

Bestemmingsplan Hattemerbroek, De Driehoek

Toelichting

Datum: 29 september 2016
In opdracht van: Vereniging De Driehoek
Opgesteld door: AXON Adviseurs

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 De bij het plan behorende stukken	4
1.3 Leeswijzer	4
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	6
2.1 Plangebied	6
2.2 Vigerende bestemmingsregeling	7
Hoofdstuk 3 Beleid	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Onderzoek	14
4.1 Geluid	14
4.2 Bodem	15
4.3 Luchtkwaliteit	15
4.4 Externe veiligheid	16
4.5 Milieuzonering	17
4.6 Ecologie	18
4.7 Archeologie en cultuurhistorie	19
4.8 Water	19
4.9 Parkeren	21
Hoofdstuk 5 Het plan	22
5.1 Ruimtelijke structuur	22
Hoofdstuk 6 Toelichting op de plansystematiek	27
6.1 Het plan	27
6.2 Toelichting op de plansystematiek	28
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan	30
7.1 Economische uitvoerbaarheid	30
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	30
7.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan	31

Bijlage 1	Verslag overleg
Bijlage 2	Akoestisch onderzoek
Bijlage 3	Natuurtoets
Bijlage 4	Bezonningsonderzoek
Bijlage 5	Zienswijzennota

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

CPO-groep De Driehoek wil in Hattemerbroek op locatie De Driehoek woningbouw realiseren. Voor het plangebied De Driehoek is het bestemmingsplan Hattemerbroek Oost 2005 vigerend. In dit bestemmingsplan zijn voor locatie De Driehoek vrijstaande en twee onder één kap-woningen geregeld. De CPO-groep heeft een plan gemaakt met verschillende woningtypen. Dit plan is op verzoek van de gemeente in de vorm van een principeverzoek aan de gemeente voorgelegd.

Op enkele punten passen de woningbouwplannen van De Driehoek niet in het vigerend bestemmingsplan en is een wijziging van de planologische regeling noodzakelijk. Om die reden wordt een nieuw bestemmingsplan voor de locatie in procedure gebracht. De gemeenteraad heeft onder voorwaarden in principe ingestemd met het in procedure brengen van een nieuw bestemmingsplan voor de locatie.

Dit bestemmingsplan geeft vorm aan de (gewijzigde) planologische regeling van het plangebied De Driehoek.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan Hattemerbroek, De Driehoek bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr.: NL.IMRO.0269.HB107-VG01 en een renvoi);
- de regels (en bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het bestemmingsplan.

1.3 Leeswijzer

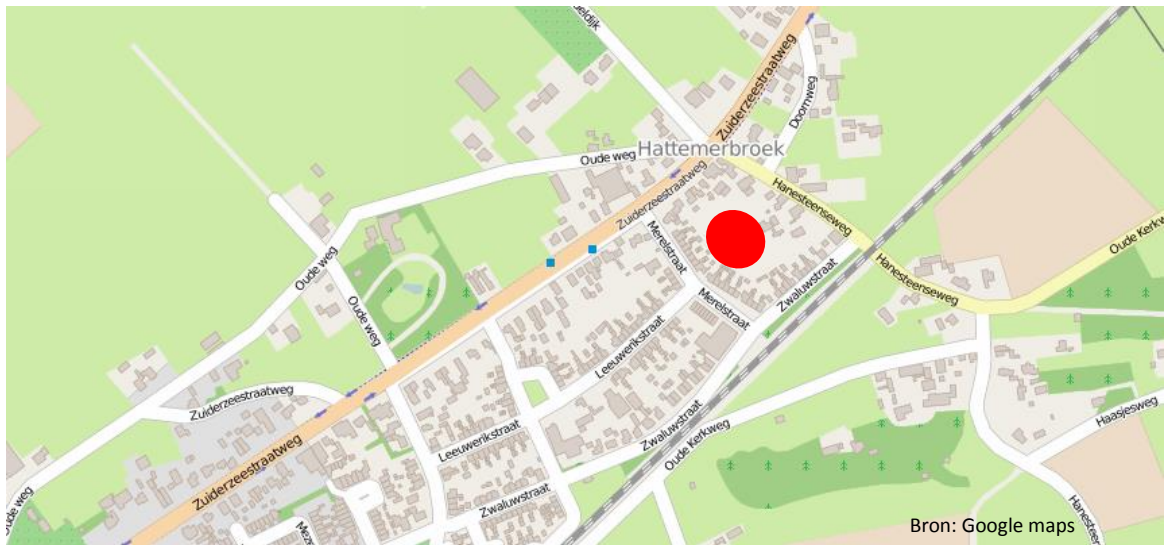
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie gegeven. Tevens wordt ingegaan op de ligging van het plangebied en het vigerend bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt voor zover relevant het beleid van rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op alle relevante milieu- en omgevingsas-

pecten. In hoofdstuk 5 wordt een beschrijving gegeven van het plan. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de regels en juridische aspecten van het plan. Hoofdstuk 7 gaat in op de uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 8 wordt ingegaan op het gevoerde overleg en ingekomen inspraakreacties en zienswijzen.

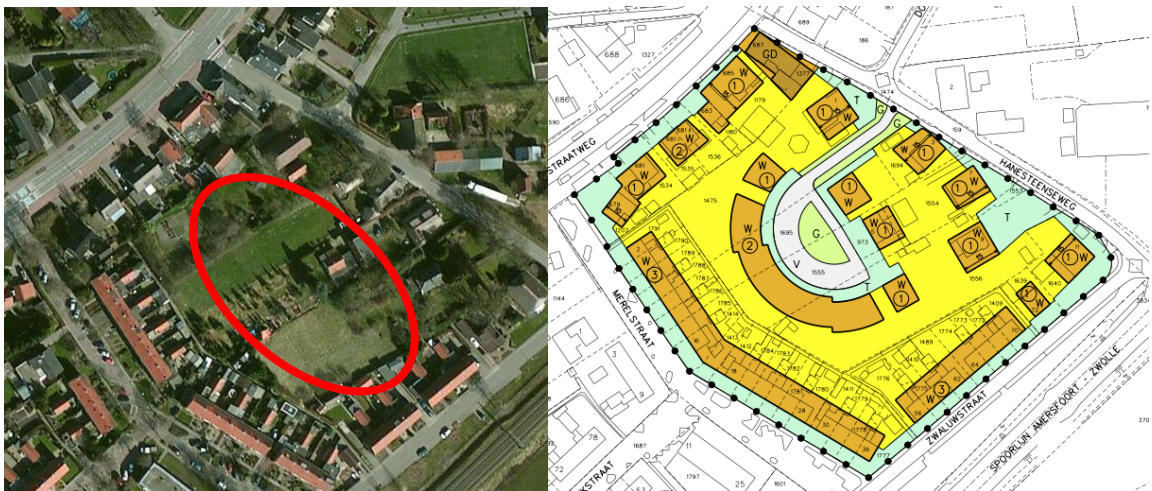
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Plangebied

Het CPO-project is gelegen in het dorp Hattermerbroek en betreft een inbreidingslocatie: het gaat om een perceel dat is omgeven door bestaande bebouwing en altijd vrij van bebouwing is gebleven. Onderstaand wordt een beeld van de ligging van de locatie binnen Hattermerbroek gegeven.



De locatie grenst aan de Hanesteenseweg in Hattermerbroek en is vanaf deze weg ontsloten. In totaal is hier door de gemeente een bouwlocatie gecreëerd van bruto 6.000 m². Door de gemeente is voor deze locatie een bestemmingsplan opgesteld, vastgesteld en vanaf 8 november 2007 definitief van kracht. Onderstaand een luchtfoto van de locatie met een globale aanduiding van de locatie en de verbeelding/kaart van het vigerende bestemmingsplan Hattermerbroek Oost 2005.



2.2 Vigerende bestemmingsregeling

De locatie ligt binnen de plangrenzen van het bestemmingsplan Hattemerbroek Oost 2005, dat vanaf 8 november 2007 definitief van kracht is. In dit bestemmingsplan heeft de locatie de bestemming Woondoeleinden. De vrijstaande woningen zijn voorzien van de aanduiding bouwklasse 1, de halfvrijstaande woningen van bouwklasse 2. Binnen de vigerende bestemmingsregeling zijn op de locatie 11 woningen voorzien: 3 vrijstaande en 8 halfvrijstaande woningen.

Het bestemmingsplan staat de realisatie van de plannen voor woningbouw, zoals deze nu door de CPO-groep zijn uitgewerkt, niet toe:

- De beoogde verkaveling en situering van de woningen wijkt af van de verkaveling die in het geldende bestemmingsplan door middel van bouwvlakken is vastgelegd;
- Er is gekozen voor een ander woonprogramma, waarbij naast vrijstaande en halfvrijstaande woningen ook rijenwoningen worden gebouwd;
- In de plannen van de CPO groep heeft een aantal woningen een andere goot- en bouwhoogte.

Hoofdstuk 3 Beleid

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau is veel beleid geformuleerd dat voor het opstellen van het onderhavige bestemmingsplan van belang is. De meest relevante beleidsaspecten die betrekking hebben op het plangebied worden in dit hoofdstuk uiteengezet.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte / Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn takken en de IJsselvechtdelta voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

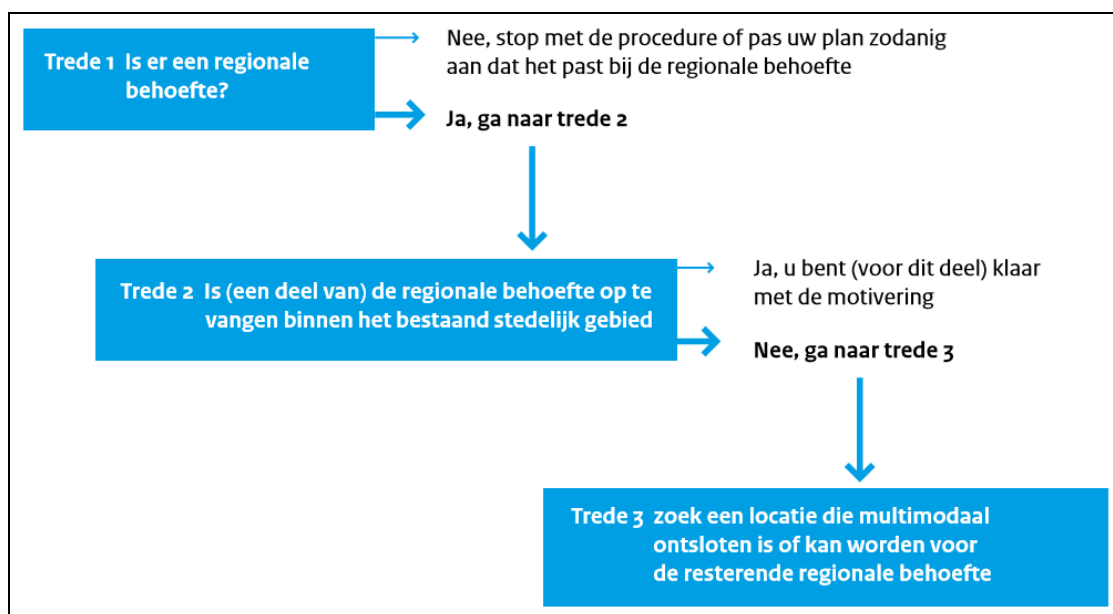
Conclusie voor het plangebied:

Het rijksbeleid laat zich niet uit over kleinschalige ontwikkelingen zoals op de locatie De Driehoek. Dat betekent dat geen rijksbelangen worden geraakt. Het plan is dus niet in strijd is met het rijksbeleid.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden. Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. Daarbij worden de volgende stappen gevolgd:

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



Toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking levert het volgende beeld op:

Trede 1:

Het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 11 grondgebonden woningen te realiseren. In de gemeentelijke woningbouwprogrammering is rekening gehouden met de ontwikkeling van het gebied met deze woningbouwaantallen, in het vigerend bestemmingsplan uit 2007 voor de locatie is reeds voorzien in de bouw van 11 woningen. De concrete behoefte blijkt ook uit het volgende:

- Uit het Woningmarktonderzoek Hattemerbroek, dat de gemeente in 2014 heeft laten uitvoeren, blijkt dat er voor de periode 2014-2024 een kwantitatieve woningbehoefte in Hattemerbroek is van 35 woningen. De vraag zit daarbij vooral in de prijssegmenten € 175.000 - € 200.000 en € 225.000 - € 250.000. Vooral starters zijn op zoek naar een koopwoning;
- De Driehoek heeft inmiddels belangstelling en potentiële bouwers voor alle elf woningen.

Gezien het vorenstaande wordt derhalve geconcludeerd dat de woningbouwontwikkeling zowel in kwantitatieve zin (woningbouwaantallen) als kwalitatieve zin (doelgroep) voldoet aan trede 1 van de Ladder van duurzame verstedelijking.

Trede 2:

Gezien de definitie uit de Bro voor bestaand stedelijk gebied, moet worden geconstateerd dat de locatie De Driehoek onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. Het voorgaande betekent dat de woningbouwbehoefte wordt opgevangen in bestaand stedelijk gebied.

Trede 3:

Nu de ontwikkeling waarin dit bestemmingsplan voorziet in bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, heeft er geen toetsing aan trede 3 van de Ladder voor duurzame verstedelijking plaats te vinden.

Gezien het vorenstaande wordt gesteld dat wordt voldaan aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en omgevingsverordening Gelderland

Op 9 juli 2014 is de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld door de Provinciale Staten. De visie beschrijft hoe de provincie de komende jaren wil omgaan met ontwikkelingen en initiatieven. De provincie heeft twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie benadrukken.

De doelen zijn:

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

De Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening integreren en verbinden het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoerplan, het Streekplan (Structuurvisie), het Milieuplan en de Reconstructieplannen tot één plan en één verordening.

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening bevatten de hoofdlijnen voor de volgende maatschappelijke opgaven in Gelderland voor:

- water;
- natuur en landschap;
- cultuur en erfgoed;
- milieu;
- energietransitie;
- landbouw;
- verkeer en vervoer;
- ruimtelijke ordening.

Met betrekking tot het wonen streeft de provincie er naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.

3.2.2 Toetsing aan Omgevingsvisie en Omgevingsverordening Gelderland

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet niet in de bouw van nieuwe extra woningen, in het vigerende bestemmingsplan is de bouw van elf woningen aan De Driehoek reeds planologisch geregeld.

In de 'Kwantitatieve opgave t/m 2024', de opvolger van de KWP3, zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd. De plancapaciteit waarin het vigerende en het onderhavige nieuwe bestemmingsplan voorziet is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Oldebroek.

Uit de deelname aan het CPO-project blijkt bovendien, dat sprake is van een concrete plaatselijke vraag. Dit past geheel binnen het beleid als verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland.

Geconstateerd kan worden dat het bestemmingsplan voor De Driehoek in overeenstemming is met de provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2030 (2003)

In deze gemeentelijke visie wordt vooruitgekeken op de ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. De toekomstige identiteit en de visie op het landelijk gebied worden in de structuurvisie beschreven waarbij wordt ingezet op het behouden van de kwaliteiten. De gemeente Oldebroek wil daarbij, in navolging van het provinciaal beleid, inzetten op inbreiding. Locatie De Driehoek wordt concreet in de Structuurvisie als wenselijke inbreidingslocatie benoemd. Dit beleid is ook uitgewerkt in het bestemmingsplan Hattemerbroek Oost 2005 in de vorm van een nieuwbouwlocatie voor woningen.

Conclusie voor De Driehoek:

Op de locatie De Driehoek is woningbouw voorzien, er worden ten opzichte van het vigerend beleid geen nieuwe woningen toegevoegd. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie. Uit het Woningmarktonderzoek Hattemerbroek, dat de gemeente in 2014 heeft laten uitvoeren, blijkt bovendien dat in Hattemerbroek behoefte is aan starterswoningen en tweekappers.

3.3.2 Welstandsnota

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004 en in 2014 opnieuw vastgesteld). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere het buitengebied. Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Voor De Driehoek geldt welstandsniveau 4. Welstandsniveau 4 (welstandsvrij) betekent dat bouwplannen bij de aanvraag niet worden getoetst aan welstandscriteria. In deze gebieden is volgens het gemeentelijk beleid een preventieve welstandsbeoordeling overbodig geacht.

3.3.3 Beleid aan huis verbonden beroep of bedrijf

De gemeente Oldebroek staat aan huis verbonden beroepen of bedrijven toe. Daarvoor is een aantal voorwaarden geformuleerd: de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m².

Dit beleid is verwerkt in de planregels behorende bij dit bestemmingsplan en daarmee van toepassing voor het plangebied.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

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

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie en het Besluit milieueffectrapportage.

4.1 Geluid

De nieuwe woningen liggen binnen de geluidszone voor het wegverkeerslawaaï van de Zuiderzeestraatweg. De nieuwbouwlocatie ligt bovendien binnen de geluidszone voor het railverkeerslawaaï van de spoorlijn Amersfoort-Zwolle. Daarom is er een akoestisch onderzoek verricht ten einde te bepalen of voldaan kan worden aan de wettelijke voorkeursnormen.

De geluidbelasting ten gevolge van de Zuiderzeestraatweg, Hanesteenseweg en Oude Kerkweg voldoet volgens het uitgevoerde onderzoek aan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

De geluidbelasting ten gevolge van het spoortraject Zwolle – Harderwijk bedraagt ter plaatse van het plangebied ten hoogste 61 dB. Daarmee wordt de voorkeursgrenswaarde van 55 dB overschreden, echter de maximale ontheffingswaarde van 68 dB wordt niet overschreden. Gezien het feit dat verdergaande maatregelen niet afdoende zijn of stuiten op overwegende bezwaren van financiële, stedenbouwkundige en landschappelijke aard en wordt voldaan aan het 'Geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkeling' van de gemeente Oldebroek wordt aan het bevoegd gezag verzocht een hogere waarde te verlenen overeenkomstig de rekenresultaten van voorliggend onderzoek.

Conclusie van het akoestisch onderzoek is, dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisatie van het plan. Voor de geluidbelasting ten gevolge van de spoorlijn Zwolle – Harderwijk dient een hogere waarde te worden aangevraagd. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 2 bijgevoegd.

4.2 Bodem

Er is in 2011 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waaruit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn voor woningbouw. Indien na medio 2016 een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, kan er een actualisatie van het onderzoek gevraagd worden.

4.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Deze wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

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

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

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

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;

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

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is het uitvoeren van berekeningen niet nodig, omdat het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform besluit NIBM). De luchtkwaliteit vormt dus geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid heeft als doel zowel individuele als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Daarbij kan het niet alleen gaan om ongevallen die te maken hebben met bedrijven die gevaarlijke stoffen opslaan (stationaire bron), maar ook om een ongeval veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen.

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Verkeer en Waterstaat vastgelegd in de 'Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. Hierover is vervolgens een 'Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' verschenen waarin dit beleid verder is uitgewerkt en verduidelijkt. Sinds 1 april 2015 zijn het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet in werking getreden.

Aan hand van de Risicokaart Gelderland is concreet een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. De Risicokaart Gelderland geeft een overzicht van de mogelijk risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Gezien het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan geen risico's oplevert in verband met de externe veiligheid.

4.5 Milieuzonering

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen in het kader van een goede ruimtelijke ordening alle aspecten en belangen betrokken te worden en zorgvuldig te worden afgewogen. Bij milieuzonering gaat het om de belangenafweging van milieubelastende en milieugevoelige functies. Uitgangspunt hierbij is dat enerzijds ter plaatse van de nieuwe gevoelige functies sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds dienen de bestaande bedrijven hun huidige activiteiten binnen de bestaande milieuregelgeving en planologie voor te kunnen zetten en niet te worden beperkt.

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

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen functies die vanuit milieuzonering gezien mogelijk invloed hebben op het plangebied.

4.6 Ecologie

De Flora- en faunawet, Natuurbeschermingswet 1998 en het Nationaal natuurnetwerk (NNN, de voormalige EHS)-beleid verplichten vooraf te toetsen of ruimtelijke ingrepen of activiteiten niet conflicteren met aanwezige beschermde plant- en diersoorten en habitats. Ten behoeve van de onderbouwing van de ruimtelijke planvorming is onderzoek uitgevoerd naar de Flora- en faunawet en gebiedsgerichte natuurbescherming.

Effectbeoordeling beschermde gebieden

De plannen hebben geen schade aan Natura 2000- gebieden en het Gelders natuurnetwerk (GNN), onderdeel van het Nationaal natuurnetwerk (NNN), tot gevolg. Ook worden geen bijzondere natuurwaarden buiten het netwerk aangetast door de plannen. Een vervolgtraject in het kader van de Natuurbeschermingswet en het GNN is dan ook niet noodzakelijk.

Effectbeoordeling beschermde soorten

- Er zijn geen beschermde plantensoorten of plantensoorten van de Rode Lijst aangetroffen of te verwachten in het plangebied
- Er zijn geen vaste verblijfplaatsen voor vleermuizen aanwezig in het plangebied. Van schade aan (onmisbare) vliegroutes en foerageergebieden van vleermuizen is geen sprake
- Verblijfplaatsen van zwaar beschermde grondgebonden zoogdieren zijn niet aangetroffen en zijn ook niet te verwachten binnen de invloedssfeer van de plannen. Wel zijn vaste verblijfplaatsen van enkele algemeen voorkomende, laag beschermde, zoogdiersoorten (Ff-wet tabel 1) aangetroffen en te verwachten
- Er zijn geen geschikte nestlocaties aanwezig van broedvogels met jaarrond beschermde nesten zoals steenuil, huismus en gierzwaluw. In het plangebied zijn enkele algemene broedvogels zoals merel, winterkoning en witte kwikstaart broedend te verwachten
- In het plangebied zijn geen beschermde amfibieën, vissen, reptielen, insecten of weekdieren aangetoond of te verwachten.

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de plannen. Het ecologisch onderzoek is als bijlage 3 toegevoegd bij dit plan.

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Volgens de Archeologische Monumentenkaart van de provincie Gelderland heeft de nieuwbouwlocatie een hoge archeologische verwachtingswaarde. In dat geval wordt geadviseerd om de locatie voorafgaand te onderzoeken op de aanwezigheid van archeologische resten. In 2002 is door het Archeologisch Adviesbureau RAAP te Amsterdam een inventariserend archeologisch onderzoek uitgevoerd. Uit het rapport blijkt dat er zich in het plangebied geen archeologische vindplaatsen bevinden. Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten, worden ten aanzien van het plangebied geen aanbevelingen voor het behoud van archeologische waarden of een vervolgonderzoek gedaan.

Cultuurhistorie

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten. In het bestemmingsplan dient “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” te bevatten.

De situatie in het plangebied is dat er geen sprake van cultuurhistorische waarden. In de directe omgeving van het plangebied is eveneens geen sprake van cultuurhistorische waarden waar met de herontwikkeling van het plangebied rekening mee dient te worden gehouden of waarop de woningbouwontwikkeling mogelijk van invloed kan zijn.

4.8 Water

In het Waterplan Oldebroek staat aangegeven dat de gemeente een gezond en veerkrachtig watersysteem wil realiseren, met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem en waterketen en overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik. Dit is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de rioleering af te voeren. Hierbij heeft het infiltreren van schoon hemelwater de voorkeur, gevolgd door het vertraagd afvoeren. Gelet op de indeling in deelgebieden uit het Waterplan Oldebroek blijkt, dat het betreffende gebied is gelegen in het overgangsg gebied.

Dit gebied vormt de overgang tussen het hoger gelegen Veluwegebied en de lager gelegen polders. In dit overgangsgebied gaat infiltratie over in kwel. Hier ontstaan afstromende oppervlaktewateren. Door de klimaatsverandering en reductie van grondwateronttrekking zullen in dit deel de grondwaterstanden mogelijk gaan stijgen. Hierdoor kan het oorspronkelijke kwelwater terugkomen.

Het plangebied bestaat voornamelijk uit kalkloze zandgronden. Bij een veldmeting op 12 juli 2005 is gebleken dat de maaiveldhoogte ligt op circa NAP + 3,1 meter. In de omgeving zijn geen A- of B-watergangen aanwezig. Het grondwater bevindt zich op een diepte van circa NAP - 2,5 meter, hetgeen is gebleken ten tijde van de eerder genoemde veldmeting. Om die reden kan zonder problemen een kruipruimte onder de begane grondvloer van de woningen worden aangelegd. Ook op termijn is geen wateroverlast te verwachten van toekomstige klimatologische omstandigheden.

Gezien deze situatie is het niet noodzakelijk een geohydrologisch onderzoek uit te voeren. Verder is de inzet van de CPO-groep om het hemelwater zoveel mogelijk te laten infiltreren in de bodem, waardoor het hemelwater kan worden vastgehouden. Dit kan bijvoorbeeld plaatsvinden in de bij de woningen behorende tuinen. De kalkloze zandgrondbodem zijn geschikt om het hemelwater te laten infiltreren in de bodem. In het groene middendeel van De Driehoek zal de gemeente het oppervlaktewater afkomstig van de openbare ruimte infiltreren in de bodem.

Uit het digitale wateradvies van het Waterschap Vallei en Veluwe blijkt, dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden liggen, die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent volgens het Waterschap, dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.9 Parkeren

Op 2 oktober 2014 heeft de gemeente de Parkeernota Oldebroek vastgesteld. Per woning moeten voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform het gemeentelijk beleid:

Woningtype	Parkeernorm (per woning)
Koop, vrijstaand	2,5
Koop, twee-onder-een-kap	2,4
Koop, tussen/hoek	2,2
Koop, etage, duur	2,3
Koop, etage, midden	2,1
Koop, etage, goedkoop	1,8
Huurhuis, vrije sector	2,2
Huurhuis, sociale huur	1,8
Huur, etage, duur	2,1
Huur, etage, midden goedkoop	1,6
Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,7
Kamerverhuur, studenten, niet zelfstandig	0,3
Aanleunwoning en serviceflat	1,3

Uitgangspunt is dat de vrijstaande woningen 2 eigen parkeerplaatsen realiseren en de halfvrijstaande en hoekwoningen één parkeerplaats. Gelet op bouwprogramma, moeten dan 15 parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden gerealiseerd.

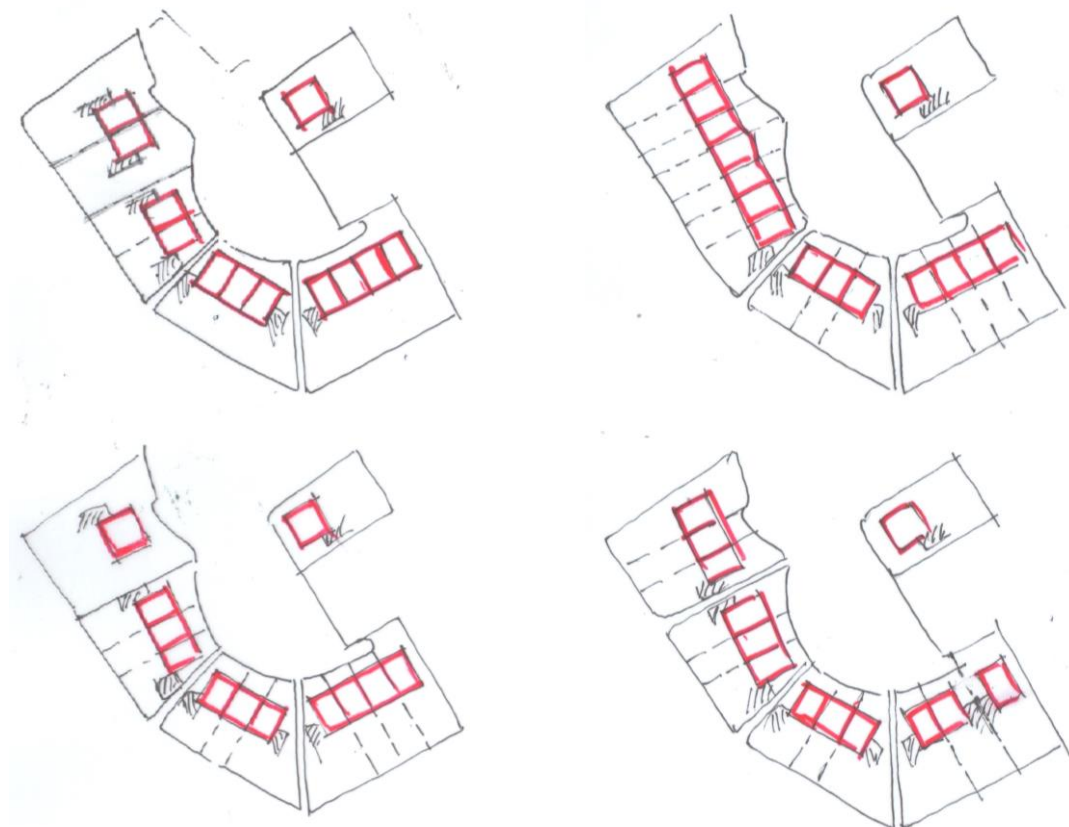
Aangezien het aantal woningen ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan niet toeneemt, zal het aantal verkeersbewegingen niet wijzigen.

Hoofdstuk 5 Het plan

5.1 Ruimtelijke structuur

In 2007 is door de gemeente reeds een ruimtelijke opzet voor De Driehoek gemaakt. In hoofdstuk 1 is dit beschreven. Kenmerk van de verkaveling is de ligging aan de reeds aangelegde weg in de vorm van een ronding (halve cirkel). De bouwgroep heeft samen met een stedenbouwkundige de gewenste verkaveling en inrichting van de locatie verkend. Uit deze studie is naar voren gekomen dat een wat gewijzigde verkaveling gewenst is om voldoende flexibiliteit in het plan te houden. De bouwgroep heeft gekozen voor een indeling die niet de gehele ronding volgt, waardoor een wat langer bouwvlak in één lijn mogelijk is. Deze indeling heeft twee belangrijke voordelen: de flexibiliteit in de indeling neemt toe en bovendien hebben meer woningen een goede bezonning van de achtertuin.

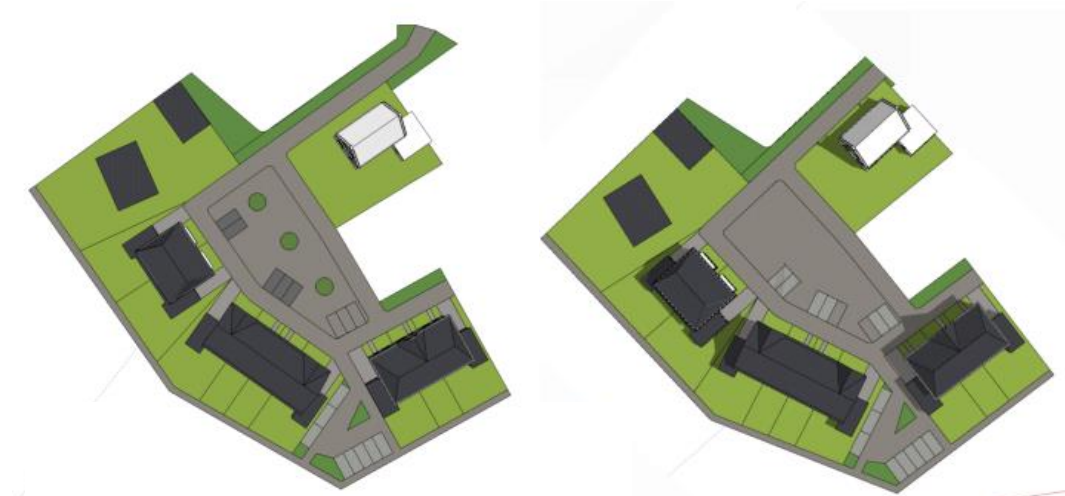
Onderstaand is de voorkeursverkaveling van De Driehoek weergegeven. De indeling is schetsmatig. In de schetsen zijn vier mogelijke bebouwingsvarianten weergegeven, die duidelijk maken dat deze indeling veel flexibiliteit geeft. Doel is een informeel woongebied in de vorm van een woonhof te creëren. Daarvoor zijn de omstandigheden aanwezig omdat er niet sprake is van doorgaand verkeer. Om die reden wordt er bijvoorbeeld ook voor gekozen om geen stoep aan te leggen.



Vereniging De Driehoek constateert dat de voorkeursvariant niet past binnen het vigerende bestemmingsplan. Een deel van de woningen zal in deze variant buiten het bouwblok komen te vallen zoals opgenomen op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan. Om de voorkeursvariant mogelijk te maken is dus een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Bovendien kunnen op dit moment volgens de vigerende bestemming slechts halfvrijstaande of vrijstaande woningen worden gebouwd op de Driehoek. De leden van de bouwgroep willen echter ook betaalbare woningen bouwen, zoals starterswoningen en hoekwoningen. Enkele leden hebben belangstelling voor een tweekapper en/of een vrijstaande woning. Uitgangspunt voor de aaneengeschakelde woningen is, dat hier woningen met twee bouwlagen en kap kunnen worden gerealiseerd, zoals dat voor deze woningtypen gebruikelijk is in de gemeente Oldebroek. Al met al ontstaat daardoor een afwisselend woongebied met verschillende woningtypen. Aangezien voor deze afwisselende woningbouw in het bestemmingsplan geen afwijkingsregeling is opgenomen, is ook hiervoor een bestemmingswijziging noodzakelijk.

Onderstaand wordt een beeld gegeven van de mogelijke verkaveling.



De bouwgroep werkt momenteel aan het ontwerp van de woningen aan de Driehoek. Daarbij gaat het om een zoektocht naar de situering van de woningen, waarbij het geheel een goede eenheid vormt en tegelijkertijd alle bouwgroepleden het juiste gevoel hebben bij de plaats en vormgeving van hun woning.

Belangrijk element bij het ontwerp is ook de bouwvorm van de woningen. Daarbij wordt gekeken naar drie gezichtspunten:

- Hoe kan een stedenbouwkundig aantrekkelijke locatie worden gecreëerd die ruimtelijk goed aansluit bij de omgeving;
- Hoe kan stedenbouwkundig een eenheid worden verkregen op de Driehoek;
- Wat zijn de wensen van de bouwgroepleden.

Onderstaand wordt een beeld gegeven van de uitgewerkte bouwplannen.





De Driehoek wordt omgeven door woonbebouwing, waar zowel woningen met twee bouwlagen en kap voorkomen als (veelal vrijstaande) woningen met één bouwlaag en kap. Beide bouwvormen komen nu zonder problemen naast elkaar voor. De bouwvormen geven duidelijke informatie over de overgang van de oorspronkelijke bebouwing naar de 'nieuwbouw'.

- De woningen langs de Hanesteenseweg en (in mindere mate) langs de Zuiderzeestraatweg hebben een historisch karakter, veelal vrijstaand met ruime tuinen en deels in de vorm van voormalige boerderijen. Deze woningen hebben één bouwlaag met kap. De woningen worden gekenmerkt door een eigen karakteristiek. De rooilijnen zijn onregelmatig. De hoofd- en bouwvormen zijn niet karakteristiek.
- De woningen langs de Zwaluwstraat en Merelstraat zijn projectmatig als rijenwoningen gebouwd. Deze woningen worden gekenmerkt door twee bouwlagen met kap. De heeft een relatief geringe hellingshoek.

Gezien de voorgaande uitgangspunten en de analyse kiest de bouwgroep voor de volgende indeling om tot een soepele overgang te komen. De woning(en) direct bij de ingang aan de Hanesteenseweg zijn vrijstaand en sluiten aan bij de bebouwing langs de Hanesteenseweg. Voor deze woningen geldt een bouwvorm van één bouwlaag met kap. De overige woningen krijgen een bouwvorm met twee bouwlagen met kap.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de plansystematiek

6.1 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. De planopzet is in overeenstemming met de RO-standaarden.

De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Het aantal regels is zo beperkt mogelijk gehouden. Alleen datgene is geregeld, wat werkelijk noodzakelijk is. Toch kan het in een concrete situatie voorkomen dat een afwijking van de regels gewenst is. Daarom zijn er in het plan afwijkingsmogelijkheden (met omgevingsvergunning) opgenomen. De uitvoering berust bij het bevoegd gezag, doorgaans burgemeester en wethouders. Deze afwijkingen maken kleine afwijkingen mogelijk binnen de aan de grond toegekende bestemming.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

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

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten. In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkings- en specifieke gebruiksregels. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond. De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen. Uit praktische overwegingen wordt de voorkeur gegeven om deze in een afzonderlijke paragraaf onder te brengen.

6.2 Toelichting op de plansystematiek

Twee wijzigingen ten opzichte van het vigerende plan:

- Een deel van de woningen wordt anders gesitueerd en bovendien is wat meer flexibiliteit gewenst. Dit heeft geleid tot een gewijzigde situering van de bouwvlakken
- De indeling in bouwcategorieën en de daarbij behorende goot- en nokhoogten worden gewijzigd.

Wonen

Voor de woningen in het plangebied is de bestemming 'Wonen' opgenomen. Dit is ook de functie waar het plangebied primair voor bedoeld is. De bestemming Wonen regelt zowel de te bouwen vrijstaande als de aaneengebouwde (twee of meer) woningen. De verbeelding vermeldt binnen de (gele) bestemmingsvakken voor het wonen de bouwvlakken, die zijn afgestemd op de geplande situatie. Binnen de bouwvlakken moeten de hoofdgebouwen worden gebouwd. De vrijstaande woningen hebben een goot- en nokhoogte van resp. 3,5 en 9,5 m, de aaneengebouwde woningen van 6,0 en 9,5 m. Op de verbeelding is ook aangegeven hoeveel woningen in het betreffende gebied zijn toegestaan.

Voor de aan- en uitbouwen, alsmede voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlaktemaat van 100 m². De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd.

Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m², van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit.

Tuin

De bestemming tuin is van toepassing op de gronden aan de straatzijde van de woningen, waar geen bebouwing is toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals een erker of een overkapping. De toegestane hoogte van deze bouwwerken is beperkt.

Groen

In het plangebied wordt bij kavel nummer 10 een beperkte oppervlakte groen voorzien, die als zodanig is bestemd. Binnen deze bestemming zijn ook speeltoestellen toegestaan.

Verkeer

De ontsluiting van De Driehoek heeft de bestemming Verkeer gekregen. Binnen deze bestemming kunnen naast verkeersvoorzieningen (straten, paden, pleinen) onder meer ook groenelementen, parkeervoorzieningen en voorziening voor waterinfiltratie worden gerealiseerd.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde functiewijziging, gelet op het planologisch beleid, de omgevingssituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd kan worden dat voor de gewenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Het uitvoeren van het plan heeft financiële gevolgen. Deze gevolgen komen voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond. Er is een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers afgesloten, zodat er geen financiële gevolgen voor de gemeente zijn.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro niet verplicht gesteld. Tevens raakt het plan geen (beleids)belangen van ketenpartners, zoals de provincie of het waterschap. Gelet op de aard van het plan is er geen aanleiding om een voorontwerpfase te doorlopen. Besloten is om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Ook wordt het plan voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Van de te doorlopen procedure en daaraan verbonden ter inzage termijn wordt openbare kennisgeving gedaan volgens de wettelijk voorgeschreven kennisbronnen. De Driehoek heeft met de bewoners van de omliggende woningen overleg gehad, een verslag van het overleg is opgenomen in bijlage 1. Naar aanleiding van dit overleg is een bezonningsstudie uitgevoerd, die onderdeel uitmaakt van deze bijlage. De bezonningsstudie is tevens als bijlage 4 bij de toelichting gevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening van 29 juni 2016 tot en met 10 augustus 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen;

7.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan

Gedurende genoemde termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld bij de raad naar keuze mondeling of schriftelijk zijn of haar zienswijze tegen het ontwerp bestemmingsplan in te dienen. Van deze gelegenheid is gebruik gemaakt, zie bijlage....

Alle reclamanten die zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, hebben dit binnen de in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gestelde termijn gedaan, zodat de ingediende zienswijze ontvankelijk zijn. De gemeente heeft naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen, een zienswijzennota opgesteld. Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is een bouwvlakgrens op de verbeelding aangepast.

De zienswijzennota is als bijlage 5 bij de toelichting gevoegd.