

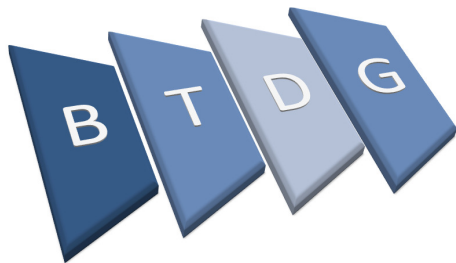
Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Ruimtelijke Onderbouwing

Behorende bij de afwijking van het bestemmingsplan
"Buitengebied 2007"

Betreft: vervangen van een woning door een dubbele woning
Locatie: Voskuilersteeg 13 te Hattemerbroek
Datum: 19 augustus 2016
Gewijzigd: 20 februari 2017
Gewijzigd: 20 april 2017
Gewijzigd: 05 oktober 2017

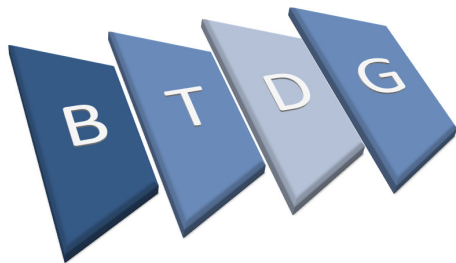
Chopindreef 51, 3845 BB Harderwijk
Telefoon 06-30723173
Email info@btdegraaf.nl
KvK 50603531
Rabobank NL73 Rabo 014.98.24.068



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleiding
	1.1 Aanleiding
Hoofdstuk 2	Bestaande en nieuwe situatie
	2.1 Ligging plangebied
	2.2 Bebouwing en activiteiten in omgeving van het plangebied
	2.3 Toekomstig gebruik
	2.4 Vigerend bestemmingsplan
	2.5 Welstand
Hoofdstuk 3	Beleidskader
	3.1 Rijksbeleid
	3.2 Provinciaal beleid
	3.3 Gemeentelijk beleid
	3.4 Welstandsnota
Hoofdstuk 4	Onderzoekskader
	4.1 Bodem
	4.2 Cultuurhistorie en archeologie
	4.3 Externe veiligheid
	4.4 Ecologie
	4.5 Geluid
	4.6 Luchtkwaliteit
	4.7 Watertoets
	4.8 Trillinghinder
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving
Hoofdstuk 6	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid
	6.1 Economische uitvoerbaarheid
	6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
Hoofdstuk 7	Conclusie
Hoofdstuk 8	Bijlagen



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het bouwen van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel Voskuilersteeg 13 te Hattemerbroek. De woning wordt gebouwd ter vervanging van de afgebrande vrijstaande woning. Het perceel heeft op basis van het vigerende bestemmingsplan “Buitengebied 2007” de bestemming ‘Wonen-1’ met de dubbelbestemming ‘Waarde-archeologie 2. Binnen de bestemming ‘Wonen-1’ is een twee-onder-een-kapwoning niet toegestaan. Daarnaast neemt het aantal woningen binnen dit bouwvlak toe tot vier woningen, terwijl er drie zijn toegestaan.

Om het plan mogelijk te maken is een omgevingsvergunning aangevraagd, uitgebreide procedure, als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Als onderdeel van de procedure dient een “goede ruimtelijke onderbouwing” te worden opgesteld. Het voorliggende document voorziet hierin. Hierin wordt het plan beschreven en worden de beleidsmatige en ruimtelijk-stedenbouwkundige afwegingen ten behoeven van de realisering van het plan verwoord.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie

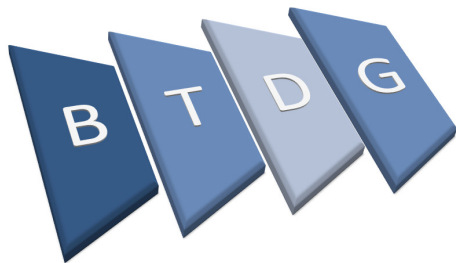
2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied betreft de Voskuilersteeg 13 te Hattemerbroek. De locatie is gelegen ten westen van de spoorlijn (Apeldoorn-Zwolle) en ten oosten van de Zuiderzeestraatweg. De achterzijde van het perceel grenst aan volkstuinjes en Sportpark Mulderssingel, de plaatsse voetbalvereniging van WHC te Wezep.

Voor de vernietigende brand stond er een vrijstaande woning van ca. 750 m³ en een aanbouw aan de woning (waarin de keuken was gevestigd) van ca. 60 m³. De totale inhoud van de woning bedroeg ca. 810 m³. De oppervlakte van de woning bedroeg ca. 135 m². De oppervlakte van de bijgebouwen bedroeg ca. 150 m².



Figuur 1 ligging plangebied



Bouwkundig Tekembureau de Graaf

Om het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 3.10 lid 1 onder a van de Wabo een omgevingsvergunning uitgebreide procedure aangevraagd.

2.5 Welstand

Het hoofdgebouw wordt opgetrokken in gevelstenen, waarbij er een plint gerealiseerd zal worden in een rode baksteen met donkere voeg. Het resterende gevelmetselwerk zal worden voorzien van een rode baksteen met een lichte voeg. Het dak van het hoofdgebouw wordt voorzien van keramische dakpannen in een antraciet kleur. In de gehele woning worden houten kozijnen toegepaste in de kleur gebroken wit. De aanbouwen aan de woningen worden voorzien van een plat dak met een boeirand (kleur gebroken wit). De goten aan de woning zullen uitgevoerd worden in een zinken goot in de kleur naturel. Voor wat betreft de materialen en kleuren is er aansluiting gezocht bij de bebouwing in de nabije omgeving.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en lokaal schaalniveau en de relatie met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In 2012 is de nationale Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze van invloed zijn op de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. De Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) is de ministeriële regeling.

Nationale belangen

Met de Structuurvisie zet het kabinet het roer om in het nationale ruimtelijke beleid. Het Rijk kiest voor een selectieverre inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Voor het plangebied zijn de volgende nationale belangen van toepassing:

- Nationaal belang 4 "Efficiënt gebruik van de ondergrond". In hoofdstuk 4 is aangegeven hoe met dit belang rekening is gehouden.
- Nationaal belang 8 "Verbeteren van de milieukwaliteit". In hoofdstuk 4 is ook aandacht geschonken aan de verschillende milieuaspecten.

In zijn algemeenheid dient er sprake te zijn van een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluit.

3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) (2012) en Ladder voor duurzame verstedelijking (2014)

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geïntroduceerd en vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer ruimtelijke plannen de treden van de ladder moeten worden doorlopen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Met de ladder voor duurzame verstedelijking wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten nagestreefd.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

3.1.2 De 3 stappen van de Ladder

In het Bro staan de drie stappen van de ladder beschreven:

1. De voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. Bezien moet worden in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. Indien uit de beschrijving bedoeld in onderdeel 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio plaats kan vinden, wordt beschreven in hoeverre voorzien wordt in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

3.1.3 Conclusie Rijksbeleid

Gelet op de schaal van het plan zijn er vanuit Rijksbeleid geen belemmeringen en is de toetsing aan de ladder niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Algemeen

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in 2008 is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is decentraal regelen wat kan en centraal regelen wat moet.

3.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 is de omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. De provincie heeft als doel te werken aan een toekomstbestendig Gelderland. In deze visie worden de volgende twee provinciale hoofddoelen beschreven:

1. een duurzame economische structuur
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijk vestigingsklimaat is van belang om de economische structuur te versterken. Goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden dragen hieraan bij. Ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland zijn hier van belang. In de Omgevingsvisie zijn voor elke regio opgaven beschreven. De gemeente Oldebroek is gelegen in de regio Noord-Veluwe. Het kenmerkende voor deze regio is de dynamiek van het afwisselende landschap. Voor deze regio zijn de volgende opgaven beschreven:

- a. Economische ontwikkeling is de motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector.
- b. Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen
- c. Verbinden van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

d. Ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen.

Gelderse ladder

Het accent verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Dit vereist een denk- en cultuuromslag. Als leidend principe hanteren de provincie en partners de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik. Deze is juridisch gebaseerd op de ladder van duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in de Bro (zie paragraaf 3.1). Als aanvulling hierop is aan de Gelderse ladder twee vragen over de opgaven en kwaliteiten gekoppeld. Dit zijn:

1. Past de ontwikkeling bij de doelen in Gelderland? En;
2. Hoe voegt de ontwikkeling extra kwaliteit toe aan een gebied?

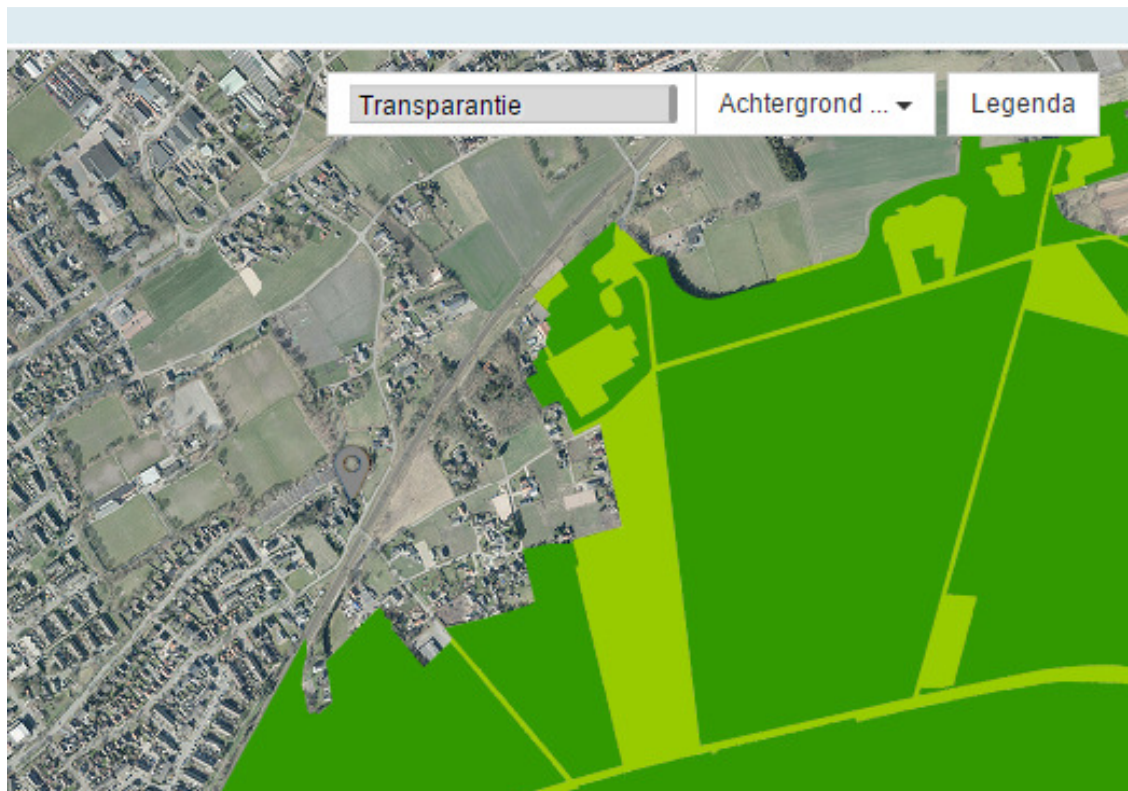
Omdat deze juridische borging is opgenomen in de Bro is deze niet overgenomen in de ruimtelijke verordening.

3.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

De gemeente Oldebroek ligt in het Nationaal Landschap Veluwe.

Uit de navolgende afbeelding van de kaart 'Natuur' van de Omgevingsverordening wordt duidelijk dat de het plangebied buiten de GO en het GNN ligt.



Voor deze gebieden geldt:

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO en het GNN, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. Deze kernkwaliteiten zijn vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen van deze verordening.
2. In afwijking van het bepaalde in het eerste lid zijn activiteiten die afbreuk doen aan de kernkwaliteiten of deze kernkwaliteiten niet versterken mogelijk:
 - a. als er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - en c. er compenserende maatregelen worden getroffen ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in Bijlage 6 Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

Hiervoor is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing, vrijkomende agrarische bebouwing etc.

Toetsing

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.4 Waterplan Gelderland 2010-2015

Het waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. Het is de opvolgende van het derde Waterhuishoudingplan (WHP3). Dit beleid is grotendeels voortgezet met het Waterplan. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort, waterbodems gelden provincie brede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd.

Het is niet gelegen binnen een zone met een specifiek beschermingsregime. Derhalve wordt voldaan aan het Waterplan van de provincie Gelderland. De overige waterhuishoudkundige aspecten worden in paragraaf 4.8 (watertoets) uiteengezet.

3.2.5 Conclusie provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met het provinciaal beleid. Er is geen strijdigheid met de omgevingsvisie, de omgevingsverordening en het waterplan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Oldebroek 2030

De gemeentelijke structuurvisie uit 2003 geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling aan voor de periode 2000 - 2030. Ambities en wensen over het gebruik van de ruimte zijn hierin vastgelegd. In de structuurvisie is aangegeven dat vrijgekomen locaties op een zorgvuldige wijze opnieuw bebouwd kunnen worden. De structuurvisie beschrijft dat het merendeel van de ontwikkelingen wordt geconcentreerd in de hoofdkernen Wezep en Oldebroek. Het gemeentelijke beleid is erop gericht een gedifferentieerd woningaanbod te garanderen. Dit betekent dat alle typen woningen en alle prijsklassen aangeboden worden. Het voorliggende sluit aan bij het beleid zoals verwoord in de structuurvisie.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

3.3.2 Nota toekomstvisie Oldebroek 2030

De toekomstvisie Oldebroek 2030 geeft richting aan de diverse strategische opgaven en geeft kleur aan de identiteit van de gemeente.

3.3.2.1 Wonen, wijk en buurt

De grootste kernen zijn Wezep en Oldebroek. De bebouwingsstructuur wordt bepaald door de zes verschillende dorpen en de bebouwde linten die deze dorpen deels met elkaar verbinden. Uniek zijn ook de verschillende landgoederen en de diverse monumentale panden. De meeste mensen wonen in een eigen woning (ca. 65%). Binnen Oldebroek zijn er dorps- en landelijke woonmilieus. De opbouw van de woningvoorraad is traditioneel en kent weinig diversiteit, vooral in het duurdere segment. In de afgelopen decennia is de woningvoorraad gegroeid. De uitbreidingsplannen voor de komende jaren zijn gericht op het faciliteren van de lichte groeiprognoze. Het inwonertal kan licht groeien als er genoeg en gevarieerd gebouwd wordt en daarmee de uitstroom tegen gegaan kan worden. Voor woningbouw is het beleid (vanuit de provincie) inbreiding boven uitbreiding. Landelijk gezien richt de vraag naar woningen zich meer op vierkante meters per persoon en woningen van het luxere segment in het groene buitengebied.

3.3.2.2 Natuur, milieu en landschap

De gemeente kent hele verschillende landschappen. In het zuiden van de gemeente zijn het Veluwebos en een heidevlak aanwezig. In het noorden ligt een uitgestrekt poldergebied. Hier is sprake van een goede ruimtelijke kwaliteit. De natuur en het agrarisch landschap kennen een grote rijkdom en diversiteit. Daartussen staan historische boerderijen die het plaatje compleet maken.

3.3.2.3 Volkshuisvesting

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) geeft de gemeente aan dat zij voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte. De gemeente wil daarbij een gedifferentieerde woningvoorraad realiseren, zodat verschillende alternatieven kunnen worden aangeboden aan mensen met binding aan de gemeente Oldebroek. In het KWP is rekening gehouden met de aanwezige behoefte aan wonen (en werken) in het buitengebied zonder daarvoor extra bouwlocaties toe te voegen. Functieverandering van gebouwen in het buitengebied moet bijdragen aan een impuls voor de leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. In dit plan wordt echter wel een woning toegevoegd in het buitengebied. De woning was voor de vernietigende brand in bezit van de moeder van de aanvrager. In eerste instantie was het de bedoeling dat er een vrijstaande woning gebouwd zou worden met een inwoonsituatie. De wens van de moeder is altijd geweest dat dit perceel in eigendom zou blijven van de familie. Na haar overlijden is gekeken of er een mogelijkheid is om het financieel betaalbaar te kunnen maken voor 1 gezin. Ook is het begrip inwoning onderzocht maar ook dit is niet financieel niet haalbaar. Om de wens van de moeder in vervulling te laten gaan moet er een dubbele woning worden gerealiseerd. Naar aanleiding hiervan is er een gesprek geweest met de gemeente Oldebroek voor de realisatie van een dubbele woning. Twee kinderen van de moeder die overleden is kunnen dan op de



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

locatie gaan wonen in een dubbele woning. De gemeente heeft aangegeven er op voorhand niet negatief tegenover te staan. Hiermee is voldoende aangetoond dat er een aantoonbare vraag is voor de realisatie van een dubbele woning.

3.3.2.4 Inspelen op landschappelijke pracht en unieke ligging

De gemeente wil actief investeren in de ruimtelijke kwaliteit van het landschap en de dorpen. De unieke liggen en het cultuurhistorische landschap is immers het visitekaartje van de gemeente. Het imago van de gemeente als uitstekende woongemeente wordt verder uitgebouwd. De kwaliteiten van het gebied moeten worden benut zonder hieraan afbreuk te doen, integendeel, juist door er kwaliteiten aan toe te voegen.

3.3.2.5 Ruimte voor innovatief ondernemen in brede zin

Innovatief, ondernemen, creëren: de gemeente heeft veel zelfstandigen. Dit vakmanschap, de kwaliteit en authenticiteit zijn kernwaarden waar de gemeente trots op is. Ook in de toekomst wil de gemeente ruimte bieden voor innovatief ondernemen. Ondernemen in de brede zin van het woord. Naast ruimte voor ondernemers, betekent dat ook ruimte voor initiatieven vanuit organisaties, instanties, dorpen en bewoners.

3.3.2.6 Divers en kwalitatief woonaanbod

De gemeente heeft een mooi woongebied, maar heeft meer onderscheid in woonmilieus nodig om een evenwichtige bevolkingsopbouw te waarborgen. In Oldebroek en Wezep is ruimte voor grotere projecten, hetgeen het draagvlak voor de voorzieningen en de beide dorpshearten versterkt. Ook in het buitengebied wordt wonen meer mogelijk. Vrijkomende agrarische bebouwing biedt kansen (hergebruik, rood-voor-rood). Maar ook nieuwbouw is op bepaalde locaties en onder bepaalde voorwaarden in het buitengebied mogelijk.

3.3.2.7 Sterk imago Oldebroek als woongemeente

In de gemeente is het mooi wonen. De gemeente ligt uniek: een rustige en landelijke gemeente, te midden van sterke steden in de regio in combinatie met een goede bereikbaarheid. Dit image als woongemeente wordt de komende jaren verder versterkt op basis van deze Toekomstvisie. Essentieel hierin is een goede bereikbaarheid.

3.3.2.8 Kwantitatieve opgave wonen

In 2014 heeft de provincie Gelderland de afspraken over de groei van de woningvoorraad herzien en vastgelegd in de 'Kwantitatieve opgave t/m 2024'. De status van de kwantitatieve opgave is vastgelegd in de provinciale Omgevingsverordening. Toe te voegen woningen in bestemmingsplannen dienen te passen in de door Gedeputeerde Staten goedgekeurde programmeringen. Voor de regio Noord-Veluwe is een woningbehoefte berekend van ca. 8850 woningen voor de periode 2013 tot en met 2024. De provincie heeft geen kwalitatieve aspecten opgenomen in de opgave. Die zijn in regionaal verband uitgewerkt in de Woonvisie Regio Noord-Veluwe. Hierin zijn aanwijzingen opgenomen voor de kwalitatieve invulling van de kwantitatieve opgave.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

3.3.2.9 Welstand

Het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek is omschreven in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (2014). In de nota staan welstandscriteria die worden gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eisen van welstand. Voor het plangebied wordt welstandsniveau 4 als basis aangehouden. Dit betekent dat er in principe geen toetsing plaatsvindt aan de welstandscriteria, omdat het een welstandsvrij gebied is.

3.3.2.10 Parkeernota Oldebroek

De stichting CROW heeft parkeernormen ontwikkelend voor tal van situaties, uitgesplitst naar het soort voertuig en de bescherming van het gebouw. Het bouwplan is getoetst aan deze parkeernormen. De parkeerbehoefte voor een dubbele woning bedraagt 2,6 parkeerplaats per woning, dus (2 x 2,1) 4,2 parkeerplaats. Conclusie is dan ook dat er minimaal 5 parkeerplaatsen op het eigen terrein aanwezig moeten zijn. Op het terrein zullen 3 parkeerplaatsen worden aangelegd per woning. Totaal levert dit dan 6 parkeerplaatsen op. Hiermee wordt er voldaan aan de parkeernorm van de stichting CROW. Tevens zal er een nieuwe inrit worden aangelegd aan de Oude Voskuilersteeg ten behoeve van de rechterwoning. De bestaande inrit aan de Voskuilersteeg zal gebruikt worden voor de linkerwoning. De planwijziging zal geen nadelige gevolgen opleveren voor de infrastructuur.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Hoofdstuk 4 Onderzoekskader

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's milieuzonering, bodem, cultuurhistorie en archeologie, externe veiligheid, ecologie, geluid, luchtkwaliteit, watertoets.

4.1 Bodem.

Op 11 december 2016 is door Boluwa een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie. De conclusie is als volgt: Volgens het toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013, gedateerd van 1 juli 2013 behoeft op de betreffende locatie geen nader onderzoek plaats te vinden, aangezien geen van de gemeten gehalten zich boven het gemiddelde van 1/2 {S+I} bevindt. Hergebruik van eventueel bij graafwerkzaamheden vrijkomende grond op het eigen terrein is zondermeer toegestaan. Eventueel vrijkomende grond mag echter tegenwoordig niet zondermeer worden afgevoerd of elders worden toegepast. De regels van het Besluit Bodemkwaliteit zijn hierop mogelijk van toepassing. Het verkennend bodemonderzoek is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplan aandacht te geven



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

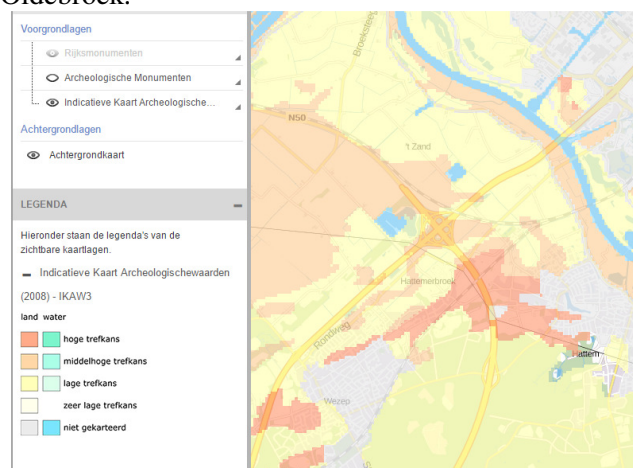
aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waarnodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

Archeologie

In 1992 is het Europese Verdrag van Valetta/Verdrag van Malta gesloten. Bedoeling van het verdrag is om de archeologische waarden in de bodem zoveel mogelijk te beschermen door ze in de bodem (in situ) te behouden. Het verdrag heeft in Nederland geleid tot de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) die in 2007 van kracht is geworden. De wet verplicht gemeenten om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met belangrijke archeologische waarden die zich in de bodem kunnen bevinden. De belangrijkste uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden moeten zo veel mogelijk in de bodem (in situ) worden bewaard;
- archeologie moet tijdig worden meegenomen in de ruimtelijke planvorming;
- de veroorzaker betaalt de kosten van archeologisch onderzoek en noodzakelijke volwaardige opgravingen, voor zover die kosten redelijkerwijs kunnen worden toegerekend aan de verstoorder

De gemeente Oldebroek heeft in navolging van de Wamz in 2011 een nieuwe archeologische verwachtingskaart opgesteld. Deze verwachtingskaart is vertaald naar een archeologische beleidskaart. Bij de herziening van bestemmingsplannen wordt bij de toetsing wel gebruik gemaakt van deze nieuwe kaarten. Met de nieuwe verwachtings- en beleidskaart zijn ook regels opgesteld, waarbij vrijstellingsgrenzen gehanteerd worden die beter onderbouwd zijn dan die daarvoor gebruikt zijn. De beleidskaart van onderstaande figuur is van de website van archeologiein nederland.nl gehaald. Deze komt overeen met de beleidskaart van de gemeente Oldebroek.



Afbeelding: uitsnede archeologische kaart



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

De nieuwe regels zijn in vergelijking met de oude regels wat ruimer opgesteld. Omdat met de nieuwste kennis en inzichten de verwachtingskaart is opgesteld, is deze verruiming ook mogelijk.

Voor zones met een middelhoge archeologische verwachting geldt de volgende regel: Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlakt groter dan 100 m² en die dieper gaan dan 50 centimeter beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht. Een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen of aanleggen is ook benodigd.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat deze is gelegen in een zone met middelhoge verwachting. De verschillende opstallen zijn vrijwel allemaal gesloopt na de vernietigende brand. Navraag bij de regio-archeoloog geeft het volgende aan: Het plangebied ligt in een zone met een hoge archeologische verwachting. Dit heeft alles te maken met de aanwezigheid van een dekzandrug met een cultuurdek. Het cultuurdek zou eventueel aanwezige archeologische waarden beschermen. De locatie ligt feitelijk op de rand van de oude landbouwgrond. Direct aan de andere zijde van de spoorlijn lag ooit de heide. Het cultuurdek zal hier aan de rand zeker niet dik zijn geweest. Een historische kaartenstudie leert dat de planlocatie pas in de jaren '30 van de vorige eeuw bebouwd werd. Daarvoor betrof het een landbouwperceel omgeven door een brede houtwal. De houtwal is voor een deel nog zichtbaar op de belendende percelen (achter nrs. 60 en 62). Deze houtwal liep oorspronkelijk daar over de beoogde nieuwbouwlocatie. Dit deel van het erf is dus geen onderdeel geweest van het landbouwperceel. Met het rooien van de houtwal ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwbouw begin vorige eeuw is de bodem flink geroerd. Daarnaast heeft de erfinrichting met de bouw van enige opstallen de bodem ook geroerd. Daarom adviseert de regio-archeoloog voor de beoogde nieuwbouw geen archeologisch onderzoek. Dit advies wordt overgenomen.

Conclusie:

Vanuit het aspect cultuurhistorie en archeologie zijn er geen belemmeringen. Wanneer graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet te worden gemeld.

4.3 Externe veiligheid

4.3.1 Algemeen

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



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

4.3.2 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).

Ten aanzien van het plaatsgebonden risico geldt voor nieuwe situaties een harde grenswaarde van 10-6. Voor bestaande situaties geldt een tijdelijke grenswaarde van 10-5 (tot 3 jaar na het vaststellen van een bestemmingsplan). Voor sommige bedrijven - bijvoorbeeld met koelinstallaties met ammoniak als koudemiddel - zijn in de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) vaste afstanden tot gevoelige functies vastgelegd.

Ten aanzien van het groepsrisico zijn geen grenswaarden vastgesteld, maar gelden richtwaarden gekoppeld aan een verantwoordingsplicht. In het bestemmingsplan dient bij de bestemmingskeuzen rekening te worden gehouden 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 dat deze planologisch worden vastgelegd in hun huidige omvang.

In deze ruimtelijke onderbouwing is ten aanzien van externe veiligheid het uitgangspunt, dat moet worden voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

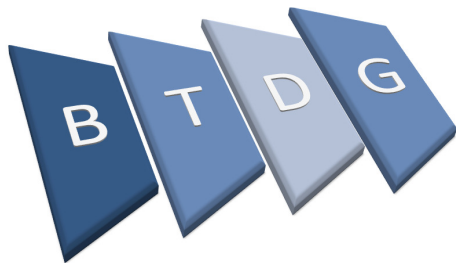
Conclusie:

Rond de onderhavige locatie bevinden zich geen inrichtingen die een mogelijk risico vormen voor de omgeving.

4.3.3 Plasbrandaandachtsgebied

De twee-onder-een-kapwoning wordt voor een gedeelte gebouwd binnen het plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied is gelegen binnen een zone van 30 meter vanaf de spoorlijn. De Veiligheidsregio Noord-Oost Gelderland (VNOG) heeft op 5 april 2017 geadviseerd de vergunning te verlenen onder de volgende voorwaarden:

- De beglazing in de gevels die brandwerend (strook die gelegen is binnen de 30 meter zone vanaf de spoorlijn) moeten zijn uitgevoerd, bestaat uit brandwerend glas met een WBDBO van tenminste 60 minuten van buiten naar binnen;
- Van de toe te passen materialen die aan een bepaalde brandwerendheid of brandklasse moeten voldoen in het kader van het plasbrandaandachtsgebied dient door middel van certificaten aangetoond te worden dat hieraan wordt voldaan.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Conclusie:

De onderhavige locatie bevindt zich voor een gedeelte binnen het plasbrandaandachtsgebied. De aanpassingen aan de woning conform het advies van de VNOG zullen worden overgenomen. Het aspect plasbrandaandachtsgebied vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

4.3.4 Buisleidingen

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is uitgebreid onderzoek gedaan naar de veiligheidsaspecten rond deze hogedruk aardgastransportleidingen. Uit dat onderzoek is gebleken dat voor de huidige situatie de hogedruk aardgastransportleidingen geen belemmering vormen.

Conclusie:

Voor het onderhavige plan geldt dan ook dat een nadere regeling ten aanzien van buisleidingen niet noodzakelijk is.

4.3.5 Vervoer gevaarlijke stoffen

Voor het spoor geldt een veiligheidszone van 30 meter waarbinnen in principe geen (beperkt) kwetsbare objecten ontwikkeld mogen worden. De planlocatie valt gedeeltelijk binnen deze zone. Voor het vervoer over spoor, weg en water geldt volgens de Circulaire RNVGS dat er in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik hoeven te worden gesteld in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Wel dient het bevoegd gezag in verband met de mogelijke effecten van een ongeval rekening te houden met de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. De planlocatie valt binnen deze zone. Van verminderde zelfredzaamheid is voor de planlocatie geen sprake. Bovendien is het plan van zeer beperkte omvang; het betreft het toevoegen van een woning.

Conclusie:

Het aspect vervoer gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor dit bouwplan.

Eindconclusie:

Tot slot moet dan ook worden geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid het bouwplan, realisatie van een twee-onder-een-kapwoning, niet in de weg staat.

4.4 Ecologie

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming in werking getreden en deze heeft als doel het beschermen en in stand houden van bijzondere gebieden (Natura 2000- gebieden en beschermde natuurmonumenten) in Nederland. Op grond van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn zijn lidstaten verplicht speciale Natura 2000-gebieden aan te wijzen, waarin het behoud en herstel van de biodiversiteit door middel van instandhoudingdoelstellingen, centraal moeten staan. Wanneer er een kans is op een significant negatief effect op de instandhoudingdoelstellingen van het betreffende Natura 2000-gebied, is een passende beoordeling op grond van de Natuurbeschermingswet



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

noodzakelijk. Een passende beoordeling is er op gericht om, op basis van de beste wetenschappelijke kennis, alle aspecten van het project die op zichzelf of in combinatie met andere activiteiten of plannen de instandhoudingdoelstellingen in gevaar kunne brengen, te inventariseren. In de gemeente Oldebroek zijn twee gebieden aangewezen als Natura 2000-gebieden, te weten de Veluwe en de Veluwerandmeren.

De soortenbescherming vindt primair plaats via de Flora- en faunawet. Op grond deze wet mogen beschermde dieren en planten, die in de wet zijn aangewezen, niet gedood, gevangen, verontrusten, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om nesten, holen of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van de verbodsbepalingen mogelijk. Voor (bedreigde) soorten die vermeld staan op Bijlage IV van de Habitatrichtlijn en een aantal Rode Lijstsoorten, zijn de voorwaarden voor ontheffing streng. De Flora- en faunawet is altijd en onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, vergunningvrij of via een nadere afwegingsprocedure), in het kader van de Flora- en faunawet, de mogelijke effecten op de te beschermen soorten altijd moeten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn geeft het meest actuele en beschermenswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijd oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de betreffende activiteit pas plaats kunnen vinden na het verkrijgen van een ontheffing. Met betrekking tot de soortenbescherming zijn er geen aanwijzingen dat beschermde soorten ter plaatse aanwezig zijn.

Conclusie:

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van dit bouwplan. Op het perceel zijn geen bouwwerken meer aanwezig.

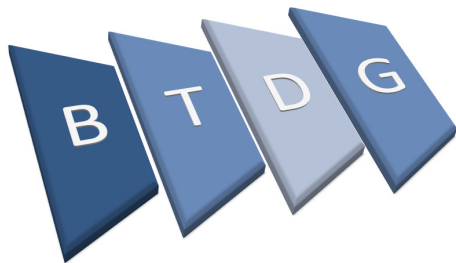
4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

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

4.5.2 Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidzone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidzone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg. Het onderhavige perceel ligt aan de Voskuilersteeg, waar 60 km/h mag worden gereden.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Conclusie:

Uit de rekenresultaten met betrekking tot het wegverkeer wordt maximale ontheffingswaarde niet overschreden.

4.5.3 Spoorweglawaai

De zones langs het spoor zijn afhankelijk van de vastgestelde geluidproductieplafonds (GPP). Het meest nabijgelegen GPP-punt heeft een waarde van 68 dB. Volgens het besluit geluidhinder is derhalve een geluidzone van 600 meter van toepassing.

4.5.4 Voorkeursgrenswaarde en ontheffingswaarde

De voorkeurswaarde voor de geluidbelasting vanwege het railverkeer bedraagt 55 dB voor nieuwe woningen. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 68 dB. Indien niet aan de maximale ontheffingswaarde kan worden voldaan en maatregelen aan de bron en in de overdracht gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de maximale ontheffingswaarde op overwegende bezwaren te stuiten van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke of financiële aard is het mogelijk om woningen te realiseren door het toepassen van dove gevels of gevels van geluidwerende schermen te voorzien.

4.5.5 Hogere grenswaarden

Als bron- en/of overdrachtsmaatregelen niet haalbaar of gewenst zijn, is vervangende nieuwbouw alleen mogelijk als door het bevoegd gezag, de gemeente Oldebroek, hogere grenswaarden voor de zuidwestelijk gelegen woning vastgesteld worden vanwege het doorgaand spoor.

Met betrekking tot het doorgaand spoor wordt ter plaatse van de voorgevel (beide woningen) en de zijgevel van de noordoostelijke woning de maximale ontheffingswaarde vanwege het railverkeer overschreden ter plaatse van de begane grond. Door deze gevels uit te voeren als dove gevel vervalt de toetsing vanuit de Wet geluidhinder. De voorgevel (beide woningen) en de zijgevel van de noordoostelijke woning worden ter plaatse van de verdieping reeds doof uitgevoerd (zie paragraaf 2.1).

Wanneer de zijgevel van de noordoostelijke woning doof wordt uitgevoerd is vanwege het wegverkeer op de Oude Voskuilersteeg (zie paragraaf 4.3.2) ook geen hogere grenswaarde meer benodigd.

Vanwege het railverkeer resteert dan een hogere grenswaarde van 66 dB voor de zuidwestelijke woning.

4.5.6 Gemeentelijk geluidbeleid

Zoals vermeld bedraagt de benodigde hogere grenswaarde vanwege het railverkeer 66 dB voor de zuidwestelijk gelegen woning. Hiermee valt deze in de klasse 'ongewenst maar'. De bijbehorende bron- en overdrachtsmaatregelen zijn uitgebreid beschouwd. Daarnaast volgen



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

er een aantal eisen aan de indeling van de woning: - de woning dient te beschikken over één geluidluwe gevel; - minimaal 3 verblijfsruimten dienen aan de geluidluwe gevel te worden gesitueerd; - de woning dient over een geluidluwe buitenruimte te beschikken.

De achtergevel van de woning is geluidluw. Ter plaatse wordt voldaan aan de voorkeurswaarden vanwege het weg- en railverkeer. De buitenruimte ter plaatse van de veranda is geluidluw. Deze buitenruimte is tevens aan de geluidluwe zijde gelegen.

Voor eengezinswoningen geldt de eis dat minimaal 3 verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde gesitueerd zijn. De woning heeft boven maaiveldniveau in totaal 4 geluidgevoelige ruimten, hiervan zijn er 2 aan deze geluidluwe gevel gesitueerd. Het realiseren van meer verblijfsruimten aan de geluidluwe zijde is in verband met de indeling van de woning niet haalbaar. Tenslotte wordt opgemerkt dat er ook in de kelder een geluidgevoelige ruimte is gelegen.

Het bevoegd gezag maakt tevens een afweging met betrekking tot de aanvaardbaarheid van de geluidbelasting. De gecumuleerde geluidbelasting (conform Reken- en meetvoorschrift geluid 2012) wordt berekend en getoetst aan de GESscores. Uit het voorgaande volgt dat vanwege het wegverkeer de voorkeurswaarde voor geen enkel toetspunt overschreden wordt. Het verder berekenen van cumulatie is volgens het gestelde in het Reken- en meetvoorschrift daarmee niet aan de orde. In verband met het railverkeerslawaai wordt de voorkeurswaarde ter plaatse van toetspunt 003 en 004 overschreden. Voor deze toetspunten is in bijlage VI toch de gecumuleerde geluidbelasting bepaald. Hieruit volgt dat de gecumuleerde geluidbelasting minder dan 3 dB hoger is dan de ongecumuleerde geluidbelasting vanwege enkel het railverkeer. De geluidbelasting van maximaal 66 dB wordt geclassificeerd als 'onvoldoende' volgens de GES-systematiek.

4.5.7 Conclusie

Aangezien aan de voorwaarde dat de gecumuleerde geluidbelasting minder dan 3 dB hoger is dan de geluidbelasting vanwege enkel het railverkeer wordt voldaan is een hogere grenswaarde te verlenen.

4.6 Luchtkwaliteit

Wet milieubeheer stelt eisen aan de luchtkwaliteit. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het project relevant is voor luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden dat luchtkwaliteit "niet in betekende mate" (NIBM) aangetast wordt. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren, woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd, tenzij het plan is gelegen in een aangewezen gebied of behoort tot een bepaalde broncategorie. Om te voorkomen dat in gebieden waar (nog) grenswaarden worden overschreden een verslechtering van de luchtkwaliteit plaatsvindt, is er een beperking van de NIBM mogelijkheid aan het besluit NIBM toegevoegd, zie staatsblad



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

2012 nr. 259, Besluit van 7 juni 2012. Deze aanpassing van het Besluit NIBM maakt het mogelijk om bij ministeriële regeling bepaalde gebieden en bepaalde broncategorieën aan te wijzen waarbinnen geen gebruik kan worden gemaakt van de NIBM-regeling. De aanpassing wordt door het bevoegd gezag ingezet in gebieden waar de grenswaarde voor PM10 wordt overschreden of waar een overschrijding van de grenswaarde dreigt.

4.6.1 Conclusie

Het plangebied ligt niet bij of in één van de 4 tot nu toe aangewezen gebieden. Met andere woorden, voor het plan mag de Regeling NIBM onverkort toegepast worden. De realisatie van deze dubbele woning zal niet bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit met meer dan 3%. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Watertoets

4.7.1 Het beleidskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (2003) De Europese Kaderrichtlijn Water gaat er vanuit dat water geen gewone handelswaar is, maar een erfgoed dat moet worden beschermd en verdedigd. Het hoofddoel van de richtlijn is daarop gebaseerd. De Kaderrichtlijn Water geeft het kader voor de bescherming van landoppervlaktewater, overgangswater, kustwater en grondwater. Dat moet ertoe leiden dat: aquatische ecosystemen en gebieden die rechtstreeks afhankelijk zijn van deze ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed; emissies worden verbeterd; duurzaam gebruik van water wordt bevorderd op basis van bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn; er wordt gezorgd voor een aanzienlijke vermindering van de verontreiniging van grondwater.

4.7.2 Vierde Nota Waterhuishouding (Ministerie van Verkeer en Waterstaat, 1998)

De Vierde Nota Waterhuishouding geeft het kader voor het waterbeheer voor Nederland, nu en in de toekomst. De hoofddoelstelling is "een veilig en goed bewoonbaar land en het in stand houden / versterken van gezonde en veerkrachtige watersystemen, waarmee een duurzaam gebruik blijft gegarandeerd". Om de veerkracht van de watersystemen te vergroten dient de waterconservering en buffering te worden bevorderd en de afwenteling van (water-) problemen op naastgelegen gebieden te worden beperkt.

4.7.3 Waterbeleid in de 21e eeuw (2000)

De hoge waterstanden in de rivieren in 1995 en 1996 en de klimaatscenario's waarin naast de zeespiegelstijging ook meer en heviger buien worden voorspeld hebben geleid tot vernieuwde aandacht voor water. Nederland is met zijn lage ligging en hoge verstedelijkingsgraad kwetsbaar voor wateroverlast en de veiligheid is in de toekomst in het geding. Maar ook door de drogere zomers is er het risico van watertekorten en verdroging. De commissie "Waterbeheer 21e eeuw" heeft in opdracht van de regering duidelijk gemaakt dat we anders moeten omgaan met water en ruimte. Ruimte die nu beschikbaar is voor de bescherming tegen overstromingen en wateroverlast moet ten minste behouden blijven. De aanwezige



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

ruimte mag niet sluipenderwijs verloren gaan bij de uitvoering van nieuwe projecten voor infrastructuur, woningbouw, landbouw of bedrijventerreinen.

4.7.4 Waterplan provincie Gelderland

Het Provinciaal Waterplan 2010-2015 is mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Voor deze thema's is beschreven welke doelstellingen voor 2007 en 2015 er liggen. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

4.7.5 Waterbeheer 21e eeuw (WB21).

Het thema "water als ordenend principe" loopt als een rode draad door het gehele plan. Dit houdt in dat, voordat er beslissingen worden genomen op ruimtelijk gebied, er wordt bekeken welke gevolgen die hebben voor watersystemen. Dit waterplan valt onder het regime van de nieuwe waterwet (22 dec. 2009).

4.7.6 Waterbeheersplan Waterschap Vallei en Eem/Veluwe

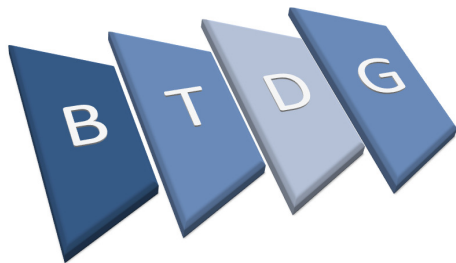
In de Waterbeheersplannen 2010 - 2015 hebben beide Waterschappen hun ambities en uitvoeringsprogramma's vastgelegd voor de periode 2010 tot en met 2015. De plannen bepalen in grote lijnen de agenda's voor de komende zes jaar. De plannen zijn mede kaderstellend voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in de plangebieden.

4.7.7 Gemeentelijk Waterplan

De gemeenteraad van de gemeente Oldebroek heeft het "Waterplan Oldebroek" vastgesteld. In het waterplan heeft de gemeente Oldebroek samen met Waterschap Veluwe het lokale waterbeleid vastgelegd. Verder sluit het waterplan aan bij het waterplan van de provincie Gelderland en het waterbeheerplan van Waterschap Veluwe.

4.7.8 Conclusie

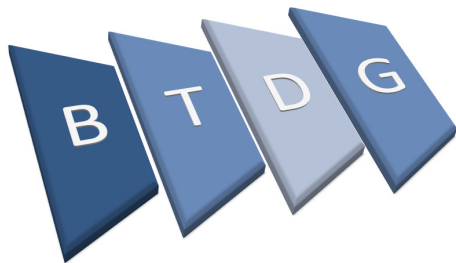
Het plan is, vanuit de waterhuishouding gezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat geen essentieel waterbelangen wordt geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

4.8 Trillinghinder

De aanvraag omgevingsvergunning voorziet in de bouw van een twee-onder-een-kapwoning op het perceel Voskuilersteeg 13 in Hattemerbroek. De afstand van de woningen tot het spoor Amersfoort - Zwolle bedraagt ca. 25 meter. Op het spoor Amersfoort - Zwolle rijden relatief weinig goederentreinen en in hoofdzaak reizigerstreinen. De twee-onder-kapwoning sluit aan bij de bestaande bebouwing die eveneens dicht bij de spoorlijn liggen. Vanuit deze omgeving zijn ons ten aanzien van trillingen vanwege railverkeer geen klachten bekend. Om bovenstaande redenen achten wij het uitgesloten dat de streefwaarden uit de SBR Richtlijn voor nieuwe situaties worden overschreden en zal trillingshinder naar verwachting niet optreden. Een indicatief trillingsonderzoek en het voorschrijven van eventuele trillingsbeperkende maatregelen achten wij daarom niet noodzakelijk.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

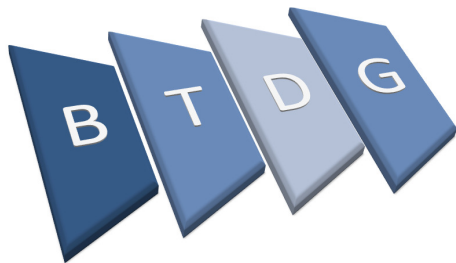
Het plan bestaat uit het bouwen van een dubbele woning op het perceel Voskuilersteeg 13 te Hattemerbroek. De nieuw te bouwen dubbele woning voldoet qua voorschriften aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' met de bestemming 'Wonen-2'.

Op de plek waar een dubbele woning wordt gesitueerd stond voorheen een vrijstaande woning. Qua vormgeving is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de woning in de nabije omgeving. De bestaande vrijstaande woning stond gesitueerd richting het spoor. Ook voor de nieuwe dubbele woning is hiervoor gekozen. Op deze wijze kan er ook wat privacy gewaarborgd worden. Een verdraaiing van de woning geeft een achtertuintsituatie aan de Voskuilersteeg, dit is geen gewenste ontwikkeling. Met dit plan is rekening gehouden met betrekking tot de geluidseisen. Er is gekozen om de voorgevel en de rechterzijgevel als 'dove gevel' uit te voeren. De overige gevels worden voorzien van voldoende geluidwering. Op deze wijze wordt voldaan aan de geluidseisen, zoals gesteld in het Bouwbesluit 2012. Met betrekking tot externe veiligheid is er voldoende aandacht geschonken. De beglazing die brandwerend moet worden uitgevoerd bestaat uit brandwerend glas met een minimale WBDBO van 60 minuten (van buiten naar binnen).

Voor de bouwlocatie is ook een inrichtingsplan gemaakt waarbij gekeken is naar nabije omgeving. Verder worden er 2 nieuwe inritten aangelegd.

Conclusie:

De dubbele woning wordt op een juiste wijze ingepast in het plangebied.



Bouwkundig Tekembureau de Graaf

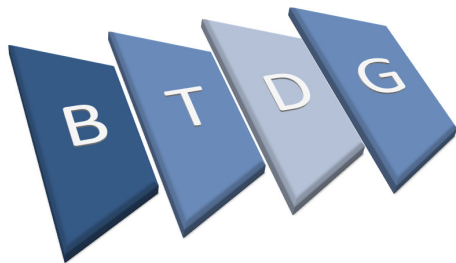
Hoofdstuk 6 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voor de gemeente zijn er, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning, geen kosten verbonden. In het kader van de grondexploitatie en mogelijke planschade zal met de aanvrager een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst worden gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

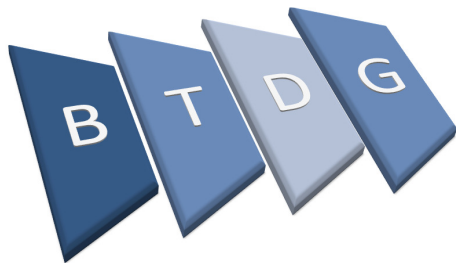
Het bezien van de maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat de voorgenomen wijziging maatschappelijk draagvlak heeft. Daarnaast zal conform de uitgebreide procedure het ontwerpbesluit, voor een periode van zes weken, ter inzage worden gelegd voor zienswijzen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en meegenomen worden in de besluitvorming.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 7 Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het bouwen van een dubbele woning aan de Voskuilersteeg 13 te Hattemebroek in overeenstemming is met een goede ruimtelijke onderbouwing. De wijziging heeft geen gevolgen voor geluidseisen, bodemkwaliteit, infrastructuur, externe veiligheid en flora en fauna. In economisch, maatschappelijk opzicht heeft de voorgenomen wijziging geen negatieve gevolgen.



Bouwkundig Tekenbureau de Graaf

Hoofdstuk 8 Bijlagen

- Bijlage 1: Akoestisch onderzoek
- Bijlage 2: Bodemonderzoek
- Bijlage 3: Watertoets