



't Loo
Looweg 47
Gemeente Oldebroek
Ruimtelijke onderbouwing

't Loo

Looweg 47

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

Landal Greenparks
Beheer en Projecten
Hanzelaan 320-328
8071JP Zwolle



Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

PLANGEGEVENS

Projectnummer: K18316
Datum: 12 juni 2020
Titel: GRO 't Loo - Looweg 47
Projectleider:
Auteur:

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Gewenste situatie.....	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)	13
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	14
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.2.1	Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie	15
3.2.2	Provinciale Ruimtelijke Verordening	16
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie Oldebroek	17
3.3.2	Landschapsontwikkelingsplan Oldebroek (2006)	18
3.3.3	Welstandsnota	19
4	Uitvoeringsaspecten	20
4.1	Flora- en fauna.....	20
4.1.1	Wettelijk kader	20
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	20
4.1.3	Conclusie.....	22
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.2.1	Cultuurhistorie	22
4.2.2	Archeologie	22
4.3	Verkeer en parkeren.....	23
4.3.1	Verkeer.....	23
4.3.2	Parkeren.....	23
4.4	Luchtkwaliteit	24
4.4.1	Wettelijk kader	24
4.4.2	Onderzoek / beoordeling.....	25
4.5	Bodemkwaliteit.....	25
4.5.1	Onderzoek/beoordeling.....	25
4.5.2	Conclusie.....	25
4.6	Geluidhinder.....	25
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	25
4.7.1	Wettelijk kader	25

4.7.2	Onderzoek/beoordeling.....	27
4.7.3	Conclusie.....	27
4.8	Externe veiligheid.....	27
4.8.1	Wettelijk kader	27
4.8.2	Onderzoek / beoordeling.....	29
4.8.3	Conclusie.....	30
4.9	Kabels en leidingen	30
4.10	Water.....	30
4.10.1	Inleiding.....	30
4.10.2	Beleidskader.....	30
4.10.3	Beoordeling	31
4.10.4	Conclusie.....	32
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
5.1	Economische uitvoerbaarheid	33
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	33
6	Eindconclusie	34

Bijlagen:

1. Quicksan ecologie
2. Stikstofdepositie berekening
3. Verkennend onderzoek asbest
4. De watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

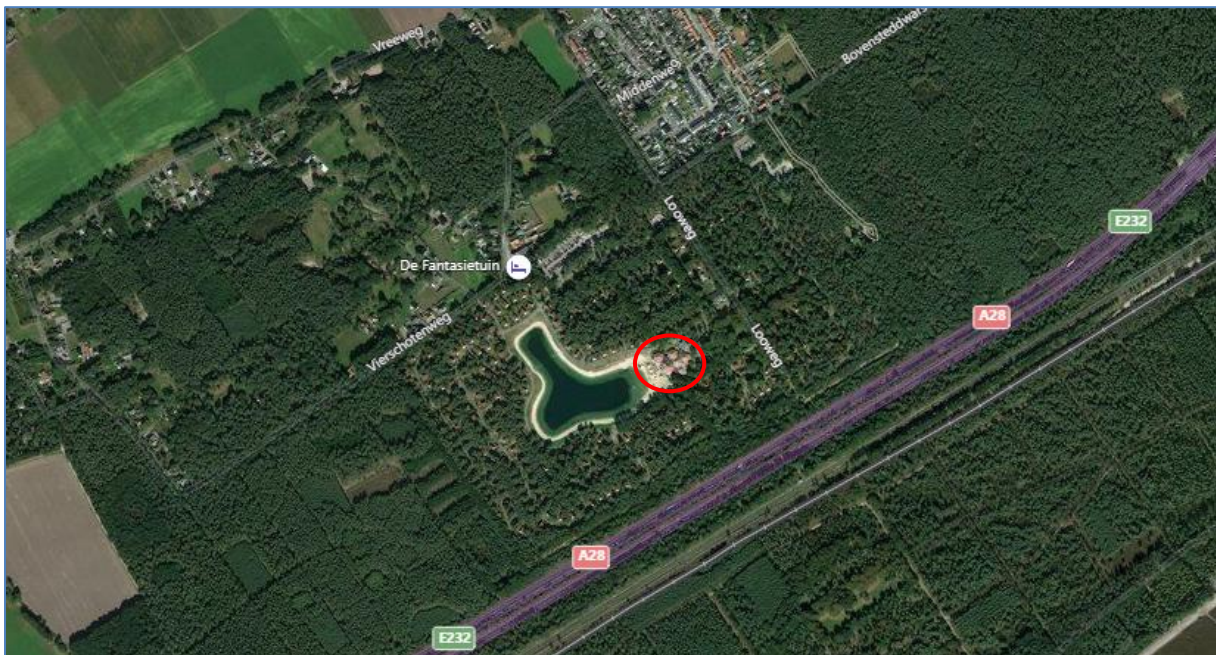
Aan de Looweg 47 in 't Loo ligt Landal Landgoed 't Loo. De wens bestaat om aan het centrale gebouw het zwembad uit te breiden ten behoeve van de ontwikkeling en vernieuwing van het park, het betreft een kwaliteitsimpuls voor het bedrijf en indirect aan het recreatieve aanbod binnen de gemeente. Met de gemeente heeft vooroverleg plaatsgevonden, zij is in het beginsel positief.

Het initiatief van de uitbreiding van de speelhal en het zwembad kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Om het planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld. Via een uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen alsnog planologisch te regelen. Met voorliggend ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

Aangetoond dient te worden dat er sprake is van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat het plan kan voldoen aan de uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening.

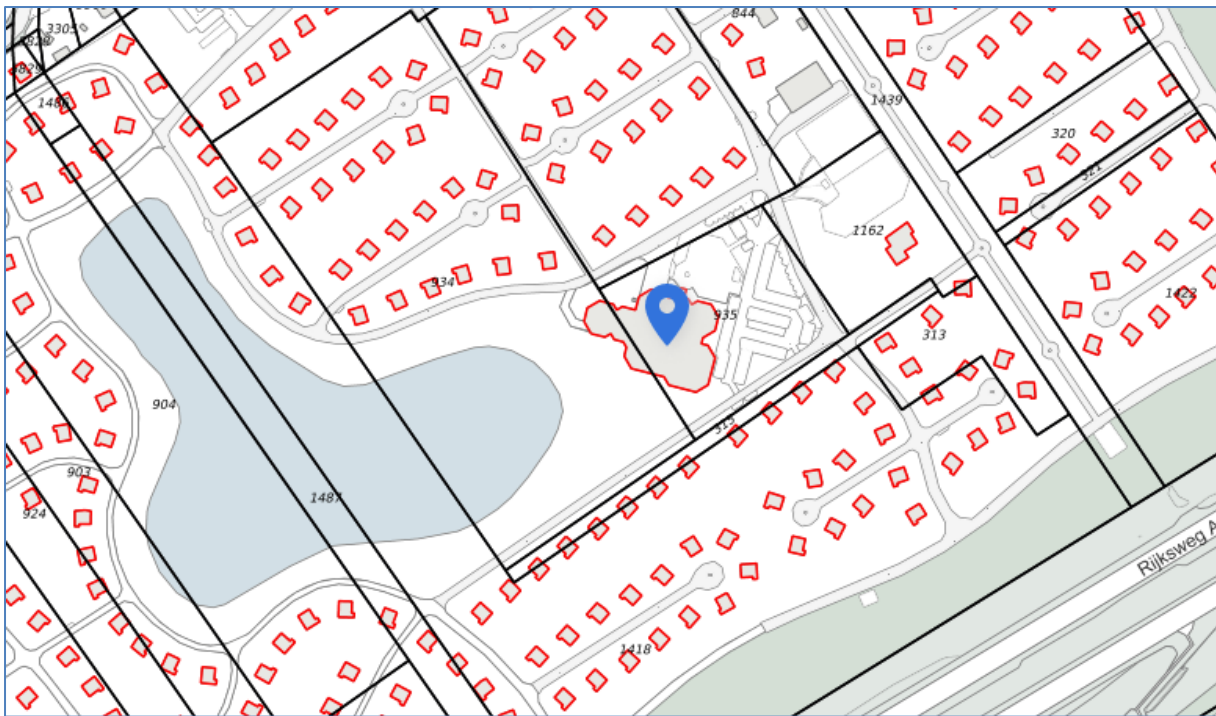
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Looweg 47 te 't Loo centraal gelegen op het park van Landal. Het park ligt in het buitengebied van de gemeente Oldebroek nabij de kern van 't Loo. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Oldebroek, sectie G, perceel 934 en 935. Het is gesitueerd op een deel van het genoemde perceel. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van ca. 450 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: Bing Maps)





Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

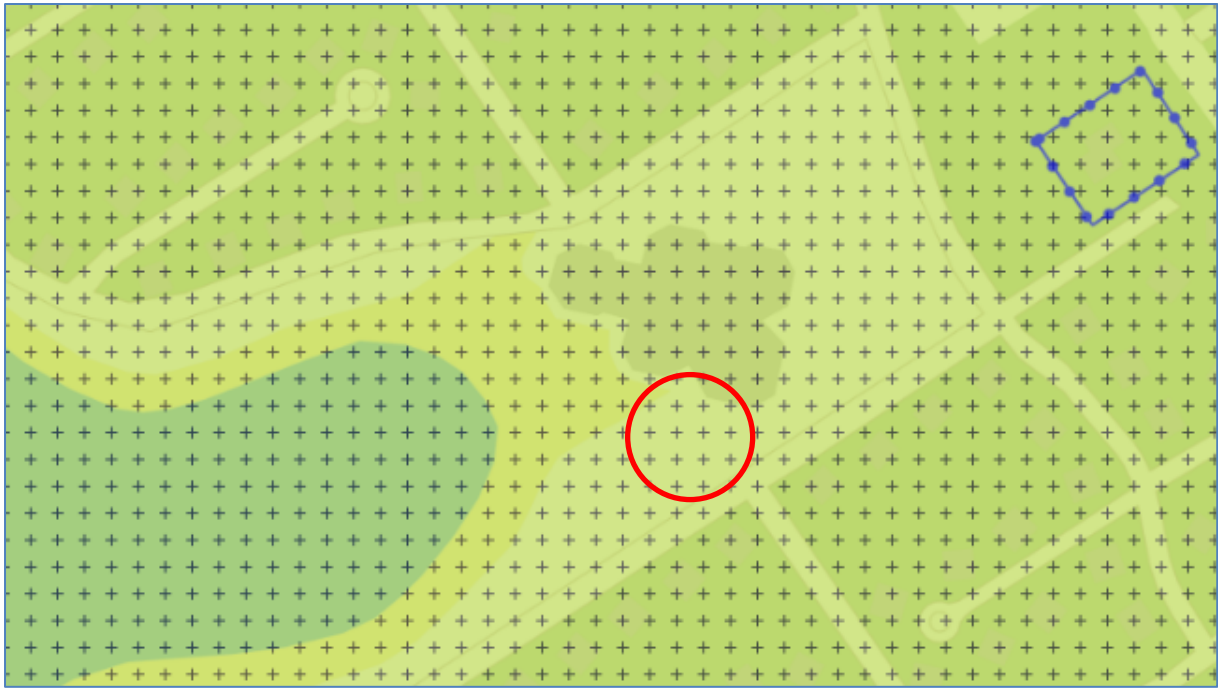
Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15-12-2009. Hierop is in 2012 een administratieve correctie uitgevoerd, dit had echter geen gevolgen voor de bestemming van deze locatie.

In het bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Recreatie - 1'. Binnen deze bestemming zijn de gronden bestemd voor verblijfsrecreatie met de daarbij behorende functies zoals recreatiewoningen, horecavoorzieningen en sport- en recreatieve voorzieningen, waaronder een zwembad. Voor het gehele park is een bouwvlak opgenomen. Het bestemmingsplan laat qua goot- en bouwhoogte maximaal 3,50 en 6 meter toe, tevens is alleen de bestaande oppervlakte aan 'overige gebouwen' toegestaan.

Daarnaast geldt op deze locatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden. Er geldt een vrijstelling voor bouwwerken die niet dieper gaan dan 0,5 meter of niet groter zijn dan 100 m².

De plannen zijn strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat de goot- en/of bouwhoogte van de uitbreiding van het zwembad zijn hoger dan het bestemmingsplan toelaat. Tevens wordt de bestaande oppervlakte uitgebreid. Ook overschrijden de bouwwerken de maximale omvang van de archeologische bestemming.





Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is er in het centrumgebouw een zwembad gelegen in het meest zuidelijke deel van het gebouw. Het zwembad is een belangrijk onderdeel van het park en levert een belangrijke bijdrage aan de kwaliteit van het park als geheel. Omdat het zwembad een belangrijk onderdeel is van de kwaliteit van het park moet dit steeds voldoen aan de nieuwste eisen en wensen van bezoekers. Op dit moment is er bij het huidige zwembad veel ruimte voor verbetering.

Op de locatie van de uitbreiding is nu een onbebouwd gedeelte van het recreatiepark. De grond wordt gebruikt voor de recreatieve activiteiten op het park. Navolgend enkele afbeeldingen om de huidige situatie te verduidelijken.



Luchtfoto plangebied met centrumgebouw.



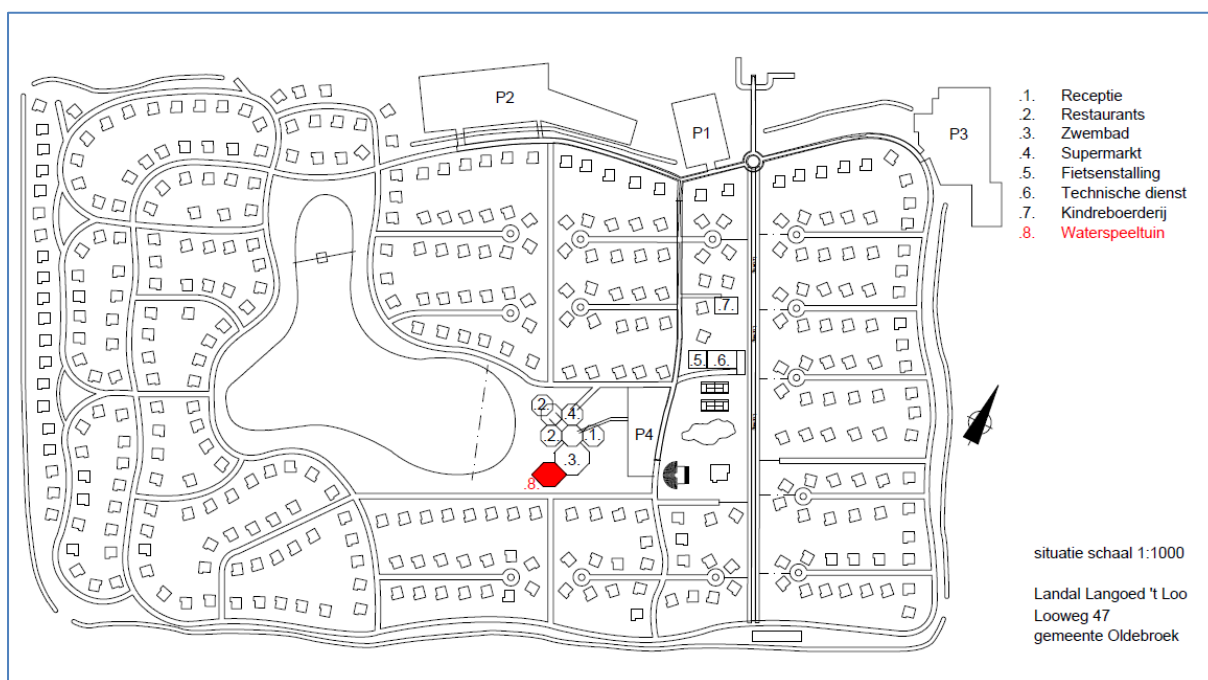
Ligging centrumgebouw aan recreatiemeer op het park.

2.2 Gewenste situatie

Het plan betreft de vergroting van het zwembadgebouw met een waterspeeltuin gelegen op het terrein van Landal Landgoed 't Loo. De uitbreiding heeft een oppervlakte van ca. 410 m². Het gaat om het verbeteren van het park voor de behoeften van de gasten. Deze ontwikkeling draagt bij aan het op peil houden van de bezettingsgraad van het park voor de komende jaren. Door te investeren in de kwaliteit van het park blijft het een aantrekkelijke verblijfslocatie voor recreanten. Dit is niet alleen voordelig voor het park zelf maar ook voor de gemeente. Het park zorgt immers voor werkgelegenheid, bestedingen in de omgeving en inkomsten uit toeristenbelasting.

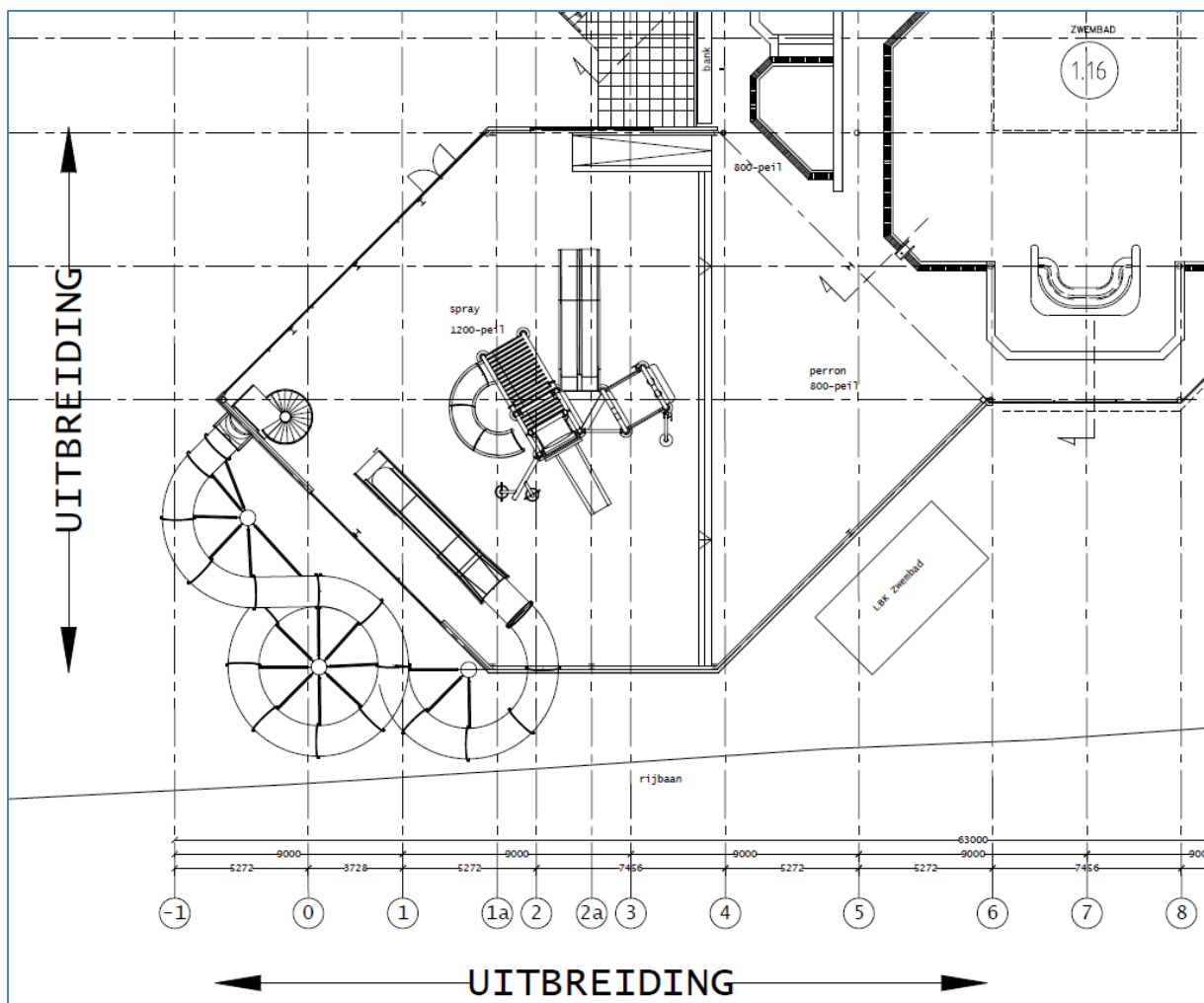
Tevens onderdeel van de uitbreiding zijn een glijbaan die uit het gebouw steekt een luchtbehandelingskast ten behoeve van het zwembad. De oppervlakte van de glijbaan van boven gezien bedraagt 45 m². De glijbaan wordt met 3 palen aan de grond verankerd. De luchtbehandelingskast heeft een oppervlakte van 21 m².

Onderstaand zijn enkele afbeeldingen opgenomen van de uitbreiding.

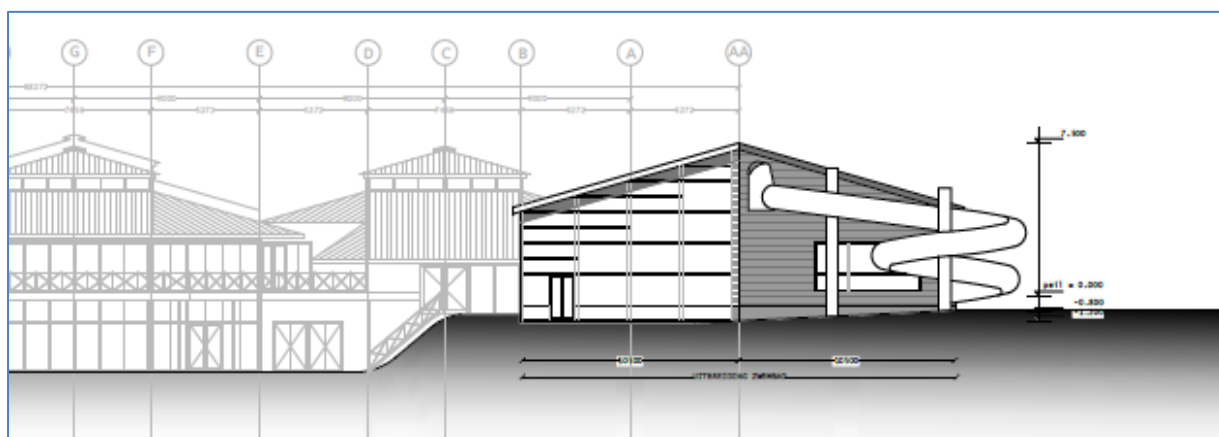


Situatietekening van het park met uitbreiding.





Plattegrondtekening van uitbreiding zwembad.



Gevelaanzicht vanaf de recreatieplas op het centrumgebouw met uitbreiding.

Parkeren

Voor de ontwikkeling zijn voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Dit wordt onderbouwd in paragraaf 4.3.



Stedenbouw

De uitbreiding vindt plaats op eigen terrein. Het zwembad met voorziening is gelegen in de kern van het centrum. De maat en schaal van de uitbreiding is beperkt en is passend bij het geheel. Het geheel wordt omgeven door een schil van recreatiewoningen. De uitbreiding heeft geen invloed op de ruimtelijke beleving en karakter van dit gebied.



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Daarbij wordt ingezet op een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

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

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', zoveel mogelijk over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk voor een groot deel los.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur.

Verder is één van de nationale belangen die de SVIR benoemt, het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. Concreet betekent dit onder meer dat ruimte zorgvuldig moet worden benut en overprogrammering moet worden voorkomen. Om die doelstellingen te bereiken, is in 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. Alle stedelijke ontwikkelingen dienen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst te worden.

Conclusie

Het betreft een ontwikkeling van relatief beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. Het rijksbeleid is voor de uitbreiding van het centrumgebouw niet relevant. De ladder voor duurzame verstedelijking komt in paragraaf 3.1.3 aan de orde.



3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijkswaardwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Nationaal belang 13, zoals geformuleerd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:



- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Een uitbreiding van het centrumgebouw met een zwembad kan worden aangemerkt als een overige stedelijke voorziening. In de overzichtsuitspraak inzake de hoofdlijnen van de rechtspraak over de ladder (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724), geeft de afdeling aan dat bij een stedelijke ontwikkeling van een gebouw met een bvo van minder dan 500m² in geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitbreiding van het centrumgebouw met ca. 450 m² op het recreatiepark van Landal Landgoed 't Loo wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling en er dient derhalve geen laddertoets plaats te vinden.

Voor het plan is echter wel een behoefte, de uitbreiding richt zich op het op peil houden van de bezettingsgraad van het park. Het uitbreiden van het zwembad voorziet daarmee in de behoefte van recreanten die de regio willen bezoeken.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie

Op 19 december 2018 is de 'Omgevingsvisie Gaaf Gelderland' vastgesteld, deze is op 1 maart 2019 in werking getreden.

In de visie worden een aantal kwaliteiten en waarden genoemd. Enkele daarvan zijn:

- Gaaf Gelderland is gevormd door haar strategische ligging tussen grote stedelijke netwerken in binnen en buitenland. Onze regio is via wegen, water en spoor, altijd dichtbij. Dit brengt ons handel;
- Gaaf Gelderland biedt het beste van twee werelden: onze steden en dorpen met bedrijven, anderzijds onze natuur en landschappen. In elke streek worden deze werelden anders ingekleurd;
- Gaaf Gelderland heeft een sterke economie, met topkwaliteiten in de Food-, Health-, Energy- en Techsector.

De provincie streeft, zoals ook uit het voorgaande blijkt naar een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat.

Relevant voor het voorliggend initiatief is dat het plangebied in een Groene Ontwikkelingszone ligt.



De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities. In de GO is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland. Voor de landschappen van bovenregionale waarde geldt een beschermingsregiem met kernkwaliteiten en met een juridisch vangnet in de verordening, zodat de provincie in gesprek kan komen indien het provinciaal belang in het geding raakt.

De maatregelen die de provincie Gelderland neemt voor de bescherming van de GO zijn vastgelegd in de omgevingsverordening. Dit wordt besproken in de navolgende paragraaf.

Conclusie

Het plan draagt bij aan de omgevingsvisie Gaaf Gelderland door een kwaliteitsimpuls te geven aan Landal Landgoed 't Loo. Dit draagt bij aan de groei en het op peil houden van de werkgelegenheid, bestedingen in de omgeving en inkomsten uit toeristenbelasting. Het park blijft op deze wijzen een toekomstbestendig bedrijf.

3.2.2 Provinciale Ruimtelijke Verordening

Op 24 september 2014 heeft Provinciale Staten de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze verordening is in op 19 december 2018 voor het laatst geactualiseerd en beschikbaar gesteld.

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit Omgevingsvisie te realiseren. Om een Gaaf Gelderland te bereiken, is de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland gelegd. Hierbij wordt richting door zeven samenhangende ambities na te streven op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid; economisch vestigingsklimaat en woon- en leefklimaat. In de verordening hebben we alleen regels opgenomen als dit nodig is om de provinciale ambities waar te maken of wettelijke plichten na te komen. Net als de Omgevingsvisie richt de Omgevingsverordening zich op de inrichting en kwaliteit van de Gelderse leefomgeving.

Het plangebied is gelegen binnen de Groene Ontwikkelingszone voor bedrijven die ten hoogste 30% uitbreiden geldt het volgende artikel 2.53:

Een bestemmingsplan voor gronden gelegen binnen de Groene ontwikkelingszone kan uitbreiding van bestaande functies met ten hoogste 30 procent mogelijk maken, als:

- a. in de toelichting bij het bestemmingsplan wordt aangetoond dat de uitbreiding zodanig wordt ingepast in het betreffende landschapstype dat de kernkwaliteiten, in hun onderlinge samenhang bezien, per saldo niet significant worden aangetast;
- b. deze inpassing planologisch is verankerd in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan.

Voor dit gebied gelden de onderstaande kwaliteiten:



- Gradiënt Veluwe - Randmeren: droog - nat, voedselarm - voedselrijk, gesloten - open; kwel uit de Veluwe
- onderdeel van Nationaal Landschap Veluwe
- onderdeel van Natura 2000-gebied Veluwe met de bijbehorende habitats en soorten
- evz Hierdensche Beek als laaglandbeek en als poort tussen de Veluwe en Flevoland
- andere verbindingen naar de Randmeerkust: m.n. bij de landgoederen: Wessinge, Zwaluwenburg, Mullegen, Oldhorst, IJsselvliet
- leefgebied das en steenuil
- kleinere beken
- landgoederen in de gradiënt
- kleinschalig landschap langs de voet van de Veluwe; houtsingels en graslanden
- lintbebouwing parallel aan de hoogtelijnen (dekzandruggen)
- vroeg-Middeleeuwse ontginningen bij Doornspijk en Wessinge
- gave ontwaterings- en ontsluitingspatronen

Het voorliggend plan schaad deze kwaliteiten niet, op deze locatie zijn deze waarden niet aanwezig en door de ligging op het recreatiepark schaad de uitbreiding de omliggende waarden niet. Het leefgebied van de aanwezige beschermde diersoorten worden eveneens niet significant aangetast zoals blijkt uit paragraaf 4.1.

Met deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan planologisch verankerd middels een ontheffing op het vigerende bestemmingsplan. Het voornemen is dus niet in strijd met het artikel uit de verordening.

Conclusie

Het voornemen is niet in strijd met de regels uit de provinciale structuurvisie.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldebroek

Op 13 december 2018 is de Omgevingsvisie Oldebroek vastgesteld. De Omgevingsvisie heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Oldebroek. De Visie geeft weer wat de ambitie van de gemeente Oldebroek is: optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. De Visie is opgesteld in samenspraak met belanghebbenden, bedrijven en inwoners.

De Omgevingsvisie bouwt voort op de Toekomstvisie 2030. Voor de invulling van het document is gebruik gemaakt van bestaande beleidsdocumenten zoals het 'Vernieuwd Perspectief voor het bedrijvenpark H2O'. Omdat er sprake is van gebiedsoverstijgende trends en opgaven is de visie opgesteld in samenwerking met de gemeenten Nunspeet en Elburg. De Omgevingsvisie is vorm gegeven in de geest van de Omgevingswet die in 2021 van kracht zal worden.

In de Visie wordt ingezet op de volgende punten:

1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving;
2. Ieder dorp een aantrekkelijk hart;
3. Een groen, sportief en compleet fiets-, wandelgebied;
4. Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente;
5. Goede bereikbaarheid is een noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit;



6. Oldebroek klimaatneutraal.

Het voornemen draagt bij aan punt 4 van de visie door een bijdrage aan een goede werkgelegenheid. Daarnaast zijn er idee-kaarten per kern opgesteld. Voor 't Loo wordt o.a. genoemd:

Recreatie is een belangrijke functie voor 't Loo, niet alleen de dag-/ routegerelateerde recreatie, maar vooral de verblijfsrecreatie (vakantiepark Landal 't Loo). Behoud is van belang. Het vakantiepark moet toekomstbestendig en aantrekkelijk zijn en blijven. In het algemeen streven we voor alle (verblijfs) recreatievoorzieningen naar kwaliteitsversterking.

Onderhavig initiatief zorgt voor een toekomstbestendig en aantrekkelijk vakantiepark door de kwaliteitsimpuls de uitbreiding van het zwembad geeft voor het park als geheel.

Kern 't Loo

't Loo is een klein, aantrekkelijk woondorp, gelegen aan de rand van het bos en het heidegebied, in een besloten kampenlandschap. Dit maakt 't Loo tot een geliefd (woon) dorp en een aantrekkelijke omgeving voor recreanten (Landal Greenpark). De bebouwde kom is begrensd door bos en aan drie kanten omsloten met beschermd Natura2000 gebied. Dit maakt dat met ontwikkelingen extra zorgvuldig omgegaan moet worden.

Ontwikkelingsrichting Kern 't Loo

- Behoud van het dorps, hoogwaardige karakter en daarmee de aantrekkelijkheid voor wonen, ondernemen (op bedrijventerrein Stuivezand of aan huis) en recreëren, is van grote waarde voor 't Loo.
- Voor de leefbaarheid en vitaliteit van het dorp is het realiseren van woningbouw voor de eigen behoefte belangrijk. Door de beschermde natuurgebieden rondom de kern is het echter niet eenvoudig om daar invulling aan te geven. We onderzoeken als gemeente samen met de bewoners de mogelijkheden om dit op een zorgvuldige wijze te doen.
- Daarnaast zetten we ons samen in voor het behoud van de voorzieningen, die deels net buiten de kern liggen (basisschool en gymzaal). Voor de leefbaarheid van het dorp is een multifunctionele ontmoetingsplek (buurthuis 't Grinthus) van groot belang. Hier kunnen ook verenigingen samenkomen. We stimuleren het verder verbreden van het gebruik, zoals een informatiepunt over gezondheid, zorg en duurzame energievoorziening. Ook een openbare speelplek is van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- 't Loo is echt een sportdorp, dit blijkt uit de bijzondere sportvoorzieningen (zoals ATB Sportpark Stuivezand en motorcross op de Bergen), het Buitencentrum en de sportevenementen die georganiseerd worden. De verenigingen zijn actief en dat willen we met het oog op de vitaliteit van 't Loo ook voor de toekomst stimuleren.
- Voor dagelijkse voorzieningen zijn de bewoners aangewezen op Wezep en Oldebroek. Een goede bereikbaarheid hiervan moet geborgd worden.
- Recreatie is een belangrijke functie voor 't Loo, niet alleen de dag-/ routegerelateerde recreatie, maar vooral de verblijfsrecreatie (vakantiepark Landal 't Loo). Behoud is van belang. Het vakantiepark moet toekomstbestendig en aantrekkelijk zijn en blijven. In het algemeen streven we voor alle (verblijfs) recreatievoorzieningen naar kwaliteitsversterking.
- Het accent op versterking van de recreatiefunctie vraagt om aandacht voor de kwaliteit en compleetheit van paden en (informatie-/rust)voorzieningen.



uitsnede omgevingsvisiekaart kern 't Loo

Aandacht-/uitgangspunten kwaliteit en leefbaarheid

- Zorgvuldige inpassing van (her)ontwikkelingen, met het oog op de natuur- en ecologische waarden, evenals de cultuurhistorisch en landschappelijke waarden van 't Loo en omgeving. De besloten plekken rondom het dorp in het kampenlandschap zijn karakteristiek.
- Behoud van open landschap naar het noorden.

Conclusie

Het voornemen draagt bij aan de gestelde doelen in de visie door het op peil houden van de kwaliteit van de bestaande recreatievoorzieningen.

3.3.2 Landschapsonwikkelingsplan Oldebroek (2006)

De gemeente Oldebroek kenmerkt zich door een grote verscheidenheid aan landschappen. Grenzend aan het Drontermeer gaat het gebied via een uitgebreid polderlandschap en een tussengebied over in het bosrijke gebied van de Veluwe. Met het LOP is een plan vastgesteld dat tot doel heeft het waardevolle in de gemeente te behouden en via een aantal projecten een versterking aan het landschap te geven. In het LOP wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur, zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden.

De projectlocatie valt binnen het gesloten boslandschap. Het boslandschap heeft een zeer gesloten karakter met af en toe open plekken. Er kan onderscheid worden aangebracht tussen de oude malenbossen met voornamelijk loofbomen en de ontgonnen heide met voornamelijk dennenbossen.



Het bos is aangelegd in de tweede helft van de vorige eeuw en heeft een vrij traditionele verkaveling. In het zuidelijk deel langs de rijksweg komen enclaves heide voor. Tussen Mulligen en 't Loo ligt een verblijfsrecreatiepark. Ten noorden hiervan liggen beboste stuifzanden met een aantal burgerwoningen.

Conclusie

Het LOP heeft geen gevolgen voor voorliggende ontwikkeling. Het centrumgebouw ligt midden op het recreatiepark en ligt tussen bestaande recreatiewoningen. De uitbreiding is daarom weinig zichtbaar in de omgeving.

3.3.3 Welstandsnota

In de welstandsnota is per deelgebied beleid opgenomen voor de inpassing van nieuwe initiatieven. Ook voor het recreatiepark 't Loo is beleid opgenomen.

De recreatieparken liggen aan de bosranden met een hoge landschappelijke en recreatieve waarde. Bebouwing in recreatieparken mag dan ook geen afbreuk doen aan het groene en bosrijke karakter van deze voor velen waardevolle omgeving. Dit gebied is welstandsniveau 4 (welstandsvrij) wat betekent dat bouwplannen bij de aanvraag niet worden getoetst aan welstandscriteria.

Beoordeling/conclusie

Het centrumgebouw ligt midden op het recreatiepark en is ingesloten door omliggende recreatiewoningen. Het zal daarom weinig zichtbaar zijn in de omgeving. Qua stijl wordtl aangesloten op het bestaande centrumgebouw. Het plan is niet in strijd met de welstandsnota.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

De voorgenomen ontwikkelingen betreffen de uitbreiding van het centrumgebouw van het



Landal vakantiepark 'Landgoed 't Loo. Door Ecoresult is een quickscan uitgevoerd, deze is toegevoegd als bijlage 1.

Gebiedsbescherming

De Veluwe is het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied. Het plangebied wordt omringd door de Veluwe de minimale afstand bedraagt ca. 240 meter tot het plangebied. Invloeden (ook van buitenaf) mogen de instandhoudingsdoelstellingen van de betreffende Natura 2000-gebieden niet in gevaar brengen. Negatief effect (door emissie, geluid, trilling of verlichting) op bovengenoemde gebieden valt uit te sluiten op basis van de afstand tot het Natura 2000-gebied en de aard van de activiteiten die hier zullen plaatsvinden. De voorgenomen ontwikkelingen betreffen enkel de uitbreiding van het centrumgebouw. Dit zal redelijkerwijs niet leiden tot een significantie toename van het aantal bezoekers en daarmee mogelijk gepaarde stikstofdepositie. Aanvullend (veld)onderzoek is niet noodzakelijk. Daarmee hoeft geen vergunning als bedoeld in artikel 2.7 van de Wnb te worden aangevraagd.

Het plangebied is niet gelegen binnen het GNN en wel binnen de Groene Ontwikkelingszone, maar tast de kwaliteiten van dit gebied niet aan. De activiteiten hebben geen significant negatieve gevolgen voor de gebiedsbescherming.

Stikstofdepositie

De projectlocatie ligt op de Veluwe en is aan vier zijden ingesloten door Natura-2000 gebieden. Het is dus zo goed als zeker dat elke toename in stikstofuitstoot leidt tot een meetbare toename in de stikstofdepositie op dit natuurgebied. Daarom is onderzocht op welke wijze de stikstofuitstoot met dit project verlaagd kan worden. De oplossing is gevonden in het verduurzamen van het bestaande pand tegelijk met de uitbreiding. De stikstofuitstoot voor de uitbreiding is 119,5 kg NOx per jaar en na de uitbreiding wordt de uitstoot 96,8 kg NOx per jaar. De afname van 22,8 kg NOx per jaar wordt bereikt door het vervangen van de bestaande ketels voor HR+ ketels, de luchtbehandelingskast voorzien van een warmteterugwinningssysteem en het bouwen van een warmtepomp. Voor de bouwfase wordt stikstof 7,6 kg NOx uitgestoten, een eenvoudige rekensom leert dat dit al na 4 maanden in de nieuwe situatie is gecompenseerd. Vanaf dan draagt elke dag in de nieuwe gebruiksfase bij aan een lagere stikstofdepositie voor de Veluwe. Dit wordt nader toegelicht in bijlage 2.

Soortenbescherming

Binnen het plangebied zijn geen potentieel geschikte plaatsen voor beschermde diersoorten uit de Habitatrichtlijn aangetroffen. Nader onderzoek is niet nodig.

Wel geldt bij uitvoering van werkzaamheden te allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen ruimte waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

Conclusie

Voorgenomen initiatief heeft geen negatief effect op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN en Natura 2000-gebieden. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.



4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Het pand kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgooederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museumse voorwerpen

De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

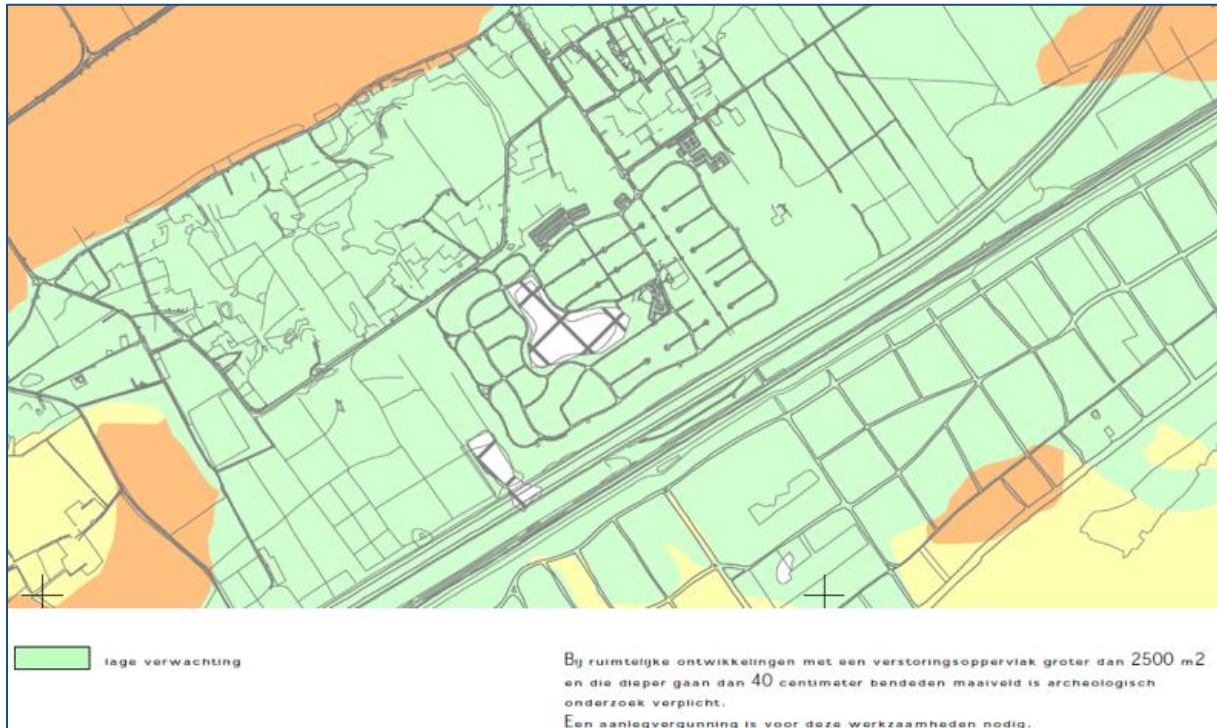
Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van bestemmingsplannen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden. Voorts geldt er een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

Projectlocatie

De projectlocatie heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Er geldt op basis van deze bestemming een onderzoeksplicht voor een ontheffing voor het realiseren van bouwwerken die dieper reiken dan 0,5 meter of een grotere oppervlakte beslaan dan 100 m². Er moet op basis van het bestemmingsplan dus een archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.



Op basis van de archeologische beleidskaart uit 2012 geldt voor de locatie een lage verwachting, zie navolgende kaart. Er geldt hier pas een onderzoekspllicht bij ingrepen van 2.500 m² of meer. Op basis van het verrichtte onderzoek voor de archeologische beleidskaart kan worden gesteld dat er geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk is voor deze locatie.



Archeologische beleidskaart gemeente Oldebroek 2012.

Conclusie

Voor de ontwikkeling is voldoende onderzoek uitgevoerd naar de archeologische verwachting. Nader onderzoek in het kader van de archeologie is niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Looweg richting de N308.

Het voornemen heeft tot doel het op peil houden van de bezettingsgraad van de recreatieverblijven op het park. Er worden geen nieuwe recreatieverblijven toegevoegd. Er zullen dus geen extra bezoekers op het park zijn. En de verkeersbewegingen zullen niet toenemen. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

Ook voor parkeren geldt dat het aantal bezoekers niet zal toenemen en dat het huidige aantal parkeerplaatsen op eigen terrein toereikend zal zijn. Dit aspect vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.



4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

Wet milieubeheer

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van de luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing). Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. In de Wet milieubeheer zijn onder andere regels en grenswaarden opgenomen voor zwaveldioxide, stikstofdioxide en stikstofoxiden, fijn stof, lood, koolmonoxide en benzeen.

De *Wet luchtkwaliteit* (artikel 5.16, eerste lid, Wm) stelt dat ruimtelijke plannen doorgang kunnen vinden indien aan één van de onderstaande voorwaarden is voldaan:

- de plannen niet leiden tot het overschrijden van een grenswaarde;
- de luchtkwaliteit ten gevolge van de plannen (per saldo) verbetert of ten minste gelijk blijft;
- de plannen niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de concentratie van NO₂ en PM₁₀ in de buitenlucht. Vanaf het in werking treden van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit op 1 augustus 2009 wordt onder een NIBM bijdrage een bijdrage van minder dan 3% van de grenswaarde verstaan;
- het project is opgenomen of past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Lucht (NSL).

AMvB en Regeling niet in betekenende mate (NIBM)

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

De AMvB en Regeling “niet in betekenende mate” bevatten criteria waarmee kan worden bepaald of een project van een bepaalde omvang wel of niet als “in betekenende mate” moet worden beschouwd. Het betreft onder andere de onderstaande gevallen, waarbij een project als NIBM wordt beschouwd:

- Woningbouw: = 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Kantoorlocaties: = 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en = 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.
- Woningbouw en kantoorlocaties: $0,0008 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000012 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg en $0,0004 \cdot \text{aantal woningen} + 0,000006 \cdot \text{bruto vloeroppervlak kantoren in m}^2 = 1,2$ bij één ontsluitingsweg.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Tevens is in artikel 5 van het Besluit NIBM een anticumulatie bepaling opgenomen, die zegt dat de effecten van beoogde ontwikkelingen in de omgeving van het plangebied moeten worden meegenomen



in de beoordeling van het betreffende plan. Hiermee wordt voorkomen dat verschillende NIBM-projecten samen toch in betekenende mate bijdragen aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.4.2 Onderzoek / beoordeling

Het initiatief kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

4.5 Bodemkwaliteit

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.1 Onderzoek/beoordeling

Onderhavig initiatief betreft geen functiewijziging. De planologisch geldende functie van het pand betreft bovendien een milieugevoelige functie, aangezien ook hierbij meerdere personen voor langere tijd in het pand aanwezig kunnen zijn. Op de locatie zijn geen bodemverontreinigingen bekend of bekende locaties van ernstige bodemverontreiniging die met spoed moeten worden gesaneerd.

Voor de graafwerkzaamheden is wel een verkennend asbest bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN5707, door INPIJN-BLOKPOEL MILIEU B.V. op 11 juni 2020 (zie bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat de locatie niet langer verdacht is van asbest. Er zijn daarom geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4.5.2 Conclusie

Er zullen naar verwachting geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig zijn met betrekking tot de voorgenomen activiteit op het onderhavige perceel.

4.6 Geluidhinder

De toe te voegen functie betreft geen gevoelige functie in het kader van de Wgh. Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er daarom geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand



tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Looweg 47 en nabij de snelweg worden gekarakteriseerd als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

Hiernaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.



4.7.2 Onderzoek/beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

Het toe te voegen gebouw betreft geen milieugevoelige functie. Zodat er geen beperkingen zijn voor omliggende bedrijven in de omgeving.

De functie zelf kan wel gezien worden als een overlastgevende functie. Het betreft echter een uitbreiding van een bestaande functie die niet dichtbij een milieugevoelige functie komt te liggen. Er is daarmee geen sprake van een vermindering van het woon en leefklimaat van milieugevoelige functies in de omgeving.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt uitbreiding van het zwembad niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare



objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10^{-6} contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10^{-5} contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeradvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.

Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

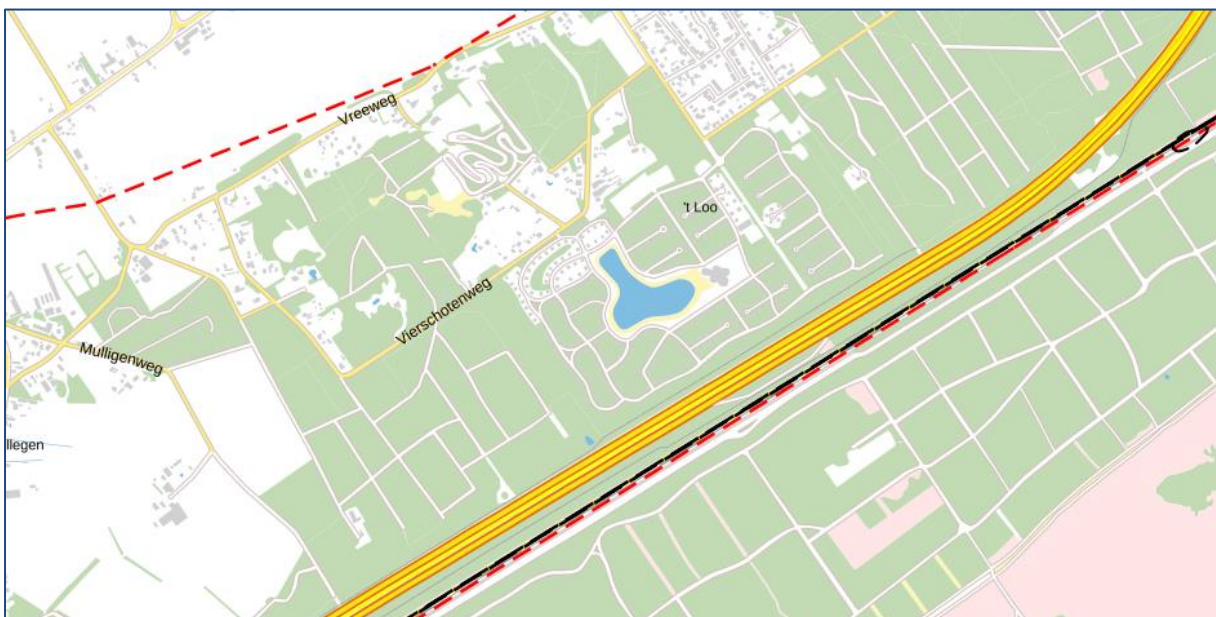


Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een bestemmingsplan betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Onderzoek / beoordeling

Een zwembad betreft een kwetsbaar object, zodat de uitbreiding getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.risicokaart.nl)

Transport gevaarlijke stoffen

- Transport over water

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied geen hoofdvaarweg, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Er is dus geen beperking voor het plangebied.

- Transport over spoor

Er ligt op ca. 300 meter van het plangebied een spoorbaan, waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt op 142 meter van het spoor. Er is dus geen beperking voor het plangebied.



- Wegtransport

Er ligt op ca. 200 meter van het plangebied een rijksweg de A28. Het invloedsgebied van het groepsrisico ligt op 82 meter van de weg, zodat de onderhavige bouwplanontwikkeling geen belemmering vormt.

- Transport per buisleiding

Er liggen in de nabijheid van het plangebied geen buistransportleidingen. Er is geen sprake van een beperking voor het plangebied. De buisleidingen ten noorden en ten zuiden van het plangebied liggen om ruim voldoende afstand.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Looweg 47 in 't Loo.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn.

4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.



Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.

4.10.3 Beoordeling

Voor de ontwikkeling is de watertoets uitgevoerd, deze is opgenomen in de bijlagen. In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. Het hemelwater van de nieuwe daken wordt vastgehouden in het meer naast het gebouw, om daar te infiltreren. In de huidige situatie wordt dit voor de bestaande daken ook al gedaan.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

- Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen



gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

- Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

- Schoon houden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken. De gemeente kan u hierbij verder helpen.

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. De kosten voor de ambtelijke afhandeling van de procedure worden verrekend op basis van de daarvoor geldende leges. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een (anterieure) overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Aangezien het perceel midden op het terrein van Landal tussen recreatiewoningen ligt zijn er geen direct omwonenden die last hebben van de uitbreiding. De aanwonenden langs de ontsluitingswegen zullen voor de bouwfase schriftelijk geïnformeerd worden over de werkzaamheden in verband met het bouwverkeer.

Het ontwerpbesluit heeft van ... tot ... ter inzage gelegen. Er zijn in deze periode ... zienswijzen ontvangen. De zienswijzen hebben wel/niet geleid tot een herziening van het besluit.



6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief met het uitbreiden van het zwembad met een waterspeeltuin aan de Looweg 47 in 't Loo voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de Oldebroek en voorziet het initiatief in een kwaliteitsimpuls op het vakantiepark, waarmee het een bijdrage levert aan de een toekomstbestendige verblijfsrecreatie. Daarbij blijven de recreatiemogelijkheden en de werkgelegenheid in Oldebroek op peil.





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu