

behoort bij beschikking omgevingsvergunning

Zaaknummer: R2023-00154 d.d. 07-08-2023

Paraaf:



Gemeente 
Oldebroek



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van afwijking van het bestemmingsplan 'Noordeinde 2008'

Bouwplan: inbreiding met 1 extra woning

Locatie: Zomerdijk 40 Noordeinde

Datum: juli 2022



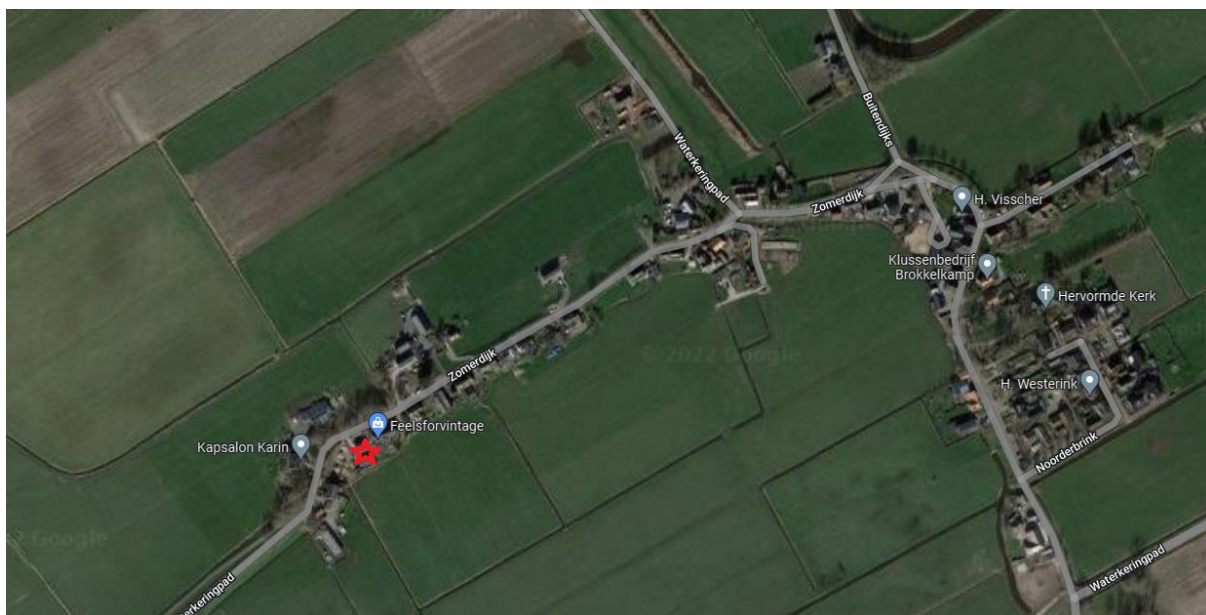
inhoudsopgave

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	15
4. Onderzoekkader	16
4.1 Bodem	16
4.2 Flora en fauna	16
4.3 Archeologie	16
4.4 Externe veiligheid	17
4.5 Geluid	17
4.6 Luchtkwaliteit	18
4.7 Milieuzonering.....	19
4.8 Water.....	20
4.9 Cultuurhistorie	20
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)	24

Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan om op het perceel Zomerdijk 40 in Noordeinde een vrijstaande levensloopbestendige woning voor eigen bewoning toe te voegen, waarbij de huidige woning naar alle waarschijnlijkheid door een in het dorp wonend familielid wordt aangekocht. De initiatiefnemers wonen nu in het huidige hoofdgebouw op het perceel. Deze toevoeging van één woning binnen de bebouwde kom van Noordeinde past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Noordeinde 2008'. 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.



Projectlocatie.

2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing

Het plangebied ligt bijna 'aan het eind' van het dorp Noordeinde, richting Elburg. Het perceel valt binnen het bestemmingsplan 'Noordeinde 2008'. Het betreffende perceel meet een oppervlakte van ca. 1198 m² en is bebouwd met een woning van het type 2[^]1 kap en twee bijgebouwen. De woning ligt tegen het dijklichaam aan. Op het perceel bevinden zich 2 bijgebouwen. Eén bijgebouw ligt iets verder terug ten opzichte van de dijk, op hoogte van de kruin van de dijk. Het andere bijgebouw ligt aan de voet van de dijk tegen de daar gelegen sloot aan.



Weergave van de bestaande situatie

Beschrijving van het plan

Algemeen

De woningmarkt in veel dorpen, en zo ook in Noordeinde, zit op slot. Er is op dit moment eigenlijk geen doorstroming. Er komen weinig woningen te koop zodat voor starters er ook weinig mogelijkheden zijn om in te stappen op de woningmarkt. 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 en op termijn levensloopbestendig te maken woning op de plaats van het huidige bijgebouw aan de voet van de dijk. De woning, op een kavel van ca. 591 m² heeft een vloeroppervlakte van ca 102 m². Het andere bestaande bijgebouw, met een oppervlakte van 69 m², maakt in de nieuwe situatie deel uit van het nieuw gevormde perceel. De bebouwingsdichtheid op de nieuwe kavel bedraagt ca. 29%. De ontsluiting van het perceel is op de bestaande uitrit naar de Zomerdijk. In de bijlage een weergave van de kavelindeling en een ontwerp van het type woning.

Inbreidingsbeleid gemeente

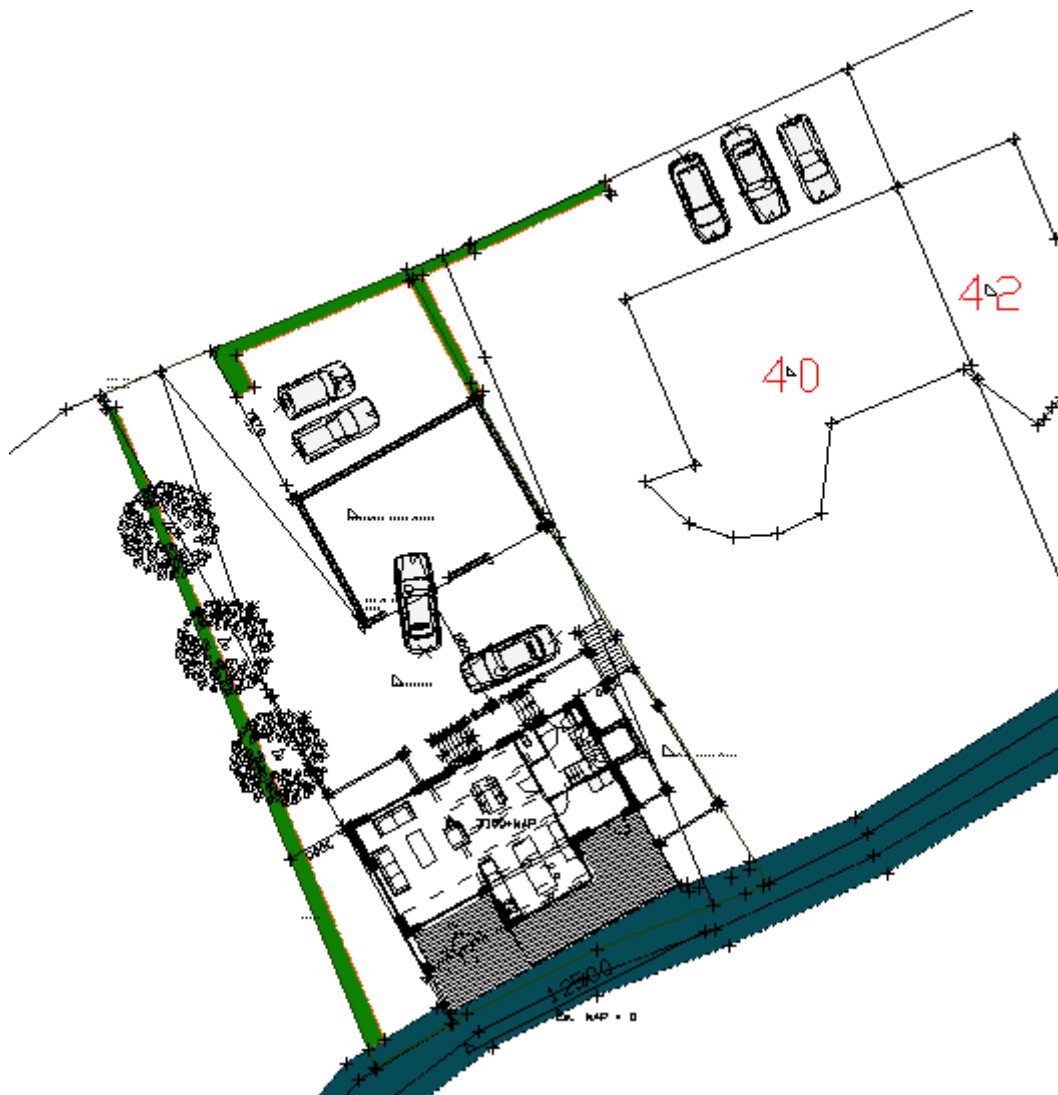
De gemeente Oldebroek heeft recent nieuw beleid vastgesteld voor de (kleinschalige) inbreiding binnen de bebouwde kom. De gemeente ziet dit als één van de instrumenten om te voorzien in de grote woningbehoefte. Inbreiding kan tevens leiden tot verbetering van de leefomgeving en versterken van de ruimtelijke 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 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

Het plan heeft geen invloed op de verkeerssituatie. De huidige parkeerplaatsen bij nummer 40 worden gehandhaafd. ER komt geen extra inrit en van een (onevenredige) toename van verkeersbewegingen als gevolg van voorliggende ontwikkeling is geen sprake. De capaciteit van de aansluitende weg, 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 'Noordeinde 2008' welke op 30 december 2009 van kracht is geworden. Het plangebied is bestemd als 'Wonen-3' en 'Tuin'.

De voor 'Wonen 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen;
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen.
Met daaraan ondergeschikt:
- c. Paardenbak of paddock;
met de daarbij behorende:
- d. Andere werken;
- e. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- f. Erven en tuinen.

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Tuinen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. (delen van) overkappingen en ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers;
- c. Parkeren;
met de daarbij behorende:
- d. Andere werken;
- e. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en pergola's;
- f. Toegangspaden tot de gebouwen op het bijbehorende bouwperceel;



Fragment verbeelding bestemmingsplan

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

Om in dit gebied het 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 en halfvrijstaande woningen langs de Zomerdijk manifesteert zich als lintbebouwing en kenmerkt zich door eenvoudige duidelijke hoofdvormen, veelal met zadeldaken. Veel woningen in deze lintbebouwing zijn voormalige boerderijen die in een aantal gevallen opgedeeld zijn tot een 2^e1 kap. Het totale bebouwingsbeeld is een afwisseling tussen aan de dijk gebouwde woningen, schuren en doorkijkjes naar het achterliggende polderlandschap. In een aantal gevallen is ook een woning onderaan de Zomerdijk gebouwd. De meeste woningen zijn gemetseld in rode of rood geuanceerde baksteen. De woningen zijn voorzien van keramische dakpannen of riet. Bijgebouwen zijn over het algemeen met houten gevelbekleding afgewerkt met beplating, pannen of riet als dakbedekking.

De nieuw te bouwen woning zal uitgevoerd worden met donkere baksteen ter hoogte van het souterrain. De opbouw wordt uitgevoerd in donkergekleurd hout met kozijnen, daklijsten en dakbedekking in donkere tinten. Dit woningtype manifesteert zich als schuur en is passend in het straatbeeld van de bestaande bebouwing in de omgeving.

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 een levensloopbestendige woning die zijn onder te brengen in de aan de gemeente Oldebroek toebedeelde plancapaciteit. Daarnaast wordt in dit geval ingespeeld op de behoefte naar doorstroming op de woningmarkt. 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 'Noordeinde'. Voor en over dit gebied is het volgende geschreven:

Noordeinde is een klein dorp in het noordelijkste puntje van onze gemeente, gelegen in het open polderlandschap. Noordeinde is van oorsprong een dijkdorp. Het Drontermeer is nabij. Ten noorden van onze gemeentegrens wordt het Reevediep voor waterafvoer van de IJssel aangelegd. Het is een belangrijke ecologische verbindingszone naar het Drontermeer. Er is een groene buffer aangelegd, met als onderdeel daarvan kleinschalige (watergerelateerde)recreatievoorzieningen. Aan de zijde van de Noorderbrink vindt beperkt woningbouw plaats, goed afgestemd met de landschappelijke ontwikkeling van het Reevediep.

Ontwikkelingsrichting:

- Samen met de bewoners werken we aan behoud van de leefbaarheid en de vitaliteit.
- Woningbouw voor de lokale behoefte is hiervoor van groot belang. Echter zijn de ruimtelijke mogelijkheden beperkt, gezien de landschappelijke waarden. Binnen de beperkte mogelijkheden hebben we met name aandacht voor de doelgroep starters/jongeren.
- Samen met de bewoners en ondernemers werken we aan het behoud van de voorzieningen. Zo is het gezamenlijk gelukt om de school voor het dorp te behouden.
- Een multifunctionele voorziening zoals het dorps huis, is van groot belang. Verdere verbreding van het gebruik wordt gestimuleerd, waarbij ook gedacht kan worden aan een informatiepunt over gezondheid, zorg en duurzame energievoorziening. Ook de openbare speelplek is van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- Door de realisatie van het Reevediep, de Reevesluis en de uitbreiding van Kampen zien we kansen voor Noordeinde om de recreatiefunctie te versterken. Daarnaast neemt hierdoor ook de aantrekkelijkheid van Noordeinde als woonkern toe met recreatievoorzieningen nabij verbeterde recreatieroutes en een verbeterde bereikbaarheid van de voorzieningen in Kampen.

Aandachts-/uitgangspunten kwaliteit & leefbaarheid:

- Behoud van de structuur met uitzichten op het Drontermeer en het agrarische weidegebied.
- Zorgvuldig omgaan met het groen in de kern en de aansluiting daarvan op de groenstructuren in het buitengebied.
- Behoud van de karakteristieke dijkebebouwing.
- Kleinschalige (recreatieve) ontwikkelingen passend in het karakter van Noordeinde.

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 de gemeente 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 be-

leidsnotitie 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 Zomerdijk, met een bestaande inrit, 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 gelegen binnen het gebied met deze aanduiding echter wordt een oud bijgebouw op deze plaats gesloopt.
• 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. Behoeftte 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 welstandsniveau 4. Voor dit gebied geldt geen reguliere toetsing..

Fragment deelgebiedenkaart uit de welstandsnota

Toetsing van het initiatief aan gemeentelijk beleid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één woning op een inbreidingslocatie in de kern Noordeinde. Het plan sluit aan bij de ruimtelijke visie, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en past geheel binnen de ontwikkelingsvisie voor het deelgebied Noordeinde. Toetsing aan de Woonvisie en het KWP maakt duidelijk, dat de invulling van de betreffende inbreidingslocatie, goed past in de gewenste stedenbouwkundige structuur. Het betekent een kwalitatieve aanvulling voor de betreffende locatie en de kern Noordeinde. Wat betreft de behoefte is zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau aangetoond dat er behoefte is aan woningen in het algemeen om de doorstroming te bevorderen. Draagvlak in de omgeving wordt gecreëerd door overleg 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 geen welstandseisen gelden. De woning zal sowieso in vele opzichten hoogwaardig worden uitgevoerd en zeker ook in esthetisch opzicht.

3.4 Eindconclusie

Het plan van de initiatiefnemer voor het bouwen van 1 hoogwaardige en op ter mijn levensloopbestendig te maken 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 terrein is deels bebouwd en in gebruik als woning, schuren en tuin. De locatie kan bestempeld worden als 'niet verdachte locatie'. Wanneer het plan verder ten uitvoer komt zal een verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

4.2 Flora en fauna

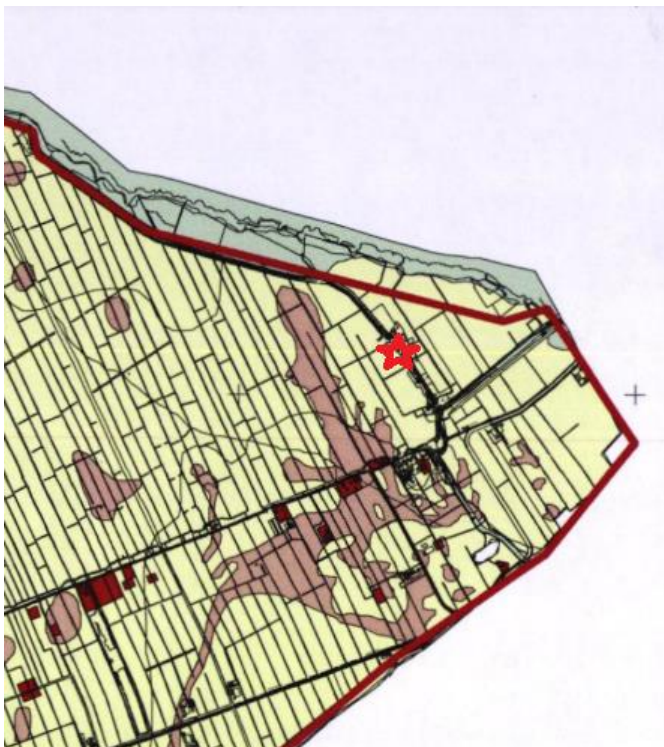
Het beoogde bouwperceel is momenteel in gebruik als tuin, schuur, oprit naar de dijk en bijgebouw. . de vervangende bebouwing zal niet van invloed zijn op de flora en fauna in dit gebied. Door de toevoeging van groen zal per saldo de biodiversiteit toenemen.

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 'middenhoge verwachting'. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 120 m2 die dieper gaan dan 50 cm is een verkennend archeologisch onderzoek verplicht.



fragment beleidskaart archeologie.

Toetsing archeologie

Omdat de locatie nu al bebouwd is en de te bebouwen oppervlakte kleiner is dan 120 m², wordt een verkennend archeologisch onderzoek niet nodig geacht.

4.4 Externe veiligheid

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leef-omgeving 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 Lelystad-Zwolle vv ligt op een afstand van 1900 meter van het plangebied. Het plangebied ligt 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 op de Zomerdijk een maximumsnelheid van 30km/uur geldt, is geluidonderzoek niet noodzakelijk.



Toetsing geluidhinder

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

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 ge-

vallen 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 1,2 µg/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 milieu-belastende 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 in de milieucategorieën 1 en 2 voorkomen, zodat een verdere toetsing achterwege kan blijven. 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.

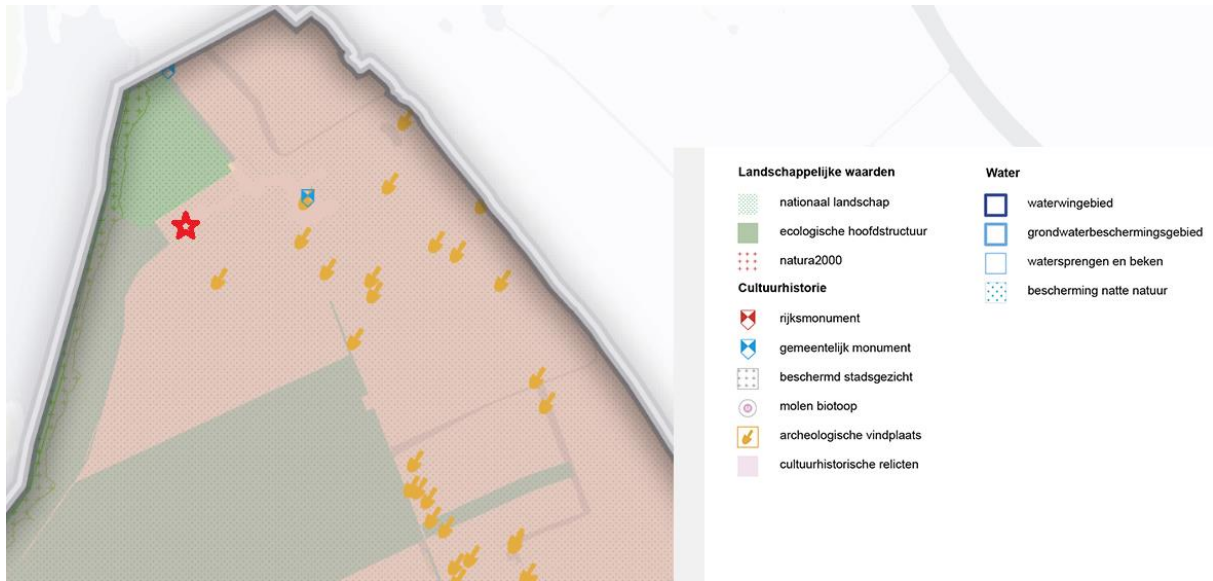
Toetsing / beoordeling

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, van belang gezien de ligging nabij/aan een dijklichaam. De vergunningplicht voor het verrichten van activiteiten bij een waterkering staat in artikel 3.2 lid 1 van de Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013.

Hemelwater wat op de dakvlakken valt wordt in de bodem geïnfiltreerd. In het vervolgtraject zal een watervergunning aangevraagd dienen te worden.

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.



Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart

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 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 woning, is volledig in overeenstemming met de beleidsnotitie Toekomstvisie 2030' en de en de beleidsnotitie 'kleinschalige woningbouwinitiatieven' van de gemeente Oldebroek.

De nieuwe woning zal zorgvuldig worden ingepast in het straatbeeld van de Zomerdijk. 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

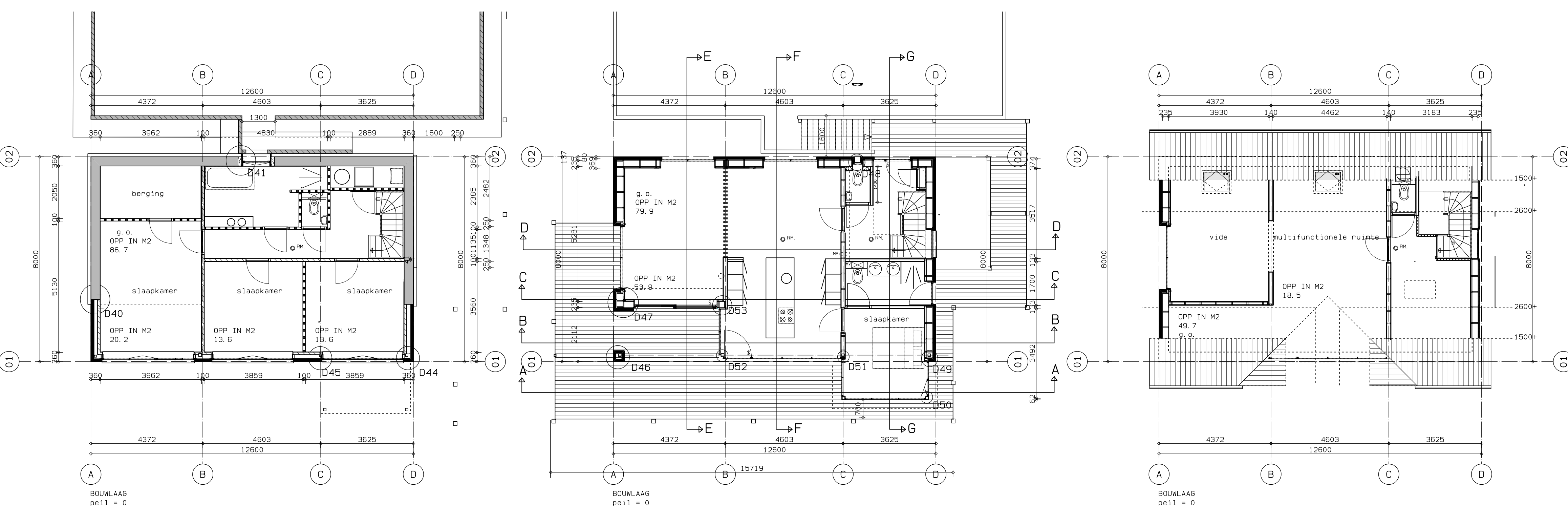
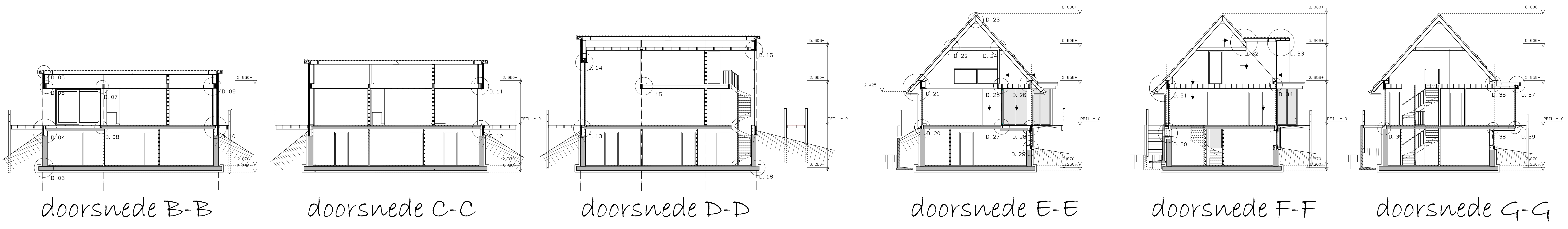
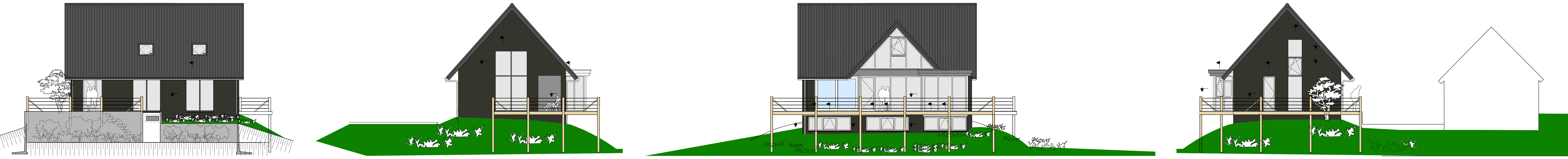
De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het projectbesluit maatschappelijk draagvlak heeft.

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)

- ontwerptekening met situatie
- reacties omwonenden



MATERIAAL- EN KLEURSTAAT

ONDERDEEL	MATERIAAL	KLEUR
muur	beton	wit
plafond	gips	wit
vloer	hout	natuurlijk
deuren	aluminium	antraciet
ramen	aluminium	antraciet
trappen	hout	natuurlijk
keukens	hout	natuurlijk
badkamers	keramiek	antraciet
sanitair	keramiek	antraciet
verwarming	aluminium	antraciet
verlichting	aluminium	antraciet
meubilair	hout	natuurlijk

RAAM- EN DEURBESLAG weerstandsklasse 2 vlg NEN5087

onderdeel	beschrijving	merk	type	afmetingen
deuren	aluminium	alupro	interieur	2000x2100
ramen	aluminium	alupro	exterieur	2000x2100
trappen	hout	alupro	interieur	2000x2100
keukens	hout	alupro	interieur	2000x2100
badkamers	keramiek	alupro	interieur	2000x2100
sanitair	keramiek	alupro	interieur	2000x2100
verwarming	aluminium	alupro	interieur	2000x2100
verlichting	aluminium	alupro	interieur	2000x2100

ISOLATIE vlg NEN 1068

onderdeel	material	Ri in m2.K/W
dak	245 mm glaswol	0,35
muur	150 mm glaswol	0,35
vloer	120 mm XPS	0,08
plafond	100 mm XPS	0,08

TRAPPEN en VLOERAFSCHIEDINGEN

optrappe/afschieding
max. 180mm / min. 220mm
min. 2300mm
breedte v/d trap
min. 800mm
max. 1000mm v.k. treden
optrappe/afschieding
200-1000 v.l.v.
constructie voldoet aan
NEN 6700 en NEN 6702

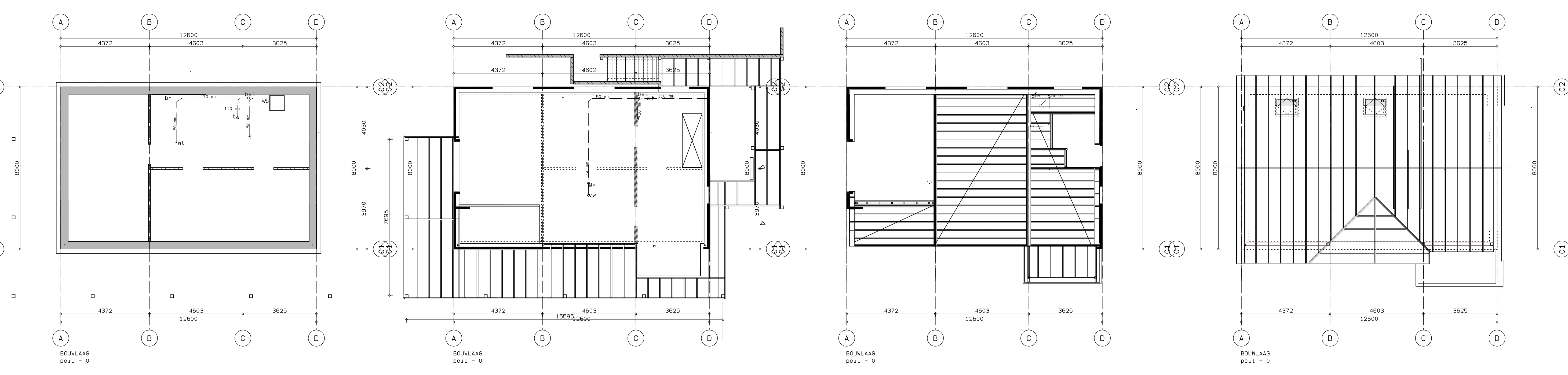
ALGEMEEN

- het bouwwerk wordt gebouwd naar de eisen als gesteld in het bouwbesluit
- elektrische installatie volgens NEN 1010
- binnendeuren zijn op maat 800x2000 mm, m.u.v. meterkast (700x2300)
- ventilatiecapaciteit meterkast 2 v.l.v. middels spleet 1 cm onder deur en rooster
in wand boven kozijn.
- geluidswaarde van wanden tussen 2 verblijfsruimten die niet met elkaar in
verbinding staan is tenminste >20db
- openingen in gevel <10 mm.

RENVOOI BRANDVEILIGHEID

1. brandveiligheid conform NEN 2512
2. brandveiligheid conform NEN 2512
3. brandveiligheid conform NEN 2512
4. brandveiligheid conform NEN 2512
5. brandveiligheid conform NEN 2512
6. brandveiligheid conform NEN 2512
7. brandveiligheid conform NEN 2512
8. brandveiligheid conform NEN 2512
9. brandveiligheid conform NEN 2512
10. brandveiligheid conform NEN 2512

Detail 17, 18, 19, 42 en 43 zijn vervallen



Nieuwbouw woning

opdrachtgever:
bouwlocatie: Zomerdijk 40 Noordoende

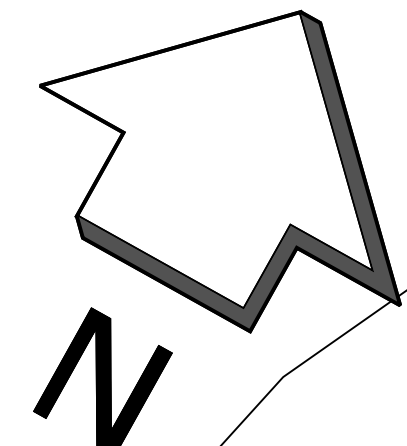
Blad A01 Aanvraag omgevingsvergunning
gevels, (technische) plattegronden en doorsneden
info

Datum	met assij	Gesignd	n. 2023-001
Formaat	A0	te	te
Schaal	1:500	c	c
		d	d

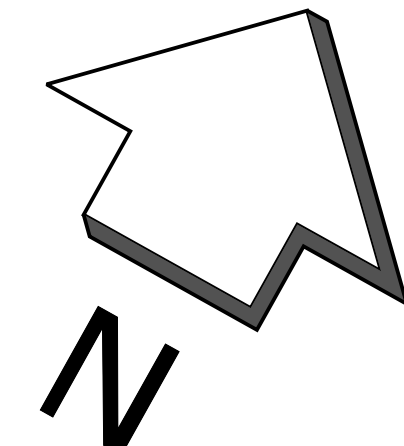


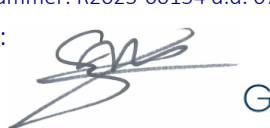


situatie bestaand



situatie



behoort bij beschikking omgevingsvergunning
Zaaknummer: R2023.00054 d.d. 07-08-2023
Paraaf:  Gemeente Oldebroek

Nieuwbouw woning

bouwlocatie: Zomerdijk 40 Noordeinde			
Blad A07 Aanvraag omgevingsvergunning			
Situatie bestaand en nieuw			
Datum	10-07-2023	Geplaatst	10-07-2023
Formaat	A0	in	10-07-2023
Schaal	1:1000	in	10-07-2023