omgezet naar een reguliere woonbestemming met een aan-huis-verbonden-beroep. Het makelaarskantoor wordt vergroot van 147 m² naar 165 m². Voor dergelijke functies (kantoor met baliefunctie) geldt een parkeernorm van 3,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. In de huidige situatie is dan ook sprake van een parkeerbehoefte van 4,7 parkeerplaatsen en in de toekomstige situatie 5,3. Naar boven afgerond neemt de parkeerbehoefte met 1 parkeerplaats toe. Voor de woning geldt zowel in de huidige als toekomstige situatie een parkeerbehoefte van 2,8 parkeerplaatsen.

Het plangebied is van voldoende omvang om in het benodigde aantal parkeerplaatsen te kunnen voorzien. Hierbij wordt opgemerkt dat naar verwachting de parkeerbehoefte fors lager zal zijn. Onder meer vanwege het feit dat sprake is van een aan huis verbonden beroep, oftewel de bewoner van de woning is tevens een werknemer bij het bedrijf.

Verkeer

Door het omzetten van de bedrijfsbestemming naar een reguliere woonbestemming neemt de verkeersgeneratie vanuit planologisch oogpunt af. Immers is nu sprake van een bredere bedrijfsbestemming waarbij ook functies mogelijk zijn die een hogere verkeersgeneratie kennen dan het huidige makelaarskantoor.

Het makelaarskantoor zelf neemt qua omvang toe van 147 m² naar 165 m². Voor een dergelijke functie geldt een verkeersgeneratie van 16,6 bewegingen per 100 m² bvo per weekdag. De toename met 18 m² bvo zal dan ook leiden tot 3 extra verkeersbewegingen per dag.

De ontsluiting van de bestaande woning op de Hogenbrinkweg blijft gehandhaafd. Deze ontsluiting is reeds verkeersveilig en van voldoende omvang om de (zeer beperkte toename van) verkeersbewegingen vlot en veilig af te wikkelen.

5.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Plansystematiek

6.1 Toelichting op de plansystematiek

De basis voor het voorliggende bestemmingsplan is het bestemmingsplan "Buitengebied, 2007" van de gemeente Oldebroek. Het plan is daarmee qua opzet en inhoud in overeenstemming met bestemmingsplannen voor deze soort ontwikkelingen in de gemeente Oldebroek.

6.1.1 Opbouw van de regels

6.1.1.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012. Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

4. Inleidende regels;
5. Bestemmingsregels;
6. Algemene regels;
7. Overgangs- en slotregels.

6.1.1.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt de digitale verbeelding.

6.1.1.3 Bestemmingsregels

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

- Bestemmingsomschrijving: Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- **Bouwregels:** In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- **Afwijken van de bouwregels:** Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- **Specifieke gebruiksregels:** In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstellen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- **Afwijken van de gebruiksregels:** Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels;

In paragraaf 6.1.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

6.1.1.4 Algemene regels

- **Anti-dubbeltelregel (Artikel 5):** Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- **Algemene afwijkingsregels (Artikel 6):** In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- **Overige regels (Artikel 7):** In deze regel zijn de regels inzake het parkeren en het laden en lossen van voertuigen opgenomen.

6.1.1.5 Overgangs- en slotregels

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

6.1.2 Bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor het agrarisch gebruik en 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. Ter plaatse van de aanduiding 'Tuin' zijn tevens tuinen bij een woning toegestaan. Gronden binnen deze bestemming worden niet beschouwd als zijnde erf als bedoeld in artikel 1 bijlage II Bor.

Wonen (artikel 4)

De voor 'Wonen - 1' aanwezen gronden zijn bestemd voor woningen (al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit) en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - makelaarskantoor' is een makelaarskantoor als aan-huis-verbonden beroep toegestaan tot en met een oppervlakte van 165 m².

Binnen het bestemmingsvlak zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan. Het aantal woningen bedraagt maximaal 1.

De maximale gezamenlijke oppervlakte aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning bedraagt 100 m², tenzij op de verbeelding anders is aangegeven middels de aanduiding 'maximum oppervlak (m²)'. Deze aanduiding is opgenomen op het bouwperceel van de nieuwe woning. Hier is 340 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan, overeenkomstig bestaande situatie.

Via afwijkmogelijkheden is het onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels. Verder zijn binnen deze bestemmingen voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor het uitvoeren en instandhouden van de landschapsmaatregelen en voor de sloop van landschapsontsierende bebouwing. Tot slot omvat het artikel een omgevingsvergunningstelsel voor het slopen (beschermingsregeling gekoppeld aan de aanduiding karakteristiek) en een wijzigingsbevoegdheid (mogelijkheid omzetten makelaarskantoor naar woning). Het opnemen van de wijzigingsbevoegdheid is wenselijk om de karakteristieke boerderij bij een eventuele vertrek van het makelaarskantoor een passende vervolfunctie te geven.

Waarde - Archeologie (artikel 5)

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

6.2 Handhaving

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

In de gemeentelijke beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 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 7 Uitvoerbaarheid van het plan

De bestemmingsplanherziening kan uitvoerbaar worden geacht op basis van de zojuist beschreven hoofdstukken. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk project of ontwikkeling is in dit geval geen sprake, omdat het niet voldoet aan onder andere het begrip bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De wetgever regelt de procedures omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en is wat inspraak betreft volgens de Wet ruimtelijke ordening niet gebonden aan procedureregels.

Wel zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waardoor er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen. Tevens zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de besturen van betrokken organisaties in het kader van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. De te volgen procedure en de hierbij behorende termijnen zullen volgens de wettelijke kaders bekend worden gemaakt.

Hoofdstuk 8 Inspraak, overleg en zienswijzen

8.1 Algemeen

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instantie waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wro geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Met betrekking tot het voorliggende plan wordt geen formele inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.2.2 Het Rijk

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

8.2.3 Provincie Gelderland

In kader van vooroverleg heeft de gemeente op 14 april 2023 het plan toegezonden en besproken met de provincie Gelderland. Zij heeft aangegeven geen opmerkingen of aanvullingen op het plan te hebben. Afgesproken is dat het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie zal worden aangeboden.

8.2.4 Waterschap Vallei & Veluwe

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het resultaat van de watertoets is opgenomen als bijlage 3 van deze toelichting. Het waterschap geeft een positief wateradvies. In het kader van het gemeentelijk vooroverleg is het plan op 14 april 2023 toegezonden naar het Waterschap Vallei & Veluwe. Zij heeft aangegeven geen opmerkingen of aanvullingen op het plan te hebben.

8.2.5 Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

In het kader van het gemeentelijk vooroverleg is het plan op 14 april 2023 toegezonden naar de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland te Apeldoorn. Zij hebben een advies uitgebracht welke is verwerkt in de paragraaf 4.6.

8.3 *Inspraak*

Het plan is besproken met de naaste bureu. Deze hebben mondeling akkoord te zijn met de voorgenomen plannen.

8.4 *Zienswijzen*

Deze paragraaf zal worden aangevuld na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 AERIUS-berekening

Bijlage 3 Watertoets

Bijlage 4 Erfinrichtingsplan