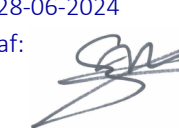




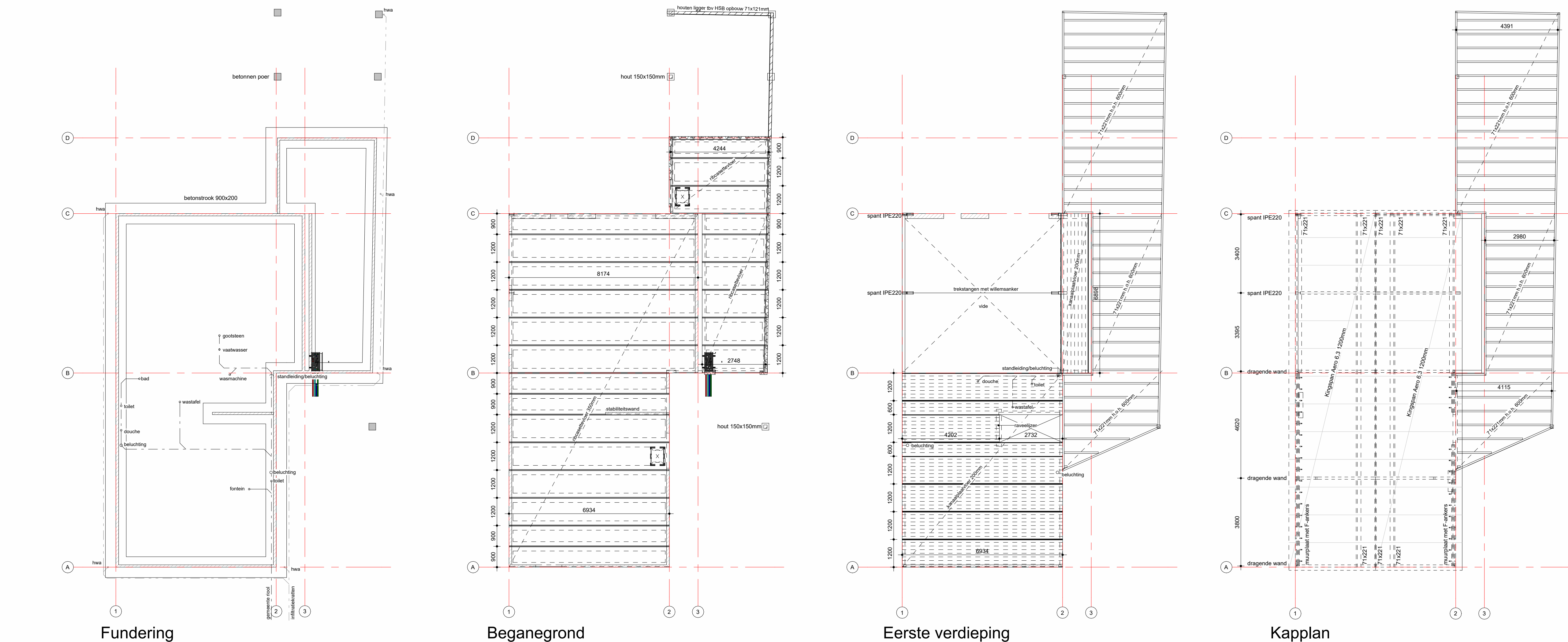
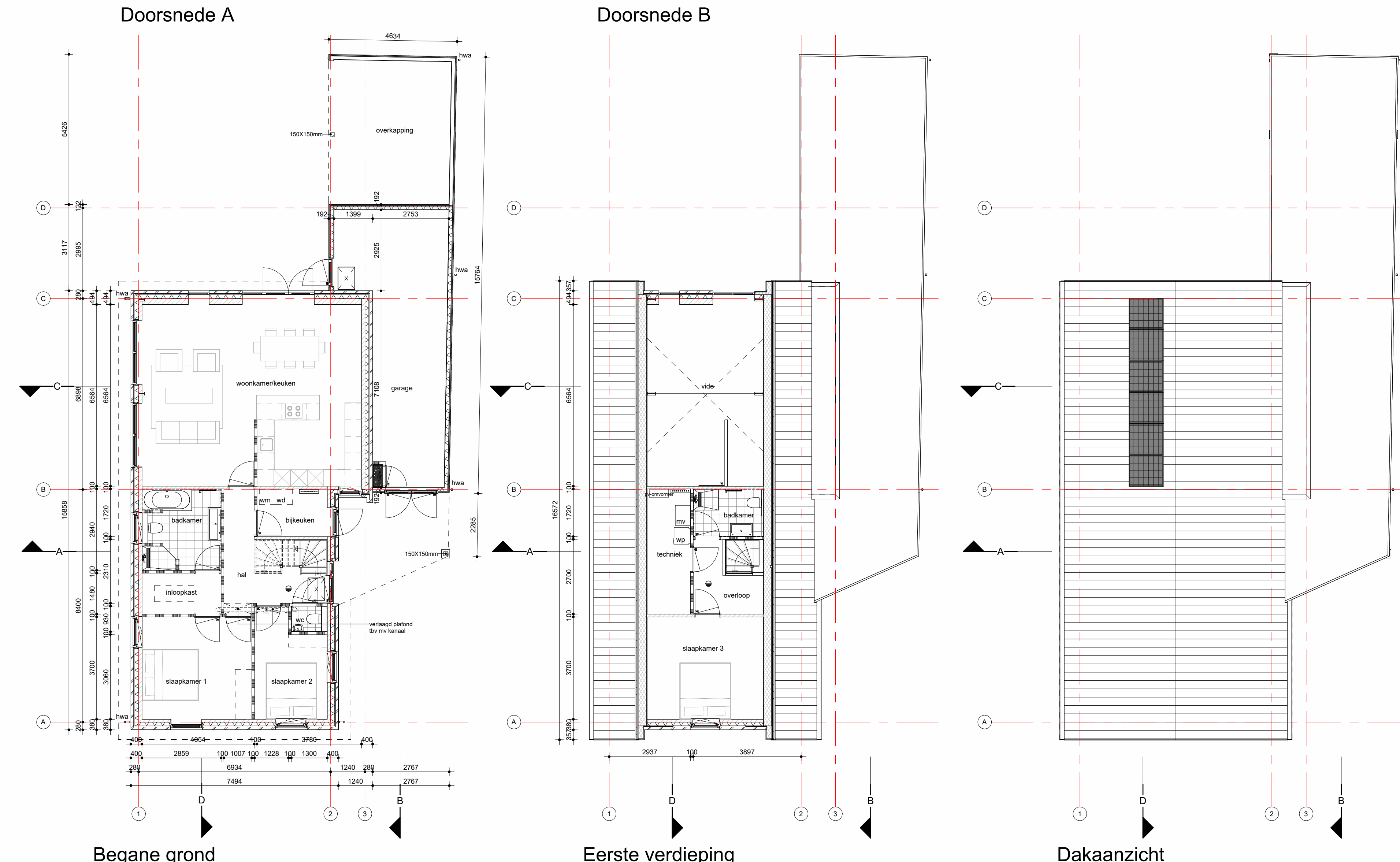
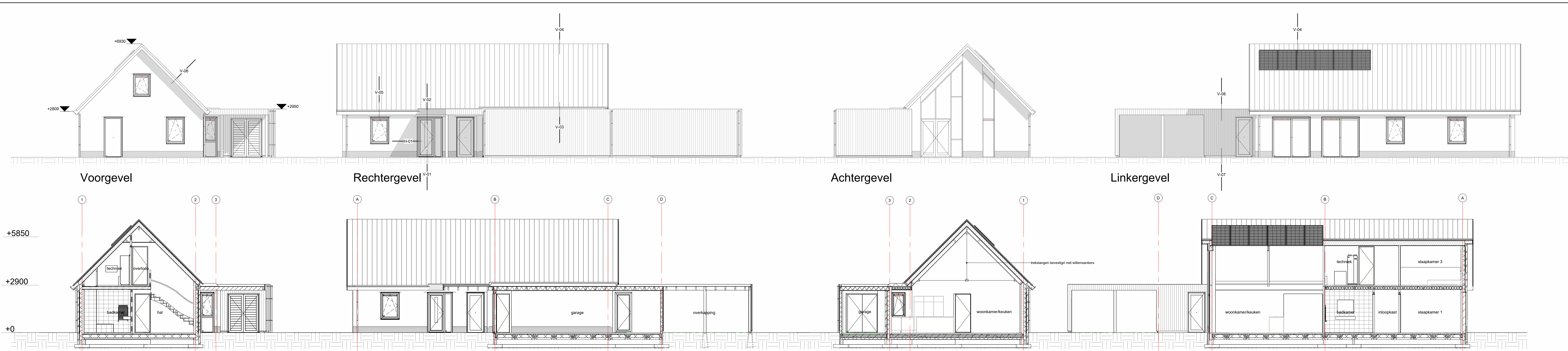
behoort bij omgevingsvergunning R2023-01707,
d.d. 28-06-2024
Paraf: 
Gemeente  Oudebroek

inbreiding met 1 seniorenwoning

bouwlocatie: Brinkstraat 3 Wezep

Blad A01 Aanvraag omgevingsvergunning
Situatietekening
tekening hemelwaterafvoer

Datum : dec 2023	Gewijzigd: a:22-12-2023
Formaat: A0	b:12-03-2024
Schaal: 1:100	c:06-05-2024
	d:



Materiaal- en kleurenstaat		
Onderdeel	Materiaal	Kleur
gevels	keimwerk	wit
trasmaam	metseelwerk	mangaan
kozijnen	kunststof	antraciet
ramen/deuren	kunststof	antraciet
dakafwerking	keramische dakpan	zwart

Isolatie vigs NEN 1068		
Onderdeel	Materiaal	Rc in m².KW
dak	Kingspan Aero 6,3	6,3
gevels	Isover mupan ultra XS	4,7
gevang grondvloer	ribcasetevloer	3,7
kozijnen	isolierende beglazing	u=1,1

Hang & sluitwerk volgens PKVW		
Onderdeel	Beslag	Fabrikan
voordeur	meerpuntsluiting + veiligheidsschilden	'wika' o.g.
tuindeuren	meerpuntsluiting + veiligheidsschilden	'wika' o.g.
draaikiepramen	meerpuntsluiting	'wika' o.g.

Trappen en vloerafscheidingen		
optrede/aantrede	max. 185mm / min. 220mm	
hoogte boven trap	min. 2300mm	
breedte v/d trap	min. 850mm	
leuning	800 - 1000+ v.k. trede	
balustrade binnen	glazen balustrade met reling min. 1000+ vloer	

Onderdeel		
voordeur	dag- en nachtschoot + 2 haaksloten	bi = deurkruk draaknopcilinder ** + sleutel
tuindeuren	dag- en nachtschoot + 2 haaksloten	bi + bu = deurkruk draaknopcilinder ** + sleutel
draaikiepramen	2 veiligheidsraamboompjes	tele-uitelziers

Algemeen
- het bouwwerk wordt gebouwd naar de eisen als gesteld in het bouwbesluit
- elektrische installatie volgens NEN-1010
- binnendeurenkozijnen dagmaat 850x2300 mm m.u.v. meterkastdeur (700x2300 mm)
- ventilatiecapaciteit meterkast 2 L/s; middels spleet 10mm onder deur en rooster in wand boven kozijn
- geluidswaarde van wanden tussen 2 verblijfsruimten die niet met elkaar in verbinding staan is minstens -20db

Renvooi		
metseelwerk, geluidsd	metseelwerk	metseelwerk
isoover mupan ultra XS	isoover mupan ultra XS	isoover mupan ultra XS
kalkzandbelen	kalkzandbelen	kalkzandbelen
heb stijen 45x121mm geteeld h.o.h. 610mm	heb stijen 45x121mm geteeld h.o.h. 610mm	heb stijen 45x121mm geteeld h.o.h. 610mm
heb stijen 45x121mm met geteeld h.o.h. 610mm	heb stijen 45x121mm met geteeld h.o.h. 610mm	heb stijen 45x121mm met geteeld h.o.h. 610mm
metseelwerk	metseelwerk	metseelwerk
rookmelder	rookmelder	rookmelder
wasmachine	wasmachine	wasmachine
wasdroger	wasdroger	wasdroger
warmtepomp	warmtepomp	warmtepomp
mechanische ventilatie	mechanische ventilatie	mechanische ventilatie

Diameter aansluiting sanitaire toestellen		
Toilet	verticaal	horizontaal
Forniein	Ø110	Ø110
Aanrecht	Ø50	Ø75
Vastwasser/boos	Ø50	Ø75
Wastafel	Ø50	Ø75
Douche	Ø50	Ø50
Condenswatersafvoer	Ø50	Ø50
Wasmachine	Ø50	Ø75
Standleiding	Ø50	Ø75
Beluchting	-	Ø110
Ontstoppingsstuk	-	Ø110

Hemelwaterafvoer
plat dak tot 50m² Ø80
plat dak tot 150m² Ø100
plat dak tot 250m² Ø125
afschot platte daken min. 16mm/m
plat dak groter dan 100m² minimaal 2 afvoeren
(tenzij de constructie zodanig is uitgevoerd dat met verstoppe afvoer rekening is gehouden.)
Principe leidingverloop zoals aangegeven op tekening.
(schematisch weergegeven)
DWA aansluiten op gemeentelijke riool.
HWA infiltratie: voorzien van bladvanger en aansluiten op infiltratiekratten in voortuin, te zien in situatie



project Nieuwbouw woning
fase Aanvraag omgevingsvergunning
onderwerp Overzichttekening

behoort bij omgevingsvergunning R2023-01707,
d.d. 28-06-2024

Paraaf:



Gemeente 
Oldebroek

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van afwijking van het bestemmingsplan 'Wezep West 2011'



Bouwplan: inbreiding met 1 extra woning

Locatie: Brinkstraat 3 Wezep

Datum: 22 december 2023 gew. 05-02-2024



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.....	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid.....	10
3.3 Gemeentelijk beleid.....	11
4.1 Eindconclusie	14
4. Onderzoekkader	15
4.1 Bodem	15
4.2 Flora en fauna	15
4.3 Archeologie	15
4.4 Externe veiligheid	15
4.5 Geluid	16
4.6 Luchtkwaliteit	17
4.7 Milieuzonering	18
4.8 Water.....	19
4.9 Cultuurhistorie	19
5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling.....	20
5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten	20
6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	21
6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid	21
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
7 Bijlagen (digitaal)	22

1. Inleiding

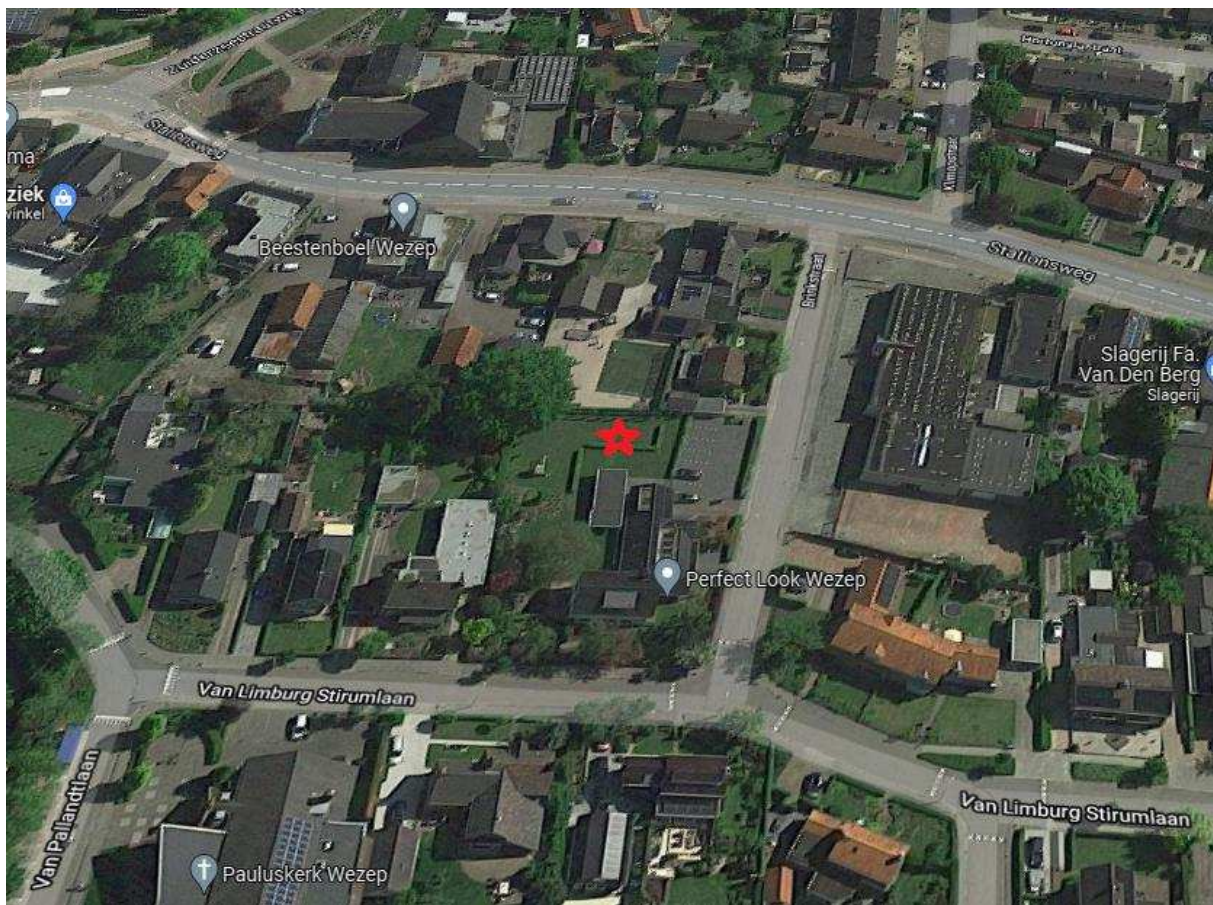
1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan om op een perceel aan de Brinkstraat, deel uitmakend van het perceel van Limburg Stirumlaan 13 te Wezep, een vrijstaande seniorenwoning toe te voegen. De initiatiefnemers willen deze extra woning bouwen om zo op termijn de mogelijkheid te hebben om naast één van hun kinderen te wonen. Deze toevoeging van één woning binnen de bestaande woonwijk Wezep-West past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Wezep- West 2011'. 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 op de hoek van de van Limburg Stirumlaan en de Brinkstraat in Wezep en valt binnen het bestemmingsplan 'Wezep-West 2011'. Het betreffende perceel meet een oppervlakte van ca. 1889 m², en is bebouwd met een woning en een aangebouwd bijgebouw. Lange tijd was in het bijgebouw een dokterspraktijk gevestigd. Sinds 2017 is in de praktijkruimte het instituut voor Huidverbetering & Dieetbegeleiding 'Cyelle' gevestigd. (aan huis verbonden beroep)



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 seniorenwoningen waarin voorliggende ontwikkeling voorziet en waarvan de behoefte in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt onderschreven.

Planontwikkeling

Het plan voorziet in het bouwen van vrijstaande bijna-energie-neutrale seniorenwoning. De woning, op een kavel van ca. 523 m² heeft een vloeroppervlakte van het hoofdgebouw van ca 125 m², en van het vergunningvrije bijgebouw ca. 60 m². De bebouwingsdichtheid op de nieuwe kavel bedraagt ca. 35%. (inclusief vergunningsvrij bijgebouw) De ontsluiting van het perceel is op de Brinkstraat. In de bijlage een weergave van de kavelindeling en een ontwerp van het type woning.

Inbreidingsbeleid gemeente

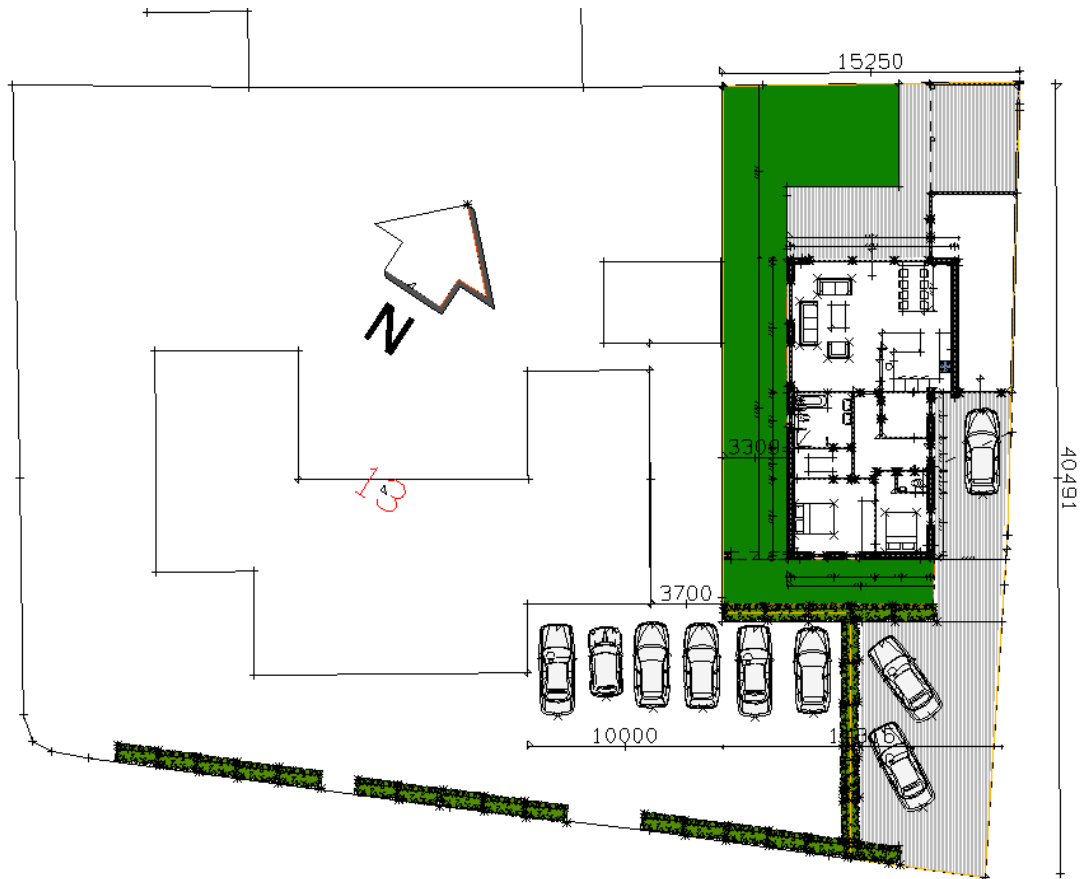
De gemeente Oldebroek heeft recent nieuw beleid vastgesteld voor de (kleinschalige) inbreiding binnen de bebouwde kom. De gemeente ziet dit als één van de instrumenten om te voorzien in de grote woningbehoefte. Inbreiding kan tevens leiden tot verbetering van de leefomgeving en versterken van de ruimtelijke 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 Brinkstraat. 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. Ook blijven de groene structuren langs de randen van het perceel intact. 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 'Wezep West 2011' welke op 04 juli 2013 van kracht is geworden. Het plangebied is bestemd als 'Wonen-2' en 'Tuin'. Deze 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

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;



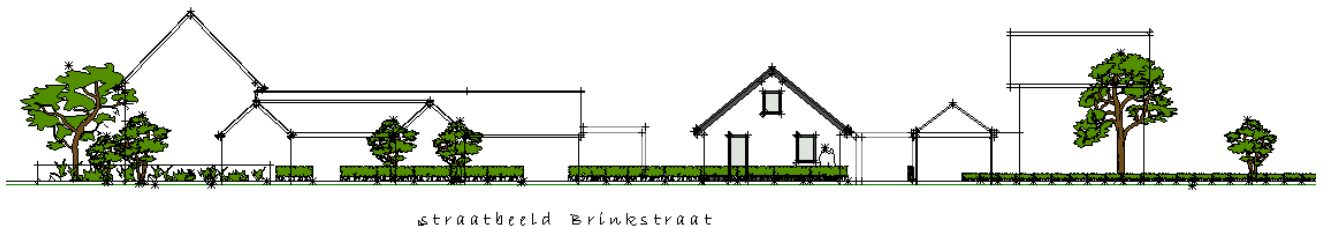
Fragment verbeelding bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Wonen-2' mogen woningen gebouwd worden met een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter.

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.

2.3 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing van de vrijstaande woningen in de directe omgeving kenmerken zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm, veelal met zadeldaken. De woningen zijn gemetseld in gele of rode baksteen; enkele woning zijn wit geschilderd. De woningen zijn alle voorzien van keramische dakpannen in verschillende kleuren. 'Herfstkleur' voert de boventoon. De nieuw te bouwen woning zal wit gekeimd worden met donkere houten kozijnen en daklijsten. Op het platte dak wordt een groendak toegepast. Dit woningtype is passend in het straatbeeld van de bestaande bebouwing in de omgeving.



straatbeeld Brinkstraat.

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 'Wezep'. Voor dit gebied geldt onder andere als ontwikkelingsrichting de realisatie van woningbouw nabij de voorzieningen, waaronder seniorenwoningen en levensloopbestendige woningbouw. Daarnaast gelden de volgende aandachtspunten:

- Behoud groene buffer ten opzichte van Hattermerbroek; kernen mogen niet aan elkaar vastgroeien;
- Ruimtelijke karakteristiek Zuiderzeestraatweg handhaven en waar mogelijk versterken, en
- Zorgvuldig omgaan met het groen in de kern en de aansluiting daarvan op de groenstructuren in het buitengebied.



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.

De gemeente wil voldoende woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Doel is om gebruik te maken van het momentum in de aantrekkende woningmarkt en daarbij de dynamiek in de woningmarkt bevorderen, zodat de verschillende doelgroepen voldoende keuzemogelijkheden krijgen. Als uitwerking daarvan wordt een kwalitatief afwegingskader uitgewerkt als meetlat voor nieuwbouwinitiatieven. Het huidige woningbouwprogramma wordt op basis hiervan opnieuw tegen het licht gehouden. Belangrijke onderdelen van dit afwegingskader zijn in ieder geval:

- Inspelen op de vraag (de marktvraag is leidend), consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
- 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.
- Versterken van de ruimtelijke kwaliteit:
 - Inbreiding heeft prioriteit boven uitbreiding;
 - Vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten);
- Accent ligt op kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling. Daarbij rekening houden met duurzaamheid, energieneutraliteit 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. 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 direct aan de Brinkstraat 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.

4. 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.

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'. Het plangebied valt onder welstandsniveau 4 (welstandsvrij). 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.

Toetsing van het initiatief aan gemeentelijk beleid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van één seniorenwoning op een inbreidingslocatie in de kern Wezep. 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 in de gewenste stedenbouwkundige structuur. De ligging in de kern met voorzieningen op korte afstand maken de locatie zeer geschikt voor de doelgroep senioren. Het betekent 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 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 geen welstandseisen gelden, omdat het gebied welstandsvrij is.

3.4 Eindconclusie

Het plan van de initiatiefnemer voor het bouwen van 1 hoogwaardige woning voor ouderen 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, praktijkruimte, tuin en berging. 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 gazon. Ten behoeve van nestelmogelijkheden voor gierzwaluwen zullen in de topgevels van de woning 2 nestkasten ingebouwd worden. Ten behoeve van mussen zullen onder de dakpannen nestelmogelijkheden gecreëerd worden. Ten behoeve van vlinders zal er beplanting aangebracht worden die vlinders aantrekken en voedsel voor hen levert zoals buddleja, lavendel, herfstaster en hедера.

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

Toetsing archeologie

Omdat ten gevolge van het beoogde bouwplan meer dan 120 m² verstoring van het grondoppervlak betreft is op voorhand een archeologisch onderzoek nodig. Dit zal in nader overleg met de regio-archeoloog afgestemd worden.

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 wegverkeerslawaaï 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 (bureau)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. Railverkeerslawaaï

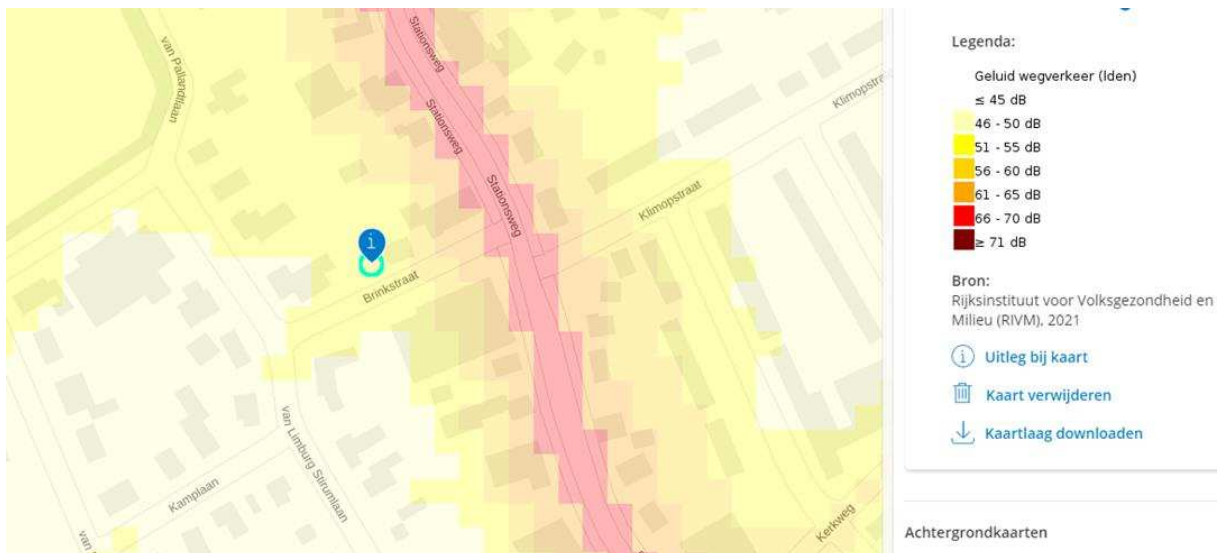
Railverkeerslawaaï kan buiten beschouwing worden gelaten, omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen.

2. Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten.

3. Wegverkeerslawaaï

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben. De Stationsweg is voor het plangebied maatgevend.



Volgens de geluidsschaakkaart is de geluidsbelasting niet meer dan 53 dB Lden. De geluidswering van de woning is minimaal 20 dB. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten.

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 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 woningen 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 milieuhygiënische 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 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 uitsluitend enkele bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 voorkomen, waarvan de milieuzones echter variëren van 10 tot 30 meter. De werkelijke afstanden zijn echter beduidend groter, 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, 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 in eerste instantie vastgehouden in het groendak. 'Overtollig' water wordt in de bodem geïnfiltreerd. 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.

6. 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 notitie 'Woonvisie 2016-2020' van de gemeente Oldebroek.

De nieuwe woning zal zorgvuldig worden ingepast in het straatbeeld van de Brinkstraat. 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 planschadetekosten 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' seniorenwoning (bijna energieneutraal) kan het gemeentestuur meewerken aan een maatwerk oplossing en meewerken aan het bouwen voor een specifieke doelgroep. 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. De burens van de Brinkstraat 1 zijn niet tegen op het initiatief maar vinden het in dit stadium van het proces te vroeg om een handtekening 'voor akkoord' te plaatsen.

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)

- foto's bestaande situatie
- ontwerptekening met situatie