



TOELICHTING

Zuiderzeestraatweg 19, Oldebroek

COLOFON

Dit document is met de grootst mogelijke zorg samengesteld. BiedtRuimte is op geen enkele manier aansprakelijk voor de conclusies en vervolgwerkzaamheden die worden uitgevoerd op basis van dit document.

Auteurs:

L. Middelkamp
R.Reimert

BiedtRuimte
Heinoseweg 6a
7722 JP Dalfsen

Bestemmingsplan:

Zuiderzeestraatweg 19 (gemeente
Oldebroek)

Status:

Ontwerp

Datum:

December 2023

Inhoud

1	INLEIDING	4
1.1	AANLEIDING	4
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	4
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	5
1.4	LEESWIJZER	5
2	PROJECTBESCHRIJVING.....	6
2.1	HISTORIE	6
2.2	BESTAANDE SITUATIE	6
2.3	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME.....	7
2.3	TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	8
3	BELEIDSKADERS.....	11
3.1	RIJKSBELEID.....	11
3.1.1	NOTA RUIMTE.....	11
3.1.2	BESLUIT ALGEMENE REGELS RUIMTELIJKE ORDENING (BARRO)	12
3.2	PROVINCIAAL BELEID.....	13
3.2.1	OMGEVINGSVISIE PROVINCIE GELDERLAND	13
3.2.2	OMGEVINGSVERORDENING GELDERLAND	14
3.2.3	ACTIEPLAN WONEN 2020-2025	16
3.3	GEMEENTELIJK BELEID.....	17
3.3.1	OMGEVINGSVISIE OLDEBROEK.....	17
3.3.2	PROGRAMMA VITAAL PLATTELAND OLDEBROEK.....	18
3.3.3	KLIMAATNEUTRAAL OLDEBROEK	19
3.3.4	BELEIDSNOTITIE FUNCTIEVERANDERING VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING (VAB)	19
3.3.5	BELEIDSNOTITIE (KLEINSCHALIGE) WONINGBOUWINITIATIEVEN, ONDERDEEL SPLITSING	21
3.4	CONCLUSIE.....	21
4	TOETS AAN RUIMTELIJKE EN MILIEUKUNDIGE ASPECTEN.....	22
4.1	ALGEMEEN	22
4.2	CULTUURHISTORIE	22
4.2.1	CULTUURHISTORIE.....	22
4.2.2	ARCHEOLOGIE	23
4.2.3	CONCLUSIE	23
4.3	BODEM	24
4.3.1	CONCLUSIE	24
4.4	ECOLOGIE.....	25
4.4.1	CONCLUSIE	26
4.5	EXTERNE VEILIGHEID	26



4.5.1 CONCLUSIE	28
4.6 GELUID	29
4.6.1 WEGVERKEERSLAWAAI	29
4.6.2 SPOORWEGLAWAAI	30
4.6.3 INDUSTRIELAWAAI	30
4.6.4 CONCLUSIE	30
4.7 LUCHTKWALITEIT	31
4.7.1 CONCLUSIE	32
4.8 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	33
4.8.1 CONCLUSIE	35
4.9 WATER	36
4.9.1 BELEIDSKADER	36
4.9.2 DE WATERTOETS	37
4.9.3 CONCLUSIE	38
4.10 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE (MER)	38
4.10.1 CONCLUSIE	39
4.11 KABELS EN LEIDINGEN	40
4.11.1 CONCLUSIE	40
4.12 VERKEER EN PARKEREN	41
4.12.1 PARKEREN	41
4.12.2 VERKEER	41
 <u>5 PLANSYSTEMATIEK</u>	 <u>42</u>
5.1 ALGEMEEN	42
5.2 TOELICHTING OP DE PLANSYSTEMATIEK	42
5.3 OPZET VAN DE REGELS	42
5.3.1 HANDHAVING	45
 <u>6 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN</u>	 <u>46</u>
6.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	46
6.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	46
 <u>7 INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</u>	 <u>47</u>
7.1 ALGEMEEN	47
7.2 VOOROVERLEG	47
7.3 INSpraak	47
7.4 ZIENSWIJZEN	47
 <u>BIJLAGEN</u>	 <u>48</u>
BIJLAGE 1 INRICHTINGSPLAN	48
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK	48
BIJLAGE 3 VOORTOETS WET NATUURBESCHERMING	48



BIJLAGE 4 QUICKSCAN FLORA & FAUNA48
BIJLAGE 5 AKOESTISCH ONDERZOEK48
BIJLAGE 6 WATERTOETS48



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 19 in Oldebroek. Op deze locatie exploiteert de initiatiefnemer momenteel een melkveehouderij. De maatschap is van plan de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bedrijfsbebouwing te slopen. Ter compensatie voor de te slopen gebouwen wordt er een extra woningbouwkavel op het erf gerealiseerd. De bestaande bedrijfswoning blijft behouden, met de mogelijkheid deze te splitsen in twee wooneenheden.

Het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. Het toevoegen van een compensatiewoning en het splitsen van de bestaande woning is binnen de huidige bestemmingen ('Agrarisch-5 en Agrarisch-2') niet mogelijk. Om dit mogelijk te maken moet de bestemming gewijzigd worden van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Op 16 mei 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 de 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 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 19. Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oldebroek, tussen de dorpen Oldebroek en Elburg, zie figuur 1.1. De directe omgeving van het plangebied bestaat uit voornamelijk uit agrarische bedrijven en burgerwoningen. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Oldebroek, sectie AK, nummer 66 en heeft een oppervlakte van 141.580m². Het plangebied is rood omlijnd in figuur 1.2.



Figuur 1.1 Ligging erf Zuiderzeestraatweg 19 te Oldebroek (blauwe cirkel) (Bron: Pdok)





Figuur 1.2 Het plangebied rood omlijnd (Bron: PDOK-viewer)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 19” bestaat uit de volgende stukken:

- Verbeelding
- Regels
- Deze toelichting bij de verbeelding en regels

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. 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.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de huidige situatie en het plan beschreven. Het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleidskader komt in hoofdstuk 3 aan bod, gevolgd door de toetsing van ruimtelijke en milieukundige aspecten in hoofdstuk 4. De maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid wordt in hoofdstuk 5 behandeld.

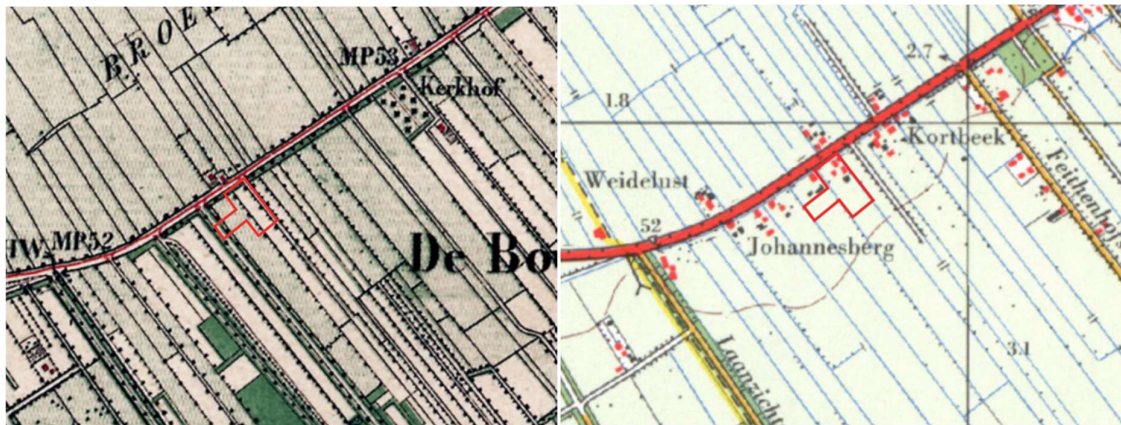


2 Projectbeschrijving

2.1 Historie

De grotere kernen in dit gebied zijn onderling verbonden door een weg die de flank van de Veluwe en de hogere zandruggen in het landschap volgt. Deze weg is later, onder belangrijke invloed van de landgoedeigenaren, opgewaardeerd naar de Zuiderzeestraatweg en deze vormde een belangrijke verbinding tussen Amersfoort en Zwolle. De weg heeft de ontwikkeling van de kernen langs de weg gestimuleerd en in de landelijke groene wiggen tussen de kernen liggen de landgoederen, verbonden aan de weg met zichtlijnen en lanen.

Ten hoogte van de Zuiderzeestraatweg 19 zijn geen landgoederen te vinden. Hier is een rechtlijnig verkavelingspatroon te zien dat passend is bij de ontginning. Sloten vormen de grenzen van de kavels.



Figuren 2.1 & 2.2 Historische kaarten uit 1880 en 1980 (bron: topotijdreis)

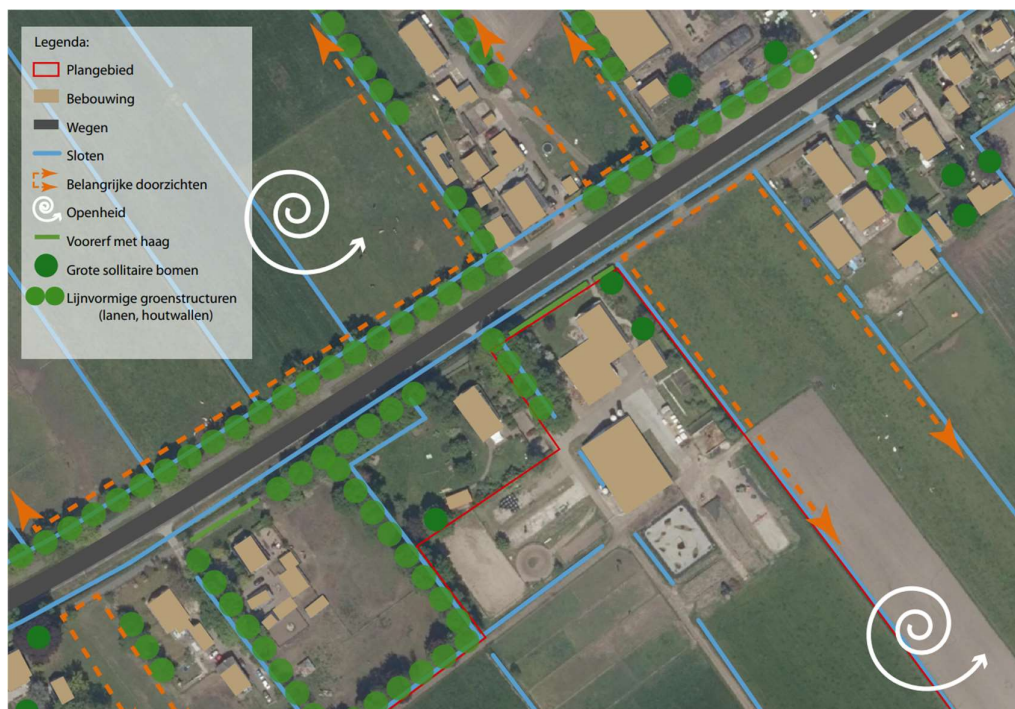
Op de kaart van 1880 is te zien dat de kavels lang en smal waren, haaks op de Zuiderzeestraatweg. Op de kavels zelf staat het hoofdgebouw (woning) voor aan de weg. Daarachter staan de bijgebouwen (stallen ed.). De randen van de kavels waren veelal voorzien van groenstructuren zoals bosschages en bomen. Ook de erven zijn omringd door een robuuste groenstructuur. Op de kaart van 1980 is te zien dat de groenstructuren af zijn genomen en de bebouwing is toegenomen. Veel van deze erven zijn wel voorzien van (een vorm van) erfrandbeplanting. Dit typeert ook het gebied en dient behouden en/of hersteld te worden. Daardoor zijn de erven zichtbaar als groene eilanden in het verder open polderlandschap.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen tussen de kern van Oldebroek (oost) en landgoed Zwaluwenburg (west). Tussen deze twee gebieden ligt een agrarisch gebied dat zich kenmerkt door kavels, begrensd door sloten, met beplanting enkel rondom en op de erven en als bomenlaan langs de weg. Een enkele kavel is nog wel voorzien van een bomenlaan op de erfgrans. De bebouwing is agrarisch van karakter en is voorzien van robuuste erfrandbeplanting. Zo zijn er verschillende houtsingels te vinden welke de erven scheiden van het omliggende landschap.

Wanneer men inzoomt op het plangebied is ook hier te zien dat het bestaande erf al een robuuste groenstructuur heeft aan de westzijde. Aan de voorzijde scheidt een dichte haag het erf van de weg. Vanaf de weg is de nok van de woning nog te zien. De overige randen van het erf kennen een enkele solitaire boom, maar liggen verder vrij open in het landschap. Aan de oostzijde van het plangebied is er zicht over de landbouwpercelen. Hier is de openheid van het achterliggende landschap nog goed te zien vanaf de weg.





Figuur 2.3 Landschappelijke analyse Zuiderzeestraatweg 19, Oldebroek (bron: BügelHajema)

2.3 Huidig planologisch regime

Het plangebied aan de Zuiderzeestraatweg 19 ligt binnen de begrenzing van de bestemmingsplannen 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek', 'Buitengebied 2007, administratieve correcties 2011' en 'Buitengebied 2007'. Het plangebied wordt opgedeeld in twee bestemmingen. Aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg ligt de bestemming 'Agrarisch -5' met bouwvlak. Hierbinnen is de bebouwing geconcentreerd. De andere bestemming is 'Agrarisch-2' en deze ligt verder van de weg af. Ter plaatse van de enkelbestemming 'Agrarisch-2' ligt tevens de functieaanduiding 'specifieke vorm agrarisch – kampeerterrein 3'.

De voor 'Agrarisch-2' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor agrarisch gebruik en het behoud, het herstel en de ontwikkeling van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarde van het kleinschalige besloten landschap. Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- kampeerterrein 3' kan met een ontheffing een kleinschalig kampeerterrein worden aangelegd. De voor 'Agrarisch-5' aangewezen gronden zijn in hoofdzaak bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.





Figuur 2.4 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' en de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar'.

Dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2'

In het parapluplan kent het gebied de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie-2'. Deze 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. Voor deze gronden geldt, afhankelijk van de verwachtingswaarde, dat een archeologisch rapport overlegd moet worden. Het plangebied valt binnen de middelhoge verwachtingswaarde. Voor deze gronden geldt dat er een archeologisch rapport overlegd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen waarbij dieper dan 0,5 meter gegraven wordt en als daarbij het verstoringsooppervlak groter is dan 500 m².

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone-radar'

De gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-radar' geeft aan dat er een verstoringstoets moet worden uitgevoerd indien de ontwikkeling een bouwaanvraag betreft op gronden die hoger zijn gelegen dan 40 meter boven NAP. Alleen op de hoger gelegen zandgronden van de Veluwe wordt deze hoogte gehaald.

2.3 Toekomstige situatie

Het plan is om op het erf aan de Zuiderzeestraatweg 19 de agrarische bedrijfsgebouwen te slopen, een woningbouwkavel te realiseren en de mogelijkheid te creëren de bestaande woning te splitsen. De agrarische bedrijfsactiviteiten worden beëindigd en de bedrijfsgebouwen komen hiermee leeg te staan. De agrarische bedrijfsgebouwen hebben geen vervolgfunctie en komen op termijn te vervallen. Dit doet af aan de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse en aan het buitengebied in het geheel.

In dit geval wordt er 774 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloopeis van 700 m². Op basis van het gemeentelijke VAB-beleid wordt vanwege sloop het recht verkregen op één compensatiewoning en kan de bestaande bedrijfswoning in gebruik worden genomen als burgerwoning.

Eén bedrijfsgebouw van 92,8 m² zal blijven staan. Dit is afwijkend van het beleid, waarin wordt gesteld dat alle aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden. In dit geval is de beperkte afwijking te motiveren. Het bedrijfsgebouw dat blijft behouden, wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de woonboerderij. Daar staat



tegenover dat het bestaande bijgebouw bij de woonboerderij wordt gesloopt. Dit levert meer ontstening op, aangezien het bijgebouw dat gesloopt wordt groter is dan het te behouden bedrijfsgebouw.



Figuur 2.5 Te slopen (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing (bron: PDOK-viewer)

Naast het toevoegen van de extra woning wordt de mogelijkheid gecreëerd de bestaande woning te splitsen in twee wooneenheden. De toevoeging van deze woning betekent een toevoeging aan de woningvoorraad en dus een positieve invloed op de huidige woningnood. Om de nieuwe situatie landschappelijk in te passen is er door BugelHajema een landschapsanalyse en inrichtingsplan opgesteld. Dit inrichtingsplan is als bijlage 1 toegevoegd bij deze toelichting, variant 2 is de definitieve variant. Het inrichtingsplan is tot stand gekomen op basis van de volgende uitgangspunten:

- De nieuwe woning en bijgebouw worden landschappelijk ingepast waardoor deze in samenspel staan met de bestaande woning op het erf, daardoor blijft er een eenheid bestaan tussen de gebouwen en oogt dit vanaf de weg als een erf.
- Aan weersijden van het erf wordt erfrandbeplanting toegepast in de vorm van een houtwal met inheemse bloeiende- en vruchtdragende soorten. De bestaande houtwal tussen Zuiderzeestraatweg 17 en 19 blijft behouden en wordt "doorgetrokken" tot de achterzijde van de kavel.
- De opslag van kuilvoer e.d. aan de achterzijde van het perceel wordt verwijderd en vormt weer een onderdeel van het agrarische perceel.
- Aan de achterzijde van het perceel wordt een langgerekte poel aangelegd met een natuurvriendelijke oever aan de noordzijde van de poel. Naast dat dit de biodiversiteit versterkt zorgt het voor een natuurlijke scheiding tussen de kavel en de achterliggende agrarische percelen.





Figuur 2.6 Toekomstige situatie (bron: BugelHajema)



3 Beleidskaders

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid beschreven dat betrekking heeft op het projectgebied en de voorgenomen ontwikkeling. Het wordt benaderd vanuit het Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Het project wordt getoetst aan dit beschreven beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kan de Rijksoverheid inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

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

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

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

- Combinaties 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 de ruimte.
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:
Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
- Afwentelen wordt voorkomen:
Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Toets aan initiatief

In voorliggend geval is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, 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 ontwikkelingen.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De NOVI bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming.

Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, dat wil zeggen door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden en op 1 oktober 2012 verder aangevuld.

Toets aan initiatief

Door het nationale karakter van het Barro en de kleine schaal van het plan, is dit niet direct van nationaal belang. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie provincie Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verschillende ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staat een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. *Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;*

De provincie streeft naar een snelle energietransitie die gericht is op een forse vergroting van het aandeel duurzame energie. De ambitie is om in 2050 klimaatneutraal te zijn, met als tussendoel een broeikasreductie van 55% in 2030. Dit willen zij bereiken door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie.

In de aanpak richten de provincie zich op verbinding en samenwerking met andere partners. Zo stellen ze samen regionale energiestrategieën op. Daarnaast kijkt de provincie breed en verbinden ze de energieopgave met andere vraagstukken als klimaatadaptatie, circulaire economie en biodiversiteit.

2. *Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;*

Op gebied van klimaatadaptatie is de provincie Gelderland erg ambitieus. Het doel is om in 2050 volledig klimaatbestendig te zijn en dus goed voorbereid te zijn op de gevolgen van klimaatverandering. In 2020 heeft de provincie al samen met partners de risico van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld. De aanpak van de provincie richt zich op een veerkrachtig en duurzaam water-, natuur- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit een klimaatbestendige en schone bodem en ondergrond en uit schoon en gezond grond- en oppervlaktewater en drinkwater.

3. *Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;*

Om Gelderland schoon en groen te houden is er minder afval en meer kringloop, recycling en hergebruik nodig. De provincie vindt het belangrijk om met partners en opdrachtnemers circulair te werken. Bij bijvoorbeeld de aanleg en het onderhoud van gronden en landschappen, wegen en waterwegen en bij het verduurzamen van vastgoed in de stad. Tijdens deze activiteiten moeten opdrachtnemers zoveel mogelijk werken met duurzame materialen en het hergebruik daarvan. Gelderland wil de eerste afvalloze provincie van Nederland zijn. Om dit te bereiken is in 2030 het gebruik van primaire grondstoffen met 50% teruggebracht.

4. *Biodiversiteit: werken met de natuur;*

Gelderland streeft naar een stimulerend en beschermend beleid voor de biodiversiteit. De ambitie is om in 2050 overal natuur inclusief te werken. Daarnaast wordt biodiversiteit overal waar mogelijk versterkt en ingepast, ook buiten als natuur aangewezen gebieden. Als tussendoel is in 2030, 75% van de Europese doelen van de vogel- en habitatrichtlijn behaald.

5. *Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;*

De provincie wil een efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag. De ambitie is om in 2050 de groei van de mobiliteit op een slimme manier op te vangen daarnaast verplaatsen



mensen in Gelderland zich veilig, snel, betaalbaar en klimaatneutraal. Ook is in 2050 het goederenvervoer in Gelderland toegankelijk, duurzaam en klimaatneutraal. Als tussendoel is in 2030 al het busvervoer zonder uitstoot en is 35% van de verplaatsingen met de fiets.

6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;

De provincie Gelderland streeft naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterkte aantrekkingskracht vanuit gaat. De ambitie is om de concurrerende positie binnen het internationale stedelijke netwerk van Amsterdam, Brussel en Keulen verder te versterken. Zo halen ze in 2050 maximaal profijt uit de unieke combinatie van stedelijke en groene kwaliteiten. In 2050 zijn ook alle werklocatie in Gelderland duurzaam ingericht.

7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Binnen de woon- en leefomgeving streeft Gelderland naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Zo versterken ze de economische kracht en kwaliteit van leven in Gelderland. Er is een divers aanbod aan woningtypen. De woningen zijn duurzaam en worden circulair gebouwd. Tot slot benutten ze de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaat adaptieve maatregelen.

Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vinden wij de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

Toets aan initiatief

Dit initiatief draagt bij aan de doelen die de provincie stelt in de omgevingsvisie. Zo wordt de nieuwe woning duurzaam gebouwd, wordt er geïnvesteerd in de biodiversiteit op het perceel en sloopt de initiatiefnemer de voormalige bedrijfsbebouwing waardoor de erfverharding afneemt. Tot slot wordt het plan ingepast waardoor het perceel aansluit bij de bestaande bebouwing en de kenmerkende lintbebouwing in de omgeving.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

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.



Van toepassing zijnde artikelen:

De voor het plangebied van toepassing zijnde relevante thema's worden hierna behandeld.

Artikel 2.2: Woningbouw

In de verordening staat in afdeling 2.1 de (instructie)regels voor de regionale woonagenda opgenomen. Van belang is dat een bestemmingsplan dat nieuwe woningen mogelijk maakt, op basis van de volgende criteria wordt beoordeeld:

- Er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- De ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid, en
- Er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling.

Artikel 2.56: Ontwikkelen in Nationaal landschap

Het plangebied ligt in het Nationaal landschap de Veluwe, deelgebied Oosterwolde – Oldebroek. Bij nieuwe ontwikkelingen mogen de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap de Veluwe niet worden aangetast. Wanneer ze wel aangetast worden, dienen ze gecompenseerd te worden. De kernkwaliteiten zijn hoofdzakelijk het open landschap met het kenmerkende verkavelingspatroon en de ligging aan de Zuiderzeestraatweg.

In de nieuwe situatie zal het aantal vierkante meter bebouwing afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor wordt de openheid van het landschap niet aangetast en zelfs verbeterd.

Toets initiatief aan artikel 2.2

Het plan voldoet aan de genoemde criteria. Het plan betreft het toevoegen van 1 woning en het mogelijk splitsen van een bestaande woning. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Per saldo is hiermee sprake van een toename van maximaal twee woningen. Uit de hiernavolgende (sub)paragrafen zal blijken dat het voorliggend plan als passend wordt beschouwd op basis van het Actieplan Wonen 2020-2025 en de gemeentelijke woonvisie.

Toets initiatief aan artikel 2.56

Het plangebied valt binnen de begrenzing van het nationaal landschap. In de omgevingsverordening is opgenomen dat bestemmingsplannen alleen mogelijk worden gemaakt wanneer het plan de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantast. In dit geval wordt het plangebied landschappelijk goed ingepast wat leidt tot versterking van de geldende kernkwaliteiten.

Er is gekozen om ook aan weerszijden van het erf erfbrandbeplanting toe te passen in de vorm van een houtwal met inheemse bloeiende- en vruchtdragende soorten. Aan de achterzijde van het perceel wordt een langgerekte poel aangelegd met een natuurvriendelijke oever aan de noordzijde. Naast dat dit de biodiversiteit versterkt zorgt het voor een natuurlijke afscheiding tussen de kavel en de achterliggende agrarische percelen. Voor de volledige uitwerking wordt verwezen naar het inrichtingsplan, variant 2 (bijlage 1 van de toelichting).



3.2.3 Actieplan Wonen 2020-2025

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. Daarbij spelen verschillende opgaven:

1. Belangrijke kwalitatieve verbeteringen op de woningmarkt vragen om aandacht. Bijvoorbeeld de snellere doorstroming van huishoudens en de grotere beschikbaarheid van zowel betaalbare woningen voor starters, ouderen en andere doelgroepen, als van sociale en middeldure koop- en huurwoningen;
2. Bij de bouwproductie spelen een aantal belangrijke ambities: een zorgvuldig en zuinig gebruik van de ruimte, klimaatadaptatie, een circulaire bouw en energievoorziening, en inspelen op demografische ontwikkelingen;
3. Een vlotte woningbouw wordt bemoeilijkt door verschillende knelpunten. Denk aan de capaciteitstekorten bij bouwbedrijven, gemeenten en nutsbedrijven en gestegen bouwkosten. Ook door stikstofregels en -toetsen, duurzaamheidscriteria en procedures komt de bouw op locaties minder snel van de grond.

De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met dit Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan hierbij centraal: 1. versnelling van de woningbouw (sneller) 2. Meer betaalbare woningen (betaalbaar) 3. Meer flexibele woonvormen (flexibel).

Toets aan het initiatief

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van een compensatiewoning op een voormalig agrarisch bedrijfsperceel. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar reguliere bewoning en mogelijk opgesplitst tot twee wooneenheden. Op die manier ontstaan maximaal drie reguliere woningen. Het voornemen draagt zowel kwantitatief als kwalitatief bij aan de invulling van de woningbehoefte in Gelderland.



3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldebroek

De gemeenteraad van Oldebroek heeft op 13 december 2018 de “Omgevingsvisie Oldebroek” vastgesteld. De gemeente stelt de omgevingsvisie op om een visie te geven op de toekomst van Oldebroek. Daarbij werkt de gemeente samen met inwoners, organisaties en ondernemers. De omgevingsvisie vertelt wat de gemeente graag wil, op basis waarvan zij beleid opstellen. Het doel is het creëren van een strategische lange termijnvisie voor de hele fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie worden doelen en thema's benoemd welke van belang zijn voor de gemeente en haar inwoners.

Thema's

In de omgevingsvisie staan 5 thema's waarbij ruimtelijke-, sociale- gezondheids-, economische- als milieuaspecten aan de orde komen. De gemeente heeft de thema's uitgewerkt door prioriteiten en uitwerkingsopgaven op te stellen. Ook staan er ambities en doelstelling geformuleerd. De visie bestaat uit de volgende thema's:

- leefbare dorpen - actieven samenleving;
- aantrekkelijke omgevingskwaliteit;
- vitaal economisch klimaat;
- duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
- bereikbaar, nabij en toegankelijk.

Leefbare dorpen – actieve samenleving

Dit thema gaat specifiek in op het bewoonbaar houden van de dorpen, over de kwaliteit van de zorg en participatie binnen de gemeente. De volgende punten zijn relevant voor dit initiatief:

- De ambitie is om voldoende woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarbij is speciale aandacht voor de volgende doelgroepen: jongeren, hoger opgeleiden en ouderen.
- Bij woningbouw gaat kwaliteit boven kwantiteit. Er moet rekening gehouden worden met bestaande waarde en de juiste type woning moet op de juiste locatie gerealiseerd worden.

Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en -identiteit

- Versterken van kenmerkende waarden van gemeente Oldebroek.
- Bewaken van balans en het voorkomen van conflicten tussen verschillende functies.
- Het behouden en versterken van groen in het algemeen voor het versterken van de leefbaarheid en klimaatbestendig te worden

Vitaal economisch klimaat

Dit thema gaat over het behoud en het versterken van de bedrijvigheid in de gemeente Oldebroek.

- Samen werken aan een duurzame economie. In 2050 moet de economie volledig circulair zijn.
- Oldebroek moet een groene, recreatieve gemeente worden.

Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

- Verduurzamen van de woningvoorraad
- Hittestress tegengaan
- Zoveel mogelijk duurzame energie opwekken in Oldebroek

Bereikbaar, nabij en toegankelijk

- Verbeteren van de infrastructuur
- Oldebroek bereikbaar houden, versterking openbaar vervoer



Ideekaarten

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De IDEE-kaarten hebben hierin een belangrijke rol. De deelgebieden waarvoor de IDEE-kaarten zijn opgesteld, zijn afgebakend op basis van de gebiedsindeling op het regionale 'NEO-niveau'. Leidend daarvoor zijn de ontstaansgeschiedenis, de geomorfologische samenstelling, het functionele gebruik en de beleving van het gebied. Daarnaast is ook voor de 6 kernen een IDEE-kaart opgesteld.

De planlocatie valt binnen het deelgebied 'Kleinschalige, gemengde overgangszone'. Uitgangspunt binnen dit gebied is de veelzijdigheid in afwisseling tussen open en geslotenheid en in functies. Nieuwe ontwikkelingen moeten op een goede manier ingepast worden in het kleinschalig landschap, denkend aan karakteristieke landschapselementen, zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen

Toets aan initiatief

In de omgevingsvisie Oldebroek wordt aangegeven dat er voor dit gebied wordt gestreefd naar de afwisseling tussen open en geslotenheid. Nieuwe ontwikkelingen moeten hierbij op een goede manier ingepast worden in het kleinschalige landschap, erfrandbeplanting draagt hier positief aan bij. In het plangebied wordt aan weerszijden van het erf, erfrandbeplanting toegepast. Dit wordt in de vorm van een houtwal met inheemse bloeiende- en vruchtdragende soorten aangeplant. De landschappelijke inpassing is concreet gemaakt in het inrichtingsplan (bijlage 1 van deze toelichting). Hiermee past het plan binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Oldebroek.

3.3.2 Programma Vitaal Platteland Oldebroek

In het buitengebied van de gemeente Oldebroek spelen meerdere opgaven waar tegelijkertijd aan gewerkt moet worden. Denk aan maatregelen voor duurzame energie of om rekening te houden met het veranderende klimaat of de stikstofproblematiek. Om hier samenhangend en overzichtelijk mee aan de slag te gaan, is het Programma Vitaal Platteland Oldebroek opgesteld. Hiermee wordt duidelijk hoe de gemeente met initiatieven in het buitengebied om wil gaan en welke acties hieraan verbonden zijn. Dit programma is opgesteld in nauw overleg met agrariërs en andere overheden. Op 10 november 2022 heeft de gemeenteraad van Oldebroek het programma vastgesteld.

Het buitengebied van Oldebroek is voor het programma opgedeeld in drie deelgebieden. Die deelgebieden zijn overgenomen uit de Omgevingsvisie Oldebroek. In de Omgevingsvisie zijn deze aangeduid op de IDEE-kaarten als zones:

- Open polderlandschap & Drontermeerzone
- Kleinschalige, gemengde overgangszone
- Natura 2000-gebied Veluwe

Per zone is in de omgevingsvisie de ontwikkelingsrichting bepaald en zijn aandachtspunten benoemd voor de kwaliteit en leefbaarheid. De koers per deelgebied is daarmee op hoofdlijnen voldoende vastgelegd in de Omgevingsvisie Oldebroek. Elke zone/ deelgebied kent z'n eigen specifieke problematiek. Deze indeling vormt daarom ook een uitgangspunt bij de nadere uitwerking van de omgevingsvisie naar een programma.

Koers deelgebied 'kleinschalige, gemengde overgangszone'

- Ontwikkelingen zijn mogelijk wanneer dit leidt tot sociaaleconomische en landschappelijke versterking van het gebied.
- Ontwikkelingen moeten zich goed voegen in het kamerlandschap/kampenlandschap.
- Behoud van de uitstraling en het karakter van de esgronden en de doorkijkjes erop.



- De historische lintstructuren, cultuurhistorische panden, houtwallen/-singels en lanen moeten behouden en versterkt worden.
- Het behouden van de besloten landschappelijke karakteristiek door de verspreide ligging van agrarische erven met beplanting.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten op een goede manier ingepast worden in het kleinschalig landschap, denkend aan karakteristieke landschapselementen, zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen.

Toets aan initiatief

Op basis van uitgangspunten behorende de kleinschalige, gemengde overgangszone is het inrichtingsplan (bijlage 1) opgesteld. In dit inrichtingsplan is rekening gehouden met het bestaande kavelpatroon met bestaande sloot als afscheiding en wordt het toekomstige erf omringd door een houtwal op de perceelsgrenzen. Hiermee pas het plan binnen de uitgangspunten van het programma Vitaal Platteland Oldebroek.

3.3.3 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 energie-opgave, 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

Toets aan initiatief

De nieuw te bouwen compensatiewoning wordt niet op het gasnet aangesloten. Daarnaast stelt het Bouwbesluit eisen aan de energiezuinigheid van nieuwe woningen (BENG, Bijna Energie Neutrale Woningen). Met het duurzaam (gasloos en voldoen aan BENG) opleveren van de nieuwe woning voldoet het initiatief aan het klimaatbeleid van de gemeente Oldebroek.

3.3.4 Beleidsnotitie functieverandering Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

De gemeente Oldebroek heeft voor functieverandering van vrijkomende agrarische bebouwing het zogenaamde VAB-beleid. Het proces van Vrijkomende Agrarische Bebouwing is in Oldebroek al enige decennia gaande. Tot nu toe kwamen vooral kleinere agrarische erven vrij (minder dan 700 m²). De verwachting is dat in de toekomst meer erven vrijkomen die minder aantrekkelijk zijn voor herbestemming door de aanwezigheid van jongere bebouwing en veel grotere oppervlakten aan schuren.

Vrijkomende agrarische bebouwing verschuift naar de jongere, grotere bebouwing. Deze bebouwing is onaantrekkelijk voor herbestemming. De kans op leegstand is groot. Sloop is dan een optie om leegstand te voorkomen en de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Het doel van het VAB-beleid kan als volgt worden omschreven:

- het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied en;
- het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied.



Het VAB-beleid geldt voor agrarische bedrijfsgebouwen die minstens 15 jaar voor een verzoek om toepassing van het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar 5 jaar bedrijfsmatig in gebruik zijn geweest. Hiermee wordt voorkomen dat gebouwen worden opgericht met als oogmerk daar later een andere bestemming aan te geven. Voor berekenen van de sloopmeters wordt een maatvoering in m² gehanteerd. Dit sluit het beste aan bij de systematiek van het bestemmingsplan buitengebied. De bebouwing op een agrarisch erf varieert naar aard en type. Zo kan er onderscheid worden gemaakt tussen agrarische bedrijfsgebouwen, agrarische bouwwerken en niet-agrarische bouwwerken.

- Onder agrarische bedrijfsgebouwen worden begrepen de agrarische bedrijfswoning(en), de legale bedrijfsgebouwen zoals veestallen, werktuigschuren en schuren voor opslag.
- Onder agrarische bouwwerken worden begrepen hooibergen, hokken van geringe omvang (< 50 m²), kippenrennen, mest-, sleuf- en voedersilo's, mestopslagplaatsen, glazen tuinbouwkassen, tunnelkassen, olie- en watertanks en waterbassins.
- Onder niet-agrarische bouwwerken worden begrepen bouwwerken op het perceel die niet ten dienste staan of hebben gestaan van het (voormalig) agrarisch bedrijf zoals volières, tuinhuisjes, zeecontainers, bouwwerken die dienstdoen als garage, carports etc.

De sloopmeters worden bepaald aan de hand van legaal aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen.

Voor deelname aan de VAB-regeling wordt een minimale sloopeis gehanteerd van 700 m². Op deze manier komt een groot deel van het oppervlakte aan agrarische schuren in aanmerking voor deelname van de VAB-regeling. De maximale compensatie bij sloop van minimaal 700 m² en maximaal 1000 m² bedraagt 1 (vrijstaande) woning. De nieuwbouwcompensatie dient te worden gerealiseerd op het sloopperceel.

De gemeente Oldebroek wil dat verandering van erven bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Landschappelijke inpassing dient voldoende op het perceel te worden gerealiseerd.

Toets aan initiatief

Het verzoek past binnen de algemene voorwaarden van de Beleidsnotitie functieverandering VAB gemeente Oldebroek. De gebouwen aan de Zuiderzeestraatweg zijn als agrarisch bijgebouw opgericht, aantoonbaar 5 jaar bedrijfsmatig in gebruik geweest en langer dan 15 jaar geleden opgericht. Binnen het plangebied wordt er 774 m² aan agrarische bedrijfsgebouwing gesloopt. Niet alleen worden de agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt, ook worden alle aanwezige agrarische bouwwerken, waaronder de kuilplaten en het mestbassin verwijderd. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de minimale sloopeis van 700 m². Voor het slopen van minimaal 700 m² en maximaal 1.000 m² kan één compensatiewoning worden gebouwd.

Eén bedrijfsgebouw van 92,8 m² zal blijven staan. Dit wijkt af van het beleid, waarin wordt gesteld dat alle aanwezige agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt dienen te worden. Het bedrijfsgebouw dat blijft behouden, zal in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de woonboerderij. Daar staat tegenover dat het bestaande bijgebouw bij de woonboerderij zal worden gesloopt. Dit levert meer ontstening op, aangezien dat het bijgebouw dat gesloopt gaat worden groter is dan het agrarisch bedrijfsgebouw dat behouden blijft.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het initiatief past binnen het geldende beleidskader- en regelgeving ten aanzien van het gemeentelijke VAB-beleid.



3.3.5 Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven, onderdeel splitsing

In 2021 heeft de gemeenteraad van Oldebroek de beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven vastgesteld. Met deze notitie wil de gemeente meer ruimte creëren voor verschillende doelgroepen om vanuit diverse vraagstukken 'bij elkaar te wonen' in het kader van onder andere zorg en welzijn en wordt geprobeerd invulling te geven aan de woningbouwbehoefte die aansluit bij het (concept-)woonprogramma. Daarnaast wordt het middels deze notitie mogelijk om verzoeken voor inbreiding op een eenduidige manier te beoordelen, door voorwaarden te verbinden aan de realisatie van één of meerdere woningen binnen de bebouwde kom.

Door beleid op te stellen voor woningsplitsing, inbreiding (binnen de bebouwde kom), inwoning en premantelzorgwoningen, worden meerdere doelgroepen bediend. Door nieuwe kaders te stellen wordt binnen de mogelijkheden van wet- en regelgeving ruimte geboden voor diverse initiatieven. Inwoners die willen inspelen op een (toekomstige) zorgvraag, hebben bijvoorbeeld de keuze uit inwoning, woningsplitsing of een pre-mantelzorgwoning.

Woningsplitsing

Initiatiefnemers vragen hier bewust een grote mate van privacy aan, waarbij twee (of meer) zelfstandige woningen worden gecreëerd. Iedere eenheid heeft eigen voorzieningen en kan op zichzelfstaand functioneren. Woningsplitsing kan als middel worden ingezet om in te spelen op een (toekomstige) zorgvraag, maar het kan ook helpen om de krapte op de woningmarkt te verkleinen. Door (grote) woningen te splitsen, ontstaan kleinere wooneenheden die (financieel) aantrekkelijk zijn voor bijvoorbeeld jongeren en/of starters.

Toets aan initiatief

Met dit bestemmingsplan wordt er mogelijk één woning toegevoegd in de bestaande boerderijwoning. De toevoeging van deze woning betekent een toevoeging aan de woningvoorraad en dus een positieve invloed op de huidige woningnood. De beide woningen worden ontsloten via een gezamenlijke in- en uitrit naar de Zuiderzeestraatweg. Allebei de woningen krijgen hun eigen buitenruimte en het bestaande bijgebouw wordt verdeeld onder de twee woningen. In het inrichtingsplan wordt de opbouw van het erf welke overeenkomt met de één erf-gedachte weergegeven (bijlage 1).

3.4 Conclusie

Het project past binnen de beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau.



4 Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

4.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat er geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In het volgende hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor het plan relevant zijn.

4.2 Cultuurhistorie

4.2.1 Cultuurhistorie

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.

Het voorliggende bestemmingsplan wijzigt de agrarische bestemming (Agrarisch-5) in een woonbestemming op het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 19 in Oldebroek. Er is op dit perceel nog sprake van een agrarische bedrijfsvoering, die op termijn wordt beëindigd. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en de kuilvoerplaat en het mestbassin worden verwijderd. In plaats hiervan wordt er een nieuwe woning teruggebouwd en de bestaande boerderij mogelijk gesplitst. Het gehele perceel wordt landschappelijk ingepast, de ruimtelijke kwaliteit is hiermee gewaarborgd.

Toets aan initiatief

Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Oldebroek valt het plangebied binnen het cultuurhistorische vlak van nederzetting. De boerderij aan de Zuiderzeestraatweg 11 is een gemeentelijk monument. Het plangebied (Zuiderzeestraatweg 19) ligt op ruim 200 meter afstand van dit gemeentelijke monument, hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op het gemeentelijke monument.

In 1827 werd door Koning Willem I de aanleg van de Zuiderzeestraatweg tussen Amersfoort en Zwolle goedgekeurd. Al in 1830 werd de weg opengesteld. Bijna 100 jaar later, in 1927, werd de Zuiderzeestraatweg opgenomen in het Rijkswegenplan. De gehele route kreeg toen een klinkerbestrating van 5 meter breedte en aan weerszijden bomenrijen. Met 64,4 km was dit destijds het langste rijkswegetracé in het land. De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de dorpen en de steden langs de voormalige Zuiderzeekust. De ruimtelijke structuur van alle daaraan gelegen dorpen en steden wordt er in sterke mate door bepaald, zoals ook in Oldebroek. Veel historische bebouwing is gericht op deze weg, waaronder vele boerderijen, een groot aantal landgoederen, villa's en andere woonhuizen, maar ook fabrieken, bedrijfsgebouwen en kazernecomplexen.

Bij het opstellen van het inrichtingsplan is rekening gehouden met de cultuurhistorische kwaliteiten in het plangebied. Zo wordt nieuwe bebouwing haaks op de weg gesitueerd, zoals ook de andere (agrarische) bebouwing in de omgeving en blijft het bestaande kavelpatroon behouden. Hiermee heeft dit plan geen negatieve invloed op de aanwezige cultuurhistorische waarden.



4.2.2 Archeologie

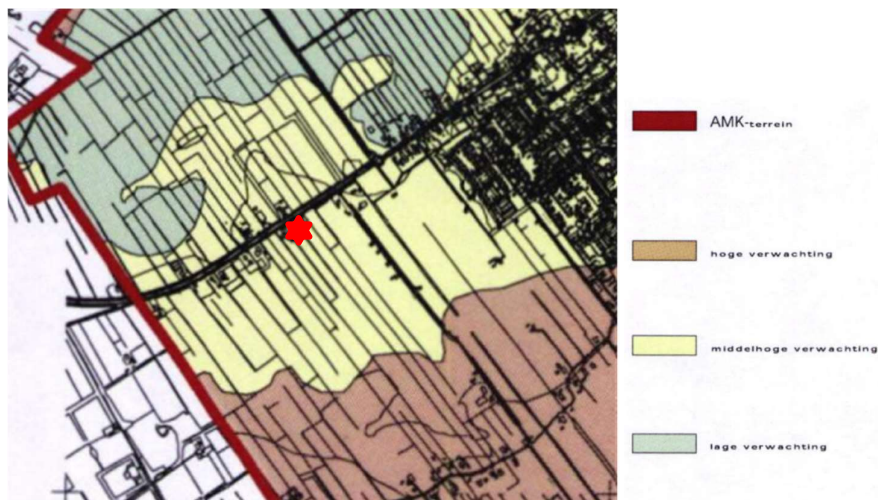
Op grond van de Erfgoedwet moet in ruimtelijke plannen rekening gehouden worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van plannen waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. 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. Bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen wordt daarom rekening gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

Toets aan het initiatief

De gemeente Oldebroek heeft in 2017 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Deze beleidskaart is tevens verwerkt in de archeologische dubbelbestemming, die is opgenomen in het paraplubestemmingsplan Oldebroek. Het plangebied wordt op deze beleidskaart aangeduid met een middelhoge verwachting. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakte groter dan 500 m² of ontwikkelingen die dieper gaan dan 50 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht.

Aangezien er geen bodemroeringen plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 500 m², is onderzoek niet nodig en levert het aspect archeologie geen belemmering op voor voorliggend plan.



Figuur 4.1 Archeologische beleidskaart 2017, plangebied aangemerkt met rode ster (bron: gemeente Oldebroek)

4.2.3 Conclusie

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



4.3 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

- Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
- Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
- Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Toets aan initiatief

In juni 2023 is er door Tauw een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd. Het doel van dit onderzoek is het verkrijgen van een beeld van de milieu hygiënische kwaliteit van de bodem. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste onderzoeksresultaten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 bij deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De bodem is opgebouwd uit fijn tot matig grof zand. Alleen ter hoogte van boring 4 is een veenlaag aangetroffen in de ondergrond van 0,7 m tot 1,0 m-mv. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn bij boringen 2 en 13 baksteenresten aangetroffen. Bij boring 11 zijn alleen sporen van baksteen aangetroffen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn geen waarnemingen gedaan die kunnen duiden op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Tijdens de werkzaamheden is geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Daarnaast is geen asbestverdacht puin waargenomen. Er heeft geen visuele inspectie van het maaiveld conform protocol 2018 plaatsgevonden.

Een pH van 5,0-8,0, een elektrische geleiding (EC) van 200 - 2.000 $\mu\text{S}/\text{cm}$ en een troebelheid < 10 NTU worden als normaal beschouwd. De gemeten waarden voor pH en EC worden als normaal beschouwd. De oorzaak van de verhoogde NTU is niet te verklaren op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek. Tijdens de grondwatermonsterneming is gecontroleerd of de bovenkant van het filter zich onder de grondwaterstand bevindt. De bovenkant van het filter bevond zich onder de grondwaterstand waardoor het monster niet belucht is genomen.

Met dit onderzoek is de bodemkwaliteit op de locatie aan de Zuiderzeestraatweg 19 te Oldebroek voldoende onderzocht. Op basis van de onderzoeksresultaten zijn er geen belemmeringen voor de voorgenomen wijziging van het bestemmingsplan.

4.3.1 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.4 Ecologie

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Daarbij zijn de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet geïntegreerd in één wet. De ruimtelijke ontwikkelingen zijn getoetst aan de nieuwe wetgeving. De Wet natuurbescherming is gericht op:

- het beschermen en ontwikkelen van de natuur, mede vanwege de intrinsieke waarde en het behouden en herstellen van de biologische diversiteit;
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de natuur ter vervulling van maatschappelijke functies;
- het verzekeren van een samenhangend beleid gericht op het behoud en beheer van waardevolle landschappen, vanwege hun bijdrage aan de biologische diversiteit en hun cultuurhistorische betekenis, mede ter vervulling van maatschappelijke functies.

De bevoegdheid voor het verlenen van ontheffingen en vrijstellingen bij soortenbescherming ligt grotendeels bij de provincies. De provincie is bevoegd gezag voor de toetsing van handelingen met mogelijke gevolgen voor beschermde dier- en plantensoorten (de soortenbeschermingsbepalingen) én voor Natura 2000-gebieden (de gebiedenbeschermingsbepalingen). Alleen bij ruimtelijke ingrepen waarmee grote nationale belangen zijn gemoeid, blijft het Rijk bevoegd gezag.

Natura 2000-gebieden

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 en Gelders Natuurnetwerk

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

Toets aan initiatief

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura-2000 gebied. Het dichtstbijzijnde Natura-2000 gebied 'Veluwe' ligt op minimaal 1.3 kilometer afstand van het plangebied. In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is er een voortoets Wet natuurbescherming uitgevoerd (bijlage 3).

Van belang zijn de activiteiten die in de referentiesituatie waren toegestaan. De referentiesituatie is de feitelijk, planologisch legale situatie voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 19'. Deze situatie is te ontleen aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' hebben de betreffende gronden de bestemming 'Agrarisch -5': de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, inclusief het wonen ten behoeve van deze bedrijfsvoering.

Het leidt geen twijfel dat uit een vergelijking tussen de referentiesituatie op grond van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' en de beoogde situatie volgt dat er sprake is van een forse afname van stikstofdepositie en dat dientengevolge geen passende beoordeling nodig is.



Soortenbescherming

Door het ecologisch adviesbureau Slijpkruik is er een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd, deze is als bijlage 4 toegevoegd aan deze toelichting.

De geplande sloop van de stal leidt tot verstoring of vernieling van vier vaste jaarrond beschermde nestplaatsen van huismussen. Er is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de huismus aan de Zuiderzeestraatweg 19 te Oldebroek, (bijlage 4b). Er is daarom sprake van overtreding van de Wet Natuurbescherming, Artikel 3.5, lid 2 en lid 4 ten aanzien van huismus. Hiervoor moet ontheffing worden aangevraagd bij de provincie Gelderland. Ook kunnen huismussen verwond of gedood worden wanneer werkzaamheden onzorgvuldig worden uitgevoerd (overtreding artikel 3.5 lid 1). Het doden of verwonden van huismussen dient voorkomen te worden door ervoor te zorgen dat huismussen voorafgaand aan werkzaamheden de bebouwing verlaten hebben.

Bij werkzaamheden tijdens het broedseizoen moeten (mogelijke) nestplaatsen voorafgaand aan de broedperiode maar buiten vorstperiodes ontoegankelijk gemaakt worden en moeten tijdig alternatieven worden aangeboden. Bovendien mag het ongeschikt maken pas gebeuren nadat de provincie Gelderland een ontheffing heeft verleend, en moet uiteraard gewerkt worden volgens de ontheffingsvoorschriften. Een onderdeel van een ontheffing is een activiteitenplan. Hierin wordt onder andere de mate en wijze van compensatie, mitigatie, de juiste periode, en de gunstige staat van instandhouding behandeld.

Uit de quickscan soortenbescherming (Ecologische quickscan Zuiderzeestraatweg 19 te Oldebroek) is gebleken dat aanwezigheid van andere jaarrond beschermde nestplaatsen op voorhand zijn uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen, zoals een activiteitenplan en ontheffing noodzakelijk ten aanzien van andere vogels met jaarrond beschermde nesten.

4.4.1 Conclusie

Voorafgaand aan de sloop van de gebouwen wordt er een ontheffing aangevraagd bij de provincie Gelderland. Dit wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen bij dit bestemmingsplan. Hiermee vormt het aspect ecologie geen belemmering voor uitvoering van het plan.

4.5 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid in Nederland is gericht op het verminderen en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Ten aanzien van externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in:

1. plaatsgebonden risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10-6/jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van kwetsbare objecten, alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten.



2. groepsrisico (GR):

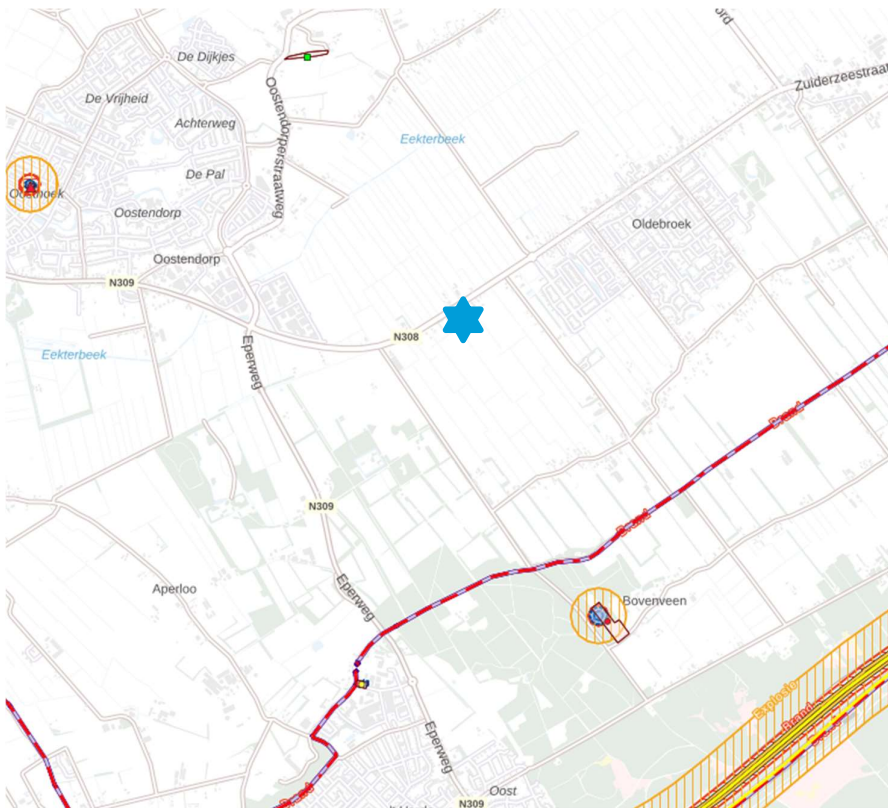
Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. De gestelde norm is een oriënterende waarde waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken. Het groepsrisico moet verantwoord worden voor het gebied waarbinnen zich de gevolgen van een incident met gevaarlijke stoffen voordoen.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- bedrijven;
- vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- hoogspanningslijnen;
- ondergrondse (gas)leidingen (c.q. buisleidingen).

Het op 27 oktober 2004 in werking getreden Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Met betrekking tot buisleidingen wordt het wettelijk kader gevormd door het Besluit externe veiligheid buisleidingen dat op 1 januari 2011 in werking is getreden,

Om meer afstemming te verkrijgen tussen transport van gevaarlijke stoffen, veiligheid en ruimtelijke ontwikkelingen is op 1 april 2015 de Wet basisnet in werking getreden. Tegelijkertijd is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) in werking getreden. Dit besluit schrijft voor hoe overheden dienen om te gaan met risico's als gevolg van transportassen zoals wegen en spoorwegen. Het basisnet bevat een netwerk van alle relevante routes van gevaarlijke stoffen, zowel via het spoor als over de weg en het water. In het basisnet worden de maximale toelaatbare risico's langs die gevaarlijke routes in zones en tabellen vastgelegd.



Figuur 4.2 Risicokaart externe veiligheid (bron: atlasvande leefomgeving)

Toets aan initiatief

Aan de 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, gronden branden of verstoring van de openbare orde. In figuur 4.1 is een uitsnede van de risicokaart en de ligging van het plangebied globaal weergegeven.

De dichtstbijzijnde inrichting ligt op 1,5 kilometer gelegen van het plangebied (buisleiding). Dit betreft de aardgasleiding N-570-20 van de Nederlandse Gasunie B.V. Het betreft een leiding met een maximale werkdruk van 40 bar en een uitwendige diameter van 324mm. Bij dergelijke gasleidingen ligt de 1% letaliteitsgrens op 150 meter. Het plangebied ligt op 1.500 meter van deze aardgasleiding en valt daarmee buiten groepsrisicoaandachtsgebied.

Daarnaast ligt de spoorlijn Amersfoort – Zwolle in de omgeving van het plangebied. Het invloedsgebied van deze spoorlijn is 4.000 meter. Het plangebied ligt op 3.000 meter afstand en valt hiermee binnen het invloedsgebied. Indien het aantal personen met meer dan 10 personen toeneemt dient er een groepsrisico verantwoording uitgevoerd te worden. In dit geval worden er maximaal twee wooneenheden toegevoegd aan het plangebied. Het aantal personen neemt hiermee toe met 4,8, dit is minder dan 10. Er is geen sprake van een groepsrisico.

4.5.1 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.6 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. 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.

4.6.1 Wegverkeerslawaai

Met betrekking tot geluid veroorzaakt door het wegverkeer is in de Wet geluidhinder de verplichting opgenomen tot het verrichten van onderzoek naar de geluidsbelasting op de gevels van (nieuw geprojecteerde) woningen en andere geluidgevoelige objecten. Op grond van artikel 74 van de Wet geluidhinder (Wgh) hoofdstuk VI, afdeling 1 bevindt zich aan weerszijden van een weg een zone. Als in deze zone geluidgevoelige bebouwing wordt geprojecteerd dan dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De breedte van deze zone is afhankelijk van:

- de ligging van de weg in stedelijk of buitenstedelijk gebied;
- het aantal rijstroken.

In stedelijk gebied worden twee typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 200 meter;
- wegen met drie of meer rijstroken: 350 meter.

In buitenstedelijk gebied worden drie typen wegen onderscheiden, met aan weerszijden van de weg de volgende zonebreedtes:

- wegen met een of twee rijstroken: 250 meter;
- wegen met drie of vier rijstroken: 400 meter;
- wegen met vijf of meer rijstroken: 600 meter.

De volgende wegen hebben op grond van artikel 74 Wgh geen zone:

- wegen gelegen in een als woonerf aangeduid gebied;
- wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur.

Toets aan initiatief

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Zuiderzeestraatweg (N308). Daarom is er door Sain milieuadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 toegevoegd aan deze toelichting. De geluidsbelasting vanwege de Zuiderzeestraatweg overschrijdt op de nieuwe woning in de boerderij de voorkeurswaarde van 48 dB, wel wordt er voldaan aan de maximale grenswaarde van 58dB. Voor de nieuwe woning wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, ongeacht de gekozen locatie op het perceel. Wel wordt hier voldaan aan de maximale grenswaarde van 53dB.

Aanvaardbaarheid

De geluidsbelasting op de nieuwe woning in de boerderij bedraagt maximaal 58 dB, zonder toepassing van aftrek. De geluidsbelasting op deze woning valt hiermee maximaal in de GES-klasse 5 "matig/zeer matig (oranje)". Er is dan geen sprake van een onvoldoende woonklimaat. De woning beschikt over een geluidluwe zijde. Als er gezorgd wordt voor een geluidluwe buitenruimte, dan wordt de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht. Er is dan sprake van een goede ruimtelijke ordening.



De geluidsbelasting op de nieuwbouwwoning zal vrijwel zeker maximaal 57 dB bedragen, zonder toepassing van aftrek. De geluidsbelasting op deze woning valt dan maximaal in de GES-klasse 4 “matig (oranje)”. Er is dan geen sprake van een onvoldoende woonklimaat. Als ervoor gezorgd wordt, dat de woning over een geluidluwe zijde en een geluidluwe buitenruimte beschikt, dan wordt de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht. Er is dan sprake van een goede ruimtelijke ordening.

4.6.2 Spoorweglawaai

Spoorwegen hebben een zone, waarvan de breedte afhankelijk is van de hoogte van het geluidsproductieplafond. In artikel 1.4 van het Besluit geluidhinder is de breedte van de zone aangegeven. De spoorlijn Amersfoort-Zwolle heeft een zonebreedte van 300 meter aan weerszijden van de spoorlijn, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt op 3 km afstand de spoorlijn. Hiermee is het aspect spoorweglawaai verder niet relevant.

4.6.3 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten.

4.6.4 Conclusie

Met een beschikking hogere grenswaarden en het realiseren van de geluidluwe buitenruimten wordt de geluidsbelasting aanvaardbaar geacht. Hiermee vormt het aspect geluid geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.7 Luchtkwaliteit

In het kader van ruimtelijke planvorming moet aandacht besteed worden aan de luchtkwaliteit. Hierbij moet enerzijds beoordeeld worden of het initiatief een (negatief) effect heeft op de luchtkwaliteit en anderzijds of de luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is voor realisatie van het initiatief.

Naast dat aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan wet- en regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit, moet in het kader van een goede ruimtelijk ordening eveneens aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij deze beoordeling gaat het om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers van en/of bewoners in het plangebied.

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen bij wegen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}). De achtergrondconcentraties van deze twee stoffen liggen het dichtst bij de grenswaarden. Overschrijdingen van de grenswaarden van de andere genoemde stoffen komen in Nederland nagenoeg niet voor.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer kan een ruimtelijke ontwikkeling doorgang vinden als aannemelijk is gemaakt dat:

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

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (hierna: het Besluit NIBM) en de op dit besluit gebaseerde ministeriële regeling NIBM (hierna: de Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is voorts een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet wordt genoemd in de regeling NIBM, betekent dit niet dat deze nog steeds in niet betekenende mate kan bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

Bij het beoordelen van de blootstelling ter plaatse van het plangebied is, in het kader van een goede ruimtelijke ordening, het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) relevant.

Toets aan initiatief

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 splitsen van de van de woonboerderij in twee wooneenheden en het toevoegen van een compensatiewoning worden er maximaal twee extra wooneenheden toegevoegd. Hiermee draagt



het plan in niet betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Bovendien wordt er met de voorgenomen ontwikkeling een agrarisch bedrijf, met de bijkomende effecten op de luchtkwaliteit, beëindigd. Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de gewenste ontwikkeling.

4.7.1 Conclusie

De luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied is aanvaardbaar en het initiatief draagt niet in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt hiermee geen belemmering voor het initiatief.



4.8 Bedrijven en milieuzonering

Het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving spelen een belangrijke rol bij het ruimtelijk ordeningsbeleid. Beide beleidsterreinen richten zich op de bescherming van de kwaliteit van de (leef)omgeving. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan: het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

De milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand.

De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functies die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De gemeente Oldebroek is conform de meststoffenwetgeving gelegen in een concentratiegebied.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) 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.

Toets aan initiatief

Bij het realiseren van een nieuwe bestemming wordt er gekeken naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

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

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. Aanvullend wordt opgemerkt dat er met deze ontwikkeling een agrarisch bedrijf wordt beëindigd. Per saldo is daardoor zelfs sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat voor omwonenden.

Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie (wonen) binnen het plangebied hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving, en omgekeerd of omliggende bedrijven in de bedrijfsvoering of ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd. In dit geval is de nieuwe woning in de woonboerderij en de compensatiewoning aan te merken als een milieugevoelig object. In de omgeving van het plangebied ligt een aantal woningen, agrarische bedrijven en een niet-agrarisch bedrijf.

Adres	Bestemming	Afstand	Soort bedrijf
Zuiderzeestraatweg 23	Agrarisch 6	87 meter	Niet volwaardig agrarisch bedrijf
Zuiderzeestraatweg 16	Agrarisch 4	56 meter	Niet volwaardig agrarisch bedrijf
Zuiderzeestraatweg 22	Agrarisch 3	87 meter	Melkveebedrijf
Zuiderzeestraatweg 24	Bedrijf 1	150 meter	Bedrijf in categorie 1,2 en 3.1 (niet geluidzoneringsplichtig)
Zuiderzeestraatweg 12	Agrarisch 8	260 meter	Intensieve veehouderij

Aan de Zuiderzeestraatweg 24 is een bedrijf gevestigd. De werkzaamheden van dit bedrijf zijn zodanig dat het in zijn huidige omvang past binnen de bestemming die voor deze locatie geldt, namelijk 'bedrijf 1' met daarbij milieucategorie 3.1. De bijbehorende richtafstand is 50 meter. De afstand van de toekomstige woningen en het bouwvlak van dit bedrijf is 87 meter. Er wordt dus ruimschoots aan de richtafstand voldaan.

Aan de zuiderzeestraatweg 23 en 16 ligt een agrarisch bouwvlak. In het geldende bestemmingsplan hebben de percelen de bestemming 'Agrarisch-6' en 'Agrarisch-4'. In de bestemmingsomschrijving horende bij deze bestemmingen wordt een volwaardig agrarisch bedrijf op deze locatie is uitgesloten. Aan de Zuiderzeestraatweg 22 en 12 liggen wel volwaardig agrarische bedrijven. Aan de Zuiderzeestraatweg 22 ligt een melkveehouderij en aan de Zuiderzeestraat 12 een intensieve veehouderij. Het bouwvlak van het perceel Zuiderzeestraatweg 22 ligt op 87 meter afstand van het plangebied, en het bouwvlak van het perceel Zuiderzeestraatweg 12 ligt op 260 meter afstand van



het plangebied. Hiermee liggen de agrarische bedrijven allemaal op een afstand meer dan 50 meter van het plangebied.



Figuur 4.4 Agrarische en bedrijfsbestemmingen in de omgeving van het plangebied

Geconcludeerd wordt dat in alle gevallen aan de richtafstanden wordt gedaan. Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde compensatiewoning en de extra woning na het splitsen van de boerderij (o.b.v. maximale planologische mogelijkheden). Omgekeerd worden omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun bedrijfsvoering en uitbreidingsmogelijkheden belemmerd, aangezien in alle gevallen wordt voldaan aan de richtafstanden.

4.8.1 Conclusie

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



4.9 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Het plangebied is gelegen binnen het beheersgebied van het Waterschap Vallei en Veluwe.

4.9.1 Beleidskader

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.

Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Gelderland 2010-2015 is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland en mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

Beleid Vallei en Veluwe

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

Beleid Gemeente Oldebroek

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op



een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Vallei en Veluwe'. Het is wenselijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek. De Riol aansluit- en afkoppelverordening schrijft voor dat hemelwaterafvoer bij nieuwbouw van het object dient te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd te worden in de grond. Gelet op het feit dat het hier nieuwbouw betreft, worden er voorzieningen getroffen om het hemelwaterafvoer af te koppelen en op eigen terrein te infiltreren of af te voeren naar het oppervlaktewater. Vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel.

4.9.2 De watertoets

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).

Toets met initiatief

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft ertoe geleid dat de 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. De standaardwaterparagraaf behorende bij de normale procedure is opgenomen in bijlage 6.

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het Waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

De B-watergang aan de noordoostzijde van het perceel blijft behouden en er blijft voldoende ruimte om deze watergang te onderhouden door de omwonenden. Door het aanleggen van de poel met natuurvriendelijke oever kan het hemelwater worden vastgehouden op eigen terrein. Als deze poel wordt verbonden met de B of C-watergang wordt er hiervoor een watervergunning aangevraagd. Het vuilwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op het bestaande drukrioolsysteem van de gemeente.

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 tegengegaan 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.

Schoonhouden - 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.

4.9.3 Conclusie

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

4.10 Besluit milieueffectrapportage (MER)

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 Wet milieubeheer (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 gevalsdefinities (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.



Toets aan initiatief

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. In dit geval gaat het echter om een ontwikkeling die een relatief beperkte verkeersgeneratie met zich meebrengt. Vanwege het vervallen van de Programmatische Aanpak Stikstof (PAS), is er verscherpt toezicht op ruimtelijke ontwikkelingen die in potentie meer stikstofdepositie veroorzaken op kwetsbare natuurgebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' bevindt zich op circa 1.3 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling is door een voortoets Wet natuurbescherming uitgevoerd, bijlage 3 bij deze toelichting. In deze voortoets wordt opgemerkt dat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling een agrarisch bedrijf, met de bijkomende stikstofuitstoot, permanent wordt beëindigd. Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat voorliggend initiatief geen significante negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden.

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 slopen van landschapsontsierende bebouwing, de realisatie van een compensatiewoning en het mogelijk splitsen van de bestaande boerderij. 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.

4.10.1 Conclusie

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



4.11 Kabels en leidingen

In het kader van het bestemmingsplan dient 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 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 netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders 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 van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.11.1 Conclusie

In en nabij het projectgebied zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen



4.12 Verkeer en parkeren

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

4.12.1 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.

De in de nota opgenomen parkeernormen (inclusief fietsparkeernormen) zijn daarbij een toetsingskader. Voorliggende ontwikkeling is hieraan getoetst.

Toets aan initiatief

Voorliggend initiatief voorziet in het beëindigen van een agrarisch bedrijf, de realisatie van een compensatiewoning en het mogelijk splitsen van de bestaande boerderij in twee wooneenheden. Het aantal parkeerplaatsen moet op eigen erf worden gerealiseerd en voldoen aan de Parkeernota Oldebroek (2 oktober 2014). Deze nota schrijft een parkeernorm van 2,5 (aandeel bezoeker 0,3) voor per woning. In totaal moeten er 7,5 parkeerplaatsen gerealiseerd worden aan het erf aan de Zuiderzeestraat 19. De beoogde woonerven zijn van voldoende omvang om in deze parkeernorm te voorzien

4.12.2 Verkeer

De ontsluiting van het verkeer vindt plaats op de Zuiderzeestraatweg. Dit is nu ook het geval.



5 Plansystematiek

5.1 Algemeen

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt beoogd een planologische regeling te bieden voor het in hoofdstuk 2 beschreven plan. Het bestemmingsplan is opgesteld overeenkomstig de door de gemeente Oldebroek gehanteerde standaarden, welke kunnen worden beschouwd als een uitwerking van de landelijke RO-standaarden, waaraan alle ruimtelijke plannen moeten voldoen.

5.2 Toelichting op de plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.3 Opzet van de regels

Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (hierna: de 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 SVBP.

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:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels, en
4. Overgangs- en slotregels.

Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

Begrippen (Artikel 1)

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

Wijze van meten (Artikel 2)

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.



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 staat voor welke functies de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is;

Bouwregels.

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden;

Nadere eisen.

Hierbij is bepaald dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de plaats en aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

b. de woonsituatie:

ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden en/of het garanderen van een goede woonsituatie, zoals de verkeersaantrekkende werking, de parkeerbehoefte en het uitzicht;

c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;

d. de sociale veiligheid:

uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan, en

e. de verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

Afwijken van de bouwregels.

Burgemeester en wethouders kunnen voor een bed and breakfast voorziening met een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels. Bij toepassing van deze bevoegdheid, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

Specifieke gebruiksregels.

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



verplichting opgenomen om te borgen dat de inrichting van het plangebied plaatsvindt conform het inrichtingsplan (bijlage 1).

Afwijken van de gebruiksregels.

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, zijn burgemeester en wethouders bevoegd om bij een omgevingsvergunning hiervan af te wijken. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming; Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kunnen burgemeester en wethouders ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

Bestemmingen

Agrarisch (artikel 3)

De gronden met deze bestemming liggen in het noordelijk deel van de gemeente (de polders Hattem, Oldebroek en Oosterwolde). In landschappelijke zin wordt dit gebied het veenontginningslandschap genoemd. Kenmerkend voor dit landschap is de openheid en de agrarische functie. Hier worden mogelijkheden geboden voor de voortzetting van de grondgebonden landbouw op bedrijfseconomische grondslag.

Wonen (artikel 4)

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de in het plangebied beoogde woonpercelen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor twee vrijstaande 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.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping geldt dat deze op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen worden gebouwd. Hiervoor zijn bepaalde maximale goot- en bouwhoogtes en een oppervlaktemaat opgenomen.

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.

Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

Anti-dubbeltelregel (Artikel 6)

deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.

Algemene bouwregels (Artikel 7)

deze regels borgen voldoende parkeer-, laad- en losruimte (bijlage 1 van de regels).

Algemene afwijkingsregels (Artikel 8)

deze regel maakt het mogelijk om met een omgevingsvergunning af te wijken van de bestemmingsregels.



Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

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

Verantwoording regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

5.3.1 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 herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.



6 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'

6.1 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.

In het kader van de grondexploitatie en mogelijke planschade wordt met de initiatiefnemer en anterieure overeenkomst een planschadeovereenkomst afgesloten, zodat er geen financiële gevolgen voor de gemeente zijn. Doordat voor dit plan een anterieure- en planschadeovereenkomst is opgesteld en afgesloten, is de economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan niet in het geding. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

6.2 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.

Het bestemmingsplan wordt ter inzage 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.



7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 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.

7.2 Vooroverleg

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.

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.

Provincie Gelderland

Het plan is in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden.

Waterschap Vallei & Veluwe

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op 11 juli heeft het waterschap per mail gereageerd. Dit is verwerkt in de waterparagraaf. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het plan een positief wateradvies gegeven.

7.3 Inspraak

Aangezien voorliggend initiatief kleinschalig van aard is, is afgezien van een voorontwerpbestemmingsplan. In dit geval hebben de initiatiefnemers de omwonenden (Zuiderzeestraatweg 9, 11, 13, 13a, 15, 17, 23, 23a, 25, 12, 18, 18a en 22) geïnformeerd over de plannen. De omwonenden reageerden positief op de gepresenteerde plannen.

7.4 Zienswijzen

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



Bijlagen

Bijlage 1 Inrichtingsplan

Bijlage 2 Bodemonderzoek

Bijlage 3 Voortoets Wet natuurbescherming

Bijlage 4 Quicksan Flora & Fauna

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Watertoets

