INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN OLDEBROEK, BEEKLAAN

bladzijde

Hoofdstuk 1 Inleiding **9**

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie **11**
2.1 Begrenzing plangebied 11
2.2 Vigerende bestemmingsplannen 11

Hoofdstuk 3 Beleidskader **13**
3.1 Algemeen 13
3.2 Rijksbeleid 13
3.3 Provinciaal beleid 13
3.4 Gemeentelijk beleid 14

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving/milieu **17**
4.1 Archeologie 17
4.2 Bodem 18
4.3 Ecologie 18
4.4 Externe veiligheid 20
4.5 Geluid 20
4.6 Luchtkwaliteit 21
4.7 Milieuzonering 22
4.8 Water 23

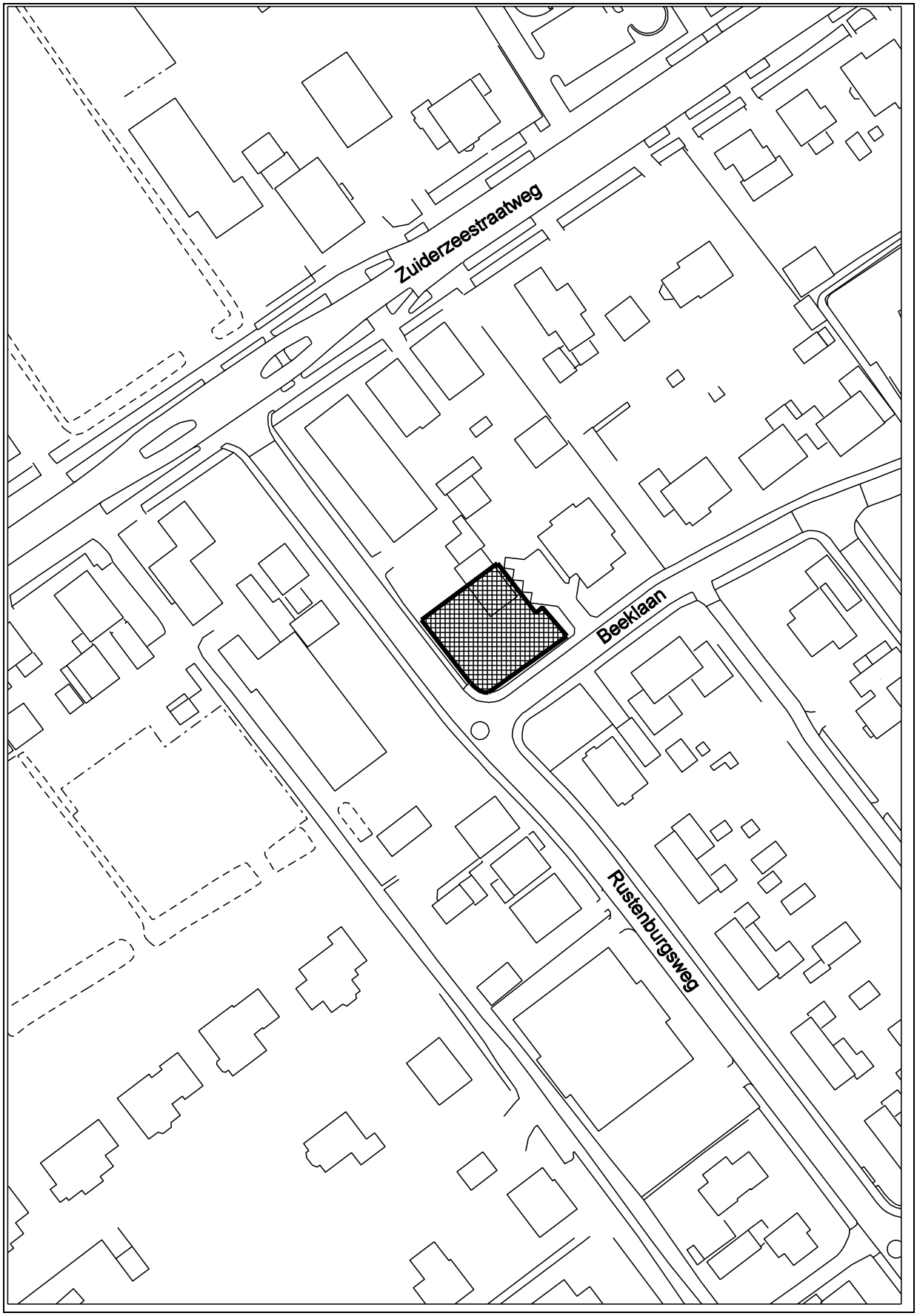
Hoofdstuk 5 beschrijving van het plan **25**
5.1 Het plan 25
5.2 Indeling regels per bestemming 25
5.3 Bestemmingen 27

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan **29**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 29

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen **31**
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening 31
7.2 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan 31

Hoofdstuk 1 Inleiding

De onderhavige herziening geeft een juridisch-planologische regeling voor het realiseren van een woning op een perceel aan de Beeklaan, gelegen op de hoek met de Rustenburgsweg.
De gewenste ontwikkeling op deze hoek is in strijd met de huidige bestemmingsplannen. Aangezien het realiseren van de woning op deze locatie wel gewenst is, mede gezien de ontwikkelingen aan de overkant van de Rustenburgsweg, is het noodzakelijk om voor dit perceel een herziening te maken van de vigerende planologische regelingen.



Ligging plangebied

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Begrenzing plangebied

De locatie Beeklaan is gelegen aan de noordzijde van de Beeklaan nabij het centrum van Oldebroek op de hoek van de Rustenburgsweg en de Beeklaan. Het perceel grenst in het zuiden aan de Beeklaan, in het westen aan de Rustenburgsweg, in het noorden aan een voormalige boerderij en in het oosten aan een notariskantoor.

2.2 Vigerende bestemmingsplannen

Het voorliggende plan betreft een tweede herziening van het bestemmingsplan 'Oldebroek dorp'. Het bestemmingsplan 'Oldebroek dorp' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 3 oktober 2000 onder nummer 2000004110 en is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 30 november 2000, onder nummer RE2000.89886.

Tevens geldt het bestemmingsplan Oldebroek-Dorp (1e partiële herziening) 2005, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 19 september 2006, onder nummer 2006003478 en dat is goedgekeurd bij besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland op 17 april 2007, onder nummer 2006-019486.

Weliswaar maakt het vigerende bestemmingsplan door middel van de bestemmingen Wonen (met een bouwgrens) en Tuin op de plankaart het situeren van de woning mogelijk, maar door middel van de partiële herziening is het bouwen van een woning onmogelijk gemaakt, door de bepaling dat het aantal woningen binnen het bestemmingsplan 'Oldebroek dorp' niet mag toenemen.

In de toelichting van deze herziening is wel gesteld dat hoewel het aantal bestaande woningen in het plangebied als maximum geldt, nieuwe woningen kunnen worden toegelaten, maar alleen door middel van een bestemmingsplan- of van een vrijstellingsprocedure.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aansluitend bij de woningbehoefte is het gewenst dat de woningvoorraad van het dorp Oldebroek als geheel toe zal nemen, waarbij met name de aandacht uitgaat naar specifieke doelgroepen en daarop afgestemde woningtypen. Een dergelijke vergroting dient echter wel te passen binnen het rijksbeleid en het provinciale beleid. Deze ontwikkeling is uiteraard afgestemd op het gemeentelijke beleid. Hieronder wordt op een en ander ingegaan.

3.2 Rijksbeleid

De Nota Ruimte (vastgesteld januari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS)'. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied buiten de nationale RHS valt. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal vooral het beleid van de provincie Gelderland en van de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

3.3 Provinciaal beleid

In de Omgevingsvisie (vastgesteld juli 2009) geeft de provincie aan zich te willen heroriënteren op het provinciale woonbeleid. Zo wil de provincie onder meer een nieuwe invulling geven aan het vigerende beleid 'inbreiding boven uitbreiding'. Tevens wil de provincie een omslag maken van een beleid gericht op het opheffen van een kwantitatief woningtekort, naar een beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. De provincie heeft daartoe de Woonvisie Gelderland vastgesteld, bestaande uit drie delen:

- de algemene woonvisie voor Gelderland (Woonbeleid met Kwaliteit);
- de regionale woonvisie, inclusief de regionale kwalitatieve woonbehoefte (Anders wonen in de regio);
- het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019, inclusief afspraken met gemeenten en corporaties (KWP 3).

De woonvisie is een streekplanuitwerking waarin de woonconsument en zijn kwalitatieve woonwens centraal staat, naast het realiseren van een passend en gevarieerd aanbod aan woonmilieus ten behoeve van sterke steden en vitale dorpen. Hierbij zijn vooral de begrippen keuzevrijheid en zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, wonen, zorg en welzijn, identiteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijk.

In principe zijn er geen beperkingen meer ten aanzien van aantallen (contingent). Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid.

De provincie zal bestemmingsplannen, waarin woningbouw is opgenomen, beoordelen aan de hand van het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt. Wanneer een woningbouwplan volgens de provincie niet of onvoldoende aansluit op het kwalitatief woonprogramma (en/of het regionale afsprakenkader) kan dit leiden tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

In de Omgevingsvisie is tevens aangegeven dat nieuwbouwwijken (uitbreidingen) moeten zijn opgenomen in de zoekzones voor stedelijke uitbreidingen, zoals dat is verwoord in het regionaal beleid dat door de regio's wordt opgesteld. Omdat bij de onderhavige locatie geen sprake is van een uitbreidingslocatie, is het beleid rondom zoekzones niet aan de orde.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Algemeen

De Woonvisie Gelderland vormt tevens de basis voor het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma (KWP), waaraan de gemeente in het algemeen alle bouwvoornemens toetst. In dat kwalitatief woonprogramma wordt aangegeven dat de gemeente voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte.

Voor de onderhavige locatie geldt, dat deze formeel (nog) niet is opgenomen in het regionaal KWP. Gezien de wenselijkheid van het project, zal de locatie worden opgenomen in het gemeentelijke KWP. Dit houdt in dat voor dit project een bestemmingsplanprocedure kan worden doorlopen.

3.4.2 Welstandsnota

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern Oldebroek.

Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. Uitgangspunt is dat hierbij het zogenaamde 'Welstandsniveau 1' als basis wordt aangehouden. Dit niveau geldt voor structuren, gebieden en objecten die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente.

De Zuiderzeestraatweg met de achterliggende percelen, de belangrijkste ontsluitingsweg van de gemeente, valt onder 'Welstandsniveau 1' op grond van zowel het functionele belang van de weg als het belang als onderdeel van de historische hoofdstructuur met karakteristieken die gezichtsbepalend zijn voor de gemeente. Het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de kleinschalige karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing.

3.4.3 Beleidsnotitie 'Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek' (2009)

Bed en breakfast (b&b) is het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt aan derden in een bewoond pand of bij agrarische bedrijven in een voormalig agrarisch gebouw. Het ontbijt kan bijvoorbeeld in een gemeenschappelijke ruimte of op de kamer zelf genuttigd worden. De ruimtes voor b&b zijn vaak eenvoudig van opzet. B&b wordt gebruikt door een afwisselend publiek dat voor een korte periode ter plaatse verblijft.

B&b voorzieningen zijn in de gehele gemeente toegestaan, mits er wordt voldaan aan de gestelde beleidsregels. In hoofdlijnen moeten de voorzieningen een kwaliteitsimpuls zijn voor het landelijke gebied.

Omdat een b&b voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, is bij de bestemming 'Wonen' een regeling opgenomen dat het college bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden kan afwijken, om een b&b voorziening mogelijk te maken.

Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving/milieu

4.1 Archeologie

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

4.1.1 Aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld.

4.1.2 Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart (2010). Het onderhavige plangebied ligt in een gebied variërend met een lage archeologische verwachtingswaarde. Eerdere onderzoeken, uitgevoerd in het kader van de ontwikkeling van Oldebroek West, hebben ook geen indicatoren opgeleverd die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten.

De gemeente Oldebroek is voornemens een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening met een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Tot dat moment zal ieder project binnen het plangebied afzonderlijk archeologisch getoetst worden.

4.1.3 Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)

De Wamz betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 voor wat betreft archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het archeologische bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m² geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd. Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

Verder is het artikel ook opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen en bovendien is archeologisch (voor)onderzoek met een zeer klein oppervlak ook voor de archeologie weinig zinvol. Genoemde grenzen zullen uitgewerkt worden in de monumentenverordening van de gemeente Oldebroek. Totdat de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is opgesteld moet er tussentijds conform de Wamz mee om worden gegaan.

Bij projecten die groter zijn dan 100 m² moet een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden. Bij zowel een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als een omgevingsvergunning voor het bouwen is een toets noodzakelijk of er archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal of bij de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

Daarom is voor het plangebied de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen waarbij een regeling is opgenomen dat voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie.

Ten aanzien van de bodem is het 'Besluit bodemkwaliteit' van toepassing. Onder het 'Besluit bodemkwaliteit' kunnen gemeenten kiezen om gebiedsspecifiek beleid toe te passen met het gebiedspecifieke kader. Dit houdt in dat zij normen kunnen vaststellen die strenger of soepeler zijn dan de landelijke generieke normen. Wanneer een lokale overheid geen gebiedsspecifiek beleid maakt, geldt automatisch het generieke kader. In het generieke kader moet worden getoetst aan de bodemkwaliteit en bodemfunctieklasse van de ontvangende bodem. Een bodemfunctiekaart is daarom verplicht.

De gemeente Oldebroek past het generieke beleid toe en er is een bodemfunctiekaart vastgesteld. Voor onderhavig perceel is de functie wonen opgenomen.

Ten behoeve van de voorgenomen nieuwbouw van een woning en herziening van het bestemmingsplan is een bodemonderzoek uitgevoerd door 'Mateboer Milieutechniek BV' in mei 2010. Doel van het verkennende bodemonderzoek is het bepalen van de algemene milieuhygiënische kwaliteit van de bodem (grond en grondwater).

In het onderhavige onderzoek zijn maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen (barium, lood en zink) en PAK aangetoond. De herkomst van de licht verhoogde gehalten aan zware metalen en PAK in de grond zijn grotendeels te relateren aan de bijmengingen met puin, kolengruis en asfalt in de grond. In het grondwater zijn geen verhoogde gehalten aan onderzochte componenten aangetoond.

Eindconclusie van het bodemonderzoek is, dat bij de gemeten waarden geen risico's voor milieu en volksgezondheid aanwezig zijn en er hoeft geen vervolgonderzoek plaats te vinden.

Op grond van het onderliggend onderzoek hoeven er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen beperkingen te worden gesteld aan het gebruik van de onderzochte locatie.

Het bodemonderzoek is als bijlage achter de toelichting opgenomen.

4.3 Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europese en nationale beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

In mei 2010 is door 'Grontmij' een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Op grond van dit onderzoek is een aantal conclusies getrokken met betrekking tot de wet- en regelgeving rondom gebiedsbescherming en soortenbescherming in en nabij het plangebied.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied is niet gelegen in beschermde gebieden in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Ecologische Hoofdstructuur en het plangebied veroorzaakt ook geen negatief effect op deze gebieden. De afstand ten opzichte van de beschermde gebieden is groot en het beïnvloedingsgebied van het plangebied beperkt door de ligging in stedelijk gebied. Daarnaast zijn er geen ecologische relaties tussen het plangebied en de beschermde gebieden. Compensatie voor aantasting van beschermde gebieden is niet aan de orde.

De wijzigingen in het onderhavige plangebied hebben geen negatieve gevolgen op:
- Natura 2000-gebieden;
- Beschermde Natuurmonumenten;
- Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (EHS);
- Weidevogel- en ganzenbeschermingsgebieden.

4.3.2 Soortenbescherming

De schuren in het plangebied zijn ongeschikt als vaste rust- of verblijfplaats voor vleermuizen. Het plangebied zal ook niet fungeren als migratieroute of vliegroute. Hiervoor bevat het plangebied te weinig opgaande groene lijnelementen. Vleermuizen maken gebruik van dit soort elementen als vlieg- of migratieroute. Wel kan het plangebied voor de vleermuizen fungeren als foerageergebied.

Het plangebied bevat verschillende overhoekjes waar insecten voorkomen. Echter het plangebied is zo klein en in de omgeving is voldoende geschikt foerageergebied aanwezig dat de mogelijke nieuwbouw in het plangebied hier geen negatief effect op zal hebben.

In het plangebied zijn de volgende vogelsoorten waargenomen: merel, houtduif, Turkse tortel en huismus. Al deze soorten broeden ook in het plangebied. Aangezien het verboden is om broedende vogels te verstoren tijdens het broedseizoen moet ervoor gezorgd worden dat de werkzaamheden niet in het broedseizoen worden uitgevoerd. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. Indien het toch noodzakelijk is om in het broedseizoen activiteiten uit te voeren, dan moet vooraf door een ter zake deskundige bepaald worden of er broedende vogels voorkomen in het plangebied. Eventueel is het mogelijk om voor het broedseizoen maatregelen te nemen, zoals het verwijderen van beplanting, zodat vogels zonder vaste verblijfplaats niet kunnen gaan broeden.

De huismus staat op de 'Aangepaste lijst jaarrond beschermde vogelnesten ontheffing Flora- en faunawet ruimtelijke ingreep' die op 25 augustus 2009 is uitgegeven door het ministerie van LNV. Deze soort valt in categorie 2. In deze categorie vallen nesten van koloniebroeders die elk broedseizoen op dezelfde plaats broeden en die daarin zeer honkvast zijn of afhankelijk van bebouwing of biotoop. De (fysieke) voorwaarden voor de nestplaats zijn vaak zeer specifiek en limitatief beschikbaar.

Als door een ingreep jaarrond beschermde nesten verdwijnen dan is het noodzakelijk om een deskundige een omgevingsonderzoek uit te laten voeren om te bepalen of er voldoende gelegenheid is voor de soort om zelfstandig een vervangend nest te vinden in de omgeving. Uit het omgevingsonderzoek is gebleken dat er in directe omgeving voldoende nestgelegenheid beschikbaar blijft voor de huismus mochten de schuren in het plangebied gesloopt worden. In de omgeving is veel groen en bebouwing aanwezig die kunnen dienen als vervangende broedplek voor de huismus. Overige beschermde soorten worden er niet verwacht. Er is geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk als bovenstaande zaken in acht worden genomen. Als extra compenserende maatregel kan bij de nieuwbouw rekening worden gehouden met de huismus. Zo kunnen er speciale dakpannen worden gebruikt die de huismus kan gebruiken als nestplek. Ook kunnen er in de directe omgeving nestkasten voor de huismus worden geplaatst.

Het ecologisch onderzoek is als bijlage achter de toelichting opgenomen.

4.4 Externe veiligheid

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

4.4.1 Extern veiligheidsbeleid voor inrichtingen

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

Het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te houden met de grenswaarden, richtwaarden en afstanden uit het Bevi. Concreet betekent dit dat nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen wordt uitgesloten. Voor de bestaande risicovolle inrichtingen geldt als uitgangspunt dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

Een overzicht van de locaties van de inrichtingen in Oldebroek die onder de werking van het Bevi en Revi vallen of waar gewerkt wordt met gevaarlijke stoffen is weergegeven op de Risicokaart provincie Gelderland.

Er zijn in of in de nabijheid van het plangebied geen Bevi-inrichtingen gelegen die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Het perceel valt buiten de plaatsgebonden risicocontouren en is bovendien niet gelegen in enig invloedsgebied van het groepsrisico.

4.4.2 Buisleidingen

In of bij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd.

4.4.3 Vervoer gevaarlijke stoffen over de weg, het water of het spoor

In het onderhavige plan of in de directe omgeving daarvan liggen geen wegen waar aantallen verkeersbewegingen voorkomen, die onder de noemer 'vervoer gevaarlijke stoffen' vallen.
Vervoer per water of per spoor is in de omgeving van het plangebied niet aan de orde. Met het oog op mogelijke ontwikkelingen in de toekomst worden er geen beperkingen vanuit het aspect externe veiligheid gezien.

Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de realisering van het project.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd.

Voor dit bestemmingsplan zijn de geluidsaspecten van het wegverkeer van belang alsmede het geluid afkomstig van bedrijven. Er zijn binnen het bestemmingsplan of in de directe omgeving daarvan geen gezoneerde industrieterreinen.

4.5.2 Geluidzones wegverkeer

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken is de geluidszone 200 meter.

In dit kader is voor het onderhavige perceel de Zuiderzeestraatweg van belang waar 50 km/h mag worden gereden. Op de Rustenburgsweg en de Beeklaan geldt een maximumsnelheid van 30 km/h.
Geluidsgevoelige objecten, die worden gerealiseerd binnen de geluidszone dienen te worden getoetst aan grenswaarden van de geluidsbelasting die zijn aangegeven in de Wgh. Hierbij geldt een voorkeursgrenswaarde die met betrekking tot wegverkeerslawaai 48 dB bedraagt.

Daar waar binnen een geluidszone nieuwe woningen worden toegestaan, moet door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond worden dat aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wgh wordt voldaan. Wanneer niet aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, kan het college van burgemeester en wethouders een hogere toelaatbare geluidsbelasting vaststellen. Dat zal via een partiële bestemmingsplanwijziging moeten worden geregeld.

Uit een akoestisch onderzoek van september 2009 en die gedaan is voor een nabijgelegen locatie aan de overzijde van de Rustenburgsweg, is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevels van de nieuwe woningen ten gevolge van het verkeer op de Zuiderzeestraatweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Gezien het feit dat beide locaties tegenover elkaar liggen en de afstand tot de weg gelijk of iets groter is, mag aangenomen worden dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van deze woning eveneens niet wordt overschreden. Het akoestisch onderzoek van de locatie aan de Rustenburgsweg is als bijlage achter de toelichting opgenomen.

4.6 Luchtkwaliteit

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

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

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO_2 en PM_{10}.

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

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

Het onderhavige project is aan te merken als een project dat niet in betekende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit kan achterwege blijven.
Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de naaste toekomst niet te verwachten.
Geconcludeerd wordt dat 'Wet Luchtkwaliteit' en het 'Besluit Niet in betekende mate' geen belemmering vormt voor het project.

4.7 Milieuzonering

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.
Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

In de directe nabijheid van de nieuwe woning heeft het naastgelegen perceel een maatschappelijke functie, aan de andere zijde is een kantoor gevestigd en aan de Rustenburgsweg is een supermarkt als 'hinderveroorzakende' functie aanwezig. De maatschappelijke functie zal worden ingevuld door een kleine kerkgemeenschap in een woonboerderij, waarvoor geen kerkklok in gebruik is. Er is derhalve geen geluidsoverlast te verwachten. De afstand tot de supermarkt is groter dan tien meter en is daardoor voldoende. Op basis van de huidige gegevens zijn er geen belemmeringen voor de realisatie van de woning.

4.8 Water

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en het bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)
De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en een gezonde leefomgeving.
Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik en is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en heeft het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem de voorkeur. Verder moet ter bescherming van het grondwater het gebruik van uitlogende bouwmaterialen bij de nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt worden.

De nieuwe ontwikkeling op de onderhavige locatie heeft geen grootschalige verandering voor het watersysteem tot gevolg.
Tevens is uit het bodemonderzoek geen informatie gekomen, waardoor een uitgebreider geohydrologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn.

Hoofdstuk 5 Beschrijving van het plan

5.1 Het plan

De eigenaar van de grond heeft een voorstel ingediend voor de bouw van een vrijstaande woning op het perceel op de hoek van de Beeklaan en de Rustenburgsweg. De gemeente heeft in principe ingestemd met het verzoek om medewerking tot verdere ontwikkeling van het plan.

Bij de bepaling welke type woning op de planlocatie gebouwd zou moeten worden, is gezocht naar een afstemming op actuele regionale ontwikkelingen/behoefte ten aanzien van de woning. Een algemene tendens is de toename van de woningvoorraad voor specifieke doelgroepen. In de regio is er met name behoefte aan betaalbare huurwoningen, goedkope koopwoningen (starterswoningen) en woningen geschikt voor ouderen.

Voor de stedenbouwkundige opzet van de locatie geldt dat wordt aangesloten op de kenmerken van de directe omgeving. De woning moet voldoen aan relevante maten voor de afstand tot zijdelingse perceelgrenzen, goot- en bouwhoogte. Daarnaast zijn de situatie en de omringende bebouwing bepalend voor wat op de locatie inpasbaar is.

Ook moet de woning voldoen aan het basisprogramma Woonkeur. Daarnaast dient de woning te beschikken over een slaapkamer en een natte cel op de begane grond dan wel de mogelijkheid om deze voorzieningen in een later stadium te realiseren.

5.2 Indeling regels per bestemming

De regels zijn als volgt ingedeeld:

1 Bestemmingsomschrijving
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.

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

3 Nadere eisen
Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de plaats en aan de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:
a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

b de milieusituatie:
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

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

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

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

4 Afwijken van de bouwregels
In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen, die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Het afwijken van de basisregeling is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarvoor bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.
Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan gelden specifieke procedureregels, die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

5 Specifieke gebruiksregels
In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt in overeenstemming met de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

6 Afwijken van de gebruiksregels
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaande gebruik. Deze omgevingsvergunning wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

5.3 Bestemmingen

Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen waaronder erkers, hebben deze bestemming gekregen. Deze gronden liggen tussen de voorgevel(s) van de woning en de openbare weg.

De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag zijn.

Wonen

De bouwregeling van deze bestemming omvat een aantal regels dat ten doel heeft om op het bestaande stedenbouwkundige beeld aan te sluiten. Daarbij wordt voor de maximale goothoogte uitgegaan van 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter. De afstand tot aan de zijdelingse perceelgrenzen dient minimaal 3,00 meter te bedragen.

Bij de woning mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 100 m², met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% bedraagt. De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter en dienen minimaal 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

Maximaal 40% met een maximum van 100 m², van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, mag gebruikt worden voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of van een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet hoeven te voldoen aan de bepalende criteria voor de melding- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Bij een omgevingsvergunning is het college bevoegd af te wijken van de gebruiksregels en onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening in de woning toe te staan.

Tot slot dient ten minste één parkeerplaats op eigen terrein te worden gerealiseerd.

Waarde - Archeologie

Ondanks dat de gronden binnen het onderhavige plangebied een lage archeologische verwachtingswaarde hebben, hebben zij de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemverstorende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel)bestemming, waarbij een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgeweken, mits de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze is verzekerd.

Het college heeft op 2 februari 2010 besloten om mee te werken aan de realisatie van één vrijstaande woning conform de standaardregels die gehanteerd worden voor vrijstaande woningen en de procedurekosten voor eigen rekening te nemen om zo de ontstane planschade weg te nemen (herstel in natura).
Hierdoor is de economische uitvoerbaarheid geregeld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden.

Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om het ontwerp bestemmingsplan ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

De gemeente heeft het Waterschap Veluwe op de hoogte gesteld van de ter inzage legging vanaf 5 januari 2011 van het ontwerp bestemmingsplan 'Oldebroek, Beeklaan'.

Per brief van 18 januari 2011 heeft het Waterschap Veluwe laten weten geen op- of aanmerkingen te hebben ten aanzien van het onderhavige bestemmingsplan. Het waterschap beschouwt de ontwikkeling als een postzegelplan. Dit betekent dat voor dit plan het 'standaard wateradvies' geldt.

7.2 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Oldebroek, Beeklaan' heeft van woensdag 5 januari 2011 tot en met dinsdag 15 februari 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen.
Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden.

Er zijn geen zienswijzen binnengekomen.