

behoort bij besluit omgevingsvergunning

Zaaknummer: 0269202300082 d.d. 26-05-2023

Paraaf:



Gemeente
Oldebroek



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van afwijking van het bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'



Bouwplan: inbreiding met 1 extra woning

Locatie: Stationsweg 62 Oldebroek

Datum: februari 2022; gewijzigd 14 maart 2023



inhoudsopgave

1. Inleiding.....	3
1.1 Aanleiding	3
2. Bestaande en nieuwe situatie	4
2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing	4
2.2 Beschrijving van het plan.....	5
2.3 Geldend bestemmingsplan.....	7
2.4 Beeldkwaliteit bebouwing.....	8
3. Beleidskader.....	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid.....	12
4.1 Eindconclusie	16
4. Onderzoekkader	17
4.1 Bodem	17
4.2 Flora en fauna	17
4.3 Archeologie	17
4.4 Externe veiligheid	17
4.5 Geluid	18
4.6 Luchtkwaliteit	19
4.7 Milieuzonering.....	20
4.8 Water.....	20
4.9 Cultuurhistorie	21
5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling.....	22
5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten	22
6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	23
6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid	23
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	23
7 Bijlagen (digitaal)	23

1. Inleiding

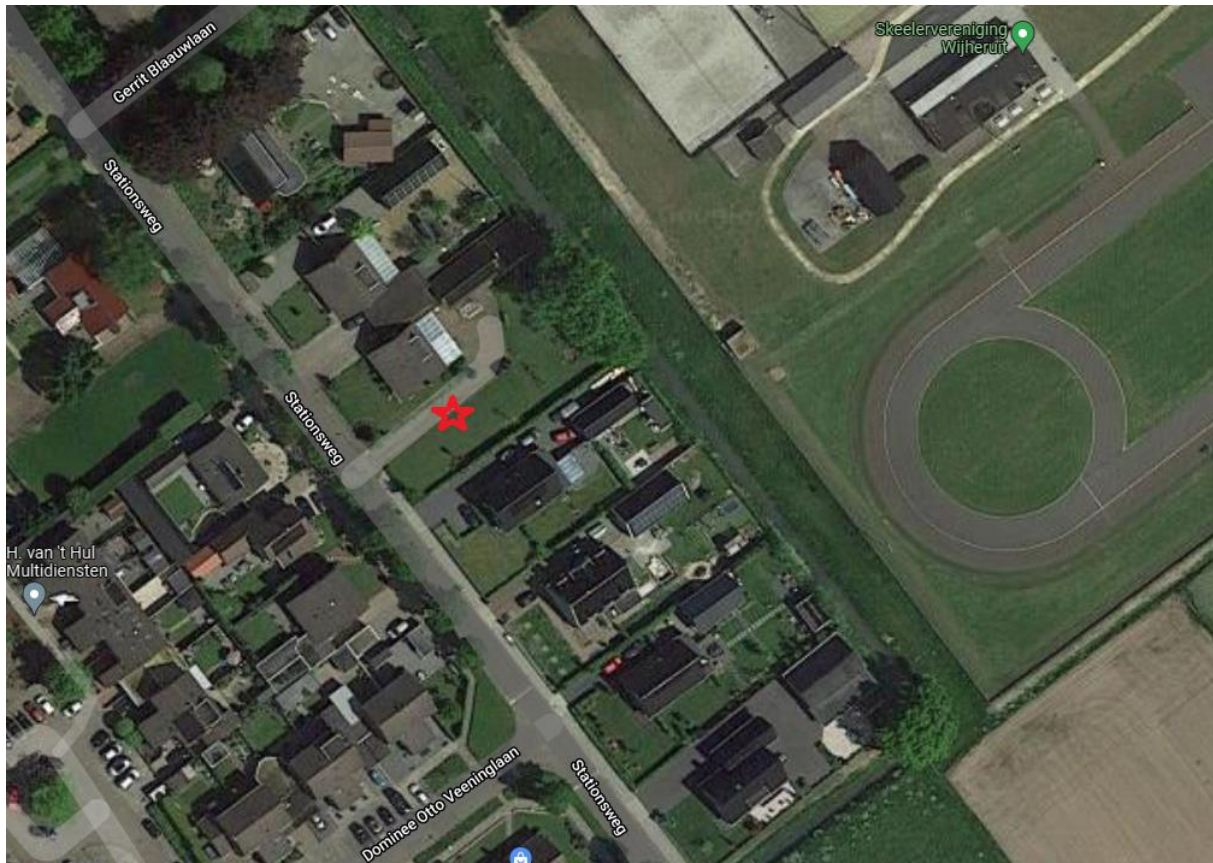
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan om op een perceel Stationsweg 62 te Oldebroek, een vrijstaande levensloopbestendige woning voor eigen bewoning toe te voegen. De initiatiefnemers wonen in het huidige hoofdgebouw op het perceel. De totale perceelgrootte is ca. 1468 m². De gedachte is dat een zoon van de initiatiefnemers de bestaande woning gaat bewonen. De toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom van Oldebroek past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'. 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 ingeklemd tussen de Stationsweg en het terrein achter het perceel waar de skeelerbaan is gesitueerd. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'. Het betreffende perceel meet een oppervlakte van ca. 1468 m², en is bebouwd met een vrijstaande ééngesinswoning. Verder zijn het op het perceel enkele bijgebouwen aanwezig.



Weergave van de situatie

Beschrijving van het plan

Algemeen

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal naar verwachting de komende 10 jaar de bevolkingsgroei stagneren en de vergrijzing toenemen. Ook leiden maatschappelijke ontwikkelingen en nieuw beleid in de zorg 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. 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 levensloopbestendige woningen waarin voorliggende ontwikkeling voorziet en waarvan de behoefte in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt onderschreven.

Planontwikkeling

Het plan voorziet in het bouwen van een vrijstaande bijna-energie-neutrale levensloopbestendige woning. De woning, op een kavel van ca. 663 m² heeft een vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van ca 120 m², en een bijgebouw ca. 70 m². De bebouwingsdichtheid op de nieuwe kavel bedraagt daarmee ca. 29%. De ontsluiting van het perceel is op de Stationsweg. In de bijlage een weergave van de kavelindeling en een ontwerp van het type woning.

Inbreidingsbeleid gemeente

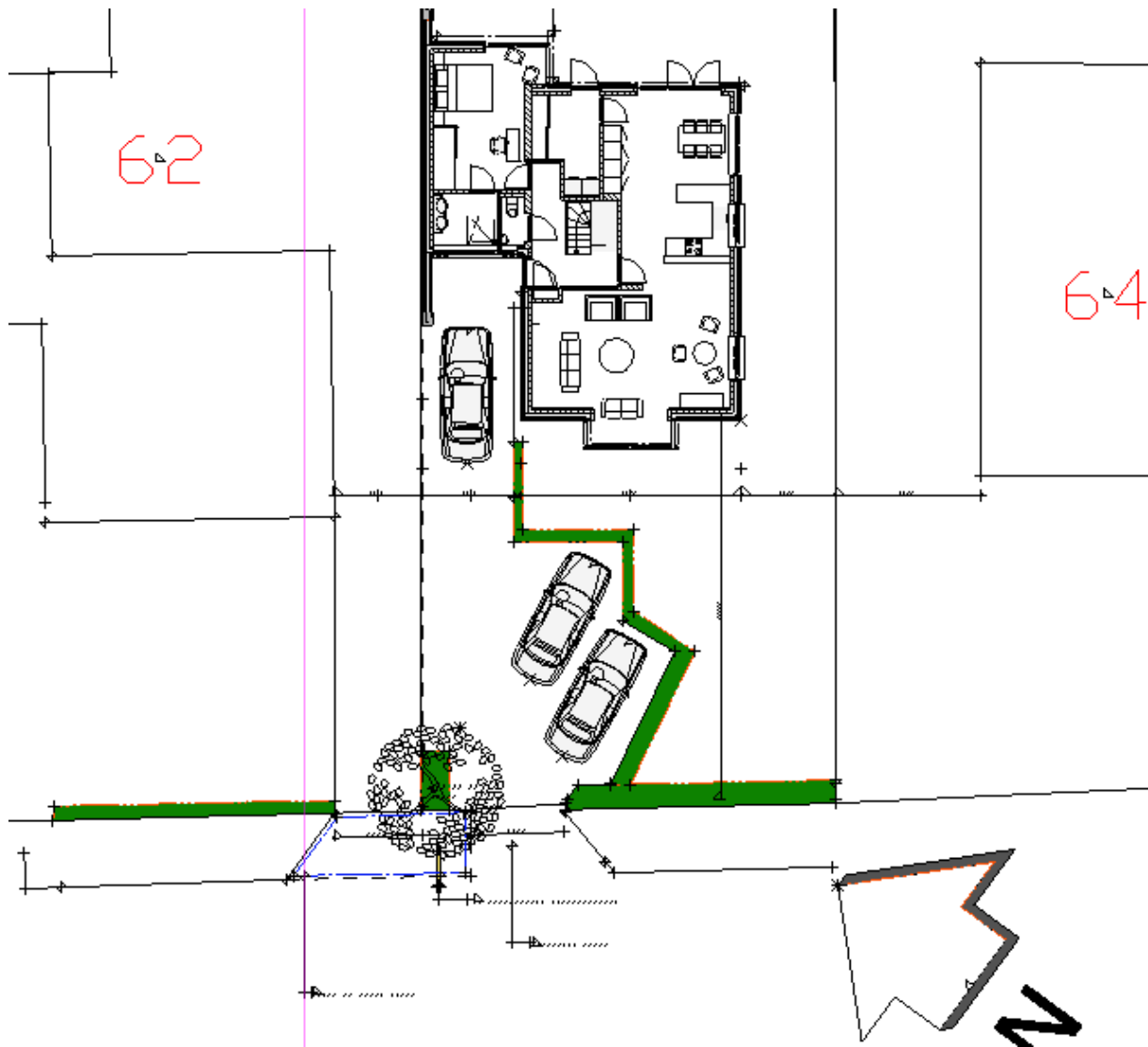
De gemeente Oldebroek heeft recent nieuw beleid vastgesteld voor de (kleinschalige) inbreiding binnen de bebouwde kom. De gemeente ziet dit als één van de instrumenten om te voorzien in de grote woningbehoefte. Inbreiding kan tevens leiden tot verbetering van de leefomgeving en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Aan inbreiding is in de gemeentelijke beleidsnotitie een aantal voorwaarden verbonden. Initiatiefnemer kan met dit plan voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. In hoofdstuk 2.3 onder 3 wordt hier nader op ingegaan en zal dit ook nader worden onderbouwd.

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 extra parkeerbehoefte 2,5 parkeerplaats. Gelet op de omvang van beide kavels is er voldoende ruimte om op eigen terrein in de extra parkeerbehoefte te voorzien. Onderstaand wordt een beeld gegeven van de situering van de parkeerplaatsen.





Verkeer

In het plan wordt voorzien om ten behoeve van de woning een inrit te maken naar de Stationsweg. 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. De bruikbaarheid van de weg en de mogelijkheden om de weg veilig en doelmatig te gebruiken worden niet aangetast. Geconcludeerd kan worden dat de ontsluiting van de extra woning zeer goed kan worden ingepast en geen enkele afbreuk doet aan de bruikbaarheid van de ontsluiting en de kwaliteit van de omgeving.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

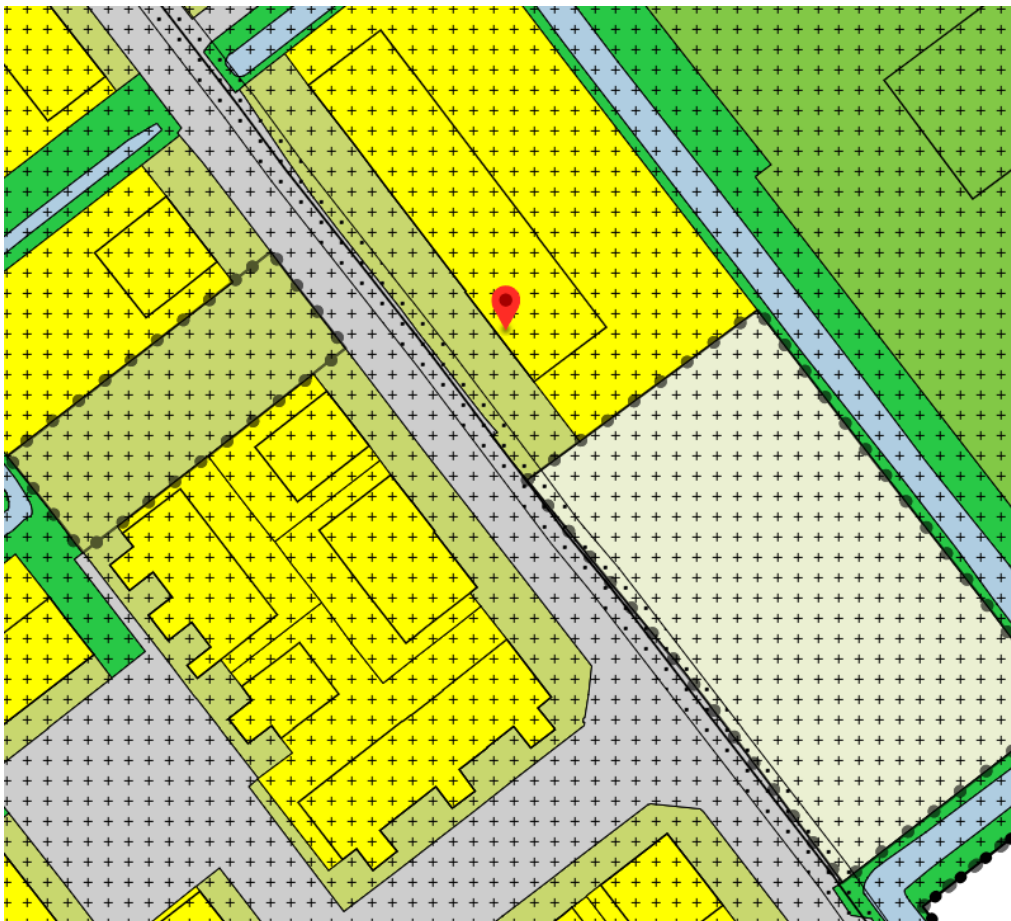
Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Oldebroek Dorp 2009' welke op 28 juni 2011 van kracht is geworden. Het plangebied is bestemd als 'Wonen-2'.

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbij behorende:

- c. andere werken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- e. erven, terreinen en tuinen;
- f. parkeren;



Fragment verbeelding bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Wonen-2' mogen vrijstaande woningen gebouwd worden met een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

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

2.3 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing van de vrijstaande woningen in de directe omgeving kenmerken zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm, veelal met zadeldaken. Langs dit deel van de Stationsweg zijn vanaf de Gerrit Blaauwweg gezien, 3 woningen gebouwd met de nokrichting evenwijdig aan de weg. Tot 2016 was de woning aan de rand van de bebouwde kom gelegen. Vanaf 2016 zijn in zuidoostelijke richting 4 vrijstaande woningen toegevoegd. Deze woningen hebben de nokrichting haaks op de weg.

De woningen aan de Stationsweg zijn veelal gemetseld in rode of rood genuanceerde baksteen en zijn veelal voorzien van keramische dakpannen in donkere kleuren. De nieuw te bouwen woning zal in rode baksteen worden uitgevoerd worden met crèmekleurige houten kozijnen en daklijsten en donkere keramische dakpannen. Dit woningtype is passend in het straatbeeld van de bestaande bebouwing in de omgeving.



Bestaand straatbeeld Stationsweg.



voorgevel

Voorgevel nieuw te bouwen woning

3. Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of de gebruikswensen van de opdrachtgevers, 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

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.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. 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. Uit jurisprudentie blijkt, dat de toevoeging van twee extra woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, waarvoor een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Overigens spreekt het rijksbeleid zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Geconcludeerd wordt dat er derhalve 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.

- ***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.

Met betrekking tot wonen streeft de provincie ernaar 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 hierover onderling afspraken. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd: de ouderen, mensen met een zorgindicatie, de jongeren, de arbeidsmigranten, de middeninkomens.

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.

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 kwaliteit van de bestaande bebouwing en 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.

- ***Omgevingsverordening Gelderland***

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.



In de Omgevingsvisie is in het kader van deze onderbouwing hoofdzakelijk artikel 2.2.1.1 van belang. Dit artikel luidt:

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.

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.

3.3 Gemeentelijk beleid

1. Omgevingsvisie Oldebroek

Oldebroek is een gemeente met een sterk agrarische oorsprong, in combinatie met aandacht voor elkaar en met een fraaie omgeving (in en buiten de kernen) waar het goed recreëren en verblijven is. Inzet van de gemeente is om optimaal in te spelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. De visie is gericht op:

- Een rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving;
- Ieder dorp een aantrekkelijk hart;
- Een groen, sportief en compleet fiets- en wandelgebied;
- Werkgelegenheid;
- Goede bereikbaarheid
- Klimaatneutraal.

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De zogeheten IDEE-kaarten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen hebben hierin een belangrijke rol. Deze kaarten benoemen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de aandachts-/uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid.

Voor het plangebied geldt het deelgebied 'Oldebroek'. Voor en over dit gebied is het volgende geschreven:

Oldebroek is één van de twee hoofdkernen, samen met Wezep. Oldebroek is van oorsprong een lintdorp langs de Zuiderzeestraatweg, op de rand tussen het open polderlandschap en het overgangsg gebied. Oldebroek heeft een compleet voorzieningenpakket waarvan ook bewoners van andere kernen gebruik maken. Behalve het winkelhart heeft Oldebroek ook een maatschappelijk centrum (bij Kulturhus De Talter).

Ontwikkelingsrichting:

- Behouden van de verzorgende functie voor haar omgeving. We gaan aan de slag met een tweede fase voor het centrumgebied, welke gericht is op het bundelen van de centrumfuncties langs de Zuiderzeestraatweg, tussen de Spronksweg, Stationsweg, Van Asseltsweg en het Lambertusplein. Een aantrekkelijk verblijfsmilieu staat voorop.
- Een belangrijk deel van de woningbouwopgave voor onze gemeente zal in Oldebroek gerealiseerd worden. Er zijn herontwikkelingslocaties nabij het centrum. Hier is er behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor jongeren. Oldebroek heeft ruimte voor uitbreiding in Oldebroek-West. Beleid is inbreiding voor uitbreiding. Het bedrijventerrein Oude Dijk is vol, er vindt geen uitbreiding plaats. Nieuwe bedrijfsinitiatieven en bedrijven die willen uitbreiden vinden op het bedrijventerrein H2O in Wezep ruimte.
- Voor de leefbaarheid van het dorp is het belangrijk om de multifunctionele inzetbaarheid van 'Kulturhus Talter' en clustering van zorgvoorzieningen te behouden. Ook openbare speelvoorzieningen zijn belangrijk.
 - De Talter en omgeving omvat een clustering van sportvoorzieningen, dit behouden en zo mogelijk versterken. Zoals bij het Talterplein waar momenteel, door inwonersinitiatief, een versterking plaats vindt van sportfuncties, waaronder de aanleg van een 200m skeelerbaan en een beweegroute.
 - Verder versterken van de recreatieve functies in en om Oldebroek, zoals door het verbeteren en aantrekkelijker maken van fietsroutes en kleinschalig verblijf zoals B&B. In de kaart Gemeente Oldebroek uitsnede omgevingsvisiekaart kern Oldebroek

Aandachts-/uitgangspunten kwaliteit en leefbaarheid

- Het karakter van lintdorp (binnen de kern en de omgeving) moet gerespecteerd worden.
- Ook de openheid in het gebied richting Oosterwolde is karakteristiek en moet gekoesterd worden.
- Aan de zuidzijde is Oldebroek op een fraaie manier afgerond. Dit moet behouden worden.
- Nieuwe ontwikkelingen moeten op een goede manier ingepast worden in kleinschalig landschap, denkend aan karakteristieke landschapselementen zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen.
- De intensiteit van het verkeer op de Zuiderzeestraatweg vraagt om aandacht voor de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid, maar ook voor effecten als geluidshinder.

2. Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

In deze notitie, welke op 03 juni 2021 is vastgesteld, geeft de gemeente kaders om te voldoen aan de grote woningbehoefte in de gemeente en met name voor de groep ouderen. In deze notitie wordt beleid geformuleerd voor de onderwerpen:

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

Met dit nieuwe beleid wil de gemeente meer ruimte creëren voor de verschillende doelgroepen om '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 herontwikkelingslocaties. Daarom wil de gemeente het mogelijk maken om woningsplitsing en 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.

Met deze beleidsnotitie krijgt de gemeente bovendien de mogelijkheid om verzoeken voor inbreiding op een eenduidige manier te 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 te ondersteunen en 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.

Voor inbreiding zijn in de beleidsnotitie specifieke voorwaarden opgenomen. Onderstaand worden de randvoorwaarden kort weergegeven en wordt het initiatief aan deze randvoorwaarden getoetst:

Voorwaarde vanuit beleid	Toetsing aan gemeentelijke randvoorwaarden
Inbreiding alleen binnen de bebouwde kom	Initiatief is gelegen binnen de bebouwde kom
Zorgvuldige inpassing in omgeving is noodzakelijk	De bestaande structuur maakt een goede stedenbouwkundige inpassing goed mogelijk. De vormgeving van de woning wordt afgestemd op de omgeving
Aansluiting op de openbare ruimte dient op een directe en heldere wijze plaats te vinden	De ligging van de kavel aan de Stationsweg leidt tot een heldere en transparante ontsluiting
Inbreiding aansluitend op bestaande bebouwing en binnen bestaand bebouwingspatroon	De locatie is gelegen binnen de bestaande bebouwing. De bebouwing is passend binnen het bestaande bebouwingspatroon.
Niet gelegen binnen 'waardevolle lintbebouwing'	De locatie is niet gelegen binnen het gebied met deze aanduiding.
Vanuit de directe omgeving dient draagvlak voor het ruimtelijk initiatief te zijn	Met de buurt heeft overleg over het initiatief plaatsgevonden en hiervoor is draagvlak aanwezig.

3. Kwalitatief Woningbouw Programma 2016

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) geeft de gemeente Oldebroek aan dat zij voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte. De gemeente wil daarbij een gedifferentieerde woningvoorraad realiseren, zodat verschillende alternatieven kunnen worden aangeboden aan mensen met binding aan de gemeente Oldebroek.

De gemeente heeft toetsingscriteria geformuleerd aan de hand waarvan potentiële projecten kunnen worden beoordeeld. De criteria zijn onderling verschillend en gerubriceerd in vier categorieën:

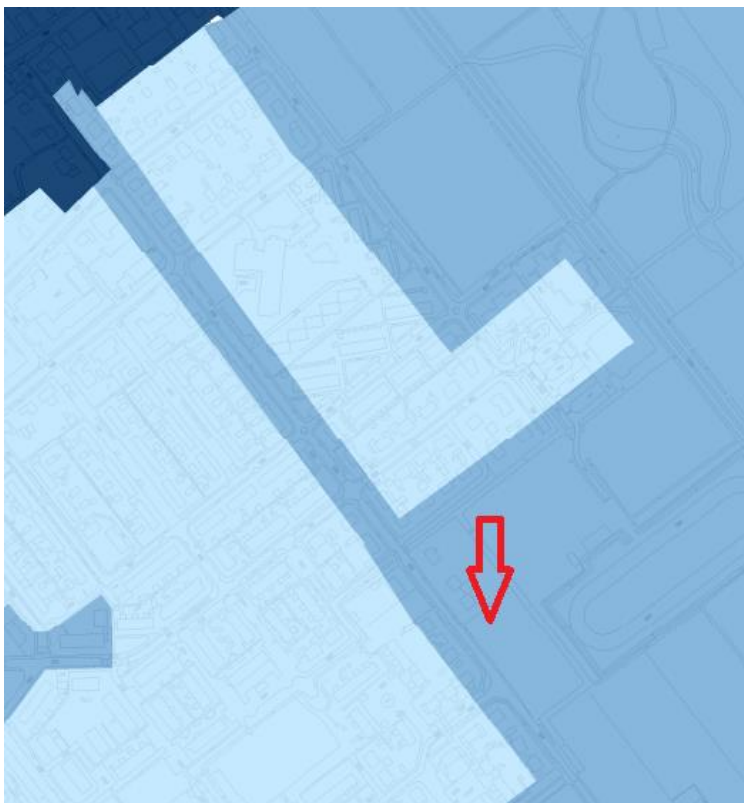
1. Ruimtelijke kwaliteit;
2. Behoeft en draagvlak;
3. Duurzaamheid;
4. Consistentie met beleid.

4. 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. Het plangebied valt onder deelgebied 2 en welstandsniveau 2. Voor dit gebied, gelegen aan de rand van de kern Oldebroek, geldt een reguliere toetsing. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.



Fragment deelgebiedenkaart uit de welstandsnota



Fragment kaart welstandsniveaus.

Toetsing van het initiatief aan gemeentelijk beleid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning op een inbreidingslocatie in de kern Oldebroek. Het plan sluit aan bij de ruimtelijke visie, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en past geheel binnen de ontwikkelingsvisie voor het deelgebied Wezep. Toetsing aan de Woonvisie en het KWP maakt duidelijk, dat de invulling van de betreffende inbreidingslocatie, goed past is in de gewenste stedenbouwkundige structuur. Het betekent een kwalitatieve aanvulling voor de betreffende locatie en de kern Hattemerbroek. Wat betreft de behoefte is zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau aangetoond dat er behoefte is aan woningen in het algemeen en in dit geval voor de doelgroep senioren. Draagvlak in de omgeving wordt gecreëerd door overleg met de directe omgeving te organiseren voor de omwonenden. Voor wat betreft duurzaamheid zal worden voldaan aan de duurzaamheidseisen (EPC) zoals opgenomen in het Bouwbesluit. Tot slot kan worden geconcludeerd, dat er voor de betreffende locatie strenge welstandseisen gelden. De woning zal in vele opzichten hoogwaardige worden uitgevoerd en zeker ook in esthetisch opzicht.

3.4 Eindconclusie

Het plan van de initiatiefnemer voor het bouwen van 1 hoogwaardige levensloopbestendige woning past binnen het rijks- en provinciaal beleid. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid sluit het plan naadloos aan op wat de gemeente in haar toekomstvisie beoogt en het past geheel binnen de beleidskaders.

4. Onderzoekkader

4.1 Bodem

Het huidige perceel is deels bebouwd en in gebruik als woning, bijgebouwen en tuin. De locatie kan bestempeld worden als 'niet verdachte locatie'. Een verkennend bodemonderzoek wordt uitgevoerd.

4.2 Flora en fauna

Het beoogde bouwperceel is momenteel in gebruik als tuin. Bebouwing zal niet belangrijk van invloed zijn op de flora en fauna in dit gebied. Door de toevoeging van voorzieningen in de overstekken tbv vleermuizen en/of gierzwaluwen zal de biodiversiteit toenemen.



nestruimte in de overstekken

Toetsing waarden flora en fauna

Geconcludeerd kan worden, dat er uit oogpunt van aanwezige ecologische waarden geen belemmering is voor de uitvoering van het project.

4.3 Archeologie

Volgens de beleidskaart archeologie 2017 van de gemeente Oldebroek wordt het plangebied geclassificeerd als 'middelhoge verwachting'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 500 m² die dieper gaan dan 50 cm is een verkennend archeologisch onderzoek verplicht.

Toetsing archeologie

Het beoogde bouwplan verstoort niet meer dan 190 m² van het grondoppervlak. Een archeologisch onderzoek nodig is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij externe veiligheid zijn twee aspecten van belang:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

Toetsing externe veiligheid

Aan de hand van de Risicokaart op www.risicokaart.nl is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In totaal worden op de Risicokaart dertien vormen van risico weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- Zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicovolle inrichtingen;
- Zich niet bevindt in een gebied met een groepsrisico;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.5 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail-en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

1. Railverkeerslawaai

De spoorlijn Amersfoort-Zwolle vv ligt op een afstand van 2,5 kilometer van het plangebied. Het plangebied ligt daarmee ver buiten de geluidscontour van de spoorlijn. De invloed van railverkeerslawaai kan daarom buiten beschouwing worden gelaten.

2. Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied is geen gezoneerd industrieterrein aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten.

3. Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben. Deze geluidszones gelden echter niet voor wegen die zijn aangeduid als woonerf of waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2 Wgh). Aangezien rond de locatie uitsluitend

woonerven en/of wegen met een maximumsnelheid van 30km/uur voorkomen, is geluidonderzoek niet noodzakelijk.

De te bouwen woning ligt op een afstand van ca. 12 meter van de achter het perceel gelegen sportterrein. De VNG adviseert voor een sportpark een afstand van 50 meter aan te houden tot geluidsgevoelige functies. 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, wordt de richtafstanden 30 m. In de bestaande situatie geldt reeds voor meerdere panden dat de afstand tot het sportpark 12 meter is. In de praktijk leidt het wederzijds niet tot overlast. Reden daarvoor is onder andere dat het gebruik van de accommodaties, een beachvolleybalveld en een skeelerbaan niet intensief is. Daarbij is de ontsluiting van de accommodaties aan de noordzijde van het terrein waarbij het parkeren op een afstand van ca. 175 meter plaats vindt. Doordat de kavels langs de Stationsweg relatief diep zijn, is de afstand van de woningen tot aan het sportterrein ca. 40 meter. Al met al zijn er voldoende redenen om in dit specifieke geval af te wijken van het advies van het VNG.

Toetsing geluidhinder

Uit voorgaande beschrijvingen blijkt dat geluidhinder rond de projectlocatie geen rol speelt en een geluidonderzoek niet noodzakelijk is.

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

4.6 Luchtkwaliteit

Algemeen

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. De wet voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (hierna: het NSL). De programma-aanpak zorgt voor een goede koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate bijdragen' (hierna: NIBM) aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties kleiner dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties kleiner dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg, en
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen.

Voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule (zie bijlage 3b van de Regeling NIBM) Projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

Toetsing luchtkwaliteit

Onderzocht is wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. Een plan draagt in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit, wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO₂ of PM₁₀) meer is dan 1,2µg/m³. De toevoeging van één extra woning leidt tot een zeer beperkte toename van de luchtverontreiniging als gevolg van toename van het verkeer. Deze beperkte toename blijft ver beneden de genoemde norm. Op grond hiervan kan worden geconstateerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

4.7 Milieuzonering

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

De omgeving van de projectlocatie kan worden aangemerkt als een zeer rustige woonwijk. In principe zijn twee vormen van beoordeling gewenst: levert het plan problemen op voor de omgeving (externe werking) en ondervindt het plan (de nieuwe woning) zodanige hinder van de omgeving dat uitvoering niet gewenst is (interne werking).

Toetsing Milieuzonering

De bouw van één woning levert geen problemen op voor de omgeving (externe werking). Met betrekking tot de interne werking wordt geconstateerd dat in de omgeving geen bedrijven voorkomen.. Geconstateerd wordt dat het plan niet belemmerd wordt door milieuzoneringen.

4.8 Water

In het huidige waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (de watertoets).

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.

Toetsing / beoordeling

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat er geen essentiële waterbelangen worden geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. Hemelwater wat op de dakvlakken valt wordt afgevoerd naar infiltratiekratten met een opvangcapaciteit die voldoet aan een bergingseis van 60l/uur. Terreinverhardingen worden afwaterend naar de tuin aangelegd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9 Cultuurhistorie

Bij cultuurhistorie is sprake van 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Ook landschappelijke elementen kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek.

Toetsing cultuurhistorische waarden

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling

5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten

Het initiatief, het bouwen van één extra levensloopbestendige woning, is volledig in overeenstemming met de beleidsnotitie Toekomstvisie 2030' en de beleidsnotitie 'kleinschalige woningbouw-initiatieven' van de gemeente Oldebroek.

De nieuwe woning zal zorgvuldig worden ingepast in het straatbeeld van de Stationsweg. Ten opzichte van de bestaande situatie zullen zichtlijnen nauwelijks wijzigen.

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

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

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 opdelen van de kavel en het bouwen van één 'Beng' levensloopbestendige woning (bijna energieneutraal) kan het gemeentestuur meewerken aan een maatwerk oplossing. Wel zal door de gemeente, na het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag de uitgebreide procedure, met ter inzagelegging, gehanteerd dienen te worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Bij deze aanvraag zijn reacties van de buurtbewoners op het initiatief gevoegd. Vanuit de buurt zijn er geen wezenlijke bezwaren op uitvoering van het initiatief.

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.

7 Bijlagen (digitaal)

- vergunningsaanvraagtekeningen



situatie bestaand

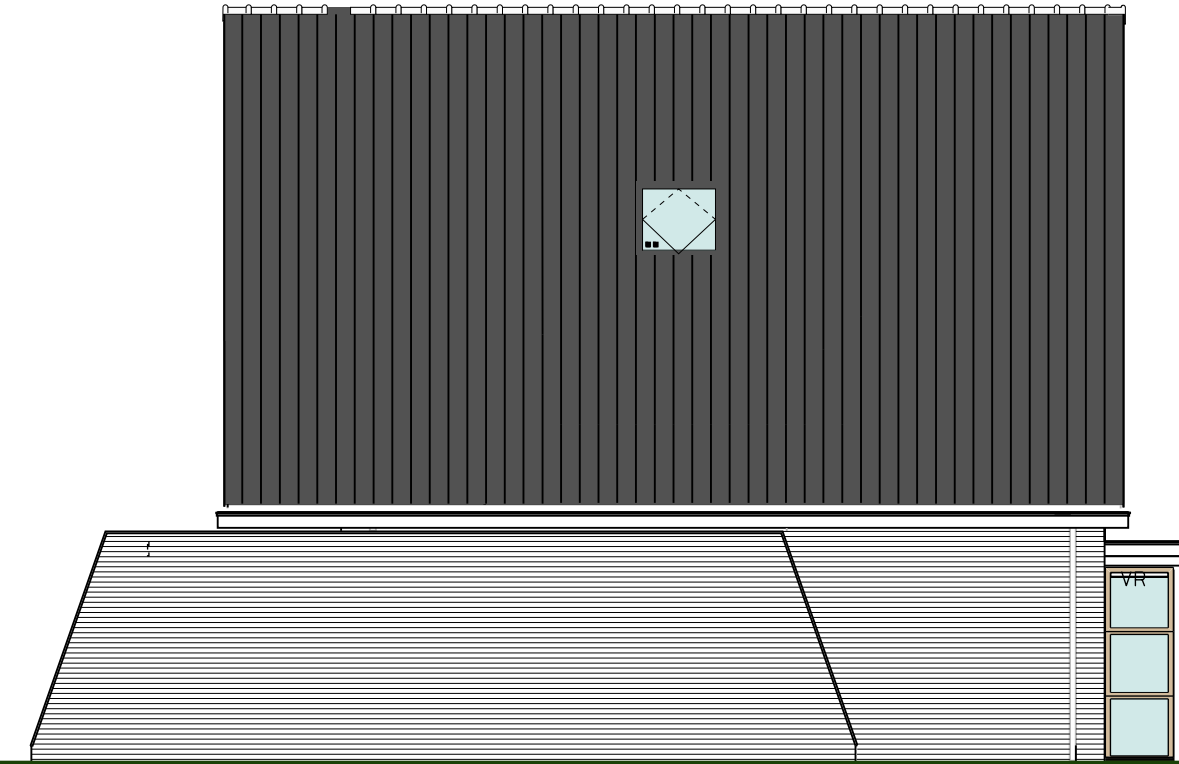
situatie nieuw

inbreiding met woning

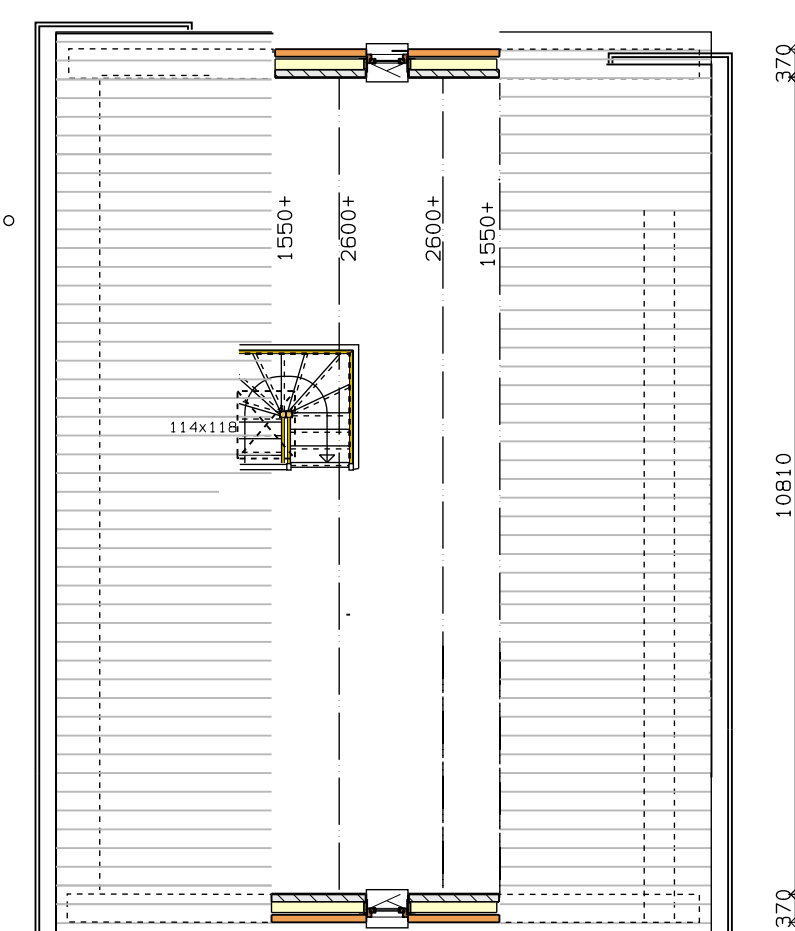
Locatie: Stationsweg 62 Oldebroek
opdr.: fam E. Beijeman

Blad A05 aanvraag omgevingsvergunning
Situatie bestaand en nieuw
inritten bestaand en nieuw

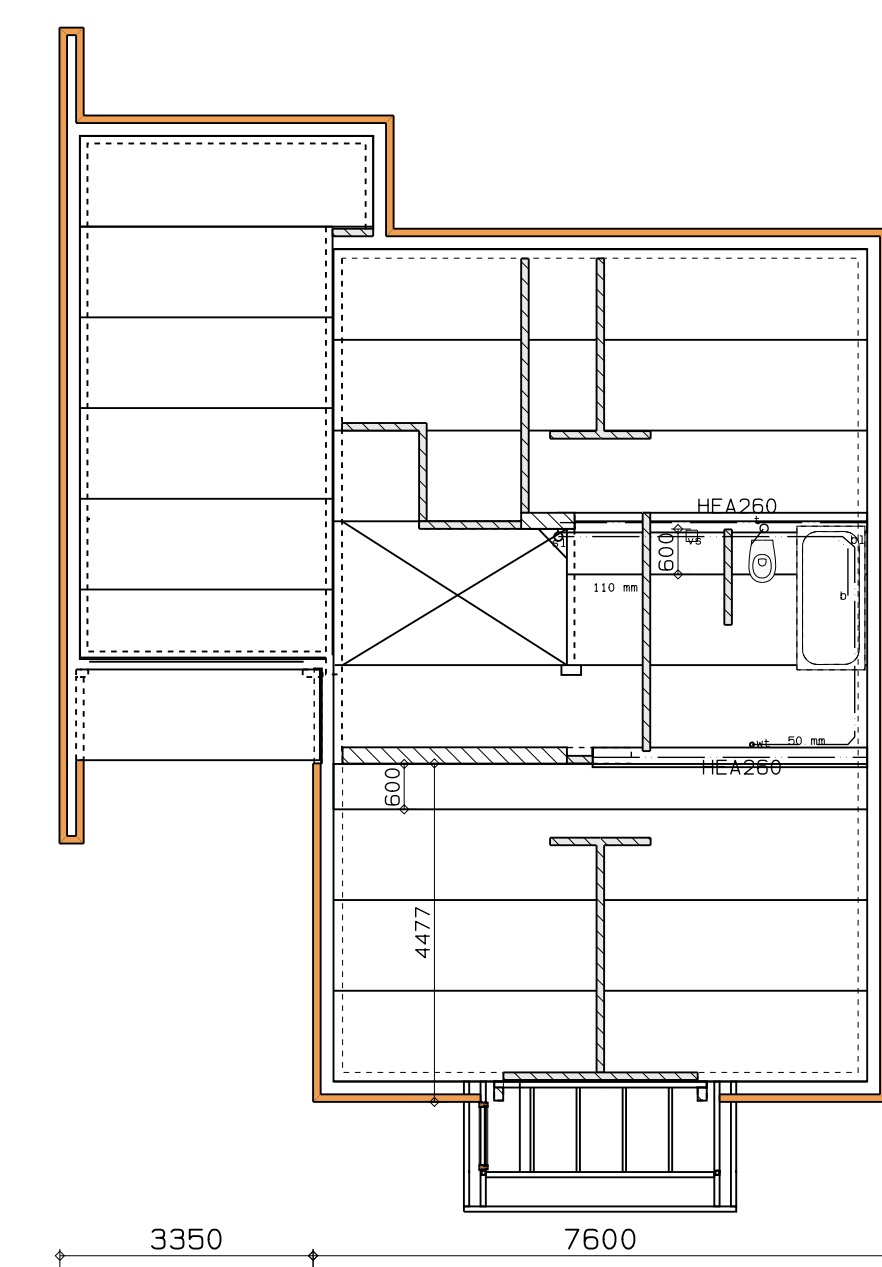
Datum: sept 2023	Gewijzigd: 14-03-2023
Formaat: A0	b:
Schaal: 1:200	c:
1:50	d:



linker zijgevel



2e verdieping

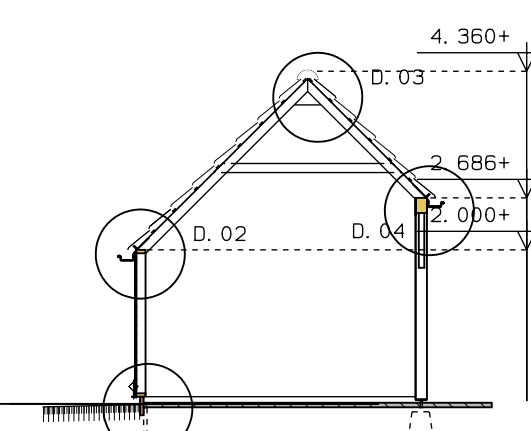


doorsnede D-D

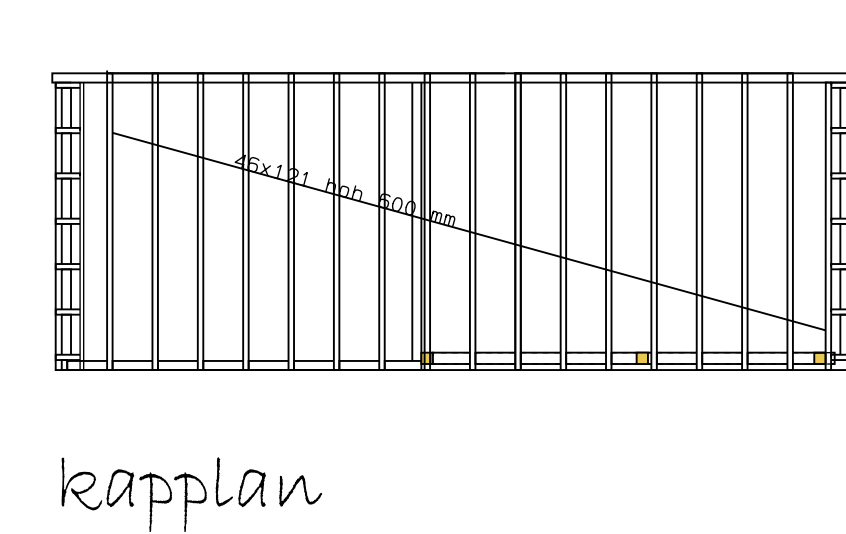
houtafmetingen volgens opgave constructeur



rechter zijgevel



doorsnede A-A



kapplan

RENVOL BRANDVEILIGHEID

☉ RM rookmelder
 \$ zonder los voorwerp te openen vluchtdeur of vluchtaan
 ☉ noodverlichtingsarmatuur 1 Lux
 vanden op glazende vloer (conform art.271-1 Klasse 4
 EN 12468-1)