

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van afwijking van het bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005'



straatbeeld nieuw

Bouwplan: inbreiding met 1 extra woning

Locatie: Duinkerkerweg 6/8 Oosterwolde

Datum: juli 2021 wijz. 24-01-2023.

behoort bij besluit omgevingsvergunning

Zaaknummer: 0269202200664 d.d. 22-05-2023

Paraaf:

Gemeente 
Oldebroek

Inhoudsopgave

2	Inhoudsopgave
3	Hoofdstuk 1 Inleiding
	1.1 Aanleiding
	Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie
4	2.1 ligging van het plangebied
	2.2 beschrijving van het plan
5	2.3 geldend bestemmingsplan
	2.4 beeldkwaliteit bebouwing
6	Hoofdstuk 3 Beleidskader
	3.1 Rijksbeleid
7	3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte
8	3.2 Provinciaal beleid
	3.2.1.omgevingsvisie Gelderland
	3.2.2.omgevingsverordening Gelderland
11	3.3 Gemeentelijk beleid
	3.3.1 Structuurvisie 2030
	3.3.2 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020
13	3.3.3 Kwalitatief Woningbouw Programma 2016
14	3.3.4 Welstandsnota 2004
15	Hoofdstuk 4 Onderzoekkader
	4.1 Bodem
	4.2 Infrastructuur / Kabels en leidingen
	Hoofdstuk 5 Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling
	5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten
16	Hoofdstuk 6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid
	6.1 Economische uitvoerbaarheid
	6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid
	6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
	Hoofdstuk 7 Conclusie
	Hoofdstuk 8 Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan om een bestaande schuur, welke eerder een agrarische bestemming had, te slopen en op het perceel een vrijstaande seniorenwoning toe te voegen. Deze toevoeging van 1 wooneenheid past niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005". Om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het plan in ruimtelijke zin ingepast kan worden.

2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing

Het plangebied ligt aan de Duinkerkerweg in Oosterwolde en valt binnen het bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005'. Het betreffende perceel, Duinkerkerweg 8, met een oppervlakte van 1673 m², is bebouwd met een woning en een vrijstaand bijgebouw. Het perceel met kadastraal nummer O 3386, behoorde eerder bij Duinkerkerweg 6 waar een agrarisch bedrijf gevestigd was. Op het perceel staat een voormalige veeschuur, opgebouwd uit hout met een asbest golfplatendak. De oppervlakte van de schuur bedraagt 148 m².



kadastrale situatie

De bebouwing aan de Duinkerkerweg, het gedeelte binnen de bebouwde kom, is een mix van tot woningen verbouwde boerderijtjes, en vanaf de jaren '50 van de vorige eeuw gebouwde rijtjes dorpswoningen, en vrijstaande en dubbele woningen van later datum.



Overzicht bebouwing Duinkerkerweg

2.2 Beschrijving van het plan

2.2.1 Algemeen

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal de komende 10 jaar de bevolkingsgroei langzaam stagneren. Door de demografische ontwikkeling zoals vergrijzing neemt het aantal senioren toe. Ook leiden autonome maatschappelijke ontwikkelingen zoals de mogelijkheid voor het thuis krijgen van gepaste zorg en het gestegen welvaartsniveau ertoe dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen en moeten blijven wonen. Deze ontwikkelingen hebben een veranderende vraag aan type woningen in verschillende levensfasegroepen tot gevolg. In iedere levensfase is behoefte aan een ander type woonruimte. De prijs, het woonoppervlak, de locatie en de nabijheid van bepaalde voorzieningen zijn typische kenmerken/behoefte die veranderen afhankelijk van de levensfase. Zo ook de vraag naar seniorenwoningen waarin voorliggende ontwikkeling voorziet en waarvan de behoefte in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt onderschreven.

2.2.2 Ontwikkeling

Het plan voorziet in het slopen van de bestaande schuur en het bouwen van 1 vrijstaande bijna-energie-neutrale seniorenwoning. De woning, op een kavel van ca. 476 m² en met een GO van 105 m², wordt ontsloten vanaf de Duinkerkerweg. De bebouwingsdichtheid op perceel bedraagt ca. 23%. In de bijlage een weergave van de kavelindeling en een ontwerp van het type woning.

2.2.3 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Parkeren

De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen parkeernota (Parkeernota Oldebroek). De Parkeernota is in 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek. Het beleid geeft aanwijzingen over hoe op een acceptabele loopafstand van functies voldoende parkeercapaciteit gegenereerd wordt. Dit geldt vooral voor nieuwbouwsituaties, functiewijzigingen en verbouwingen en dus ook in geval van voorliggende ontwikkeling. De in de nota opgenomen parkeernormen (inclusief fietsparkeernormen) zijn daarbij een toetsingskader. Voorliggende ontwikkeling is hieraan getoetst.

In het kader van voorliggende ontwikkeling dient gekeken te worden naar de extra parkeerbehoefte. Daarbij is uitgegaan van één vrijstaande koopwoning. Rekening houdend met de hiervoor genoemde uitgangspunten is de gewenste parkeerbehoefte 2,5 parkeerplaatsen per woning.

Gelet op de omvang van beide kavels is er voldoende ruimte om op eigen erf in de extra parkeerbehoefte te voorzien.

2.2.3.2 Verkeer



Zoals reeds aangegeven wordt de woningen gesitueerd aan een rustige doorgaande straat. Van een (onevenredige) toename van verkeersbewegingen als gevolg van voorliggende ontwikkeling is geen sprake. De capaciteit van de aansluitende wegen, de omliggende wegenstructuur en verkeersveiligheid worden niet onevenredig aangetast.

2.3 Geldend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Oosterwolde Dorp 2005'. welke op 30 september 2008 van kracht is geworden. Het plangebied is bestemd als 'Wonen-1. Deze gronden zijn bestemd voor:

- a woningen en een woongebouw waarbij, indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding monument, de instandhouding van de bestaande monumentale hoofdvorm van de gebouwen wordt nagestreefd;
- b een woonzorggebouw ten behoeve van begeleid zelfstandig wonen;
- c aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen; met daaraan ondergeschikt:
- d paardenbak of paddock; met de daarbij behorende:
- e andere werken;
- f bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- g erven en tuinen.

Volgens de regels in het bestemmingsplan geldt voor een vrijstaande woning (bouwklasse 1)

- Perceel maximaal 50 % bebouwd.
- Goothoogte maximaal 3,5 meter; nokhoogte maximaal 9 meter.
- indien niet anders op de plankaart is aangegeven, is de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde ten minste 3,00 meter;
- indien niet anders op de plankaart is aangegeven, dient de horizontale diepte van de bouwvlakken niet meer dan 15,00 meter te bedragen;
- op eigen terrein dient bij voldoende ruimte te worden gereserveerd voor ten minste één parkeerplaats per woning.



Fragment verbeelding bestemmingsplan

Het plan voor de bouw van een woning past niet in de planregels, omdat een hoofdgebouw in een bouwvlak moet worden gebouwd.

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

2.4 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing van de vrijstaande woning kenmerkt zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm en vertolkt het beeld van een schuur. De materialen bestaan uit: zwart gebeitst hout, stalen dakplaten, zwart gebeitste houten kozijnen en stalen daklijsten. De goten worden uitgevoerd in aluminium in de kleur zwart. Dit woningtype doet recht aan de oorspronkelijke bebouwing aan de Duinkerkerweg.

3. Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of de gebruikswensen van de opdrachtgever, in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning ook daadwerkelijk te realiseren zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als bodem en verkeer c.q. parkeren een rol. In deze paragraaf zal het bouwplan worden getoetst aan geldend beleid:

- **3.1 Rijksbeleid**
- **3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**
- 3.1.1.1 Algemeen
- De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteitsaanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.
- 3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven
- In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

3.1.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Wat betreft de "Ladder voor duurzame verstedelijking" wordt opgemerkt dat toetsing noodzakelijk is bij "nieuwe stedelijke ontwikkelingen" (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. Op het realiseren van woningen zijn ondermeer de uitspraken ABRvS 27 augustus 2014, ECLI:NL:RVS:2014:3223 en ABRvS 11 juni 2014, ECLI:NL:RVS:2014:2077 van toepassing. Uit deze uitspraken blijkt dat het realiseren van respectievelijk 4 en 7 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro. In voorliggend geval is de ladder voor duurzame verstedelijking dan ook niet van toepassing aangezien sprake is van een realisatie van slechts één woning. Toetsing aan de ladder is derhalve niet noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid:

- Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Gelderland, de Omgevingsverordening Gelderland en de Kwalitatieve woonprogramma 2010-2019.
- **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**
- 3.2.1.1 Algemeen
- De provincie Gelderland heeft een nieuw integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Tussen 2014 en 2019 hebben er verschillende actualisaties plaatsgevonden waarbij het laatste actualisatieplan op 08 januari 2019 door de Provinciale Staten van Gelderland is vastgesteld.
- In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn: 1. een duurzame economische structuurversterking, 2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.
- Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.
- Centraal staat de zorg voor mens, omgeving en economie. Inwoners en bezoekers voelen zich thuis en welkom. Rust en reuring zijn in evenwicht, mensen zien om naar elkaar en zijn ondernemend.
- 3.2.1.3 Wonen
- De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroep van beleid zijn genoemd: ☐ ouderen; ☐ mensen met een zorgindicatie; ☐ jongeren; ☐ arbeidsmigranten; ☐ middeninkomens.
- Een belangrijke opgave voor deze Regionale Woonagenda's is de programmering van veranderingen in de regionale woningvoorraad. Het betrekken van meerdere partijen helpt om

vanuit verschillende achtergronden actuele informatie over de regionale woningmarkt te krijgen. Kansen en risico's van nieuwe projecten of van bestaande (harde) plancapaciteit kunnen zo beter worden onderbouwd.

- De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.
- 3.2.1.4 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik
- Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.
- Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.
- 3.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland
- In de kwantitatieve opgave t/m 2024, de opvolger van de KWP3, zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd. Voorliggend initiatief voorziet in toevoeging van twee seniorenwoningen die zijn onder te brengen in de aan de gemeente Oldebroek toebedeelde plancapaciteit. Daarnaast wordt in dit geval ingespeeld op de woningbehoefte voor senioren. De situering van de woningen in de kern Wezep, met voorzieningen op korte afstand, maakt het een geschikte locatie voor deze doelgroep en sluit daarmee aan op de vraag. Het benutten van bestaande bebouwing is gelet op de beoogde uitvoering van de woningen (levensloopbestendig) niet mogelijk/realistisch. Gesteld wordt dat voorliggend initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.
- **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**
- 3.2.2.1 Algemeen
- Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op

sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

- De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.
- 3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen
- In voorliggend geval is in het kader van deze onderbouwing hoofdzakelijk artikel 2.2.1.1 van belang. Dit artikel luidt:
- Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties
- In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.
- 3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland
- Zoals in het voorgaande is aangegeven zijn in de Kwantitatieve opgave t/m 2024 de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd. De plancapaciteit waarin voorliggende ontwikkeling voorziet kan worden ondergebracht in de aan de gemeente Oldebroek toegekende plancapaciteit. Voor het gemeentelijke woonprogramma worden verwezen naar paragraaf 3.3.3 waar dit nader is toegelicht. Hier wordt derhalve geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland.
- 3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid
- Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda Noord Veluwe

Zes gemeenten in de regio Noord Veluwe (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek en Putten) werken samen aan een regionale woonagenda. Deze agenda wordt jaarlijks geactualiseerd. De samenwerking heeft onder andere geleid tot gezamenlijke beleidsvorming op het gebied van wonen. De regionale woonagenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In deze tijden van onder andere krapte op de woningmarkt biedt regionale afstemming een meerwaarde. De regionale woonagenda richt zich onder andere op thema's als monitoring van de nieuwbouwontwikkelingen en plancapaciteit. Maar



ook verhuurcijfers voor de sociale huursector. Ook wonen en zorg, duurzaamheid, doorstroming en de woonruimteverdeling van de sociale huursector zijn onderwerpen die op de agenda kunnen staan.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

3.4.1.1 Algemeen

Op 18 februari 2003 heeft de raad van de gemeente Oldebroek de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek vastgesteld. In de structuurvisie zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. In de visie wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Aangegeven wordt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw. Centraal in de visie staat de gedachte dat de gemeente Oldebroek haar eigen identiteit wil bewaren. Met deze gedachte als uitgangspunt geeft de gemeente aan wat er in de komende jaren wel en niet kan.

Inbreiding is mogelijk op nog onbebouwde plekken binnen de bestaande kernen of op locaties die hun huidige functie verliezen en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht. Overigens is het niet de bedoeling dat op elke nu nog onbebouwde plek woningen gebouwd gaan worden. Dergelijke plekken hebben ook hun waarde, doordat ze lucht geven in de buurt. Er moet bovendien voldoende ruimte blijven om te spelen en te recreëren.

Door de marktwerking kent de gemeente steeds meer dure woningen in de koopsector. Voor huishoudens met een lager besteedbaar inkomen wordt het steeds moeilijker om een geschikte woning te vinden. Er blijkt veel behoefte te zijn aan woningen voor senioren, voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor specifieke doelgroepen, zoals gehandicapten. Inbreidingslocaties zijn door hun ligging vaak zeer geschikt voor deze doelgroepen. Daarnaast zullen veel starters een beroep blijven doen op de woningmarkt, omdat het aandeel jongeren in de Oldebroekse bevolking relatief hoog is. Het gemeentelijk beleid is erop gericht een gedifferentieerd woningaanbod te garanderen.

4.4.1.2 Toetsing initiatief aan de ‘Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek’

In de structuurvisie wordt aangegeven dat inbreiding mogelijk is op nog onbebouwde plekken binnen de bestaande kernen en er een behoefte is aan woningen voor onder andere senioren. Voorliggende ontwikkeling voorziet in de behoefte aan een tweetal seniorenwoningen op een dergelijke inbreidingslocatie. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met de ‘Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek’

3.4.2 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020.

In dit document is het woonbeleid voor deze periode geformuleerd. In de visie wordt uitgegaan van de Oldebroek voor Mekaar-filosofie. Dat houdt in:

- grotere betrokkenheid en samenhang in de samenleving;
- grote mate van eigen en gezamenlijke regie en inzet van inwoners;
- verschuiving van eigenaarschap van taken en aandachtsvelden van gemeente naar groepen van burgers/burgerorganisaties;
- aansluiten bij de agenda en de initiatieven van inwoners (productiekracht);
- bieden van ruimte aan inwoners door beperking overheidsregels;

Verder staat in de woonvisie genoemd:

We voegen voldoende woningen toe aan de woningvoorraad. We hanteren hiervoor de bandbreedte zoals die in het kader van de Regionale Woonvisie is bepaald. Hoewel voor de gehele periode tot 2025 sprake is van een lichte overmaat in plancapaciteit, willen we de productie goed op gang houden. We willen gebruik maken van het momentum in de aantrekkende woningmarkt en dynamiek in de woningmarkt bevorderen zodat de verschillende doelgroepen voldoende keuzemogelijkheden krijgen.

En als uitwerking daarvan:

We werken een kwalitatief afwegingskader uit als meetlat voor nieuwbouwinitiatieven. Het huidige woningbouwprogramma wordt op basis hiervan opnieuw tegen het licht gehouden. Onderdeel van dit afwegingskader is in ieder geval:

- Inspelen op de vraag (de marktvraag is leidend), consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
- Toevoegen van sociale huurwoningen aan de voorraad, onder en boven de aftoppingsgrens (in het woningbouwprogramma opnemen).
- De keuzemogelijkheden voor consumenten zijn ruim, ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- De woningen moeten flexibel en voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, met name ook geschikt voor senioren bij projecten nabij voorzieningen.
- Inspelen op ruimte en kwaliteit: goede prijs-kwaliteitsverhouding en grondgebonden woningen met een ruime plattegrond.

- Ze versterken de ruimtelijke kwaliteit: o inbreiding (binnenstedelijk/-dorps en aan de randen) heeft prioriteit boven uitbreiding; o vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten);
- Accent ligt op kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling. ☑ Ze houden rekening met duurzaamheid en energieneutraliteit, denk ook aan materiaalgebruik en inpassing in landschap/omgeving.
- Inspelen op niches naar behoefte: goedkope, kleinere huurwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap en kavels voor zelfbouw, landelijk wonen, woon-zorgvormen, collectieve woonvormen, huurwoningen in de vrije sector.

3.4.3 Kwalitatief Woningbouw Programma 2016

4.4.3.1 Algemeen

Op gemeentelijk niveau wordt jaarlijks het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) opgesteld waarbij het gemeentelijke woningbouwprogramma naast het provinciale beleid en de vertaling daarvan in regionale afspraken wordt gelegd. Het KWP bevat een omschrijving van de huidige marktomstandigheden, de doelstellingen op het gebied van woningbouw en het woningbouwprogramma. Daarnaast wordt er teruggeblikt op het ontwikkelde resultaat in relatie tot de doelstellingen.

3.4.3.2 Woningbouwprogramma 2016-2024

In het woningbouwprogramma worden bouwplannen opgenomen waarvan wordt verwacht dat de bouw in de betreffende jaren kan worden gestart. Op basis van de in 2014 met de provincie gemaakte kwantitatieve afspraken mag de gemeente Oldebroek in de periode 2013-2024 776 woningen toevoegen aan de voorraad. Na zes jaar staat de teller op 468 woningen.

3.4.3.3 Afwegingspunten

De gemeente heeft toetsingscriteria geformuleerd aan de hand waarvan potentiële projecten kunnen worden beoordeeld. De criteria zijn onderling verschillend en gerubriceerd in vier categorieën: 1. Ruimtelijke kwaliteit; 2. Behoeft en draagvlak; 3. Duurzaamheid; 4. Consistentie met beleid.

3.4.3.4 Toetsing van het initiatief aan het 'Kwalitatief Woningbouw Programma 2016'

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van twee seniorenwoningen op een inbreidingslocatie in de kern Wezep. Dit kan worden ondergebracht in de plancapaciteit.



Wat betreft het toetsingscriteria ruimtelijke kwaliteit voorziet voorliggende ontwikkeling in een invulling van de betreffende inbreidingslocatie die goed passend is in de stedenbouwkundige structuur van de omgeving. De ligging in de kern met voorzieningen op korte afstand maken de locatie zeer geschikt voor deze doelgroep. Voorliggende invulling van deze locatie voorziet in een kwalitatieve aanvulling voor de betreffende locatie en de kern Wezep. Wat betreft de behoefte is zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau aangetoond dat er behoefte is aan woningen voor de doelgroep senioren. Draagvlak in de omgeving wordt gecreëerd door een informatiebijeenkomst te organiseren voor omwonenden. Voor wat betreft duurzaamheid zal worden voldaan aan de duurzaamheidseisen (EPC) zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Tot slot is in dit hoofdstuk aangetoond dat voorliggend initiatief past binnen het beleid op zowel rijks-, provinciaal als gemeentelijk niveau. Gesteld wordt dat voorliggend initiatief in overeenstemming is met het 'Kwalitatief Woningbouw Programma 2016'.

3.4.4 beleidsnotitie kleinschalige wooninitiatieven

In deze notitie, welke op 03 juni 2021 is vastgesteld, geeft de gemeente kaders om met name voor de groep ouderen in de gemeente extra mogelijkheden te scheppen voor passende woonruimte. In deze notitie worden de volgende onderwerpen uitgewerkt:

- Woningsplitsing;
- Inwoning;
- Inbreiding (binnen de bebouwde kom);
- Pre-mantelzorgwoningen.

Met deze notitie wil de gemeente meer ruimte creëren voor verschillende doelgroepen om vanuit diverse vraagstukken 'bij elkaar te wonen'. De wens kan ontstaan vanuit een bestaande (mantel)zorgsituatie maar ook doordat men wil anticiperen op de toekomst.

Uit het (concept-)Woonprogramma blijkt dat de woningbouwbehoefte binnen Oldebroek groot is. Deze behoefte kan niet alleen worden opgelost door middel van uitbreiding of herontwikkellocaties. Daarom wil de gemeente het mogelijk maken om woningsplitsing en initiatieven die zijn gericht op inbreiding binnen de bebouwde kom onder voorwaarden toe te staan. Door het toevoegen van kleine woningaantallen wil de gemeente de doorstroming bevorderen. Bovendien wordt er middels deze beleidsnotitie invulling gegeven aan de ontwikkelrichtingen van de Omgevingsvisie, waarbij in de verschillende kernen de nadruk wordt gelegd op inbreiding boven uitbreiding.

Een ander doel van deze beleidsnotitie is om verzoeken voor inbreiding op een eenduidige manier te kunnen beoordelen en hieraan voorwaarden te verbinden voor de realisatie van één of meerdere woningen binnen het stedelijk gebied. Doel van het beleid is eveneens om de leefbaarheid van het gebied te ondersteunen alsook om in te spelen op het welzijn van de bewoners van de gemeente.

Ook van belang is het behoud en waar mogelijk het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het stedelijk gebied.

Door ook op (vrijkomende) percelen binnen de bebouwde kom ontwikkelingen mogelijk te maken, worden kleinere woningbouwinitiatieven gestimuleerd. Daarmee wordt onder andere aangesloten bij de wens vanuit het Woonprogramma om woningen te realiseren nabij voorzieningen. Hierdoor wordt het voor senioren eenvoudiger om langer zelfstandig te blijven wonen.

3.4.4.1 Algemene uitgangspunten voor het nieuwe beleid

Een aantal algemene uitgangspunten kunnen worden gebruikt voor de in deze beleidsnota inbegrepen thema's. Zo is het van belang dat nieuwe initiatieven zijn afgestemd op de koers, ontwikkelrichtingen en gedachte van de gemeentelijke Omgevingsvisie. Daarnaast moet een verzoek voor het realiseren van één of meerdere woningen kwantitatief en kwalitatief passen binnen de gemeentelijke woonvisie en het Woonprogramma. Voor ieder initiatief wordt een afweging gemaakt of dit past binnen de woningbouwbehoefte van Oldebroek. Zo kan onder andere worden gekeken naar de doelgroep, ligging en indeling van de woning(en). Verder geldt voor alle nieuwe initiatieven in het kader van deze notitie dat er kan worden voldaan aan de voorwaarden zoals deze zijn gesteld in de Parkeernota 2014. Dit betekent dat te ontwikkelen plangebied voorziet in voldoende parkeermogelijkheden. Uitgangspunt hierbij is parkeren op eigen erf. Dit om verdere belasting van de openbare ruimte te voorkomen. Particuliere en openbare bos- en groenpercelen zijn uitgesloten van deze notitie. De ontwikkeling moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving en woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast. Nieuwbouw wordt energieneutraal en conform het Bouwbesluit gebouwd en opgeleverd. Nieuwe initiatieven houden rekening met de routekaart Klimaatneutraal Oldebroek en de soortenatlas inzake biodiversiteit.

Eén van de doelstellingen van de gemeentelijke Omgevingsvisie is het benutten van woningbouwlocaties binnen stedelijk gebied. Uitbreiding is beperkt mogelijk in de gemeente en is alleen mogelijk op de daar voor aangewezen plaatsen. Een zorgvuldige en duurzame invulling van de beschikbare ruimte binnen de kernen is daarom van belang. En moet daarom bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving. Voor inbreiding is van belang dat er een link wordt gelegd met de doelen uit het Woonprogramma of ander volkshuisvestelijk beleid. Gezien de huidige woningbouwopgave is inbreiding binnen de bebouwde kom op beperkte schaal daarom goed denkbaar. Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen goed kan worden ingepast, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Er moet goed worden aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld. Ook moet er sprake zijn van een directe, heldere verbinding met de openbare ruimte. Dit betekent onder meer dat de nieuwe woningen niet verstopt mogen zijn achter bestaande woningen en/of bebouwing. Inbreiding op locaties die niet al zijn omgeven door bestaande bebouwing of gebieden zoals historische lintbebouwing is in principe niet wenselijk.

Daarnaast is voor inbreiding de gemeentelijke Groenvisie van belang. De Groenvisie beschrijft het groen in de gemeente, met als oogmerk om het bestaande groene karakter van dorpen te behouden en waar mogelijk te versterken. Daarbij is aangegeven welk groen beeldbepalend is voor het dorp, de wijk of de buurt. Inbreiding brengt een zekere mate van verstening met zich mee. Deze kan een negatief effect hebben op de groenstructuur, het groene karakter en de leefbaarheid van de omgeving. Inbreiding in of nabij de groene dorpsstructuur, zoals beschreven in de Groenvisie, is niet wenselijk.

In de notitie is een toetsingskader vastgesteld waaraan initiatieven getoetst kunnen worden. Algemene kaders daarin zijn:

- a. Het initiatief past bij de woningbouwbehoefte vanuit het Woonprogramma;
- b. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- c. De inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- d. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. Nieuwbouw en verbouw van woningen worden conform de voorschriften uit het Bouwbesluit gebouwd of verbouwd;
- f. Nieuwbouw wordt energieneutraal gebouwd en opgeleverd;
- g. Parkeren geschiedt op eigen terrein en volgens de geldende parkeernorm conform de Parkeernota van de gemeente.

Voor inbreiding gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- a. Het onderdeel inbreiding is alleen van toepassing op percelen binnen de bebouwde kom van de gemeente Oldebroek;
- b. De nieuw te realiseren woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast in de omgeving, in samenhang met het bestaande bebouwingsbeeld;
- c. De nieuw te realiseren woningen dienen op een directe, heldere wijze verbonden te zijn met de openbare ruimte of de openbare weg;
- d. Inbreiding is alleen mogelijk op plekken die al omgeven zijn door bestaande bebouwing en op plekken waar woningen op vanzelfsprekende wijze in het bestaande bebouwingspatroon kunnen worden ingepast;

- e. Op (delen van) percelen die grenzen aan gebieden die in de Groenvisie zijn aangeduid als 'groenzone dorpsstructuur' of 'bos dorpsstructuur', of daarmee ruimtelijk gezien direct in verbinding staan, is inbreiding uitgesloten;
- f. Op percelen die deel uitmaken van de waardevolle lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg is inbreiding uitsloten (zie hiervoor de bijgevoegde bijlage 3 bij deze beleidsnotitie);
- g. Voor het ruimtelijk initiatief dient draagvlak te zijn vanuit de (directe) omgeving.

3.4.5 Welstandsnota 2004

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Oldebroek is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De locatie valt in de Welstandsnota onder de gebiedsbeschrijving "Recente woningbouw". De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en de verblijfswaarde.

Welstandsniveau:

Het plangebied valt onder welstandsniveau 4 (welstandsvrij).

Conclusie:

- Het plan van de initiatiefnemer, het bouwen van 1 hoogwaardige en betaalbare woning voor ouderen, sluit naadloos aan op wat de gemeente in haar toekomstvisie beoogt en past binnen de beleidskaders. De schuurwoning, terug liggend ten opzichte van de naastgelegen woningen, past in het beeld van een schuur bij een voormalige dorpsboerderij.

4. Onderzoekkader

4.1 Bodem

Het huidige kadastrale perceel is deels bebouwd en in gebruik als tuin en berging (voormalige stal). Bodemvervuilende activiteiten hebben er voor zover bekend of verondersteld mag worden, niet plaatsgevonden.

Op het terrein is verkennend en een uitgebreider bodemonderzoek uitgevoerd. Op het perceel is asbest aangetroffen. Dit asbest zal gesaneerd worden zoals in het rapport van Boluwa is aangegeven. Het rapport is als bijlage toegevoegd in de aanvraag.

4.2 Infrastructuur / Kabels en leidingen

Voor de ontsluiting van de won zal een nieuwe uitrit aangelegd dienen te worden. Omdat geen verhoogd trottoir aanwezig is kan dit uitgevoerd worden zonder oprijbanden. Voor het parkeren bij de woning zal voor de kavel voorzien worden in het parkeren op eigen terrein voor 3 voertuigen. De toename van het aantal verkeersbewegingen zal voor de capaciteit van de verkeersafhandeling op de Duinkerkerweg zéér beperkte gevolgen hebben. Op het bestaande perceel zijn geen kabels of leidingen aanwezig.



4.3 Water

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn. Het resultaat is dat er geen eisen voortkomen uit de toets. Zie bijlage.

Het hemelwater wordt opgevangen in een bestaande put met een inhoud van ca. 16 m³. Water uit de put wordt gebruikt voor het sproeien van de tuin. Bovenin de put komt een overloop die wordt aangesloten op het riool.

4.4 Flora en fauna

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. Sinds 01-01-2017 is de Wet natuurbescherming van kracht. Deze wet regelt bescherming voor natuurgebieden, inheemse soorten planten en dieren en bosopstanden in Nederland.

Ten behoeve van de sloop van de bestaande schuur is een quick scan flora en fauna uitgevoerd.

De resultaten daarvan zijn weergegeven in de bijlage.

Uit de rapportage volgt dat de ruimtelijke ontwikkeling niet zal leiden tot verstoring, aantasting of vernieling van jaarrond beschermde rust- of voortplantingsplaatsen van vogels

Als aanbeveling wordt genoemd: Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten en/of nestactiviteiten mogen nooit vernield worden. Verstoring is alleen toegestaan wanneer deze geen invloed heeft op de overleving van ouders en jongen. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor.

Aán de gevels van de woning en de berging zullen 5 nestkasten worden geplaatst.

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid het woonmilieu mag belasten is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh).

De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd:

- Woningen
- Geluidsgevoelige gebouwen, zoals scholen, ziekenhuizen, verzorgings- en verpleeghuizen, psychiatrische instellingen en kinderdagverblijven.
- Geluidsgevoelige terreinen (woonwagendplaatsen en bestemde ligplaatsen voor woonschepen)

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. Binnen deze zones bepaalt het bevoegd gezag de te hanteren grenswaarden. Er geldt een voorkeursgrenswaarde en een bovengrens. De Wgh gaat verder onder meer ook in op geluidwerende voorzieningen. De belangrijkste bronnen van geluidhinder die bij een ruimtelijke ontwikkeling aan de orde kunnen zijn betreffen: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai.

Onderhavig plan voorziet in het toevoegen van 1 geluidsgevoelig object. Op deze locatie is enkel verkeerslawaai aan de orde. De Duinkerkerweg ligt in een 30 km-zone. Als algemene regel geldt dat bij wegen met een snelheid van 30 km/uur en een intensiteit van maximaal 2000 voertuigen per etmaal de 48 dB-contour op 13 meter van de wegas ligt. De woning ligt op een afstand van ca. 15,5

meter uit het hart van de weg. De verkeersintensiteit is beduidend lager dan 2000 voertuigen per etmaal. Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting op de gevel onder de voorkeurswaarde van 48 dB ligt.

De te bouwen woning ligt op een afstand van ca. 48 meter van sportpark 'de Heugte' en op een afstand van ca. 37 meter ten opzichte van het nieuw te bouwen multifunctioneel centrum. De VNG adviseert voor een dorpshuis een afstand van 30 meter aan te houden tot geluidsgevoelige functies en een afstand van 50 meter tot een sportpark. Aangezien er sprake is van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden van de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG met 1 stap/categorie worden verkleind. Wanneer de richtafstanden met 1 stap worden verkleind, worden de richtafstanden 10 respectievelijk 30 m. Hiermee wordt aan de richtafstanden voldaan. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Gesteld kan worden dat het initiatief uitvoerbaar is met betrekking tot het aspect milieuzonering.

5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling

5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten

Het initiatief, het bouwen van één extra woning, is volledig in overeenstemming met de beleidsnotitie Toekomstvisie 2030', de notitie 'Woonvisie 2016-2020' en de beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven van de gemeente Oldebroek.

De nieuwe woning zal zorgvuldig worden ingepast in het straatbeeld, waarbij de gedachte is dat de woning zich als een schuur manifesteert, behorend bij de voormalige (dorps)boerderij Duinkerkerweg 6. De woning kan dan ook als een vanzelfsprekend object op die plaats gezien worden.

Ten opzichte van de bestaande situatie zullen zichtlijnen niet wijzigen.

De extra woning levert geen bezwaar op voor de kwaliteit van het woonmilieu.

De plannen leveren geen problemen op voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het projectgebied.

Door het amoveren van de voormalige schuur met asbest golfplatendak zal het totaalbeeld in esthetisch opzicht sterk verbeteren.

Door het toepassen van goede technieken zal de woning energieneutraal gebouwd worden.

Parkeren kan op eigen terrein plaatsvinden.

Doordat ten behoeve van de bouw van de woning een schuur gesloopt wordt met een oppervlakte die 30 m² meer beslaat dan te bouwen woning, levert het initiatief een verbetering op ten aanzien van het aspect bouwen nabij gebieden die in de Groenvisie zijn aangeduid als 'groenzone dorpsstructuur'.

Ten aanzien van de infrastructuur aspecten levert het initiatief geen problemen op.

Het rapport van een verkennend bodemonderzoek zal nog aangeleverd worden maar omdat het geen verdachte locatie is worden er op voorhand geen bijzondere uitkomsten verwacht.

6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het beoogde bouwplan waarvan dit projectbesluit wordt opgesteld, is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemers voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Voor de gemeente zijn daar verder geen kosten aan verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van de aanvragen om de omgevingsvergunning. Eventuele planschadekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid

In dit specifieke geval, het slopen van een voormalig agrarisch gebouw en het bouwen van een energie-neutrale seniorenwoning kan het gemeentestuur meewerken aan een maatwerk oplossing om het straatbeeld te verbeteren en meewerken aan het bouwen voor een specifieke doelgroep.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het projectbesluit maatschappelijk draagvlak heeft.

Het ontwerpbesluit zal, voor een periode van zes weken, ter inzage gelegd worden voor zienswijzen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en meegenomen worden in de besluitvorming.

Daarnaast is bij omwonenden geïnventariseerd of er tegen het initiatief bezwaren zijn. (Zie bijlage 'ondertekende verklaringen van geen bezwaar'). De bewoners van het perceel Duinkerkerweg 7 hebben alleen bezwaar wanneer een hout gestookte kachel geplaatst wordt. Dat is niet het geval. De bewoners van het perceel Duinkerkerweg 6 willen dat in het kader van privacy een schutting geplaatst wordt en dat de huidige afrastering aan de voorzijde aangepast wordt. Aan deze wensen zal worden voldaan. De woning is overigens inmiddels verkocht. De nieuwe bewoners zullen medio 2023 de woning betrekken.

6 Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het initiatief voldoet aan voorwaarden die voortvloeien uit nationale wetgeving en strookt met provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij het verder ontwikkelen van het initiatief zal er nader onderzoek gedaan dienen te worden naar mogelijke verontreinigingen in de ondergrond.

8. Bijlagen (digitaal)

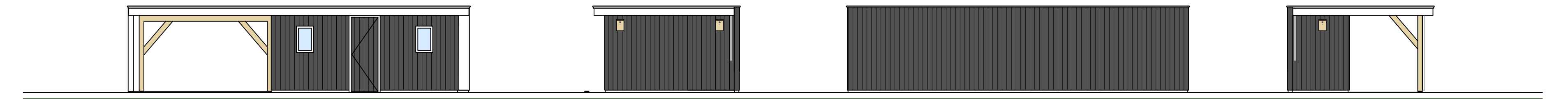
- foto's bestaande situatie
- ontwerptekening met situatie
- verklaringen van geen bezwaar
- rapportage bodemonderzoeken van Boluwa
- rapportage ecologisch onderzoek van Labeltien
- rapport watertoets



straatbeeld bestaand



straatbeeld nieuw

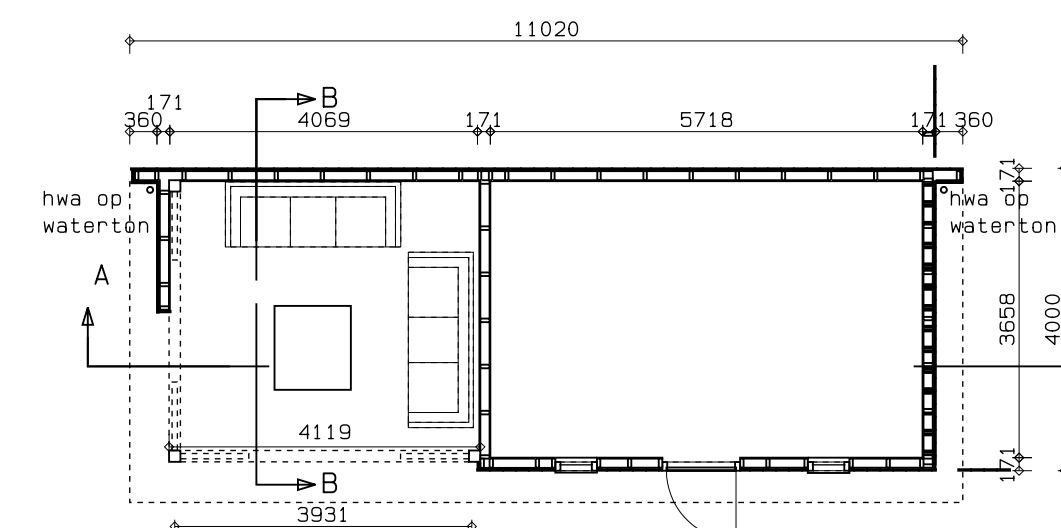


voorgevel

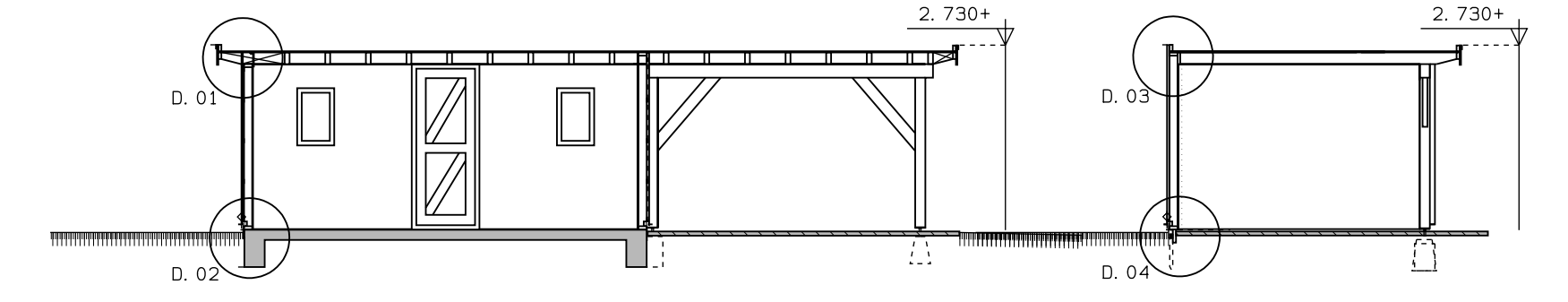
rechter zijgevel

achtergevel

linker zijgevel

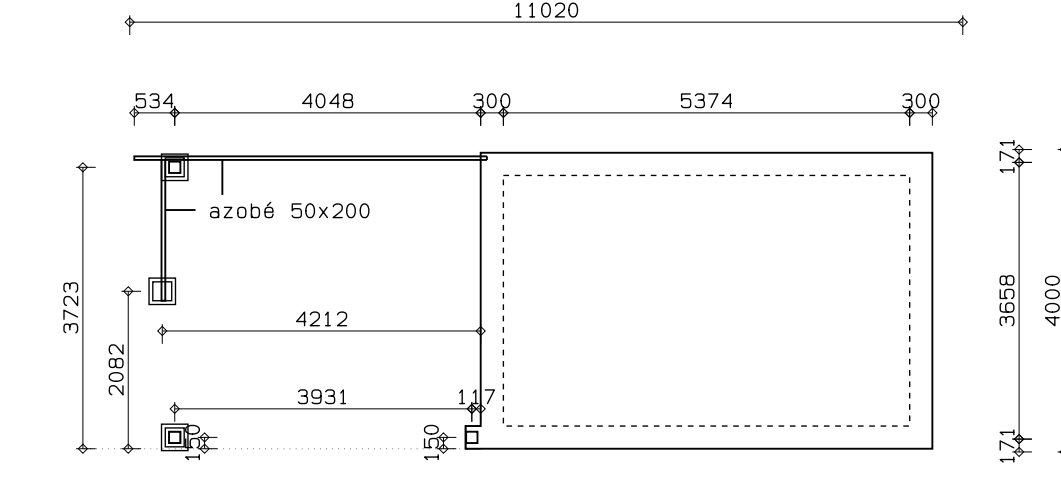


plattegrond

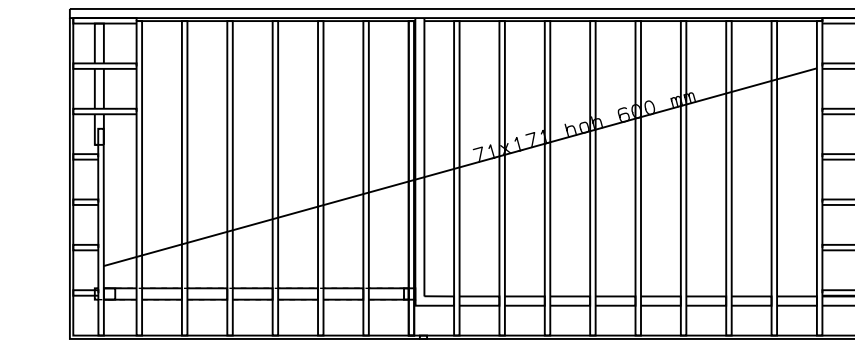


doorsnede A-A

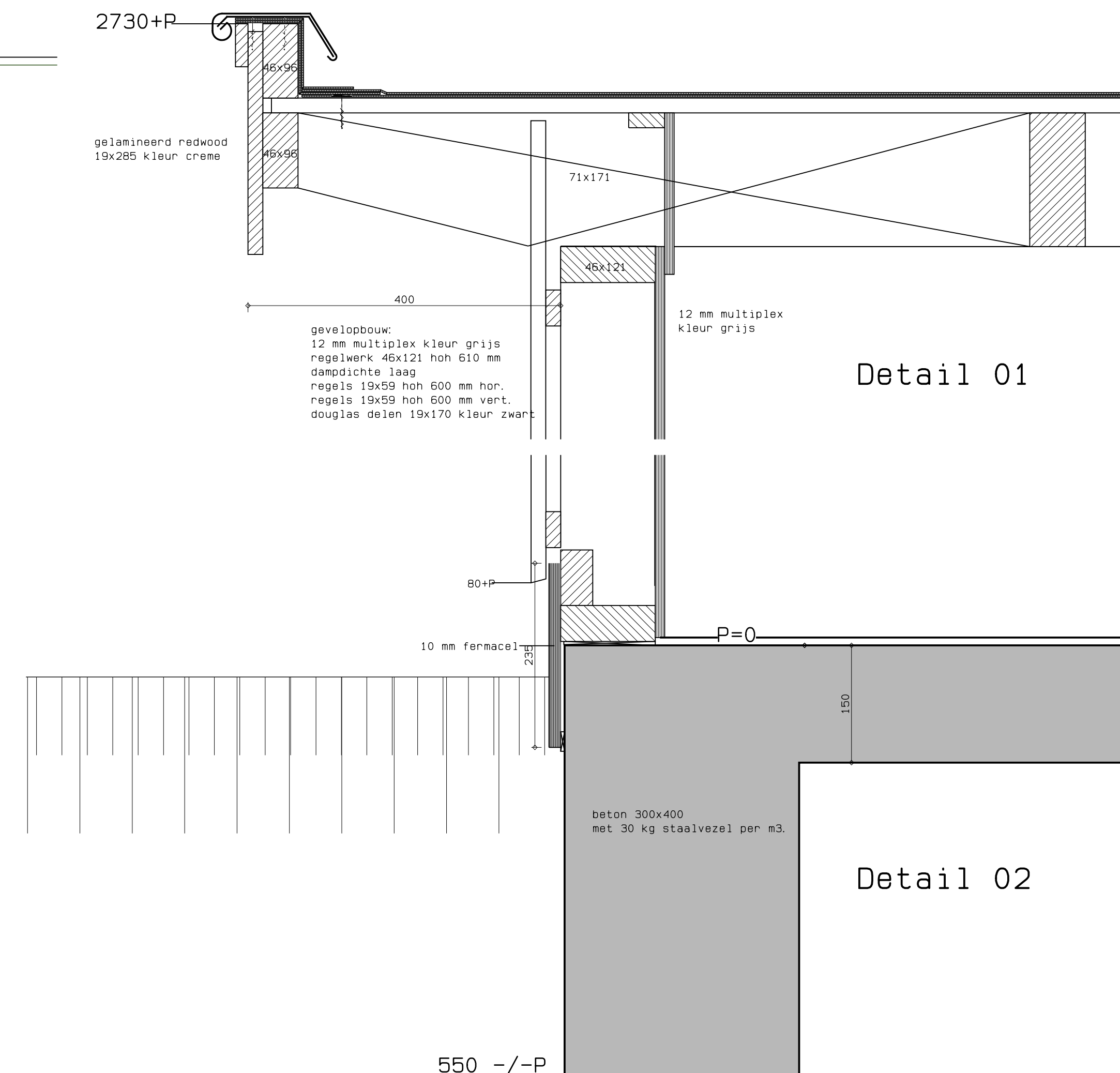
doorsnede B-B



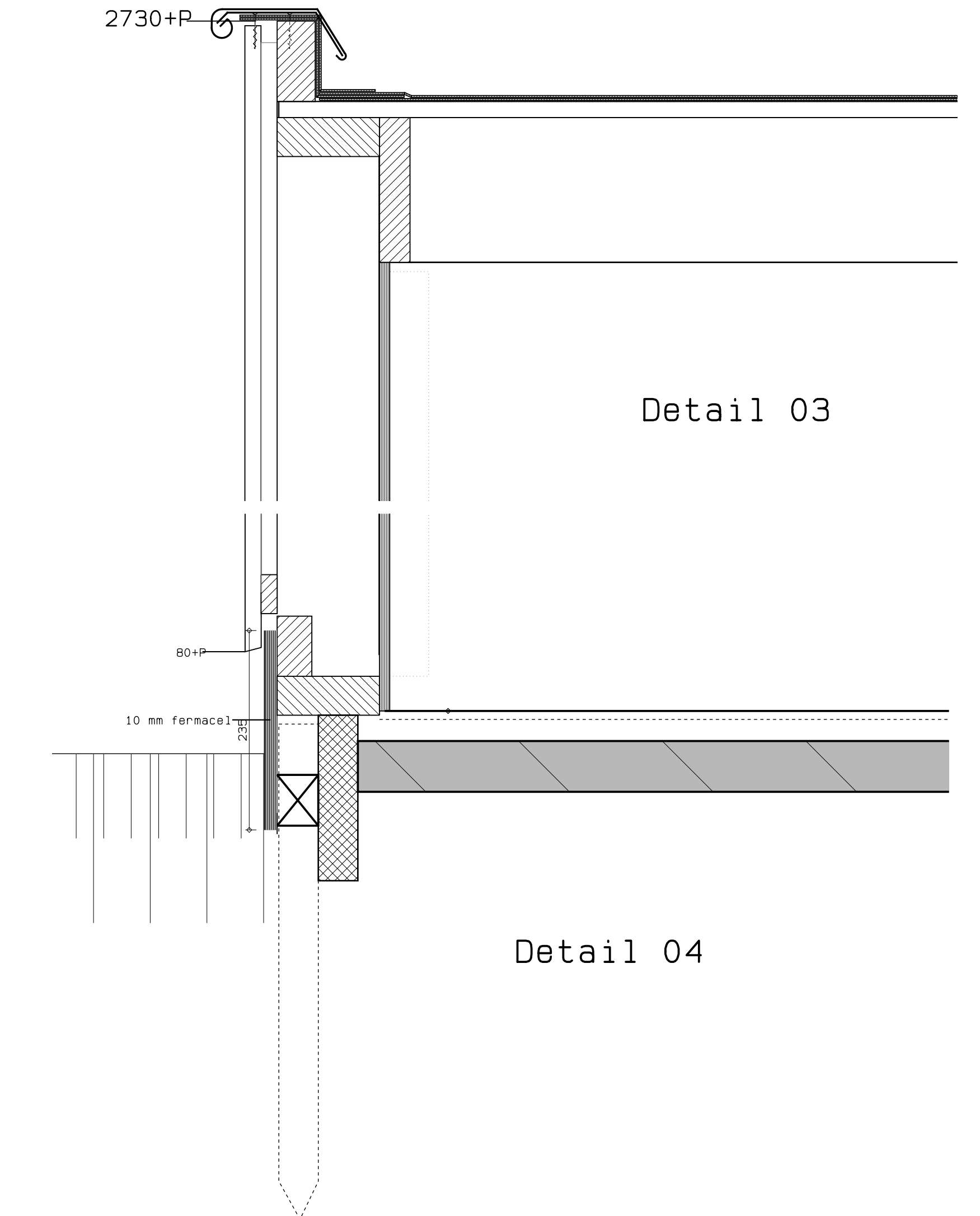
fundering



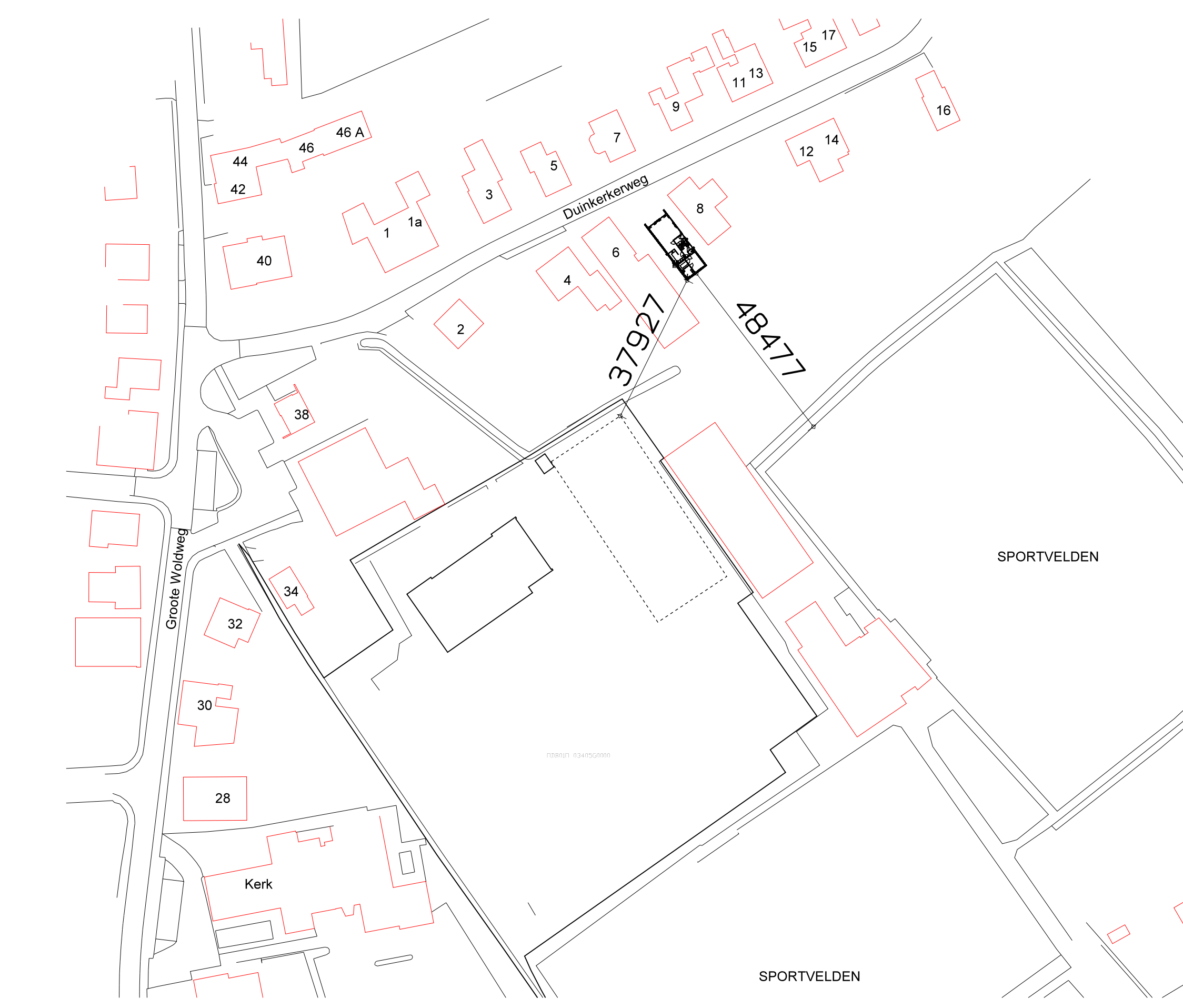
dakbalklaag



Detail 01



Detail 03



Detail 02

Detail 04



inbreiding met 1 seniorenwoning

opdrachtgever: Fam Mulder
Duinkerkerweg 8 Oosterwolde

Blad A04 Aanvraag omgevingsvergunning
Situatietekening en straatbeeld
berging/overkapping

Datum: dec 2022
Formaat: A0
Schaal: 1:100
b: 14-03-2023
c:
d:

