

Titelpagina

Planlocatie: Oldebroek, Companjen

Bestemmingsplan: NL.IMRO.0269.OB103-VG01

Betreft: Bestemmingsplan toelichting

Datum: 28 september 2010

Status: Vastgesteld

Vigerend bestemmingsplan: Bestemmingsplan Oldebroek Kom
Vastgesteld: 25 maart 1986
Goedgekeurd: 24 oktober 1986

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging projectgebied	4
1.3	Leeswijzer	4
2	Beleidskader	6
2.1	Rijksbeleid	6
2.2	Provinciaal en regionaal beleid	7
2.3	Gemeentelijk beleid	9
2.4	Vigerend bestemmingsplan	11
2.5	Conclusie	12
3	Projectplan	13
3.1	Huidige situatie	13
3.2	Maatschappelijke betrokkenheid	17
3.3	Stedenbouwkundig programma	17
3.4	Conclusie kwaliteitsverbetering	18
4	Toetsing project aan ruimtelijke aspecten	19
4.1	Stedenbouwkundige aspecten	19
4.2	Verkeerskundige aspecten	19
4.3	Waterhuishouding	21
5	Toetsing project aan milieuaspecten	24
5.1	Wegverkeerslawaaï	24
5.2	Luchtkwaliteit	26
5.3	Bedrijven en milieuhinder	27
5.4	Externe veiligheid	29
5.5	Bodemkwaliteit	30
5.6	Ecologie	31
5.7	Archeologie	32
5.8	Leidingen	33
6	Juridische planbeschrijving	34
6.1	Verantwoording planvorm	34
6.2	Opbouw regels	34
6.3	De bestemmingen	34
7	Economische uitvoerbaarheid	36
8	Inspraak en overleg	37

Bijlagen:

De volgende onderzoeken maken deel uit van deze toelichting:

Ond.	Onderwerp	Opgesteld door	Rapportnr.	Revisiedatum
<i>Bijlagen bij toelichting bestemmingsplan</i>				
D	Riolering en waterhuishouding	BOOT organiserend ingenieursburo	P09-0004-010	21-07-2009
E	Onderzoek wegverkeerslawaaï en luchtkwaliteit	ABOVO Acoustics	S1145-6-GB	27-08-2010
F	Onderzoek Externe veiligheid Bedrijven en milieuhinder	BOOT organiserend ingenieursburo	P09-004-005	21-07-2009
G1	Eindsituatie en nader bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg 171/173	Mateboer Milieutechniek B.V.	052170/DV	06-02-2006
G2	Verkennd bodemonderzoek asbest Zuiderzeestraatweg 171/173	Mateboer Milieutechniek B.V.	062020/DV	28-02-2006
G3	Verkennd en nader bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg 175-177	Verhoeve Milieu B.V.	259021	08-04-2009
G4	Notitie Milieuhygiënisch bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg 171-177	Verhoeve Milieu B.V.	2009-2497004	02-06-2009
H1	Flora en Fauna onderzoek	SLAG B.V.	6BO0811	25-05-2009
H2	Vleermuizenonderzoek	SLAG B.V.	Briefrapport	22-10-2009
H3	Beoordeling steenbreekvaren m.b.t. ontheffingsplicht	Ministerie van LNV	FF/75C/2009/0191	05-08-2009
I	Archeologisch bodemonderzoek	ADC Archeoprojecten	1820	mei 2009

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

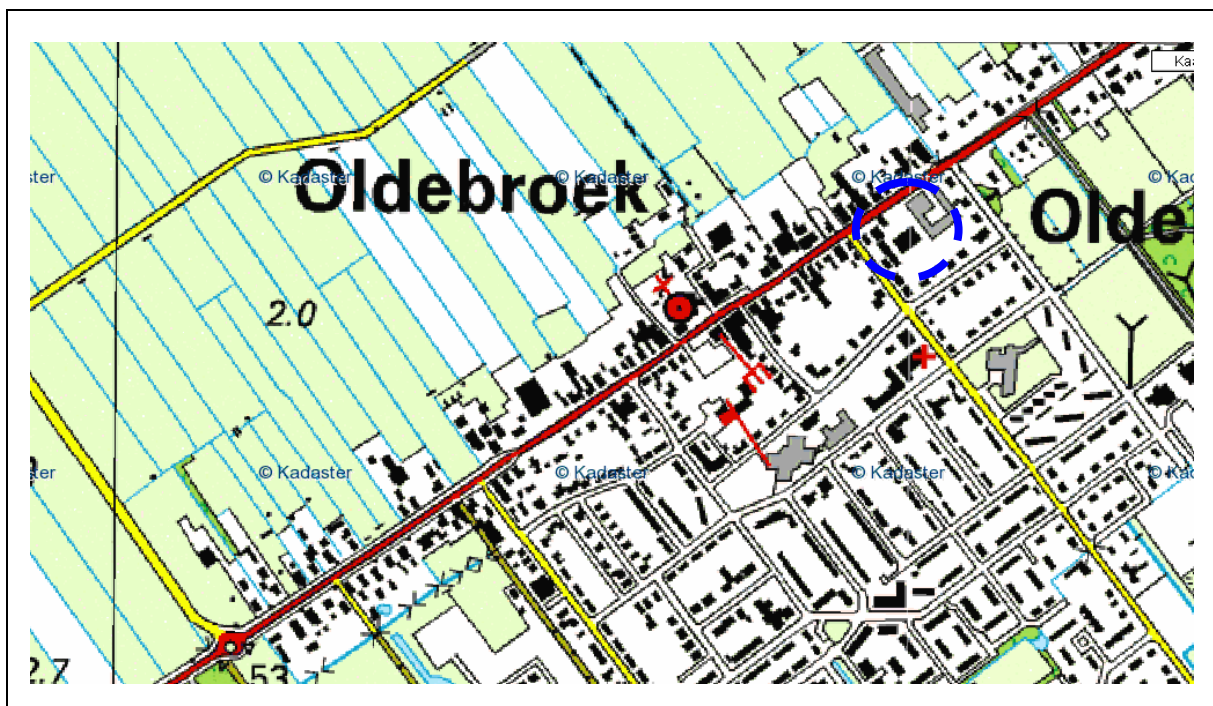
Het plan Companjen betreft een inbreidingslocatie ter plaatse van de bedrijfslocatie Companjen aan de Zuiderzeestraatweg (N308). De locatie is omsloten door woningenbouw, welke in de loop der jaren gerealiseerd is. De bedrijfslocatie, welke tot voor kort in gebruik was als constructiewerkplaats, komt vrij, waardoor inbreidingsruimte ontstaat voor woningbouw en voorzieningen.

Het plan bestaat uit de bouw van een appartementengebouw waarvan de begane grond naast een bergruimte ingericht kan worden als zorg, commerciële voorziening en/of wooneenheden. In het appartementengebouw worden maximaal 15 wooneenheden gerealiseerd. Daarnaast worden twee halfvrijstaande woningen, zes rijwoningen en vier seniorenwoningen gerealiseerd.

1.2 Ligging projectgebied

Het plangebied is gelegen aan de Zuiderzeestraatweg 171 te Oldebroek, in de gelijknamige gemeente. Deze weg is aangemerkt als provinciale weg N308. Het terrein bevindt zich in de noordoost hoek van de bebouwde kom. Aangrenzend zijn woningen gelegen en is een fietsenmaker gevestigd.

Figuur 1.1: Ligging plangebied in de omgeving



1.3 Leeswijzer

In deze toelichting wordt beschreven hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt met het vigerende bestemmingsplan en het overige relevante beleid (hoofdstuk 2). Daarnaast wordt de

huidige situatie van de planlocatie en de omgeving in beeld gebracht. Vervolgens wordt getoetst aan ruimtelijke- en milieuaspecten. Verder wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van het plan en wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Er wordt afgesloten met een eindconclusie.

2 Beleidskader

Binnen diverse beleidskaders, op zowel Rijks, als provinciaal en gemeentelijk niveau zijn hoofdlijnen voor ontwikkelingen beschreven. In dit hoofdstuk worden relevante onderdelen daarvan, welke betrekking hebben op de voorgenomen ontwikkeling, toegelicht. Tevens wordt aangegeven hoe het plan zich verhoudt met het vigerende bestemmingsplan.

2.1 **Rijksbeleid**

Rijksstructuurvisie - Nota Ruimte

De Nota Ruimte is een nota van het Rijk, waarin de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland zijn vastgelegd. In de Nota Ruimte gaat het om inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimteveragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwaliteit van stad en platteland te verbeteren, waarbij speciaal aandacht wordt geschonken aan het scheppen van de juiste condities voor het toepassen van ontwikkelingsplanologie. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid.

"Ruimte voor ontwikkeling" is niet alleen de titel van de Nota Ruimte, maar is ook het uitgangspunt van het nieuwe ruimtelijke beleid: het Rijk geeft meer ruimte aan medeoverheden, maatschappelijke organisaties, marktpartijen en burgers. 'Decentraal wat kan, centraal wat moet' is het motto van het kabinet.

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingstrategie. Daarbij wordt voldoende aanbod van ruimte gereserveerd voor stedelijke functies en bij de vraag aangesloten. Er wordt optimaal gebruik gemaakt van de ruimte die in het bestaand bebouwd gebied aanwezig is en er wordt ruimte geboden aan gemeenten om te kunnen groeien voor de eigen bevolkingsgroei. Daarbij wordt de infrastructuur optimaal benut, het groen in en om de stad in samenhang met het bebouwde gebied verder ontwikkeld en aan gesloten op het watersysteem. De nieuwe bebouwing wordt geconcentreerd gelokaliseerd, dat wil zeggen eerst binnen bestaand bebouwd gebied, dan pas aansluiting op het bestaande bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten.

Investering stedelijke vernieuwing

Het Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) is ingesteld om door middel van een integrale aanpak de achterstanden in sommige buurten en wijken in de steden mee te helpen oplossen, de leefbaarheid te verbeteren en de aantrekkelijkheid van de steden te vergroten. De minister voor Wonen, Wijken en Integratie coördineert het ISV. Het ISV is een bijdrage van het Rijk aan gemeenten voor het nemen van fysieke maatregelen op de terreinen wonen, ruimte, milieu, stadseconomie, grootschalig groen en cultuur. Voorbeelden hiervan zijn herstructurering van wijken, de transformatie van bedrijfsterreinen en de aanleg van parken. Het kan ook gaan om het opheffen van lokale milieuhinder, bodemsanering of het verbeteren van de stedelijke economische bedrijvigheid.

Het ISV maakt deel uit van het grotestedenbeleid (GSB), gericht op de 31 grote(re) gemeenten. Ook dit GSB wordt gecoördineerd door de minister voor Wonen, Wijken en Integratie. Het GSB richt zich naast fysieke maatregelen op sociale en economische maatregelen. Vanuit drie invalshoeken wordt de concurrentiepositie van de steden verbeterd.

Alle gemeenten met een stedelijke vernieuwingsopgave kunnen een ISV-bijdrage krijgen. De gemeenten worden in dit verband onderscheiden in rechtstreekse en niet-rechtstreekse gemeenten. De rechtstreekse gemeenten zijn de 31 GSB-gemeenten. Zij worden de rechtstreekse gemeenten genoemd, omdat zij hun ISV-budget direct van het Rijk ontvangen. De niet-rechtstreekse gemeenten, waaronder Oldebroek, zijn de kleinere gemeenten, waarvoor de provincie ISV-gelden aanvraagt en verdeelt.

Het plan Companjen betreft het omvormen van een voormalig bedrijventerrein in de kern van het dorp, naar een woonwijk. Aangezien een deel van de bodem op de locatie is verontreinigd, zal een sanering nodig zijn om de nieuwe gebruiksfunctie te kunnen implementeren. Om het plan te kunnen financieren is een ISV-bijdrage door provincie Gelderland toegewezen.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

Provinciale structuurvisie - Streekplan Gelderland (2005) en nota Regels voor Ruimte (2006)

Voor de afstemming van het bestemmingsplan op het provinciaal beleid is primair het streekplan Gelderland 2005 (Kansen voor de regio's van de provincie Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten op 29 juni 2005) van belang.

Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak. Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen zijn de belangrijkste uitgangspunten 'bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en het 'organiseren in stedelijke netwerken'.

Bundelingbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. Bundeling in Gelderland heeft tot doel:

- Handhaving/versterking van de economische en culturele functie van de steden.
- Behoud/versterking van het draagvlak van stedelijke voorzieningen.
- Een gedifferentieerde bevolkingssamenstelling in steden bevorderen ter vermindering van probleemcumulatie.
- Kansen te bieden voor combinatie van arbeid/scholing, ontspanning en zorgtaken.
- Optimale benutting van infrastructuur, kansen voor openbaar vervoer en fietsgebruik.

Duidelijk is dat bij verdere woningbouwontwikkeling het uitgangspunt wordt gehanteerd, dat inbreiding boven uitbreiding gaat. Een optimalisatie van het gebruik van het bestaande gebied. Meervoudig ruimtegebruik en ook gebruik van verticale dimensie. Bij de (her-)inrichting van woongebieden is de leefbaarheid voor de bewoners leidend principe. Woningdifferentiatie naar soort en type in relatie tot de vraag vanuit de bevolking staat daarom voorop, maar ook de inrichting van de openbare ruimte en de aanwezigheid van een pakket van voorzieningen in de nabijheid van de woning vormen belangrijke aandachtspunten.

Meervoudig ruimtegebruik in woongebieden maakt een menging van functies en daarmee ook een combinatie van activiteiten en mensen beter mogelijk. Bovendien vormt dit een bijdrage aan de afwisseling in de gebouwde omgeving en zorgt het voor meer levendigheid op straat en

in de wijk (sociale veiligheid). Een integrale aanpak van wonen, welzijn en zorg is met het oog op de toekomst een zeer belangrijk aandachtspunt; dit vraagt om een lokaal-gebiedsgerichte benadering. In het kwalitatief woonprogramma (KWP) worden op regionaal niveau periodiek afspraken gemaakt over het programma voor wonen. De verstedelijkingsopgave voor Noord-Veluwe bedraagt 9500 voor de periode 2005-2015. Dit betreft het indicatieve aantal netto toe te voegen woningen, conform de prognose woningbouwbehoefte. Op regioniveau is dit nader uitgewerkt. Voor de bundelingsopgave van de regio wordt uitgegaan van het gedurende de planperiode handhaven van het aandeel per 1-1-2000 in de bevolkingsomvang van regionaal centrum Harderwijk t.o.v. de hele regio. De woningvoorraad en het aantal arbeidsplaatsen moeten deze opgave ondersteunen. Monitoring vindt tenminste een maal per 2 jaar plaats gekoppeld aan de periodieke actualisering van het KWP en de regionale programmering voor bedrijventerreinen. Het randtotaal voor wonen en de regionale opgave voor werken worden periodiek geactualiseerd in het KWP en de regionale programmering voor bedrijventerreinen.

Duurzame stedelijke ontwikkeling ziet in woongebieden ondermeer toe op een goede waterhuishouding en op ontsluitingsmogelijkheden voor het langzame verkeer.

Uitwerking Streekplan

Door Gedeputeerde Staten is op 12-12-2006 de streekplanuitwerking vastgesteld. Actueel blijft het uitgangspunt dat inbreiding boven uitbreiding gaat. In de Streekplanuitwerking zijn voor de uitbreidingslocaties de zoekzones voor wonen, werken en landschappelijke ontwikkeling aangegeven. Daarbij is de gereserveerde ruimte aangegeven voor de uitbreiding van de functies en zijn condities voor de invulling nader bepaald, mede in relatie tot de betreffende gebiedskwaliteiten.

Het onderhavige project ligt op een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het plan past binnen de uitgangspunten van het streekplan en de uitwerking daarvan. Het plan is niet strijdig met het KWP, het locatiebeleid en het beleid omtrent cultuurhistorie. Het project ligt niet in het Groen Blauwe raamwerk, een waardevol landschap, een Groene Wig, een grondwaterbeschermingsgebied of stiltegebied. Het is niet in strijd met een reconstructieplan.

Regionale structuurvisie

De samenwerkende gemeenten in de regio Noord Veluwe hanteren in hun regionale structuurvisie voor de Noord-Veluwe ("Regionale structuurvisie Noord-Veluwe", januari 2004) de volgende hoofddoelstelling: "zorgdragen voor leefbare gemeenschappen in een hoogwaardige omgeving, waarbij natuur en landschap en leefbaarheid vanuit wederzijds respect met elkaar in evenwicht zijn". Deze doelstelling komt voort uit het breed verstaan van het begrip 'rentmeesterschap'. In het verlengde van de hoofdoopgave wordt veel waarde gehecht aan sociale cohesie en participatie in sociale structuren van de kernen. De regio hecht grote waarde aan een goede aansturing van de menselijke activiteiten, met respect voor de ruimtelijke kwaliteiten. De regio heeft, middels de regionale structuurvisie, vijf sturingswensen opgesteld, die veel aandacht zullen vragen bij het bereiken van de regionale hoofddoelstelling:

- Het spanningsveld op de woningmarkt dient opgelost te worden zodat er ruimte is voor met name jongeren en ouderen. Dit zal zoveel mogelijk de sociale participatie in de dorpen ondersteunen.
- De leefbaarheid en ontwikkelingsmogelijkheden binnen het Veluwemassief dienen sterker in ogenschouw genomen te worden, weliswaar tegen de achtergrond van de te beschermen natuurwaarden. Echt verstorende activiteiten moeten worden gesaneerd.
- Er moet richting worden gegeven aan de onzekere toekomst van het landelijk gebied. Concrete en voorstelbare wensbeelden moeten worden gedefinieerd, met de daarbij

behorende sturingsmiddelen om het gewaardeerde landschapsbeeld te behouden en te versterken.

- De recreatieve ontwikkeling dient een stevige en gebiedseigen impuls te krijgen om deze sector vitaal in het zadel te houden.
- Voldoende ontwikkeling in de lokale bedrijvigheid dient behouden te blijven. Hiermee kan leegstroming van dorpen voorkomen worden en de sociale participatie op peil blijven.

Het verstedelijkingsconcept zoals de regionale structuurvisie Noord Veluwe dat voorstelt, bestaat uit nederzettingen, intensieve en extensieve zwermgebieden, Veluwegemeenschappen en de centrale positie van Harderwijk. Voor de nederzettingen, als zwaartepunten voor de leefbaarheid, wordt een kwaliteitsimpuls voorgestaan, waarbij passende functieontwikkeling, herstructurering, bebouwing, openbare ruimte en verkeer integraal worden benaderd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

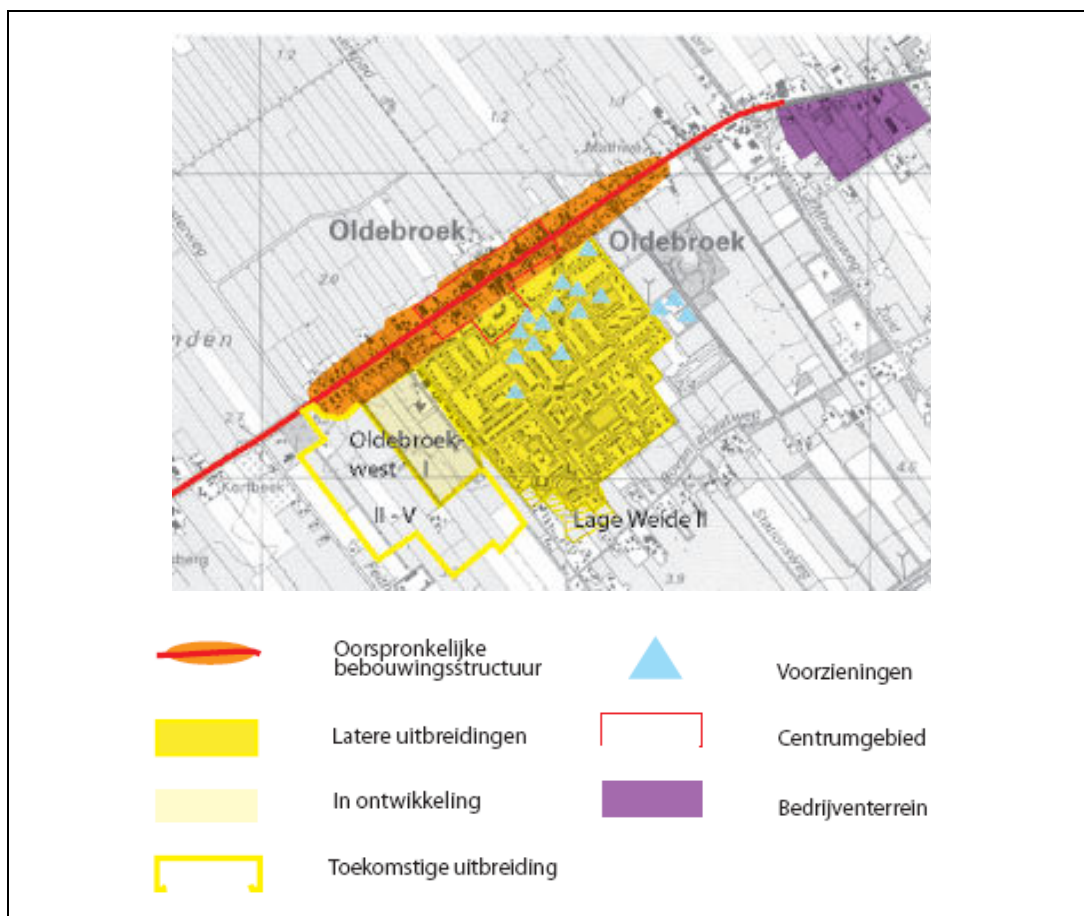
De huidige identiteit van Oldebroek is bepalend voor de ontwikkelingsmogelijkheden in de toekomst.

De Zuiderzeestraatweg is van oudsher de navelstreng van de gemeente en geeft daarmee Oldebroek zijn identiteit. Voor veel mensen is deze weg beeldbepalend voor de gemeente als geheel. Oldebroek en Wezep vormen samen de hoofdkernen van de gemeente en beschikken over de meeste voorzieningen en mogelijkheden tot woningbouw.

Om de kwaliteiten en het karakter van dit gebied te bewaren, zijn de mogelijkheden voor uitbreiding van wonen en werken beperkt. De gemeente is dan ook van mening dat kwaliteit boven kwantiteit moet gaan. Behoud van bestaande waarden is belangrijker dan grootschalige nieuwbouw en, als dat nodig is, wordt aan wonen prioriteit gegeven boven werken. Er moet gebouwd kunnen worden voor de lokale woningbehoefte. Naast de woningbouwactiviteiten in de uitbreidingswijk van Oldebroek, zet de gemeente in op inbreiding. Op een aantal locaties in het dorp bevinden zich bedrijven die vanuit ruimtelijk en/of milieuhygiënisch oogpunt, in goed overleg, elders een plek zouden moeten vinden. Na verplaatsing van het bedrijf kan de locatie als inbreidingslocatie worden benut.

Door de marktwerking kent de gemeente steeds meer dure woningen in de koopsector. Echter blijkt er veel behoefte te zijn aan woningen voor senioren, voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor specifieke doelgroepen, zoals gehandicapten. Inbreidingslocaties zijn door hun ligging vaak zeer geschikt voor deze doelgroepen. Zo vervult het dorp een belangrijke verzorgingsfunctie voor een groot deel van de gemeente. Daarnaast zullen veel starters een beroep blijven doen op de woningmarkt, omdat het aandeel jongeren in de Oldebroekse bevolking relatief hoog is. Het gemeentelijk beleid is erop gericht een gedifferentieerd woningaanbod te garanderen. Dit betekent dat alle typen woningen en alle prijsklassen aangeboden zullen blijven worden.

Figuur 2.1: Huidige structuur en ontwikkelingen Oldebroek



Visie Oldebroek Centrum 2030 (november 2006)

In de discussie die de vraag 'Hoe ziet Oldebroek-centrum 2030 eruit?' oproept, staan een aantal onderwerpen centraal. Deze onderwerpen zijn onderverdeeld in zeven bouwstenen: Begrenzings, kernwinkelgebied, verkeer, parkeren, structuur, verblijfsgebied, functies en discounter.

Ten aanzien van de bouwsteen verkeer zijn ontwikkelingen gewenst voor de Zuiderzeestraatweg, waaraan het plan Companjen gelegen is. Deze bouwsteen heeft onder andere betrekking op de oplossing die wordt gekozen voor het doorgaande verkeer door Oldebroek. De oplossing kan bestaan uit enkel het nemen van verkeers(remmende)maatregelen op de Zuiderzeestraatweg of uit het aanleggen van een nieuwe randweg of rondweg. Los van welke oplossing wordt gekozen staat voorop dat de verkeersveiligheid gewaarborgd dient te worden evenals het woongenot langs de Zuiderzeestraatweg. Ook het belang van langzaam verkeer en voetgangers dient in ogenschouw te worden genomen. De daadwerkelijke uitvoering van deze bouwsteen heeft nog niet plaatsgevonden.

Gemeentelijke woonvisie; Kwalitatief woningbouwprogramma 2009

De gemeente Oldebroek wil bouwen voor haar bevolking. Momenteel is er vooral vraag naar goedkope starterswoningen (waaronder ook woningen voor 1 of 2 persoonshuishoudens) en seniorenwoningen.

In het Kwalitatief Woonprogramma II is het aantal toe te voegen woningen voor de periode 2000 - 2015 voor de gemeente Oldebroek vastgesteld op 1.320 woningen. In de periode 2000 - 2009 zijn 676 woningen gerealiseerd. Eind 2008 is gestart met de voorbereidingen voor het Kwalitatief Woonprogramma III voor de periode 2010 - 2019. Eind 2009 heeft dit tot afspraken over de verdeling van de bouwopgave voor de genoemde periode geleid. Voor de gemeente Oldebroek geldt dat er in de periode 2010 - 2019 netto 815 woningen gerealiseerd mogen worden. Er is afgesproken dat er rekening wordt gehouden met een planuitval van 20 % wat voor de gemeente Oldebroek betekent dat er 978 woningen in voorbereiding genomen mogen worden.

De prijzen van nieuwbouwwoningen en bestaande koopwoningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Daarnaast is er een tekort aan goedkope woningen in de gemeente Oldebroek. Uit recent onderzoek is gebleken dat een deel van de jongeren de gemeente daadwerkelijk heeft verlaten vanwege het ontbreken van geschikte/betaalbare woningen. Op de locatie Companjen bestaat het woningbouwprogramma voor de helft uit woningen in het betaalbare segment, dit is een zeer gewenste ontwikkeling gezien het bovenstaande. Daarnaast is in het Kwalitatief Woonprogramma afgesproken dat 45 % van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segmenten worden gerealiseerd.

Een andere groep die de gemeente Oldebroek niet vrijwillig verlaat, zijn de senioren. De afgelopen jaren zijn in de gemeente niet erg veel woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor senioren, met uitzondering van 2009. In dat jaar zijn bijna 100 woningen opgeleverd die geschikt zijn voor senioren. Een afspraak in het Kwalitatief Woonprogramma is dat 88 % van de woningbehoefte ingevuld dient te worden als nultredenwoning. Senioren willen doorgaans dicht bij voorzieningen wonen, daarom worden nultredenwoningen met name op inbreidingslocaties gerealiseerd. Uit de programmering van de gemeente Oldebroek blijkt dat er ongeveer 40 % van de woningen als nultredenwoning zal worden gerealiseerd. Dit is niet voldoende.

Op de locatie Companjen wordt voor de doelgroepen gebouwd waar volgens het Kwalitatief Woonprogramma III een opgave ligt. Vanuit volkshuisvesting is dit dan ook een gewenste ontwikkeling.

Tot 2020 wil de gemeente vooral bouwen op de bekende uitbreidingslocaties en de diverse inbreidingslocaties die al beschikbaar zijn of vrijkomen door verplaatsing van bedrijven uit het woongebied naar het in ontwikkeling zijnde bedrijventerreinen. Een voorbeeld van zo'n bedrijfslocatie is het Companjen-terrein.

Sinds 2007 is wooncoöperatie UWOON actief in de gemeente Oldebroek. UWOON en de projectontwikkelaar kijken samen naar de ontwikkelingsmogelijkheden van Companjen met als doel een divers programma voor sociale woningbouw en koopwoningen te realiseren.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Vigerend bestemmingsplan Oldebroek Kom

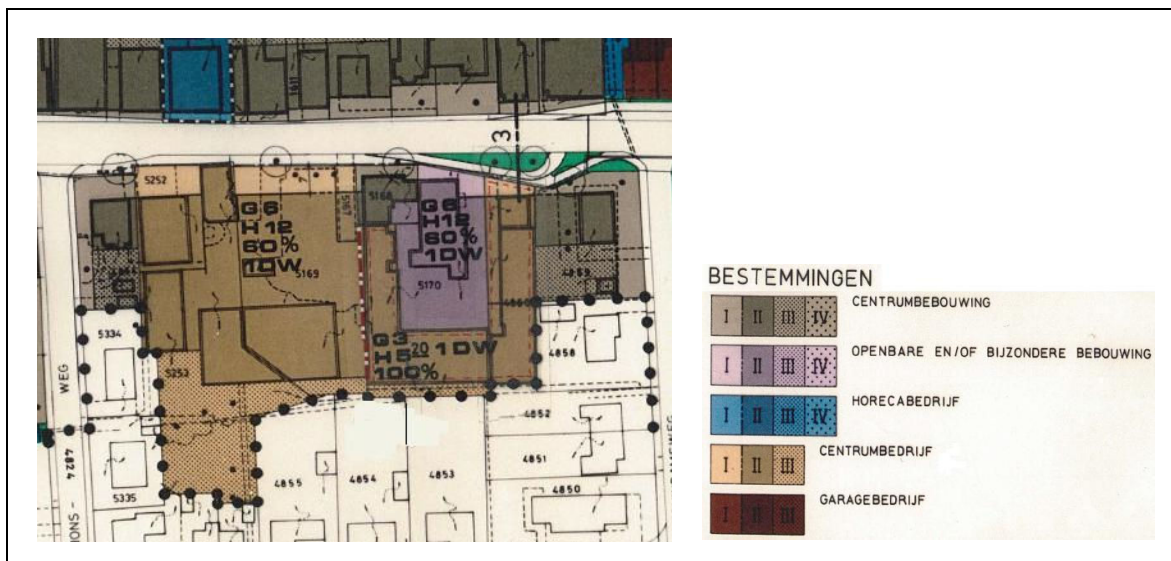
In deze paragraaf zijn in hoofdlijnen de mogelijkheden beschreven op de planlocatie vanuit het vigerend bestemmingsplan (Oldebroek Kom, 1986)

Het plangebied valt in de categorie Centrumbedrijf met de bestemmingsvakken I, II en III. Hierbij is bestemmingsvak I bedoeld voor erven, verhardingen parkeergelegenheid en bijgebouwen, welke een toegangsfunctie hebben. Vak II is bestemd voor centrumbedrijven, die

al aanwezig waren tijdens de tervisielegging van het bestemmingsplan. Tevens is bewoning toegestaan, mits deze een dienstfunctie ten behoeve van het centrumbedrijf vervullen. Tussengelegen terreinen vallen eveneens in deze zone. Bestemmingsvak III is in overeenstemming met vak I, met als verschil dat binnen vak III geen gebouwen met toegangsfunctie vallen.

Het plan past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Het betreft een andere gebruiksfunctie en bebouwing.

Figuur 2.2. Bestemmingsplankaart



2.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan, maar is wel in overeenstemming met het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en de gemeente. Het plan in dit projectgebied voorziet namelijk in inbreiding ter plaatse waar een bedrijfslocatie vrij komt, waarbij in de nieuwbouw ruimte wordt gegeven voor meerdere doelgroepen en eventuele maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen. De locatie is opgenomen als inbreidingslocatie in de *Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek en de Gemeentelijke woonvisie*. Tevens geeft de nieuwbouw in dit gebied een leefbaarheidimpuls aan zijn naaste omgeving. Om de ontwikkeling te kunnen financieren is een ISV-subsidie (voor stedelijke vernieuwing) door Provincie Gelderland verleend.

3 Projectplan

In dit hoofdstuk wordt een nadere beschrijving gegeven van het plangebied. Eerst zal het huidige gebruik worden aangegeven. Vervolgens worden de stedenbouwkundige uitgangspunten en de invulling van het plan toegelicht.

3.1 Huidige situatie

Projectgebied

Aan de Zuiderzeestraatweg (noordzijde van het projectgebied) bevindt zich momenteel een metaalbedrijf. Het bedrijfsterrein is opgebouwd uit een hoofdgebouw, bestaande uit een loods en enkele bijgebouwen, die op enige afstand van de weg gelegen zijn. Het terrein is grotendeels verhard.

Omgeving

Het bedrijfsterrein ligt ingeklemd tussen woningen en enkele voorzieningen. Aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg bevinden zich eveneens woningen en voorzieningen. De straat loopt als hoofdader door het dorp. Dit heeft er door de jaren heen toe geleid dat de eerste bebouwing zich langs deze weg uitstrekte. Ondanks latere uitbreiding in zuidelijke richting, blijft de lintbebouwing een karakteristiek element voor het dorp.

Figuur 3.1: Bovenaanzicht van het plangebied, met in de noordoost hoek de naburige fietsenmaker. De noordzijde van het terrein wordt begrensd door de Zuiderzeestraatweg – N308.



Figuur 3.2: De Zuiderzeestraatweg met links een bedrijfsgebouw van het bedrijf Companjen. (gefotografeerd vanuit de noordzijde van de Zuiderzeestraatweg richting het zuiden).



Figuur 3.3: Zicht op twee gebouwen, gelegen ten oosten van het metaalbedrijf. Deze woningen worden ingepast in het plangebied (gefotografeerd vanuit de Zuiderzeestraatweg richting het zuidoosten).



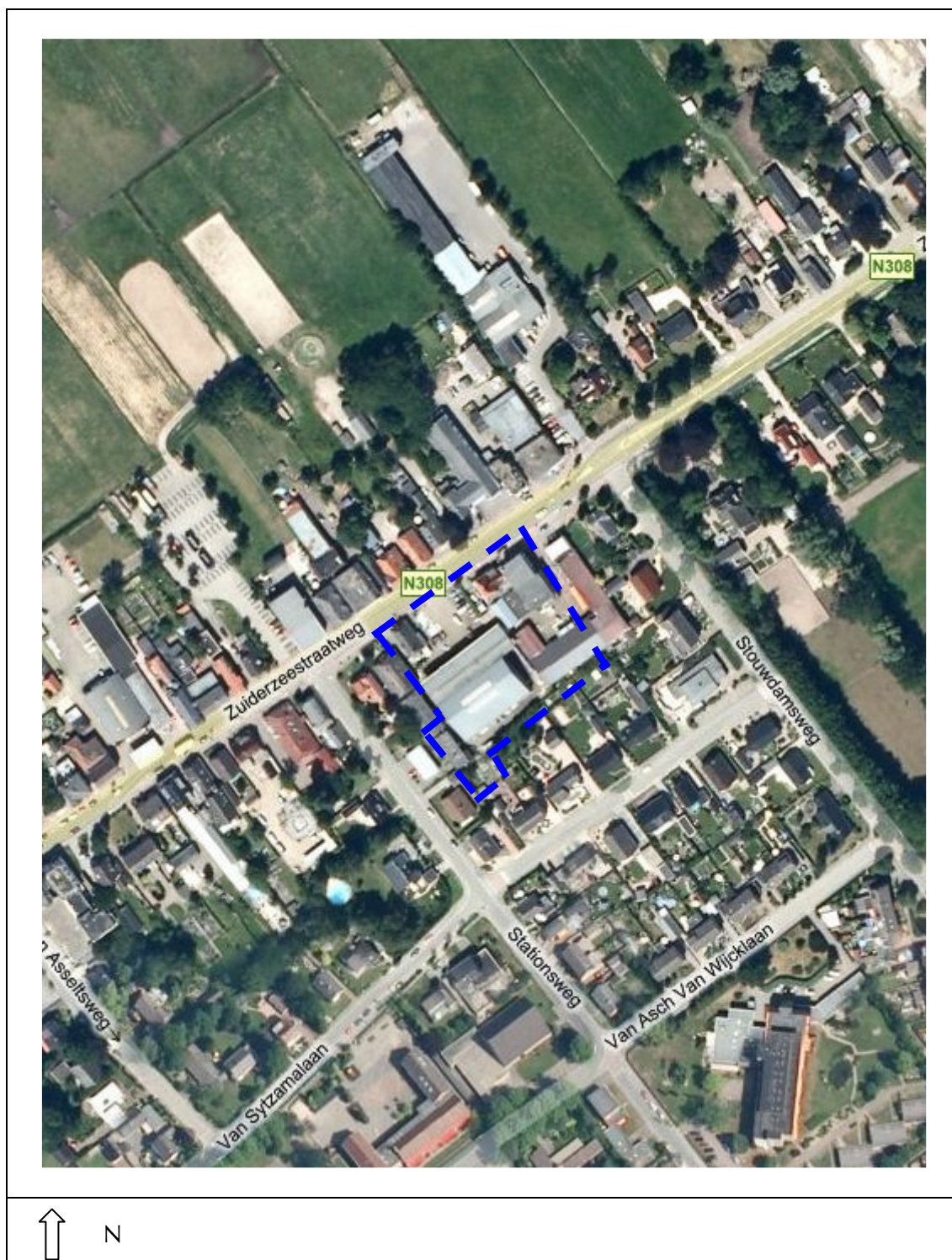
Figuur 3.4: Ten zuiden wordt het plangebied begrensd door tuinen, behorend tot de woningen die aan de Van Sytzamalaan zijn gelegen. De bedrijfsloods is zichtbaar op de achtergrond (gefotografeerd in noordelijke richting).



Figuur 3.5: Ten westen wordt het plangebied eveneens begrensd door tuinen, behorend tot de woningen die aan de Stationsweg zijn gelegen. De bedrijfsloods is zichtbaar op de achtergrond (gefotografeerd in oostelijke richting).



Figuur 3.6: Luchtfoto van de omgeving en de ligging van het plangebied daarin.



3.2 Maatschappelijke betrokkenheid

Bij de totstandkoming van dit project is overleg geweest tussen de ontwikkelaar en belanghebbenden, zoals direct omwonenden, gemeente Oldebroek en de bedrijven, welke op de locatie zijn gevestigd.

In 2007 hebben de Gemeente Oldebroek en DeltaWonen samen een woonwensenonderzoek gehouden onder de Oldebroekse bevolking. De burger heeft zijn voorkeur uitgesproken en is zodoende indirect betrokken bij de keuze voor de typen woningen die de gemeente wil realiseren. Dit komt tot uiting in het plan Companjen, waar ingespeeld wordt op de vraag naar betaalbare woningen.

3.3 Stedenbouwkundig programma

De invulling van de beschikbare ruimte welke ontstaat na verplaatsing van het constructiebedrijf op het plangebied, wordt als inbreidingslocatie gezien. Voor dit gebied is een stedenbouwkundig plan opgesteld dat de ontwikkelingen in beeld brengt. In deze paragraaf zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van het plan aangegeven. De overzichtstekening is als figuur bijgevoegd om de planonderdelen visueel inzichtelijk te maken. In paragraaf 4.1 wordt de landschappelijke inpassing beschreven.

Figuur 3.7: Inrichting plangebied Companjen



Het programma voor de locatie bestaat uit de bouw van een appartementengebouw waarvan de begane grond naast een bergruimte ingericht kan worden als zorg, commerciële voorziening en/of wooneenheden. In het appartementengebouw worden maximaal 15 wooneenheden gerealiseerd. Daarnaast worden er twee twee-onder-één kap woningen in het dure segment aangebracht en 10 rijwoningen. Van deze 10 rijwoningen, zullen er vier als seniorenwoning gebouwd worden. Daarmee valt een deel van de woningen in de sociale klasse en wordt invulling gegeven aan het bouwen voor de doelgroep ouderen.

3.4 Conclusie kwaliteitsverbetering

Het plan voorziet in een kwaliteitsverbetering van het gebied. Kwaliteitswinst wordt verkregen door de volgende hiervoor beschreven planelementen:

- De huidige locatie heeft de functie van bedrijfslocatie. Het verplaatsen van een milieuhinderlijk bedrijf uit de kern van Oldebroek, het wegnemen van een stuk verkeershinder als gevolg van af- en aanrijdend vrachtverkeer en het aanpakken van aanwezige bodemverontreinigingproblematiek is een kwaliteitsverbetering voor het centrum van Oldebroek.
- Aansluitend op het vorige punt wordt middels de nieuwbouwwoningen en voorzieningen een leefbaarheidimpuls gecreëerd. De nieuwbouw zal het aanzien van de buurt als geheel verbeteren.
- Het plan is gericht op meerdere doelgroepen. Hierdoor wordt de woondifferentiatie met de ontwikkeling van dit projectgebied verhoogd. De doelgroepen zijn, senioren, starters en mensen met een boven modaal inkomen. Er wordt tegemoet gekomen aan de grote marktvraag naar starterswoningen.
- De plaatsing van de gebouwen sluit aan op het huidige verkavelingspatroon van straten en bebouwing. Tevens wordt de lintstructuur en daarmee de identiteit van Oldebroek versterkt.
- Het realiseren van een commerciële voorziening, zal eveneens een toevoeging betekenen. Een kwalitatieve verbetering is dat het voorzieningenniveau in de wijk wordt vergroot.

4 Toetsing project aan ruimtelijke aspecten

In dit deel wordt het plan, zoals beschreven in het vorige hoofdstuk, getoetst aan ruimtelijke aspecten. Dit betreft, landschappelijke, verkeerskundige en wateraspecten. Aspecten vanuit milieuoogpunt, worden in het volgende hoofdstuk beschreven.

4.1 Stedenbouwkundige aspecten

Bij het ontwerp is specifiek aandacht besteed aan de inpassing binnen de omgeving. Dit komt tot uitdrukking door de inrichting, die in deze paragraaf beschreven wordt.

Beleidsmatig is vastgelegd dat de identiteit, welke zich uit in de vorm van lintbebouwing behouden, dan wel versterkt dient te worden. Het ruimtelijke karakter van het plan is geënt op de parcellering, de positie en de oriëntatie van de bestaande bebouwing in de omgeving. In de huidige situatie wordt deze lijn van lintbebouwing doorbroken door de aanwezigheid van het bedrijfsterrein, dat aan de weg zelf door openheid gekenmerkt wordt.

De vormgeving van de twee-onder-een-kap woningen sluit aan op de aangrenzende huizen binnen dit woonblok. Hierdoor wordt uniformiteit gecreëerd. Het nieuw te realiseren appartementengebouw en de twee bestaande gebouwen vormen een massa die deze loze ruimte vult. Het appartementencomplex zal vier bouwlagen omvatten en wordt voorzien van een schuine kap. De massavorming aan de Zuiderzeestraatweg geeft de straat meer allure. Achterliggende ruimte binnen het plangebied is bestemd voor de ontsluiting en parkeervoorzieningen, alsmede het groen. Het geheel wordt aan de noordzijde door de Zuiderzeestraatweg begrensd. De overige zijden zijn ontsloten middels een U-vormige weg, die hierdoor twee aansluitingen op de Zuiderzeestraatweg biedt. In de zuidoost hoek van het plangebied zijn twee, twee-onder-een-kap woningen gesitueerd. De straat kent op dit punt een korte aftakking om beide woningen te ontsluiten. Aangrenzend aan de U-vormige weg zullen parkeerplaatsen verschijnen. Deze parkeerplaatsen worden omgeven door groen. Hierdoor zullen de auto's minder dominant in het plangebied aanwezig zijn.

Ten behoeve van het plan Companjen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, welke als basis dient voor toetsing bij de beoordeling van bouwvergunningaanvragen.

4.2 Verkeerskundige aspecten

Extern is het plangebied goed ontsloten middels de doorgaande provinciale weg N308, Zuiderzeestraatweg. Intern kent het plan een U-vormige weg, die aan één zijde een kleine aftakking krijgt. Op deze wijze zijn alle planonderdelen met elkaar verbonden en zijn er twee aansluitingen op de Zuiderzeestraatweg voorzien. Voor deze uitritten is door de provincie Gelderland een uitweg vergunning verleend.

Het plan voorziet in parkeermogelijkheden nabij de woningen. Deze parkeervoorzieningen worden verspreid binnen het plangebied aangebracht, grotendeels haaks op de interne ontsluitingsweg. In totaliteit worden 39 openbare parkeervakken gerealiseerd (waarvan 3 aan de Zuiderzeestraatweg). Daarnaast worden ter plaatse van twee hoekwoningen een privé parkeerplaats gerealiseerd. De twee-onder-een-kap woningen beschikken elk over twee eigen

parkeerplaatsen (bij totaaltelling gerekend met factor 1,3). Het totale aantal parkeerplaatsen bedraagt afgerond 44.

Voor de parkeerbehoefte wordt uitgegaan van de richtlijnen die gelden voor de categorie matig stedelijk gebied, conform de CROW. De parkeerbehoefte is uitgewerkt in de onderstaande tabel. Om aan te tonen dat het aantal parkeerplaatsen voldoet ten aanzien van de behoefte, zijn ten aanzien van de begane grond van het appartementengebouw ter indicatie een aantal alternatieven uitgewerkt, afhankelijk van het gebruik. In de parkeerbalans zijn een aantal tijdsperiodes aangegeven, dit in verband met verschillende gebruiksbehoefte per functie.

Tabel: Parkeerbalans

Programma	Aantal/ oppervlak	Parkeer norm	Parkeer behoefte	08:30- 13:00	13:00- 16:30	16:30- 18:00	18:00- 8:30
Factor wonen – dubbelgebruik				50%	60%	90%	100%
<i>Grondgebonden woningen incl. appartementen op verdiepingen</i>							
Rijwoningen	10	1,7	17				
Twee-onder-een-kap	2	1,9	3,8				
Appartementen							
1 ^e en 2 ^e verdieping	12	1,5	18				
Subtotaal			38,8	19,4	23,3	34,9	38,8
<i>Grondgebonden woningen incl. appartementen en alternatieven begane grond</i>							
Alternatief BG1: (wonen)							
- Wonen	3	1,5	4,5	2,3	2,7	4,1	4,5
- Zorg-behandelkamers	-						
- Commercieel	-						
Subtotaal alternatief				2,3	2,7	4,1	4,5
Totaal				22	26	39	43
Alternatief BG2: (zorg)							
- Wonen	-						
- Zorg-behandelkamers	6 (3 avond)	1,5	9	9	9	4,5	4,5
- Commercieel	-						
Subtotaal alternatief				9	9	4,5	4,5
Totaal				28	32	39	43
Alternatief BG3: (commercieel)							
- Wonen	-						
- Zorg-behandelkamers	-						
- Commercieel	280 m ²	3,0/100	8,4	8,4	8,4	8,4	-
Subtotaal alternatief				8,4	8,4	8,4	-
Totaal				28	32	43	39
Alternatief BG4: (zorg + commercieel)							
- Wonen	-						
- Zorg-behandelkamers	4 (2 avond)	1,5	6	6	6	3	3
- Commercieel	180 m ²	3,0	5,4	5,4	5,4	5,4	-
Subtotaal alternatief				11,4	11,4	8,4	3
Totaal				31	35	43	42

Programma	Aantal/ oppervlak	Parkeer norm	Parkeer behoefte	08:30- 13:00	13:00- 16:30	16:30- 18:00	18:00- 8:30
Factor wonen – dubbelgebruik				50%	60%	90%	100%
Alternatief BG5-a: (wonen + zorg)							
- Wonen	2	1,5	3	1,5	1,8	2,7	3
- Zorg-behandelkamers	2 (1 avond)	1,5	3	3	3	1,5	1,5
- Commercieel	-						-
Subtotaal alternatief				4,5	4,8	4,2	4,5
Totaal				24	28	39	43
Alternatief BG5-b: (wonen + zorg)							
- Wonen	1	1,5	1,5	0,8	0,9	1,4	1,5
- Zorg-behandelkamers	4 (2 avond)	1,5	6	6	6	3	3
- Commercieel							-
Subtotaal alternatief				6,8	6,9	4,4	4,5
Totaal				26	30	39	43
Alternatief BG6-a: (wonen + commerc.)							
- Wonen	2	1,5	3	1,5	1,8	2,7	3
- Zorg-behandelkamers	-						-
- Commercieel	190 m ²	3,0	5,7	5,7	5,7	5,7	-
Subtotaal alternatief				7,2	7,5	8,4	3
Totaal				27	31	43	42
Alternatief BG6-b: (wonen + commerc.)							
- Wonen	1	1,5	1,5	0,8	0,9	1,4	1,5
- Zorg-behandelkamers	-						-
- Commercieel	235 m ²	3,0	7,1	7,1	7,1	7,1	-
Subtotaal alternatief				7,9	8,0	8,5	1,5
Totaal				27	31	43	40
Alternatief 7: (allen)							
- Wonen	1	1,5	1,5	0,8	0,9	1,4	1,5
- Zorg-behandelkamers	2 (1 avond)	1,5	3	3	3	1,5	1,5
- Commercieel	170 m ²	3,0	5,1	5,1	5,1	5,1	-
Subtotaal alternatief				8,9	9,0	8,4	3
Totaal				28	32	43	40

Rekeninghoudend met dubbelgebruik voorziet het plan in voldoende parkeermogelijkheden.

4.3 Waterhuishouding

Normstelling en beleid

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing (artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro)), een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets heeft als doel het voorkomen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die in strijd zijn met duurzaam waterbeheer.

Het kwalitatieve als wel het kwantitatieve beheer van het oppervlaktewater berust bij Waterschap Veluwe. Met betrekking tot riolering en infiltratie in de ondergrond berust de controlerende taak bij de gemeente Oldebroek.

Vanaf 1992 zijn richtlijnen van kracht met betrekking tot het functioneren van rioolstelsels. Deze dienen tenminste te voldoen aan een zogenaamde basisinspanning. Deze basisinspanning houdt het volgende in: in nieuwe woon- en werkgebieden dient het (verbeterd) gescheiden rioleringsstelsel (of minimaal met gelijkwaardige vuiluitworp) te worden toegepast.

De uitgangspunten voor de waterhuishouding zijn afkomstig uit:

- Rijksbeleid: 'Vierde Nota Waterhuishouding', 'Waterbeleid in de 21e eeuw (WB21)' en 'Nationaal Bestuursakkoord Water'.
- Provinciaal beleid: 'Waterhuishoudingsplan Gelderland (WHP3)' en 'Gelders Milieuplan (GMP3)'.
- Waterschapsbeleid: 'Stroomgebieduitwerkingsplan Elburg-Oldebroek (2007-2010)'.
- Gemeentelijk beleid: 'Waterplan Oldebroek (2010-2015)'.
- Tevens is door de provincie Gelderland het document "Beslisboom voor hemelwater" uitgegeven (BORG boom). Deze is verder door Werkgroep Riolering West-Nederland (wRw) aangevuld (Beslisboom aan en afkoppelen verharde oppervlakken 2003). In beide afkoppelbomen staan diverse keuzemogelijkheden aangegeven met betrekking tot de afvoer van hemelwater.

Waterhuishoudingplan

Door BOOT organiserend ingenieursburo is een waterhuishoudingplan opgesteld, waarin zowel de huidige als toekomstige situatie zijn beschreven. Bij het ontwerp is rekening gehouden met de richtlijnen van het waterschap. Bijzonder aandacht is gegeven aan de duurzaamheidsthema's, wat tot uiting komt door het gescheiden afvoeren van vuil- en hemelwater.

Het plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Veluwe. De randvoorwaarde van het waterhuishoudingplan zijn afgestemd met zowel het Waterschap Veluwe als de gemeente Oldebroek. Het waterhuishoudingplan is als separate bijlage opgenomen bij de ruimtelijke onderbouwing.

De bestaande waterhuishoudkundige situatie voor het uitbreidingsplan Companjen te Oldebroek wordt voldoende geacht voor de realisatie van woningbouw met kruipruimten. De berging en infiltratie van afgekoppeld hemelwater in de bodem is in beperkte mate mogelijk. Overstortmogelijkheden op het aanliggende water wordt wenselijk geacht ter voorkoming van ongewenst hoge grondwaterstanden ten tijde van neerslagrijke omstandigheden. Bij ophoging en/of vervanging van grond dient goed doorlatend zand gebruikt te worden.

In het plan is de mogelijkheid voor een duurzame waterhuishouding uitgewerkt:

- Om een gedeelte of de totaal benodigde berging te behalen wordt ter plaatse van de parkeervakken en/of de rijbaan waterpasserende bestrating met berging in de fundering (bijv. Aquaflow-systeem) toegepast.
- Vanuit waterpasserende verharding dient een overstortvoorziening te worden gemaakt op de bestaande (te verleggen) overkluisde watergang, om tijdens hevige buien wateroverlast te voorkomen.

In het zuiden van het plangebied ligt een overkluisde A-watgang (duiker). Ten aanzien van de duiker zijn in samenspraak met gemeente Oldebroek en Waterschap Veluwe de volgende aandachtspunten opgesteld:

- De duiker dient ter plaatse van de 2-onder-1-kapwoningen te worden verlegd.
- De verantwoordelijkheid van het constructief onderhoud van de duiker zal óf bij de gemeente, óf bij het waterschap komen te liggen. Hier zullen nadere afspraken tussen beide partijen worden gemaakt. Het is niet wenselijk om dit bij de buurtbewoners te houden/leggen. Het waterschap is en blijft verantwoordelijk voor de doorstroming in de duiker.
- De benodigde omleiding kan worden gerealiseerd, mits daar op iedere bocht een inspectieput wordt geplaatst, zodat in geval van verstopping de duiker bereikbaar is.
- De duiker dient te allen tijde toegankelijk te zijn voor inspectie/onderhoudswerkzaamheden. Het is daarom wenselijk dat de duiker in publiek terrein ligt.
- Het betreft een A-watgang. Langs de duiker is aan weerszijde een keurzone van toepassing. In overleg met het waterschap is afgesproken dat voor het gebruik van de keurzone, voor o.a. het plaatsen van schuttingen, tuinhuisjes e.d., een ontheffing zal worden aangevraagd, zodat dit geen belemmering zal opleveren voor de toekomstige gebruikers c.q. bewoners. In deze ontheffingsaanvraag zal worden aangegeven hoe onderhoud kan worden gewaarborgd. Een van de maatregelen is dat op de hoekpunten van de beduikerde watgang een inspectieput wordt geplaatst.

Conclusie

Het plan voorziet in een verbetering van de waterhuishouding. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. In het nieuwe plan wordt meer groen gecreëerd en wordt gestreefd naar het vasthouden van het hemelwater binnen het plangebied. In geval van extreme weersituaties wordt gebruik gemaakt van een overstortmogelijkheid op de aanwezige duiker. Het waterhuishoudingsplan is afgestemd met Waterschap Veluwe en gemeente Oldebroek. De inrichting en aanpassingen van de waterhuishouding voldoen aan de doelstellingen van duurzaam waterbeheer.

5 Toetsing project aan milieuaspecten

In dit hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevante milieuaspecten.

5.1 **Wegverkeerslawaaï**

Normstelling en beleid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) bevinden zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van woonerven en 30 km/h-wegen. Binnen de geluidszone van een weg dient de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen aan bepaalde wettelijke normen te voldoen. Volgens artikel 74 van de Wgh is de breedte van een geluidszone afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (stedelijk of buitenstedelijk).

De geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen mag in principe niet meer bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Indien de gevelbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde en geluidsreducerende maatregelen onvoldoende doeltreffend zijn dan wel overwegend bezwarend, kan een verzoek worden gedaan tot vaststelling van een hogere grenswaarde (HGW). Voor het aanvragen van een HGW dient gebruik gemaakt te worden van het regionale Beleidskader Geluid Vaststelling Hogere Grenswaarde. Om hiervoor in aanmerking te komen, mag de geluidsbelasting aan de gevels, voor woningen in binnenstedelijk gebied, niet meer bedragen dan de uiterste grenswaarde van 63 dB. Voor een zorgfunctie met een behandelruimte is dit maximaal 53 dB.

Onderzoek

Door ABOVO Acoustics is een onderzoek uitgevoerd in het kader van de Wet geluidhinder. Het rapport is als separate bijlage opgenomen.

Het bouwplan bevindt zich in de bebouwde kom en ligt in de zone van de volgende wegen:

- Zuiderzeestraatweg (50 km/u binnen bebouwde kom en 80 km/u daarbuiten)
- Stationsweg (30 km/u)
- Stouwdamsweg (30 km/u)
- Van Sytzamalaan (30 km/u)

De resultaten van het onderzoek zijn samengevat in de volgende tabel. Ten aanzien van de Begane grond van het appartementengebouw, zijn een aantal alternatieven uitgewerkt, afhankelijk van het toekomstig gebruik. Er gelden namelijk vanuit de Wet geluidhinder andere eisen voor wonen, zorgvoorzieningen (met behandelkamers) en commerciële voorzieningen.

Tabel: Samenvatting resultaten wegverkeerslawaaï

Functie	Eisen Wet geluidhinder (dB)		Resultaat	Conclusie best. plan	Conclusie bouwvergunning (maatregelen)
	Voorkeurs waarde	Uiterste grenswaarde			
Grondgebonden woningen					
Rijwoningen	48	63	3 oostelijke woningen: 51, 51 en 49 dB overig: < 48 dB	HGW 3 woningen Overig voldoet aan voorkeurswaarde	Gevelisolatie 3 woningen
Twee-onder-een-kap	48	63	48 dB	Voldoet aan voorkeurwaarde	Geen bijzonderheden
Appartementen verdiepingen					
1 ^e verdieping	48	63	Voor: 61, 61 dB Midden: 53, 55 dB Achter: 50, 53 dB	HGW alle appartementen	Gevelisolatie
2/3 ^e verdieping	48	63	Voor: 61, 61 dB Midden: 54, 55 dB Achter: 51, 53 dB	HGW alle appartementen	Gevelisolatie
Varianten BG (combinatie van onderstaande functies mogelijk)					
Functie Wonen - Maximale 3 eenheden, posities nader in te delen; geluid afhankelijk positie	48	63	Voor: 61, 61 dB Midden: 54, 53 dB Achter: 51, 49 dB	HGW alle appartementen	Gevelisolatie Gevelisolatie Gevelisolatie
Functie Zorg - posities nader in te delen; geluid afhankelijk positie)	48	53	Voor: 61, 61 dB Midden: 54, 53 dB Achter: 51, 49 dB	Dove gevel (dg) 1 x HGW en 1x dg HGW	Gevelisolatie Gevelisolatie Gevelisolatie
Functie Commercieel - posities nader in te delen; geluid afhankelijk positie)	- -	- -	Voor: 61, 61 dB Midden: 54, 53 dB Achter: 51, 49 dB	n.v.t. n.v.t. n.v.t.	Gevelisolatie Gevelisolatie Gevelisolatie

Beoordeling

Onderdeel van het akoestisch onderzoek is een uitgevoerd maatregelenonderzoek, in lijn met het beleid voor een Hogere Grenswaarde.

Voor de meeste bestemmingen in het plan wordt niet voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh. Er zijn geen redelijkerwijs te nemen maatregelen aan de bron en in de overdracht, die de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde teniet doen. Het verlagen van de geluidbelasting middels zulke maatregelen is niet opportuun gezien de kosten (bronmaatregelen) of de impact op de omgeving (overdrachtsmaatregelen).

Aangezien bij diverse woning/ruimtes niet voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde en maatregelen niet opportuun zijn, wordt gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure een procedure gevolgd voor Hogere Grens Waarde voor het geluid voor de volgende eenheden:

- Rijwoningen: 3 woningen

- Appartementengebouw: alle woningen met optie om begane grond in te richten voor zorgfunctie met behandelkamer.

Conclusie

Geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaaï is een relevante factor bij de uitwerking van het bouwplan, dit als gevolg van een hoge geluidsbelasting. Er dient een hogere waarde te worden verleend om het bouwplan mogelijk te maken. Daarnaast dienen in de uitwerking van het bouwplan geluidsisolerende maatregelen worden getroffen.

5.2 Luchtkwaliteit

Normstelling en beleid

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2, Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Artikel 5.16 Wm (eerste lid) geeft aan hoe en onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (opgesomd in het tweede lid) kunnen uitoefenen in relatie tot luchtkwaliteitseisen. Als aannemelijk is dat aan één of een combinatie van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde.
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit.
- Een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van een stof.
- Een project is genoemd of past binnen het NSL of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Dit laat onverlet, dat sprake dient te zijn van een goede ruimtelijke ordening en een goede belangenafweging bij het uitoefenen van de genoemde bevoegdheden.

Ook dient er rekening gehouden te worden met de inhoud van het "Besluit gevoelige bestemmingen", dat sinds 16 januari 2009 in werking is getreden. Dit besluit stelt regels omtrent de realisatie van gevoelige bestemmingen zoals mogelijk binnen dit plan (met wijzigingsbevoegdheid) worden gerealiseerd (zorgcentrum). Het besluit stelt, dat geen gevoelige bestemmingen binnen een afstand van 50 meter van een provinciale weg mogen worden gerealiseerd, wanneer sprake is van een overschrijding of dreigende overschrijding.

Onderzoek

Door ABOVO Acoustics is een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek is in de bijlage opgenomen.

Als eerste is een overschrijdingstoets verricht. Dit houdt in dat middels berekeningen is vastgesteld of al dan niet van een overschrijding van de luchtkwaliteitsnormen sprake is. In de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 wordt de wijze van het beoordelen van de luchtkwaliteit vastgelegd. Uit het onderzoek blijkt dat geen sprake is van overschrijdingen van grenswaarden voor luchtkwaliteit, zodat de ontwikkeling vanuit juridisch oogpunt kan plaatsvinden.

De resultaten en kwaliteitstoets geven aan, dat het realiseren van het voorgestelde plan zich hier verdraagt met een goede ruimtelijke ordening. De luchtkwaliteit blijft ver beneden de wettelijke grenswaarden en is in vergelijking tot criteria voor luchtkwaliteit van de GGD en WHO niet

zodanig slecht, dat dit voor de gevoeligeren groepen tot problemen zal leiden. Derhalve kan het plan voor wat betreft luchtkwaliteit, zonder meer worden gerealiseerd.

Conclusie

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor het plan.

5.3 Bedrijven en milieuhinder

Normstelling en beleid

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen), worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt binnen aanvaardbare voorwaarden activiteiten te verrichten. Ruimtelijk relevante hinderaspecten zijn geur, stof, geluid en gevaar.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is altijd sprake van een tweezijdig belang:

- Kan een goed woon- en verblijfsklimaat worden gegarandeerd.
- Worden bedrijven beperkt door de ontwikkeling.

Gelet op de verschillende regelgeving, wordt hierbij onderscheid gemaakt naar agrarische en niet agrarische bedrijven.

De Wet geurhinder veehouderij (Wgv) schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Het wettelijke kader voor overig bedrijvigheid wordt voornamelijk gevormd door de Wet Milieubeheer het Activiteitenbesluit. Als leidraad bij ruimtelijke ontwikkelingen kan de VNG publicatie Bedrijven en Milieuzonering (2009) worden gehanteerd.

Onderzoek

Door BOOT organiserend ingenieursburo is onderzoek gedaan naar het aspect bedrijven en milieuhinder. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de bijlage.

Het uitgevoerde onderzoek omvat de volgende elementen:

- Inventarisatie van de in de omgeving aanwezige bedrijven, inclusief de vergunde activiteiten (bron: milieuvergunningen bij gemeente).
- Beoordelen van afstanden tussen bedrijven en planlocatie.

Aan de Zuiderzeestraatweg zijn diverse bedrijven gelegen, nabij het plangebied. Deze zijn op de volgende figuur weergegeven. Er zijn in de nabijheid geen agrarische bedrijven gevestigd.

Figuur 5.1: Overzicht bedrijven



De rijwielhandel aan de Zuiderzeestraatweg 177 grenst aan het plangebied. Voor een dergelijke functie wordt in de bedrijvenlijst van de VNG op basis van het aspect geluid en gevaar een afstand van 10 meter aangehouden. De werkelijke afstand van de werkplaats tot aan de gevel van de geplande rijwoningen bedraagt circa 12 meter.

De afstanden uit de bedrijvenlijst betreffen adviesafstanden. De werkelijke afstand is licht groter dan de adviesafstand. Bij een dergelijke situatie is het goed om te beoordelen of de adviesafstand voor de betreffende situatie voldoet.

In de huidige situatie is geen sprake van onaanvaardbare geluidsoverlast (mede vanwege de bestaande geluidsvoorschriften en isolatiemaatregelen) en dit zal ook in de nieuwe situatie niet het geval zijn. Voorwaarde is wel dat de nieuwe gevels voorzien worden van een deugdelijke geluidsisolatie. Deze eis geldt al vanwege het wegverkeerslawaai van de Zuiderzeestraatweg. Voor de rijwielhandel zijn geen extra geluidmaatregelen nodig. Het aspect gevaar is minimaal. Bij de bedrijfsvoering van rijwielhandel worden beperkt gevaarlijke stoffen opgeslagen, waarbij vanuit het Activiteitenbesluit voorschriften worden gesteld aan het veilig opslaan.

De activiteiten welke worden uitgevoerd vallen in de lichtste milieucategorie. De minimum afstand die in de bedrijvenlijst is opgenomen is 10 meter (0 meter komt niet voor, aangezien de richtlijn uit gaat van functiescheiding). De richtafstanden zijn gebaseerd op omgevingstypen "rustige woonwijk" en "rustig buitengebied".

Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied waar op dit moment sprake is van een verscheidenheid aan centrumfuncties, zoals detailhandel en horeca. In een centrumgebied worden dergelijke functies in de nabijheid van woningen toelaatbaar geacht, mits ze voldoen aan de gestelde milieuvorschriften. Er is geen sprake van functiescheiding ter plaatse van de planlocatie, waar de richtlijn vanuit gaat. Daarnaast kan er vanuit de functies die in de omgeving plaatsvinden, alsmede de ligging aan de provinciale weg Zuiderzeestraatweg, niet gesproken worden van een “rustige woonwijk”.

Bijlage 4 van VNG publicatie gaat uit van een situatie bij functiemening, zoals zones met functiemening langs stedelijke toegangswegen en woongebieden met kleinschalig bedrijvigheid, zoals in deze situatie het geval is. De activiteiten op Zuiderzeestraatweg 177 vallen hier in de categorie A, hetgeen betekent dat activiteiten zodanig weinig milieubelastend zijn voor de omgeving, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit voor scheiding van wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.

Conclusie

Het aspect Bedrijven en milieuhinder vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling (bestemming wonen).

5.4 Externe veiligheid

Normstelling en beleid

De essentie van het aspect externe veiligheid is een ruimtelijke scheiding aanhouden (zoneren) tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicobronnen. Risicobronnen voor de externe veiligheid zijn bedrijven waar grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (via weg, water, spoor, buisleidingen) en luchtvaartterreinen in algemene zin (luchtvaartveiligheid). Het wettelijke kader wordt gevormd door onder andere het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), de Wet milieubeheer en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen.

Onderzoek

Door BOOT organiserend ingenieursburo is onderzoek gedaan naar het aspect bedrijven en milieuhinder. De resultaten daarvan zijn opgenomen in de bijlage.

Het onderzoek omvat de volgende elementen:

- Inventarisatie van risicobronnen in de omgeving. Hiertoe onder andere gebruik gemaakt van de website www.risicokaart.nl, gegevens gemeente en brandweer, resultaten van Klic-melding, Basisnet Ministerie van Verkeer en Waterstaat en RIVM.
- Beoordelen van afstanden tussen bronnen en planlocatie.

Uit het onderzoek komt naar voren dat in de nabijheid van het plangebied geen risicobronnen met betrekking tot externe veiligheid aanwezig zijn. De provinciale weg N308 is naast het plangebied gelegen. Deze wordt niet als routing voor gevaarlijke stoffen gebruikt.

Conclusie

Externe veiligheid vormt geen belemmering voor realisatie van het project.

5.5 Bodemkwaliteit

Normstelling en beleid

In het geval van functiewijzigingen dient te worden bekeken of de milieuhygiënische bodemkwaliteit voldoende is voor de betreffende functiewijziging. Het wettelijk kader wordt gevormd door het Besluit Bodemkwaliteit.

Door de gemeente Oldebroek wordt momenteel gewerkt aan een bodemfunctiekaart. Onderhavig perceel krijgt hierbij de functie Wonen. Na vaststelling van de functiekaart, betekent dit dat de kwaliteit dient te voldoen aan de eisen voor de functie wonen.

Onderzoek

Voor de planlocatie zijn in het verleden diverse onderzoeken verricht. In 2005 is door Mateboer Milieutechniek BV het terrein van de Zuiderzeestraatweg 173 volledig onderzocht. Het onderzoek is uitgevoerd in drie fasen, namelijk een vooronderzoek (conform NVN 5725 - Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek), een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740 - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek - onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) en een nader bodemonderzoek conform de Richtlijn nader onderzoek (SDU, 1995). Aanvullend is in 2006 door Mateboer Milieutechniek BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd naar asbest in bodem (conform NEN 5707 – Bodem inspectie, monsterneming en analyse van asbest in bodem). De rapportages van de bodemonderzoeken zijn in de bijlage opgenomen.

In 2009 is door Verhoeve Milieu BV het terreindeel Zuiderzeestraatweg 175-177 onderzocht. Ook dit onderzoek is uitgevoerd in drie fasen, namelijk een vooronderzoek (conform NVN 5725 - Leidraad bij het uitvoeren van vooronderzoek bij verkennend, oriënterend en nader onderzoek), een verkennend bodemonderzoek (conform NEN 5740 - Onderzoeksstrategie bij verkennend onderzoek - onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van bodem en grond) en een nader bodemonderzoek conform de Richtlijn nader onderzoek (SDU, 1995).

Zuiderzeestraatweg 173

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken volgt dat de bodem op een aantal plaatsen is verontreinigd en dient te worden gesaneerd om geschikt te worden gemaakt voor de functie Wonen. Het betreft voornamelijk verontreinigingen met minerale olie en deels PAK. Totale omvang wordt geschat op ca. 130 m³. Daarnaast dienen een tweetal ondergrondse tanks te worden gereinigd en verwijderd.

Het uitgevoerde asbest in bodem onderzoek wijst op een mogelijke verontreiniging bij een tweetal locaties.

In juni 2009 heeft Verhoeve Milieu een update van het onderzoek uitgevoerd. Ten aanzien van het aspect asbest wordt gesteld dat de exacte omvang in de voorbereiding van of tijdens de sanering nader in beeld wordt gebracht. De methode waarop dit zal gebeuren, wordt vastgesteld in het saneringsplan waarvoor een beschikking zal worden aangevraagd bij de provincie Gelderland.

Middels de extra notitie van juni 2009 is aangetoond dat de resultaten uit het eerdere bodemonderzoek als actueel beschouwd worden. Reden voor deze aanname is dat sinds het voorgaande onderzoek dezelfde activiteiten hebben plaatsen gevonden, onder strenger milieutoezicht.

Zuiderzeestraatweg 175-177

Uit de uitgevoerde bodemonderzoeken volgt dat de bodem op een aantal plaatsen is verontreinigd en dient te worden gesaneerd om geschikt te worden gemaakt voor de functie Wonen. Het betreft voornamelijk verontreinigingen met PAK en lood in de grond en minerale olie in grond en grondwater. Totale omvang wordt geschat op ca. 110 m³ grond en het grondwater in een bodemvolume van ca. 345 m³.

Conclusie

De bodem dient op een aantal plaatsen te worden gesaneerd, om deze geschikt te maken voor de functie Wonen.

5.6 Ecologie

Normstelling en beleid

Als gevolg van de plannen zal het terrein veranderen en deels worden (her)bebouwd. Bij het uitvoeren van onder meer bouwprojecten en bestemmingswijzigingen dient rekening te worden gehouden met beschermde soorten en gebieden. Wet- en regelgeving omtrent deze soorten en gebieden is vastgelegd in de Flora- en faunawet (Ff-wet), Natuurbeschermingswet (NB-wet) en het Streekplan.

Onderzoek

Door Slag BV is een quick scan Flora en Faunaonderzoek en een vleermuizenonderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn in deze paragraaf opgenomen.

Het plangebied ligt binnen Nationaal Landschap Veluwe. Negatieve effecten op de kernkwaliteiten van dit landschap zijn uitgesloten. Het plangebied ligt niet in of in de omgeving van overige beschermde gebieden. Een negatief effect op overige beschermde gebieden is uitgesloten.

Tijdens het uitgevoerde veldonderzoek werd één beschermde soort aangetroffen, te weten Steenbreekvaren. Deze soort bevindt zich in tabel 2 van de Flora- en faunawet. Om te voorkomen dat als gevolg van de ingreep de groeiplaats zal verdwijnen is in overleg met het ministerie van LNV (bevoegd gezag in het kader van de Flora en Faunawet) beoordeeld op welke wijze de Steenbreekvaren behouden kan worden. Hiertoe zal een deel van de muur waarin de Steenbreekvaren zich bevindt, terug worden geplaatst in een groenstrook binnen het plangebied. De bodem achter het blok wordt op gelijke hoogte gebracht met de top van het blok. Hiermee is een goede vochtvoorziening gegarandeerd. De varens worden op het oosten of noorden georiënteerd. Met inachtneming van deze werkwijze is door het ministerie van LNV geconcludeerd dat de steenbreekvaren niet wordt verstoord en derhalve geen ontheffing benodigd is. Dit is bevestigd in haar brief met als kenmerk FF/75C/2009/0191, d.d. 05-08-2009.

Bedreigde fauna (Rode lijst) werd niet aangetroffen en dit is ook niet te verwachten. Beschermde fauna is (mogelijk) aanwezig uit de soortgroepen zoogdieren, vleermuizen, vogels en amfibieën. Van tabel 1 zijn algemene soorten zoogdieren en amfibieën te verwachten. Soorten van tabel 1 zijn niet ontheffingsplichtig in geval van ruimtelijke ingrepen.

Van tabel 2 is de aanwezigheid van algemene soorten broedvogels mogelijk. Bij uitvoering van werkzaamheden in de broedtijd is de kans op negatieve effecten op broedvogels groot. Het verstoren van broedvogels is verboden volgens de Flora- en faunawet. In verband met de aanwezigheid van broedvogels dient daarom de sloop buiten het broedseizoen te worden

gepland. Het broedseizoen loopt van circa 1 maart tot 1 augustus. Vroegere en latere broedgevallen zijn mogelijk, met name van Turksetortel en huismuis.

Van tabel 3 is specifiek onderzoek verricht naar het voorkomen van vaste verblijfplaatsen van vleermuizen. Alle soorten vleermuizen zijn strikt beschermd (tabel 3/bijlage IV HR). Uit het vleermuizenonderzoek is geen belang voor vleermuizen gebleken van de gebouwen in het plangebied. In de nabijheid van het plangebied (aangrenzende locatie) komen verblijfplaatsen van de gewone dwergvleermuis voor. Een negatief effect op de functionaliteit van deze plaatsen als gevolg van het plan is uitgesloten, aangezien de gevels toegankelijk blijven.

Conclusie

Binnen het plan zijn geen beschermde soorten aangetroffen waarvoor in het kader van de herontwikkeling een ontheffing van de Flora en Fauna wet benodigd is.

5.7 Archeologie

Normstelling en beleid

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen en in 1998 door Nederland geratificeerd. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van een goede ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen bij de voorbereiding van een project.

Onderzoek

Om te kunnen bepalen of de veranderingen op het terrein een negatieve invloed hebben op eventuele archeologische waarden, is door ADC ArcheoProjecten een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd, dat als separate bijlage is opgenomen. Het onderzoek betreft een verkennend onderzoek en bestaat uit een bureau- en veldonderzoek.

Volgens het Actueel Hoogtebestand Nederland bevindt het plangebied zich op een laagte in het landschap. Deze laagte gaat gepaard met een nattere bodem. Het plangebied bevindt zich in een gebied waar pleistoceen dekzand aanwezig is, dat waarschijnlijk bedekt is (geweest) met een dunne laag veen. Er is hierdoor sprake van twee vermoedelijke vondstniveaus.

De verwachte archeologische resten op het eerste niveau, het dekzand, bestaan hoofdzakelijk uit aardewerk- of vuursteenstrooiingen. Mogelijk is binnen het plangebied op het pleistocene dekzand ook veen gesitueerd. In dat geval worden in het plangebied daardoor direct aan of onder het maaiveld archeologische resten verwacht uit de periode van de ontginning van het veen in de Late Middeleeuwen. Archeologische sporen (uitgezonderd diepe paalsporen, waterputten etc.) worden binnen ca. 50 cm beneden de top van de beide niveaus verwacht.

Volgens eerder uitgevoerde milieukundige boringen door Mateboer Milieutechniek B.V. is de bodem gemiddeld tot circa 50 cm –mv verstoord. Er dient dus rekening gehouden te worden met een mogelijk verstoord vondstniveau.

Op basis van deze gespecificeerde verwachting en het Plan van Aanpak is in het plangebied een booronderzoek uitgevoerd. Met uitzondering van boring 3 is ter plaatse van alle boringen een ophogingspakket aanwezig. In de boringen 2, 3 en 4 is de bodem daaronder verstoord tot in de ondergrond (C horizont). Alleen boringen 1 en 5 laten een oorspronkelijke humeuze A-horizont zien die op natuurlijke wijze overgaat in de C-horizont: een moerige eerdlaag van weinig zand,

zoals ook werd verwacht op grond van het bureauonderzoek. Alleen rond deze beide boringen is sprake van een onverstoorde ondergrond.

Conclusie

Op basis van de resultaten van het uitgevoerde onderzoek adviseert ADC ArcheoProjecten geen aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren. Wat betreft de archeologie is er geen belemmering om dit deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Het is echter niet volledig uit te sluiten dat binnen het onderzochte gebied toch nog archeologische resten voorkomen. Het verdient daarom aanbeveling om de uitvoerder van het grondwerk te wijzen op de plicht archeologische vondsten te melden bij de bevoegde overheid, zoals aangegeven in de Monumentenwet.

5.8 Leidingen

Er zijn in het projectgebied en zijn directe omgeving geen planologisch relevante leidingen gelegen, zoals hoge druk gasleidingen.

6 Juridische planbeschrijving

De juridische regeling bij dit bestemmingsplan wordt in dit hoofdstuk toegelicht.

6.1 Verantwoording planvorm

Dit bestemmingsplan vormt het juridische kader waarbinnen de planontwikkeling en kwaliteitsverbetering van locatie Companjen kan worden gerealiseerd en worden gebruikt.

De basis voor een bestemmingsplan vormt de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de daarbij behorende ministeriële regelingen. Onder de Wro worden alle planologische visies, plannen, besluiten, verordeningen en algemene maatregelen van bestuur (Wro instrumenten) digitaal vervaardigd en digitaal beschikbaar gesteld. Om dit mogelijk te maken zijn de RO standaarden 2008 ontwikkeld. Deze standaarden zijn met een ministeriele Regeling gekoppeld aan de Wro. Het betreft de volgende standaarden: de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP2008) en de Praktijkrichtlijn bestemmingsplannen (PRBP2008). Dit bestemmingsplan is conform deze standaarden opgesteld.

In het bestemmingsplan zijn voor iedere gebruiksfuncties specifieke regels opgenomen. Deze planvorm biedt rechtszekerheid voor de bewoners en gebruikers van de aangrenzende gebieden. De in het inrichtingsplan vastgelegde omvang van de diverse functies is vastgelegd in de bestemmingsregeling. Door deze wijze van bestemmen zijn de functies ruimtelijk begrensd.

6.2 Opbouw regels

De opbouw van de planregels zijn afgeleid van de SVBP2008 en de gemeentelijke standaard regels. Deze voorziet in de volgende hoofdstukken:

- Inleidende regels (onder andere begrippen en wijze van meten)
- Bestemmingsregels (gebruiksfuncties)
- Algemene regels (gebruik van gronden, procedureregels en algemene ontheffings- en wijzigingsregels)
- Overgangs- en slotregels.

6.3 De bestemmingen

In deze paragraaf wordt een toelichting gegeven op de bestemmingen die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

De bestemmingsbepalingen bevatten regels met betrekking tot het gebruik van de gronden. Soms is voor een gedeelte van de bestemming door middel van een aanduiding behorende bij de bestemming aangegeven dat ter plaatse van deze aanduiding een specifiek gebruik dan wel een bepaalde bouwvorm dan wel maatvoeringregels van toepassing zijn.

Artikel 1. Begrippen

De begripsbepalingen geven definities van in de voorschriften gehanteerde begrippen.

Artikel 2. Wijze van meten

In dit artikel wordt de wijze van meten van de in de voorschriften gehanteerde maten beschreven.

Artikel 3. Gemengd

Deze bestemming regelt het appartementengebouw met op de begane grond ruimte voor zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en commerciële doeleinden.

Artikel 4. Groen

De bestemming "Groen" regelt het groen in het plangebied.

Artikel 5. Verkeer

Deze bestemming regelt het verkeer in het plangebied.

Artikel 6. Wonen 2

Deze bestemming regelt het wonen in halfvrijstaande woningen.

Artikel 7. Wonen 3

Deze bestemming regelt het wonen in rijenwoningen

Artikel 8. Wonen 4

Deze bestemming regelt het wonen in rijenwoningen

Artikel 9 tot en met 12

In deze artikelen zijn een aantal algemene regels opgenomen waaronder een algemene wijzigingsbevoegdheid om bouwgrenzen en bestemmingsgrenzen op ondergeschikte wijze aan te kunnen passen.

Artikel 13 Overgangsrecht

Dit artikel is overeenkomstig de wettelijke regeling opgenomen.

Artikel 14 Titel

In dit artikel is de aanhaal titel opgenomen.

7 Economische uitvoerbaarheid

Het plan Companjen betreft een inbreidingslocatie ter plaatse van de bedrijfslocatie Companjen aan de Zuiderzeestraatweg (N308). Het plan bestaat uit de bouw van een appartementengebouw waarvan de begane grond naast een bergruimte ingericht kan worden als zorg, commerciële voorziening en/of wooneenheden. In het appartementengebouw worden maximaal 15 wooneenheden gerealiseerd. Daarnaast worden twee halfvrijstaande woningen, zes rijwoningen en vier seniorenwoningen gerealiseerd.

Beleid

Het plan past binnen het ruimtelijke beleid van Rijk, provincie en gemeente. Het voorziet namelijk in inbreiding ter plaatse van een bedrijfslocatie in het centrum van Oldebroek. De locatie is opgenomen als inbreidingslocatie in de *Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek*. Het plan geeft een belangrijke kwaliteitsimpuls aan het centrum van Oldebroek. Om de ontwikkeling te kunnen financieren is een ISV-subsidie (voor stedelijke vernieuwing) de provincie Gelderland verleend.

Resultaten Ruimtelijke en milieuaspecten

Om de functie van de planlocatie te kunnen wijzigen is een gedeeltelijke sanering van de bodem benodigd. De kosten hiervoor zijn opgenomen in de raming voor de ontwikkeling. Geluidhinder als gevolg van wegverkeerslawaai is een relevante factor bij de uitwerking van het bouwplan, dit als gevolg van een hoge geluidsbelasting. Er dient een hogere waarde te worden verleend om het bouwplan mogelijk te maken. Daarnaast dienen constructieve ingrepen te worden gedaan in het bouwplan. Vanuit de overige ruimtelijke en milieuaspecten wordt met de huidige resultaten geen beperkingen verwacht, alsmede extra kosten.

Initiatiefnemer

De gemeente Oldebroek is geen initiatiefnemer en risicodragende partij in de ontwikkeling. Uitvoering vindt plaats onder particuliere verantwoordelijkheid.

Planschade

Er is een planschade risicoanalyse opgesteld. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat de verwachting is dat voor derden geen planologisch nadeel wordt ondervonden door de planwijziging. Voornaamste reden is dat de huidige bebouwingsmogelijkheden en gebruiksfunctie veelal meer belastend zijn dan de geplande woonbebouwing en functie. De gemeente Oldebroek heeft een planschadeovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

Financiering

Door de initiatiefnemer is een raming opgesteld van de totale plankosten. Als gevolg van de verplaatsingskosten van de huidige gebruiker, alsmede de kosten voortvloeiende uit de benodigde bodemsanering, komt deze uit op een negatieve exploitatie. Gelet op kwaliteitsverbetering die voortvloeit uit realisatie van het plan, is uitvoering wel gewenst. Ten behoeve van de realisatie is een subsidie verleend door provincie Gelderland, op basis van de ISV (Investering Stedelijke Vernieuwing).

Conclusie

Gelet op voorgaande wordt verwacht dat het plan economisch uitvoerbaar is.

8 Inpraak en overleg

Bij de totstandkoming van dit project is overleg geweest tussen de ontwikkelaar en belanghebbenden, zoals direct omwonenden, gemeente Oldebroek en de bedrijven, welke op de locatie zijn gevestigd. Tijdens de uitwerking van het ontwerp is het plan tweemaal (twee ontwerpvarianten) besproken met aanwonenden. Ten opzichte van de laatste ontwerpversie is de opzet van het appartementengebouw deels gewijzigd.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 23 december 2009 tot 2 februari 2010 voor inspraak ter inzage gelegen. Van deze inspraakmogelijkheid is door diverse omwonenden gebruik gemaakt. De resultaten van de inspraak zijn verwerkt in een inspraaknota, welke op de volgende pagina's van de toelichting is weergegeven. De Inspraak heeft geleid tot een aantal aanpassingen, zoals vermeld staat op de inspraaknota. De voornaamste hiervan zijn:

- Het appartementengebouw wordt verder van de Zuiderzeestraatweg geplaatst. De voorzijde wordt gelijk getrokken aan de voorzijde van het naastgelegen woonhuis op Zuiderzeestraatweg 175.
- De maximale bouwhoogte van het appartementengebouw is aangepast aan de daadwerkelijke vormgeving, waarbij onderscheid gemaakt wordt in goot en nokhoogte.
- Bij bestemming gemengd (appartementengebouw) is mogelijkheid voor horeca en detailhandel uit de planregels verwijderd.
- Tegenstrijdigheden ten aanzien van aantal wooneenheden in het appartementengebouw zijn aangepast.
- Er is een onderscheid gemaakt in de bouwhoogtes voor "eengezins" rijwoningen en de seniorenwoningen.
- De percelen uit het voorontwerp met de bestemming Wonen 4, zijn uit het bestemmingsplan gelaten.
- De bouwhoogtes van vlaggenmasten zijn aangepast.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode van 19 mei tot 29 juni 2010 ter inzage gelegen. De resultaten zijn verwerkt in een nota van zienswijze.

Commentaarnota inzake Voorontwerpbestemmingsplan Woningbouwproject Companjen

	Indiener reactie	Inspiraakreactie	Beoordeling gemeente
A.	G. Companjen Zuiderzeestraatweg 169 8096 BH Oldebroek ingekomen 12 januari 2010	1. Verplaatsen lantaarnpaal aan de Zuiderzeestraatweg richting Zwolle; 2. Beveiligen van de erfafscheiding van betrokkene voor achteruitrijdende auto's vanaf de parkeerplaats voor het appartementengebouw; 3. De erfafscheiding van betrokkene is als gevolg van de sloopwerkzaamheden beschadigd en gevraagd wordt of dit (weer) kan worden hersteld; 4. Hoe zit het met de verschillende peilhoogte van het terrein in relatie met omringende terreinen en de afvoer van hemelwater; 5. Betrokkene heeft een privaatrechtelijke afspraak met de projectontwikkelaar over het eventueel terug leveren van gronden wanneer afspraken niet worden nagekomen en vraagt zich af welke bestemming deze gronden dan krijgen; 6. De vraag is of er een parkeerverbod komt langs het perceel van betrokkene (westzijde ontsluitingsweg); 7. Gevraagd wordt of er in het plangebied straatverlichting komt; 8. Perceelsgrenzen zijn op de diverse tekeningen niet correct gesitueerd; 9. Het appartementencomplex is te kort op de Zuiderzeestraatweg geprojecteerd en derhalve wordt verzocht dit gebouw verder naar achteren te projecteren.	1. De lantaarnpaal wordt verplaatst in het verlengde van de erfafscheiding met Companjen. 2. Nu is er rekening gehouden met circa 1 m. groen en een klimophaag tussen de terreingrens Companjen en de nieuwe weg. Het plan is dat de haag 2m hoog wordt en vanaf de voorkant van het woonhuis van Companjen naar de Zuiderzeestraatweg wordt verlaagd naar 1 m. (of met nog een tussenstap van 1,5 m.) 3. Het is de gemeente niet duidelijk welke erfafscheiding wordt bedoeld. Deze reactie is ruimtelijk niet relevant en vormt derhalve geen beletsel voor dit plan. Aanbevolen wordt hiervoor contact op te nemen met initiatiefnemer om een en ander te overleggen. 4. Hoogteplan is aanwezig, weg naast zijn perceel ligt circa 20 cm lager dan zijn perceel, dus geen probleem. 5. Gronden zijn van belang om in de parkeerbehoefte van dit project te voorzien en moeten derhalve worden bestemd voor parkeerdoeleinden. Wanneer gronden worden teruggeleverd wordt dit niet anders. Groenbestemming moet hier worden gewijzigd in verkeersdoeleinden. 6. Parkeerverbod lijkt niet logisch, er zullen geen auto's worden neergezet. Blijkt dit in de toekomst niet te werken, kunnen er alsnog maatregelen worden genomen. 7. Uiteraard komt er straatverlichting. Hiervoor moet echter nog een verlichtingsplan worden gemaakt. 8. Uit de reactie kan niet worden opgemaakt welke grenzen worden bedoeld. Er is nog discussie over de nieuwe grens aan de achterzijde van het perceel van betrokkene. Deze is nog niet verwerkt door het kadaster. 9. Meerderen hebben hierover een inspraakreactie ingediend. Het plan is nu hieraan enigszins tegemoet te komen door het gebouw even ver van de weg af te zetten als het woonhuis van de heer Jonker. (circa 1,20 terug te plaatsen) Dit heeft als gevolg dat het appartementengebouw aan de achterzijde een 0,5 m dichter tegen de rij eengezinswoningen wordt geplaatst (afstand blijft 11,00 meter). Er resteert dan een bebouwd oppervlak van 19 x 27

	Indiener reactie	Inspraakreactie	Beoordeling gemeente
			meter. Verder is in de planregels onbedoeld een bouwhoogte van 13 meter opgenomen. Bedoeld is te regelen drie bouwlagen met een kap en derhalve worden de planregels in het ontwerpbestemmingsplan aangepast, zodanig dat de goothoogte en nokhoogte van dit gebouw respectievelijk 8 en 12 meter mag bedragen. Dit strookt nagenoeg ook met de huidige toegestane bouwhoogte ter plaatse. Conclusie: De reacties A1 en A9 worden (deels) overgenomen en de overige inspraakreacties worden niet overgenomen.
B.	E.J. Flier Stationsweg 4 8096 AW Oldebroek ingekomen 22 januari 2010	1. Betrokkene verwacht een aantasting van woongenot bij realisering van een geplande twee-onder-een-kap woning, die grenst aan zijn perceel Stationsweg 4. 2. Aandacht wordt gevraagd voor een op de erfgrans aanwezige beukenhaag en derhalve wordt verzocht hierover nadere afspraken te maken.	1. Afstand tussen zijn woning en de hoofdmasa van de tweekapper is 10,00 meter. Afstand tot de erfgrans is circa 5,00 meter. Ruimtelijk gezien is dit voldoende. Naar aanleiding van deze reactie wordt het bouwvlak van de twee-onder-een kap woning op 10 meter vanaf de woning van betrokkene geprojecteerd. Tussen het bouwvlak en de erfafscheiding is een garage gepland, wat een gebruikelijke gang van zaken is. Planologisch gezien bestaan hiertegen geen bezwaren. 2. De nieuwe erfgrans tussen het perceel van betrokkene en die van initiatiefnemer komt in het hart van die beukenhaag te lopen. De haag is daarmee straks gemeenschappelijk en het onderhoud daarvan idem dito. Conclusie: De inspraakreactie wordt niet overgenomen.
C.	D. van Heerde Zuiderzeestraatweg 140 8096 CD Oldebroek ingekomen 21 januari 2010	1. Betrokkene maakt bezwaar tegen de 'korte' afstand van het appartementengebouw op de Zuiderzeestraatweg en betoogt dat in de denkbeeldige voorgevelrooilijn moet worden gebouwd, die loopt in het verlengde van de rijwielhandelaar Dickhof; 2. In de welstandsnota van Oldebroek wordt vermeld dat bebouwing van grotere massa en hoogte dan de directe omringende gebouwen op grotere afstand tot de weggrens moeten worden geprojecteerd en derhalve is het geplande appartement niet in overeenstemming met dit uitgangspunt; 3. Aandacht wordt gevraagd voor de extra geluidbelasting als gevolg van verkeerslawaaï bij realisering van het appartementencomplex	1. zie onder A.9 2. In de welstandsnota wordt inderdaad aangegeven dat grotere gebouwen in verband met een goede inpassing in de omgeving verder vanaf de weg moeten worden geprojecteerd. Voor dit plan wordt beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit document wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en op deze wijze wordt de bevolking hierbij betrokken. Uiteindelijk moet het beeldkwaliteitsplan evenals het ontwerpbestemmingsplan door de gemeenteraad worden vastgesteld. 3. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voorkeursgrenswaarde

	Indiener reactie	Inpraakreactie	Beoordeling gemeente
		zo dicht op de weg en derhalve is men bevreesd voor onevenredige geluidhinder. Verzocht wordt om aan te geven of de hiervoor beoogde maatregelen op pagina 25 van de toelichting wel realiseerbaar zijn. 4. Het plan maakt horeca mogelijk op de begane grondverdieping van het appartementencomplex en verondersteld wordt dat als gevolg hiervan eveneens onevenredige hinder voor de omgeving zal ontstaan. 5. Bezwaar wordt gemaakt tegen de beoogde bouwhoogte van 13 meter, terwijl het vigerende bestemmingsplan slechts een hoogte van 12 meter toestaat. 6. Betrokkene wil graag een visualisatie van het project, zodat men zich hier een goede voorstelling van kan maken en kan beoordelen in hoeverre dit past in Oldebroek. 7. Verwacht wordt dat het project niet is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. De realisering van de tien parkeerplaatsen achter het perceel van Companjen zijn niet voldoende verzekerd en vier parkeerplaatsen langs de Zuiderzeestraatweg en vóór het appartementencomplex kunnen vanwege de benodigde ruimte voor een trottoir niet worden aangelegd. 8. Het is betrokkene gelet op de ruimtelijke onderbouwing niet helder hoeveel appartementen in het complex nu worden gerealiseerd. In de toelichting wordt gesproken over 15 stuks en in de parkeerbalans gaat het over 10 stuks. 9. In de plantoelichting wordt aangegeven dat over dit project overleg heeft plaatsgevonden met de buurt, maar met betrokkene is hierover nooit besproken.	(voor wegverkeerslawaaï) uit de Wet geluidhinder op diverse waarnemingenpunten in het voorliggende plan wordt overschreden. De overschrijding is echter zodanig dat wel wordt voldaan aan de maximum toelaatbare geluidsbelasting uit de Wet geluidhinder. Hier moet nog wel een "Hogere waarde procedure" voor worden doorlopen. Vanwege deze hogere geluidsbelasting dienen er ook geluidsisolerende maatregelen aan de te bouwen woningen/appartementen worden getroffen om aan de geluidseisen van het Bouwbesluit te kunnen voldoen. Dat is een harde voorwaarde in het kader van de bouwplantoetsing/bouwvergunningverlening. Bij het akoestisch onderzoek is gebruik gemaakt van de thans wettelijke voorgeschreven rekenvoorschrift. Ten opzichte van het 'oude' rekenmodel, dat bij de beoordeling van eerdere bouwplannen is gebruikt, hebben er inmiddels wettelijk voorgeschreven veranderingen in het huidige rekenmodel en de beoordeling van wegverkeerslawaaï plaatsgevonden. Ten gevolge van de realistische modellering t.o.v. de eerdere rekenmodellen is een verschil in rekenuitkomsten mogelijk, dat ook het verschil in aan te houden afstand kan verklaren. Ten aanzien van toename van de geluidsbelasting op de tegenoverliggende bebouwing (ten gevolge van reflecties) kan worden gesteld dat daar bij de berekening rekening mee is gehouden. De toename ten gevolge van reflecties in de voorliggende situatie ligt zo rond de 0,5 dB. In geluidstermen is dat gelet op het menselijke waarnemingsvermogen 'verwaarloosbaar'. Ten aanzien van de samenstelling van het verkeer geldt dat daarbij rekening is gehouden met niet alleen personenauto's maar ook met kleinere en grotere vrachtwagens. Dit overeenkomstig het geldende rekenvoorschrift. 4. De bestemming 'gemengd' biedt inderdaad onbedoeld meer mogelijkheden. De mogelijkheid voor horeca en detailhandel als hoofdgebruik van de begane grond verdieping wordt uit de planregels geschrapt. Deze zienswijze is overgenomen. 5. Zie A 9 6. Zie C 2 7. Het bestemmingsplan biedt voor het beoogde appartementencomplex twee mogelijkheden:

	Indiener reactie	Inspiraakreactie	Beoordeling gemeente
			• Variant 1: realisering van 14 appartementen. • Variant 2: realisering van 10 appartementen op de 1^e en 2^e verdieping en een commerciële en/of maatschappelijke functie en/of wonen op de begane grond verdieping. Bij variant 1 bedraagt de parkeerbehoefte voor het gehele project volgens de hiervoor geldende normering circa 42 parkeerplaatsen. Het plangebied biedt de ruimte deze parkeerplaatsen te realiseren. Bij variant 2 bedraagt de parkeerbehoefte bij de meest parkeerintensieve invulling ten hoogste 48 parkeerplaatsen. Vooralsnog wordt beoogd 44 parkeerplaatsen aan te leggen en is er derhalve sprake van een tekort van 4 parkeerplaatsen. Dit vormt geen beletsel voor dit bestemmingsplan, omdat de parkeerbehoefte voor een commerciële en/of maatschappelijke functie met name overdag is en voor de appartementen en omringende woningen voor een groot deel 's avonds en 's nachts. Derhalve is sprake van dubbelgebruik van deze parkeerplaatsen en lost zich dit in de praktijk wel op. De gronden achter het perceel van Companjen zijn in eigendom van initiatiefnemer en de hier geplande parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd. Ook is er voldoende ruimte voor de aanleg van de vier langspaarkeerplaatsen vóór het appartementencomplex aan de Zuiderzeestraatweg. 8. Het bestemmingsplan biedt een kader voor realisering van 10 appartementen (1^e en 2^e verdieping) en commerciële ruimten en/of maatschappelijke functie en/of wonen op de begane grondverdieping. Voor de begane grond verdieping worden in de parkeerbalans op pagina 20 van de bestemmingsplantoelichting vijf alternatieven opgenomen. Een van de alternatieven is invulling met vier appartementen, waardoor het totaal op 14 appartementen komt. Op pagina 4 van de bestemmingsplantoelichting wordt inderdaad weer gesproken over 15 appartementen. Dit is inderdaad verwarrend. In het ontwerpbestemmingsplan wordt deze onduidelijkheid weggenomen. Zie verder C7. 9. Deze zienswijze is juist. Initiatiefnemer zal alsnog met betrokkenen contact opnemen om te onderzoeken welke plooiën eventueel kunnen worden gladgestreken.

	Indiener reactie	Inspiraakreactie	Beoordeling gemeente
			Conclusie: De inspraakreacties C1, C4, C5 en C9 worden (deels) overgenomen en de overige reacties worden niet overgenomen.
D.	Jonker e.o R. Jonker-Kroon Zuiderzeestraatweg 175 8096 BH Oldebroek ingekomen 29 januari 2010	1. Bezwaar wordt gemaakt tegen het appartementencomplex, omdat dit gebouw naast de woning van betrokkene is geprojecteerd. Realisering van dit plan betekent voor hen een aantasting van het woongenot (verlies van privacy, schaduwwerking, et cetera). 2. Aangegeven wordt dat als gevolg hiervan wellicht ook de waarde van de woning verminderd (planschade).	1. Zie A 9 2. Voor dit project is een planschaderisico analyse opgesteld. Verwacht wordt dat geen sprake zal zijn van waardevermindering van omliggende (woon)percelen, omdat ter plaatse een ruimtelijke kwaliteitsslag wordt gepleegd. Dit neemt niet weg dat betrokkenen na het onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan een gemotiveerde planschadeverzoek bij de gemeente kunnen indienen. Dit verzoek wordt dan conform de planschadeverordening afgehandeld. Conclusie: De inspraakreacties D1 wordt (deels) overgenomen en voor het overige wordt de inspraakreactie niet overgenomen.
E.	G. Prakken Zuiderzeestraatweg 150 8096 CE Oldebroek ingekomen 1 februari 2010	1. Bezwaar wordt gemaakt tegen de hoogte van het appartementencomplex en de afstand tot de Zuiderzeestraatweg. Gevreesd wordt voor een poorteffect in relatie met de aanwezige panden aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg en ook dat e.e.a. visueel niet aanvaardbaar zal zijn. Gevraagd wordt om een visualisatie van het project om een en ander te kunnen beoordelen. 2. Bij realisering van het appartementencomplex verwacht met als gevolg van het verkeerslawaaï meer geluidhinder op de eigen gevel aan de overzijde van de weg. Gevraagd wordt of het geluidsonderzoek met dit mogelijke effect ook rekening heeft gehouden. 3. Verondersteld wordt dat dit plan mogelijk kan leiden tot schaduw effect op de gevels van de panden aan de overzijde van de weg. Ook zal het gebruik voor woondoeleinden het woongenot van betrokkenen aantasten, verlies van privacy en dergelijke. 4. Verondersteld wordt dat dit project niet voorziet in de eigen parkeerbehoefte en als gevolg hiervan de parkeerdruk langs de Zuiderzeestraatweg zal toenemen. Dit wordt als ongewenst	1. Zie A 9 2. Zie C 3 3. De goot en nokhoogte van het gebouw worden teruggebracht naar respectievelijk 8 en 12 meter. De gevel van betrokkene aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg is op een afstand van circa 17,5 meter gesitueerd. Gelet hierop wordt geen nadelige schaduw hinder aan de overzijde van de weg verwacht. Verder kunnen de te realiseren woningen eventueel leiden tot enig verlies van privacy, omdat aan de overzijde van de weg nu wordt gewoond. Het voordeel is dat een milieucategoriebedrijf 3 ter plaatse ten gunste van het woongenot van betrokkenen is gesaneerd en per saldo het woongenot verbetert. 4. Zie C7 5. Planschaderisicoanalyse kan worden overlegd. Zie verder D2. 6. Zie C9 Conclusie: De inspraakreactie E1 wordt (deels) overgenomen en voor het overige wordt de ingediende inspraakreactie niet overgenomen.

	Indiener reactie	Inspiraakreactie	Beoordeling gemeente
		beschouwd. 5. Verzocht wordt om inzage in de planschaderisicoanalyse, waarnaar in het bestemmingsplan wordt verwezen. De conclusie dat waarschijnlijk geen sprake zal zijn van planschade wordt op voorhand niet gedeeld. 6. In de plantoelichting wordt aangegeven dat over dit project overleg heeft plaatsgevonden met de buurt, maar met betrokkene is hierover nooit gesproken.	
F.	F.G.M. Sondeijker Zuiderzeestraatweg 177 8096 BH Oldebroek ingekomen 29 januari 2010	1. Uit de toelichting van het bestemmingsplan maakt men op dat aanwezige tandartspraktijk van betrokkene onvoldoende bij deze planontwikkeling is betrokken. Aandacht wordt gevraagd voor de benodigde parkeercapaciteit van de praktijk op dit moment en na realisering van hun interne uitbreidingsplannen naar 6 behandelkamers. Gedacht wordt aan een parkeerbehoefte van negen plaatsen, die niet op eigen terrein kunnen worden aangelegd. Verzocht wordt in dit plan hiervoor ruimte te reserveren; 2. Gevraagd wordt in hoeverre dit project in overeenstemming is met de gemeentelijke woonvisie en zo ja in hoeverre rekening wordt gehouden met de veranderende woningbehoefte als gevolg van de kredietcrisis. 3. Gelet op de woonvisie en de beperkte parkeerruimte in het plangebied wordt geadviseerd de twee-onder-een-kap woningen in het plan te laten vervallen en hier alleen seniorenwoningen te bouwen; 4. Het plangebied voor het onderhavige bestemmingsplan heeft deels ook betrekking op het perceel van betrokkene. Nu nog hebben deze gronden de bestemming openbare en bijzondere bebouwing, wat door de bestemmingsplanherziening wordt gewijzigd in verkeersdoeleinden en groen. Betrokkene verwacht als gevolg hiervan beperkt te worden in zijn gebruiksmogelijkheden. 5. In de plantoelichting wordt aangegeven dat over dit project overleg heeft plaatsgevonden met de buurt, maar met betrokkene is hierover nooit gesproken; 6. Het voorontwerpbestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het creëren van een zorgfunctie op de begane grondverdieping van het beoogde appartementencomplex. Betrokkenen wijzen op	1. De tandartsenpraktijk voorziet niet in de eigen parkeerbehoefte, maar maakt hiervoor gebruik van in de omgeving beschikbaar parkeercapaciteit. Binnen een geringe afstand liggen circa 20 openbare parkeerplaatsen en derhalve vormt dit in de praktijk geen probleem. Bij een uitbreiding van de praktijk moet voor de extra behandelkamers wordt voorzien in de extra parkeerbehoefte op eigen terrein en/of moet worden aangetoond dat ook hiervoor gebruik kan worden gemaakt van de in de omgeving beschikbare parkeercapaciteit. Het is niet zo dat initiatiefnemer bij de ontwikkeling van zijn plan rekening moet houden met de parkeerbehoefte van de aanwezige bedrijven. Het project voorziet derhalve in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. 2. In het Kwalitatief Woonprogramma II is het aantal toe te voegen woningen voor de periode 2000 - 2015 voor de gemeente Oldebroek vastgesteld op 1.320 woningen. In de periode 2000 - 2009 zijn 676 woningen gerealiseerd. Eind 2008 is gestart met de voorbereidingen voor het Kwalitatief Woonprogramma III voor de periode 2010 - 2019. Eind 2009 heeft tot afspraken over de verdeling van de bouwopgave voor de genoemde periode geleid. Voor de gemeente Oldebroek geldt dat er in de periode 2010 - 2019 netto 815 woningen gerealiseerd mogen worden. Er is afgesproken dat er rekening wordt gehouden met een planuitval van 20 % wat voor de gemeente Oldebroek betekent dat er 978 woningen in voorbereiding genomen mogen worden. De prijzen van nieuwbouwwoningen en bestaande koopwoningen zijn de afgelopen jaren fors gestegen. Daarnaast is er een tekort aan goedkope woningen in de gemeente Oldebroek. Uit recent onderzoek is gebleken dat een deel van de jongeren de gemeente daadwerkelijk heeft verlaten vanwege het ontbreken van geschikte/betaalbare woningen. Op de locatie Companjen

	Indiener reactie	Inspraakreactie	Beoordeling gemeente
		de eventuele vermogensschade (concurrentie) die zij als gevolg hiervan kunnen leiden; 7. Het plan voorziet in de verkeersontsluiting langs het bedrijfspan van betrokkene. Aangegeven wordt dat de ruimte hiervoor te smal is en er derhalve ter plaatse verkeersonveilige situatie kunnen ontstaan.	bestaat het woningbouwprogramma voor de helft uit woningen in het betaalbare segment, dit is een zeer gewenste ontwikkeling gezien het bovenstaande. Daarnaast is in het KWP afgesproken dat 45 % van de nieuw te bouwen woningen in de betaalbare segmenten worden gerealiseerd. Een andere groep die de gemeente Oldebroek niet vrijwillig verlaat, zijn de senioren. De afgelopen jaren zijn in de gemeente niet erg veel woningen gerealiseerd die geschikt zijn voor senioren, met uitzondering van 2009. In dit jaar zijn bijna 100 woningen opgeleverd die geschikt zijn voor senioren. Een afspraak in het KWP is dat 88 % van de woningbehoefte ingevuld dient te worden als nultredenwoning. Senioren willen doorgaans dicht bij voorzieningen wonen, daarom worden nultredenwoningen met name op inbreidingslocaties gerealiseerd. Uit de programmering van de gemeente Oldebroek blijkt dat er ongeveer 40 % van de woningen als nultredenwoning zal worden gerealiseerd. Dit is niet voldoende. Op de locatie Companjen wordt gebouwd voor de doelgroepen gebouwd waar volgens het KWP 3 een opgave ligt. Vanuit volkshuisvesting is dit dan ook een gewenste ontwikkeling. 3. Zie F2. 4. Begrenzing plangebied wordt op perceelsgrenzen gelegd. 5. Zie C9 6. Reactie is geen ruimtelijk bezwaar. Concurrentie geen afweging in de planologie. Van belang is de desbetreffende voorziening ruimtelijk past in de omgeving. Zienswijze wordt niet overgenomen. 7. De ruimte tussen het perceel van de tandarts en Dickhof Tweewielers bedraagt 6, 2 m. Deze ruimte is voldoende om er een rijweg aan te leggen. Inderdaad houdt dit niet over, maar het is mogelijk. Aangezien het geheel als woonerf wordt ingericht is een voetpad niet persé noodzakelijk. Conclusie: De inspraakreacties F4 en F5 worden (deels) overgenomen en voor het overige wordt de ingediende inspraakreactie niet overgenomen.
G.	W. Vierhuizen Stouwdamsweg 3	Betrokkenen maakt opmerkingen en doet suggesties over de toelichting, planregels en de verbeelding van het	Conclusie:

	Indiener reactie	Inspiraakreactie	Beoordeling gemeente
	8096 BA Oldebroek ingekomen 29 januari 2010	voortontwerpbestemmingsplan. In onderstaande tabel inzake vervolg inspraakreactie Vierhuizen is dit samengevat en wordt de reactie in de rechter kolom van een gemeentelijk commentaar voorzien. De meest linkse kolom verwijst naar de paragraaf waar de reactie betrekking op heeft.	De inspraakreacties G1, G4, G6, G9, G11, G12, G16, G17 worden (deels) overgenomen en voor het overige wordt de ingediende inspraakreactie niet overgenomen.
G1	1.1 Aanleiding	Verbeelding en planregels geven de indruk dat nog een extra vrijstaande woning mogelijk is ter plaatse van de bestemming "Wonen 4" De verbeelding geeft echter geen bouwvlak.	De bestemming "Wonen 4" grenst aan aanliggende woonbestemmingen. Doel van de bestemming is dat deze op termijn aan de aangrenzende woonbestemmingen kan worden toegevoegd. Om misverstanden te voorkomen, wordt dit perceel verder buiten het plangebied gelaten.
G2	3.1 Huidige situatie en 3.4 Conclusie kwaliteitsverbetering	Er wordt nog uitgegaan van de aanwezigheid van een metaalbedrijf. Dit bedrijf is medio 2009 verhuisd en de gebouwen zijn reeds gesloopt.	In de ruimtelijke onderbouwing wordt een vergelijking gemaakt tussen de vigerende en nieuwe bestemming. Ondanks dat de gebouwen al zijn gesloopt, kan binnen de vigerende bestemming opnieuw een metaalbedrijf worden gevestigd. Het is derhalve niet relevant dat het bedrijf reeds verplaatst is en de gebouwen zijn gesloopt. Aan de toelichting wordt toegevoegd dat in het kader van de nieuwe ontwikkeling het bedrijf reeds verplaatst is en de gebouwen al zijn gesloopt. Door het geven van de nieuwe bestemming kan de locatie gebruikt worden voor een in het gebied passende bestemming. Binnen de vigerende bestemming zal het terrein opnieuw bedrijfsmatig kunnen worden geëxploiteerd.
G3	3.2 Maatschappelijke betrokkenheid	Er wordt aangegeven dat bij de totstandkoming van het project o.a. uitvoerig overleg is geweest met omwonenden. Inspreker stelt hierbij dat niet de conclusie kan worden getrokken dat alle omwonenden instemmen met de opzet van het woningbouwproject. Inspreker vraagt daarom om enige nuance	In deze paragraaf wordt het proces beschreven. Er wordt geen uitspraak gedaan over de resultaten van deze bijeenkomsten.
G4	3.3 Stedenbouwkundige programma en 4.1 Stedenbouwkundige aspecten	Omschrijving van aantallen wijkt af van 1.1 aanleiding. Aantal eenheden in appartementgebouw wijkt af van planregels – opmerkingen wordt elders nader onderbouwd.	In alle paragrafen wordt de beschrijving alsnog hetzelfde gemaakt.
G5	4.1 Stedenbouwkundige aspecten	Verwezen wordt naar een beeldkwaliteitsplan welke niet is toegevoegd. Aangegeven wordt dat ook een afstemming moet zijn met het woningbouwprogramma en bestemmingsplan.	Momenteel wordt gewerkt aan het beeldkwaliteitsplan voor het appartementencomplex. Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Afstemming met gemeentelijk woningbouwprogramma heeft plaatsgevonden. In paragraaf 2.3 van de ruimtelijke onderbouwing wordt dit toegelicht. Op basis daarvan zijn voorschriften voor woningbouw opgenomen in het bestemmingsplan. Het op te stellen beeldkwaliteitsplan zal gebaseerd worden op het nieuwe bestemmingsplan.
G6	6.3 Bestemmingen	Artikel 6 (Wonen 2) en artikel 8 (Wonen 4) regelt beide de	Zie G1

	Indiener reactie	Inspraakreactie	Beoordeling gemeente
		bestemming voor wonen in halfvrijstaande woningen. Gelet op planregels bij artikel 8 is dit niet juist.	
G7	7. Economische uitvoerbaarheid, Beleid en financiering	Aangegeven wordt dat naast de ISV subsidie, gemeente en provincie ook subsidie verlenen. Totaal bedrag subsidie bedraagt volgens haar € 750.000,-. Inspreker verzoekt hier helder over te zijn.	Het project heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. De gemeente heeft zich vergewist van de economische uitvoerbaarheid. De toegezegde ISV subsidie bedraagt volgens onze gegevens € 275.000,-. Voor het overige wordt verwezen naar hoofdstuk 7 inzake de economische uitvoerbaarheid.
G8	7. Economische uitvoerbaarheid, Initiatiefnemer	Er wordt aangegeven dat de gemeente Oldebroek geen initiatiefnemer en risicodragende partij is. Inspreker gaat er vanuit dat een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer is gesloten, als bedoeld in art. 6.4a onder 1 van de Wet ruimtelijke ordening.	Er is een planschadeovereenkomst afgesloten.
G9	8. Planschade risicoanalyse	Inspreker verzoekt op basis van de Wet openbaarheid van bestuur inzage in de planschaderisicoanalyse	De uitgevoerde planschaderisicoanalyse kan worden overlegd.
G10	Inspraak en overleg	Wederom wordt aangegeven dat bij de totstandkoming uitvoerig overleg geweest is tussen ontwikkelaar en belanghebbenden en dat bij uitwerking van het plan het ontwerp tweemaal is besproken met aanwonenden.	Zie reactie G3. Ten aanzien van bespreking met aanwonenden toevoegen dat tijdens het ontwerpproces 2 maal met aanwonenden is besproken, waarbij de tweede maal een aangepast ontwerp besproken is.
G11.	Verbeelding- Bestemming Gemengd, bouwhoogte	De maximale bouwhoogte van 13 meter is niet benodigd voor een gebouw met 3 bouwlagen. Een maximale bouwhoogte van 10 m zal voldoende moeten zijn. Dit voorschrift biedt de mogelijkheid om een hoger gebouw te plaatsen dan benodigd. Een dergelijk gebouw, zo dicht op de doorgaande (interlokale) weg, met daarbij gerekend te toegestane vlaggenmasten van maximaal 12 m, bevordert niet het te behouden 'dorpse karakter' van Oldebroek.	De bouwhoogte wordt in de lijn gebracht met hetgeen daadwerkelijk benodigd is. Wel is het gewenst de mogelijkheid op te houden om hoger te kunnen bouwen voor een liftschacht c.q. technische voorzieningen. In de planregels wordt hiervoor een ontheffingsregeling opgenomen.
G12.	Verbeelding- Bestemming Wonen 3, bouwhoogte	In deze bestemming zijn 10 rijtjes woningen gepland, waarvan 6 eengezinswoningen (2 bouwlagen + kap) en 4 seniorenwoningen (1 bouwlaag + kap). Op grond van het bestemmingsplan mogen alle woningen een goothoogte van 6m en bouwhoogte van 11 meter hebben. Dit biedt de initiatiefnemer de ruimte om de beoogde seniorenwoningen te vervangen voor eengezinswoningen. Als de burger (zie ook bekendmaking) wordt voorgehouden dat onder andere seniorenwoningen worden gebouwd, geeft dit teveel vrijheid.	In het ontwerpbestemmingsplan wordt een afzonderlijke bestemming opgenomen voor seniorenwoningen. Hiermee kan de gewenste helderheid worden gegeven.
G13.	Bekendmaking	Bekendmaking, zie punt 12	Zie punt G12
G14	Planschadeverzoeken	De inspreker wijst erop dat bij planschade verzoeken geoordeeld wordt op de planologische mogelijkheden en niet het ontwerp.	Betreft een reminder welke de inspreker wil geven. Reden: als je iets niet nodig hebt, neem het dan ook niet op, aangezien het dan ook niet kan leiden tot extra planschade.

	Indiener reactie	Inspiraakreactie	Beoordeling gemeente
G15	Stedenbouwkundige opzet	Inspreker stelt voor de bestemming Wonen 3 en Verkeer te spiegelen. Ofwel de weg aan de zuidzijde van het plangebied. De weg kan in dat geval ook dienst doen als achteruitgang van de aanliggende woningen. Idee is ter sprake gekomen tijdens informatieavond 12-01-2009.	Het nadeel van de oplossing die betrokkene voorstelt is dat de tuinen van de woningen dan aan de noordzijde komen te liggen. Tevens is het inpassen van een rondweg niet goed mogelijk. Een ontsluitingsweg tegen bestaande woonpercelen kan ook als negatief worden ervaren. Gekozen is voor deze stedenbouwkundige invulling.
G16	Planregels- Art 1 Begrippen	Begrip plankaat is een verouderde definitie. Moet gaan om een beschrijving van het begrip bestemmingsplan.	IMRO codering wordt in ontwerpbestemmingsplan meegenomen.
G17	Planregels- Art 3 Gemengd.	Maximale bouwhoogte 13 m (zie opmerking 12), aantal woningen veertien (in aankondiging en ruimtelijke onderbouwing 15), wat is juist. Hoogte vlaggenmasten gesteld op 12 m. Vraag op 6m ook niet voldoet.	Zie voor reactie A9 en D7. Wat betreft bouwhoogte van vlaggenmasten wordt hoogte teruggebracht naar 6 meter.
G18	Planregels- Art 4 (groen) en 5 (verkeer)	Aangegeven wordt dat deze gronden onder andere bestemd zijn voor het plaatsen van een fietsenstalling en berging. Inspreker vindt dit gelet op de maximale oppervlakte van 80 m ² , principieel onjuist.	In verband met de gewenste flexibiliteit van het plan is dit op deze wijze geregeld in de planregels.
G19	Planregels- Art 7 (Wonen 3)	Voorgesteld wordt onderscheid te maken in differentiatie in hoogte (zie ook opmerking 12)	Zie opmerking G12
G20	Planregels- Art 8 (Wonen 4)	Inhoud wordt niet goed begrepen. Indien beoogd wordt dit deel toe te voegen aan bestaande percelen, buiten het plangebied, dan dient de bestemming daarop te worden aangepast. Nu ontstaat er een soort dubbel bouwrecht.	Zie opmerking G6
G21	Planregels- Art 14 (Slotregel)	Ondertekening onder nieuwe Wet ruimtelijk ordening digitaal	Voorontwerp is enkel analoog gepubliceerd. Ontwerp bestemmingsplan wordt digitaal verwerkt (inclusief ondertekening conform Wet ruimtelijke ordening)
G22	Informatieavond	Inspreker vindt het jammer dat geen verslag is gemaakt van de informatieavond van 12-01-2009. Dit had een prima onderdeel kunnen zijn van de inspraakprocedure	Het betrof een inloopavond, waarin de mogelijkheid aanwezig was om met de gemeente over dit project van gedachte te wisselen. Het is niet gebruikelijk hiervan een verslag op te stellen.
G23	Planning	De aangegeven planning wordt ter discussie gesteld. Houdt kennelijk geen rekening met het indienen van zienswijze bij de gemeenteraad en eventueel beroep.	Gestreefd wordt naar het starten van de bouwwerkzaamheden in 2010. Dit is ook noodzakelijk voor het behoud van een verstrekte ISV subsidies.