

Paraaf:

Vt Rudam

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van afwijking van het bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009'



Bouwplan: inbreiding 2 extra woningen

Locatie: Zuiderzeestraatweg 458/460 Wezep

Datum: december 2023

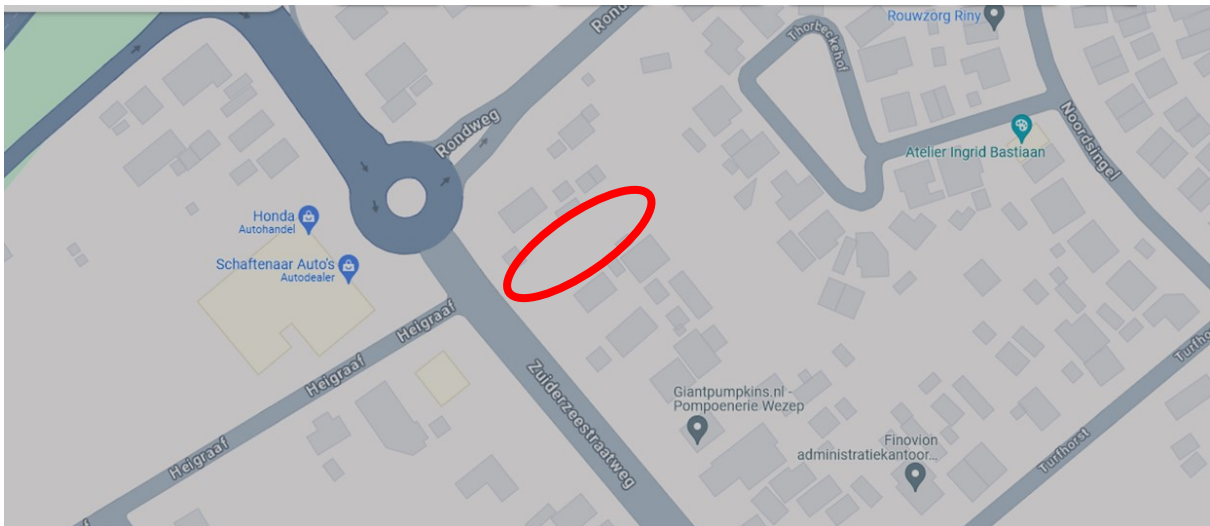
Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding.....	3
2.	Bestaande en nieuwe situatie.....	4
2.1	Ligging van het plangebied.....	4
3.	Beschrijving van het plan.....	5
3.1	Algemeen.....	5
3.2	Planontwikkeling.....	5
3.3	Inbreidingsbeleid gemeente.....	5
3.4	Parkeren	5
3.5	Verkeer	6
3.6	Vigerend bestemmingsplan.....	6
3.7	Planontwikkeling.....	6
3.8	Beeldkwaliteit bebouwing	7
4.	Beleidskader.....	8
4.1	Rijksbeleid.....	8
4.2	Provinciaal beleid.....	9
4.3	Gemeentelijk beleid.....	10
4.4	Eindconclusie	14
5.	Onderzoekkader	15
5.1	Bodem	15
5.2	Flora en fauna	15
5.3	Archeologie	15
5.4	Externe veiligheid	15
5.5	Geluid	16
5.6	Luchtkwaliteit	16
5.7	Milieuzonering.....	17
5.8	Water.....	18
5.9	Cultuurhistorie.....	18
6.	Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling.....	19
6.1	Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten.....	19
7.	Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid	20
7.1	Economische uitvoerbaarheid\.....	20
7.2	Bestuurlijke uitvoerbaarheid	20
7.3	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	20

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op een plan om op een perceel aan de Zuiderzeestraatweg, in de bebouwde kom van Wezep, twee woningen te bouwen. Het betreft een perceel tussen de woningen Zuiderzeestraatweg 458 en 460. De initiatiefnemers zijn de huidige eigenaren van het perceel en tevens de huidige eigenaren/bewoners van de aangrenzende woningen. De grond is nu onbebouwd en in gebruik als landbouwgrond. Bij de ontwikkeling van Wezep Noord zijn deze gronden in eigendom gebleven van de oorspronkelijke eigenaren om op kleine schaal hobbymatige landbouwactiviteiten te kunnen uitvoeren. Beide families (familie van elkaar) willen graag een plan indienen om deze gronden te benutten voor de bouw van een twee-onder-één-kap, met twee levensbestendige woningen. Onderstaand geeft een beeld van de locatie aan de Zuiderzeestraatweg.



Op deze locatie hebben de initiatiefnemers het plan ontwikkeld om hier 2 nieuwe woningen te bouwen: een twee-onder-één-kap tussen de twee bestaande woningen. Deze nieuwe woningen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009'. In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het plan in ruimtelijke zin ingepast kan worden als kleinschalige uitbreiding binnen de bebouwde kom van Wezep.

2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Ligging van het plangebied

Het plangebied grenst aan de Zuiderzeestraatweg. Het betreft een deel van de percelen kadastraal bekend als gemeente Oldebroek M 5578 en M5579. De totale oppervlakte is ca 775 m². De percelen zijn opgenomen in het bestemmingsplan Wezep Noord 2009 en zijn bestemd als 'Agrarisch'.



Onderstaand geeft een beeld van de locatie vanaf de Zuiderzeestraatweg.



3. Beschrijving van het plan

3.1 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.

3.2 Planontwikkeling

Het plan voorziet in het bouwen van twee aaneengebouwde, bijna-energie-neutrale seniorenwoningen. De woningen, op kavels van beide bijna 400 m², hebben een vloeroppervlakte van het hoofdbouw van 130 m². De ontsluiting van het perceel is op de Zuiderzeestraatweg. In de bijlage een weergave van de kavelindeling en een ontwerp van het type woning. De bouw van deze tweekapper past goed in het bebouwingspatroon zoals dit ter plaatse langs de Zuiderzeestraatweg aanwezig is.

3.3 Inbreidingsbeleid gemeente

De gemeente Oldebroek heeft enige tijd geleden 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. De initiatiefnemers kunnen met dit plan voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. In hoofdstuk 4 wordt hier nader op ingegaan en zal dit ook nader worden onderbouwd.

3.4 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.

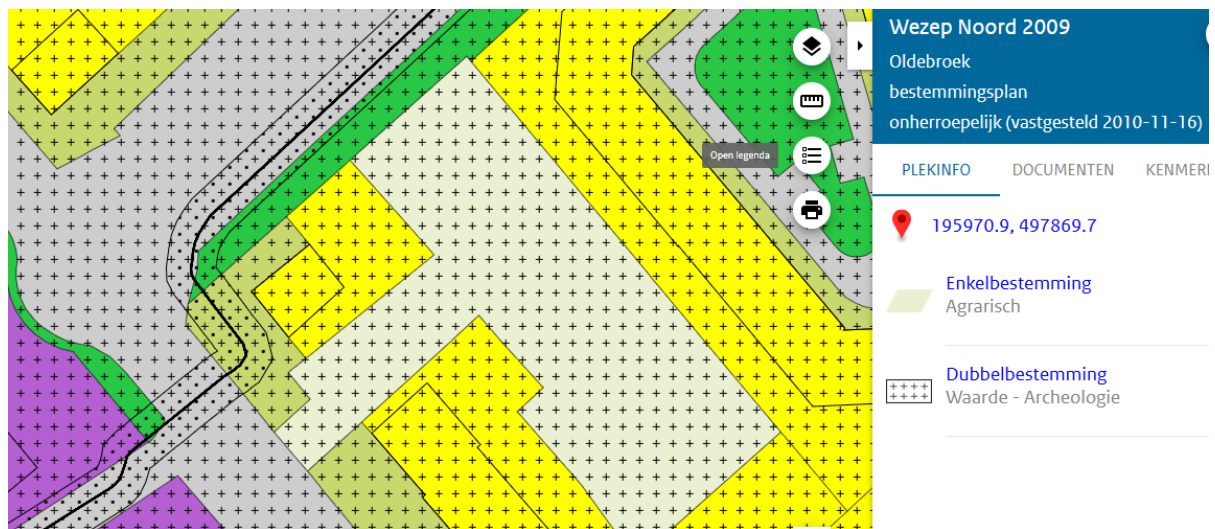
In het kader van voorliggende ontwikkeling dient gekeken te worden naar de parkeerbehoefte van de woningen. Daarbij is uitgegaan van een twee-onder-één-kap woning. Rekening houdend met de hiervoor genoemde uitgangspunten is de extra parkeerbehoefte 2,5 parkeerplaats per woning. Gelet op de omvang van beide kavels is er voldoende ruimte om op eigen terrein in de extra parkeerbehoefte te voorzien. Bij beide woningen worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd.

3.5 Verkeer

De twee woningen krijgen ieder een ontsluiting op de Zuiderzeestraatweg. 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 twee extra woningen zeer goed kan worden ingepast en geen enkele afbreuk doet aan de bruikbaarheid van de ontsluiting en de kwaliteit van de omgeving.

3.6 Vigerend bestemmingsplan

De ter plaatse vigerende bestemmingsregeling is opgenomen in het bestemmingsplan Wezep Noord 2009. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 november 2010. Het plangebied is grotendeels bestemd tot 'Agrarisch', met daarbij de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.



Fragment verbeelding bestemmingsplan

Binnen de bestemming 'Agrarisch' is woningbouw niet mogelijk. Om de voorgenomen woningbouwplannen toch mogelijk te maken zal de bestemming moeten worden gewijzigd.

3.7 Planontwikkeling

Het plan voorziet in bouwen van twee woningen. Het betreft een tweekapper tussen twee vrijstaande woningen, passend in het bebouwingsbeeld langs de Zuiderzeestraatweg. Onderstaand het straatbeeld vanaf de Zuiderzeestraatweg.

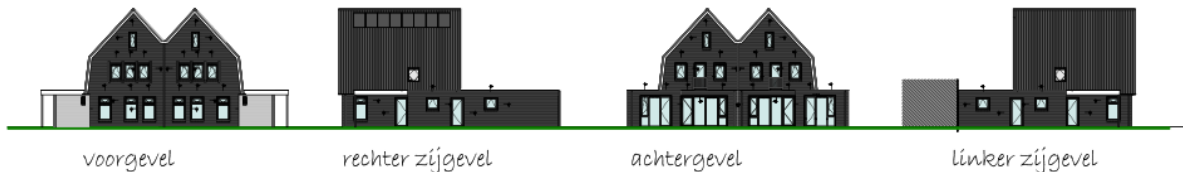
3.8 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing van de vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen in de directe omgeving langs de Zuiderzeestraatweg kenmerken zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm, veelal met zadeldaken. Onderstaand wordt het nieuwe straatbeeld weergegeven.



Straatbeeld Zuiderzeestraatweg

De woningen zijn gemetseld met voornamelijk rode baksteen; enkele woning zijn wit geschilderd. De woningen zijn alle voorzien van keramische dakpannen, hoofdzakelijk met gedekte kleuren. 'Herfstkleur' voert de boventoon. De nieuw te bouwen woningen sluiten aan op dit straatbeeld, met rode bakstenen en keramische pannen, in gedekte herfstkleuren. Dit woningtype is passend in het straatbeeld van de bestaande bebouwing in de omgeving.



Beeld van de nieuwe woningen

4. 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:

4.1 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.

4.2 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.

A. *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 midden-bestuur 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. Geconcludeerd wordt dat voorliggend initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

B. *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 wordt dit hierna nader toegelicht. Hier wordt derhalve geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Gemeentelijk beleid

C. 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 Hattemerbroek; 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.

D. 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.

E. Beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven

De gemeente Oldebroek heeft onder meer beleid ontwikkeld voor de invulling van kleinschalige locaties. 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. Eén



van de doelstellingen van de gemeentelijke Omgevingsvisie van de gemeente Oldebroek is het benutten van potentiële woningbouwlocaties binnen bestaand stedelijk gebied. Een zorgvuldige en duurzame invulling van de beschikbare ruimte binnen de kernen is daarbij van groot belang. En initiatieven moeten daarom passen binnen en bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit en de leefomgeving.

In de beleidsnotitie (kleinschalige) woningbouwinitiatieven heeft de gemeente dit uitgangspunt voor kleinschalige inbreiding binnen de bestaande kernen concreet uitgewerkt. In de hoofdstukken 4 en 5 zijn toetsingscriteria opgenomen, waaraan moet worden voldaan om gebruik te kunnen maken van deze mogelijkheid. In het onderstaande worden de gemeentelijke criteria genoemd en wordt aangegeven vervolgens aangegeven hoe hieraan wordt voldaan of zal worden voldaan.

Bebouwing op inbreidingslocaties is alleen acceptabel als de bebouwing vanuit stedenbouwkundige overwegingen goed kan worden ingepast, als het iets toevoegt aan de ruimtelijke situatie of als er aantoonbaar sprake is van een verbetering van de bestaande situatie. Er moet goed worden aangesloten bij het bestaande bebouwingsbeeld. Ook moet er sprake zijn van een directe, heldere verbinding met de openbare ruimte. Dit betekent onder meer dat de nieuwe woningen niet ‘verstopt’ mogen zijn achter bestaande woningen en/of bebouwing. Inbreiding op locaties die niet al zijn omgeven door bestaande bebouwing of gebieden zoals historische lintbebouwing is in principe niet wenselijk. Daarnaast is voor inbreiding de gemeentelijke Groenvisie van belang. Onderstaand worden de criteria voor de ontwikkeling van kleinschalige woningbouwlocaties getoetst. Allereerst gelden een zevental algemene criteria:

a. Het initiatief past bij de woningbouwbehoefte vanuit het Woonprogramma;

Volgens het Woonprogramma zal met name het aantal inwoners ouder dan 65 jaar in Wezep toenemen. Tussen 2020 en 2030 wordt een toename van het aantal huishoudens >65 jaar verwacht van 420. Dit kan worden vertaald in een behoefte aan levensloopbestendige woningen. Dit initiatief past binnen dit programma.

b. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;

De locatie van de levensloopbestendige woningen is zodanig dat de woningen goed in de omgeving kunnen worden ingepast. Doel is om langs de Zuiderzeestraatweg een tweekapper te bouwen die aansluit bij de omringende bebouwing. Op die manier zal een goede ruimtelijke ordening verzekerd zijn.

c. De inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;

Door de ligging van de percelen en de wijze waarop de bebouwing vorm zal worden gegeven, kan een goed worden bereikt dat de inbreiding past in de opzet en ruimtelijke structuur van de omgeving.

d. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast;

Door de min of meer ‘eigen plek’ van de tweekapper zullen woonmilieus niet worden aangetast.

e. Nieuwbouw en verbouw van woningen worden conform de voorschriften uit het Bouwbesluit gebouwd of verbouwd;

De woningen zullen uiteraard voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit.

f. Nieuwbouw wordt energieneutraal gebouwd en opgeleverd;

De uitwerking van de woningen heeft nog niet plaatsgevonden. Maar bij het ontwerpen van de woningen zal als uitgangspunt worden gehanteerd dat de woningen energieneutraal worden.

g. Parkeren geschiedt op eigen terrein en volgens de geldende parkeernorm conform de Parkeernota van de gemeente

Zoals bij de beschrijving van het plan al is aangegeven, zullen voldoende parkeerplaatsen worden gecreëerd, zodat wordt voldaan aan de normen volgens de gemeentelijke Parkeernota. Op de tekeningen zijn de noodzakelijke parkeerplaatsen weergegeven.

Vervolgens komen de specifieke voorwaarden voor de inbreiding aan de orde:

a. Het onderdeel inbreiding is alleen van toepassing op percelen binnen de bebouwde kom van de gemeente Oldebroek

Het initiatief is gelegen binnen de kern Wezep en voldoet daarmee aan de gestelde randvoorwaarde.

b. De nieuw te realiseren woningen dienen zorgvuldig te worden ingepast in de omgeving, in samenhang met het bestaande bebouwingsbeeld;

Zie hiervoor de punten c en d van de algemene criteria.

c. De nieuw te realiseren woningen dienen op een directe, heldere wijze verbonden te zijn met de openbare ruimte of de openbare weg;

Zoals beschreven in de planopzet zullen de woningen direct worden aangesloten op de Zuiderzeestraatweg. Op deze plaats is op dit moment reeds een ontsluiting voor het agrarische perceel aanwezig.

d. Inbreiding is alleen mogelijk op plekken die al omgeven zijn door bestaande bebouwing en op plekken waar woningen op vanzelfsprekende wijze in het bestaande bebouwingspatroon kunnen worden ingepast;

De locatie is gelegen tussen bestaande bebouwing. In de vormgeving van de woningen wordt hierop ingespeeld. Van een ruimtelijke tegenstelling met de omgeving zal daardoor geen sprake zijn. Bij de verdere planvorming is een zo goed mogelijke inpassing als uitgangspunt genomen.

e. Op (delen van) percelen die grenzen aan gebieden die in de Groenvisie zijn aangeduid als 'groenzone dorpsstructuur' of 'bos dorpsstructuur', of daarmee ruimtelijk gezien direct in verbinding staan, is inbreiding uitgesloten (zie hiervoor de bijgevoegde bijlage 2 bij deze beleidsnotitie);

Het plangebied grenst niet aan één van de genoemde gebieden.

f. Op percelen die deel uitmaken van de waardevolle lintbebouwing aan de Zuiderzeestraatweg (zoals beschreven en aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart) is inbreiding uitsloten (zie hiervoor de bijgevoegde bijlage 3 bij deze beleidsnotitie)

Het plangebied is niet aangemerkt als waardevolle lintbebouwing.

g. Voor het ruimtelijk initiatief dient draagvlak te zijn vanuit de (directe) omgeving;

De plannen worden voorgelegd aan en besproken met de omgeving, met als doel om draagvlak voor de plannen te verkrijgen. Dat betekent ook dat plannen zullen worden aangepast waar dit gezien de belangen van de omgeving gewenst is.

F. 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 1, wat inhoudt dat een strenge welstandstoetsing van toepassing is.

Toetsing van het initiatief aan gemeentelijk beleid

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de toevoeging van twee seniorenwoningen 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. Zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau is 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.

4.4 Eindconclusie

Het plan van de initiatiefnemer voor het bouwen van 2 woningen 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.

5. Onderzoekkader

5.1 Bodem

Het huidige perceel terrein is in gebruik als grasland. Gelet op het historisch gebruik kan de locatie worden bestempeld als 'niet verdachte locatie'. Een verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen in januari 2024 worden aangeleverd.

5.2 Flora en fauna

Het beoogde bouwperceel is momenteel in gebruik als weiland, waar geen bijzondere waarden worden aangetroffen. De beperkte bebouwing zal dan ook niet van invloed zijn op de flora en fauna in dit gebied.

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.

5.3 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

Het te bebouwen perceel ligt lager dan de omringende bebouwing en de aansluitende Zuiderzeestraatweg. Daarom zal het terrein ten behoeve van de bebouwing met ca 75 cm grond worden opgehoogd. Daardoor zal niet dieper dan 50 cm in de oorspronkelijke bodem worden gegraven. Gelet hierop is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

5.4 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. 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.

5.5 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

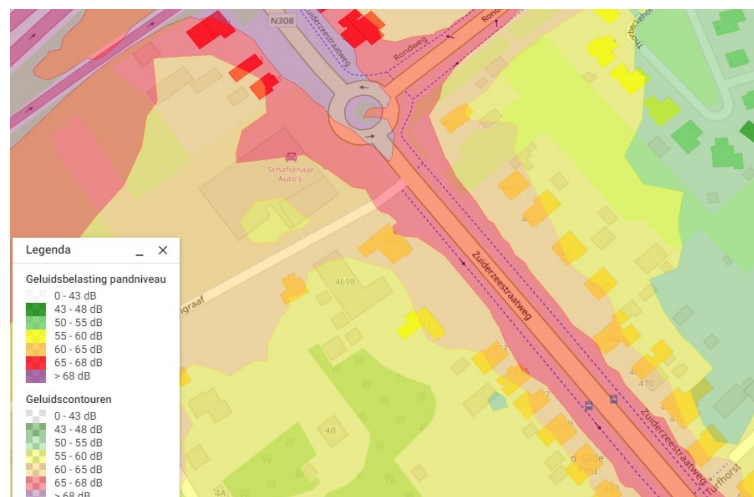
Railverkeerslawaai kan buiten beschouwing worden gelaten, omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen.

2. Industrielawaai

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

3. Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben. Deze geluidszones gelden niet voor wegen die zijn aangeduid als woonerf of waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2 Wgh). Op deze locatie is een maximum snelheid van 50 km/uur van toepassing.



Toetsing geluidhinder

Uit de geluidsschaakkaart blijkt, dat de geluidbelasting op de woningen 60 – 65 db zal bedragen. De voorkeursgrenswaarde ligt op 48 dB, in stedelijk gebied is het mogelijk een hogere waarde van maximaal 58 dB vast te stellen. De initiatiefnemers zullen deze hogere waarde aanvragen en bovendien de woningen zodanig isoleren dat de hogere grenswaarde van 58 dB niet wordt overschreden.

5.6 Luchtkwaliteit

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.

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 twee 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.

5.7 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 de tweekapper 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 milieu-categorieën 2 en 3 voorkomen, waarvan de milieuzones echter variëren van 30 tot 50

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.

5.8 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

Bij het invoeren van de gegevens in de digitale watertoets-tool worden geen verdere acties aangegeven. Op voorhand kan gesteld worden dat het plan niet van invloed zal zijn op de waterhuishouding, omdat er geen wijzigingen aan waterwegen of werkzaamheden met betrekking tot het grondwater worden uitgevoerd. Het hemelwater wordt bovendien ter plaatse in de bodem geïnfiltreerd. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.9 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

6.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten

Het initiatief, het bouwen van twee extra woningen, is volledig in overeenstemming met het woningbouwbeleid van de gemeente Oldebroek. De nieuwe woningen worden zorgvuldig worden ingepast in het straatbeeld aan de Zuiderzeestraatweg. Ten opzichte van de bestaande situatie zullen zichtlijnen nauwelijks wijzigen.

De plannen leveren dan ook geen problemen op voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het gebied. Ook ten aanzien van de infrastructuur levert het initiatief geen problemen op.

7. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 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.

7.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid

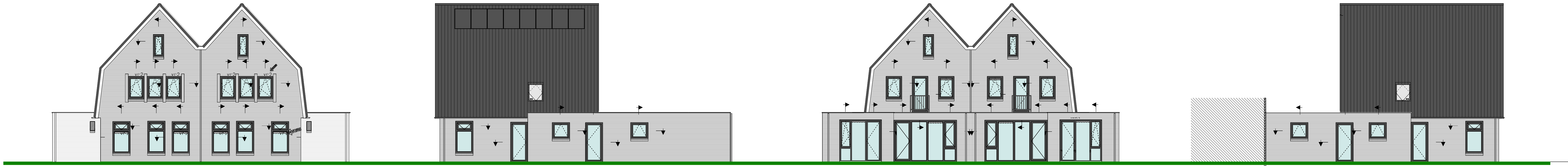
In dit specifieke geval, het bouwen van twee seniorenwoningen (bijna energieneutraal), kan het gemeentestuur meewerken aan een maatwerk oplossing en meewerken aan het bouwen voor een specifieke doelgroep. Wel zal door de gemeente, na het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag de uitgebreide procedure, met ter inzagelegging, gehanteerd dienen te worden.

7.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Bij deze aanvraag worden de reacties van de buurtbewoners op het initiatief gevoegd. De burens aan de Zuiderzeestraatweg zijn geïnformeerd en staan positief tegenover het initiatief. Zie de bijlage 'reacties omwonenden'.

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.

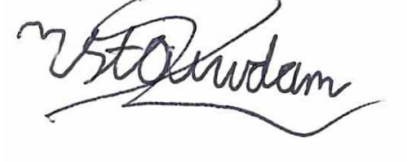


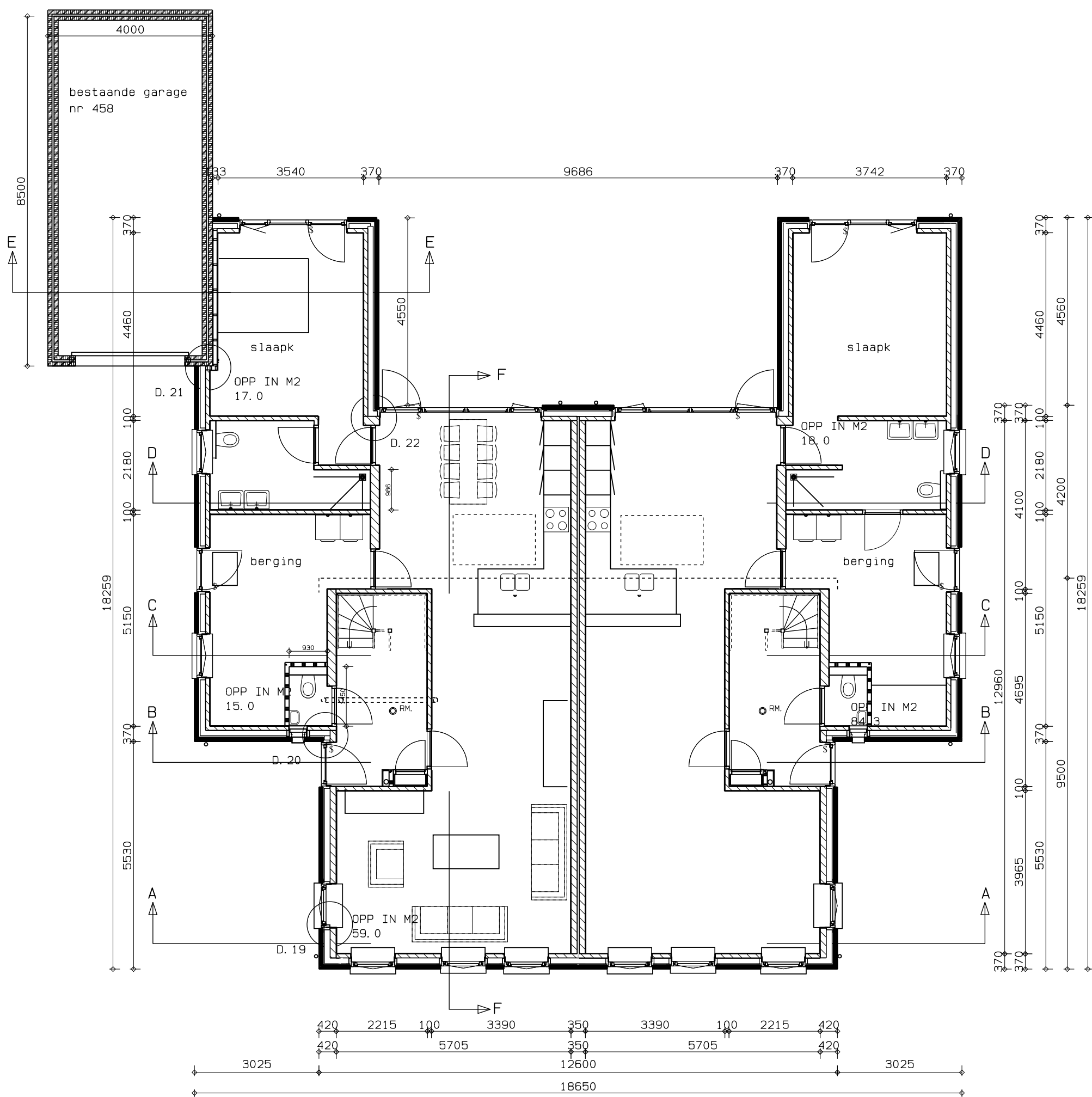
voorgevel

rechter zijgevel

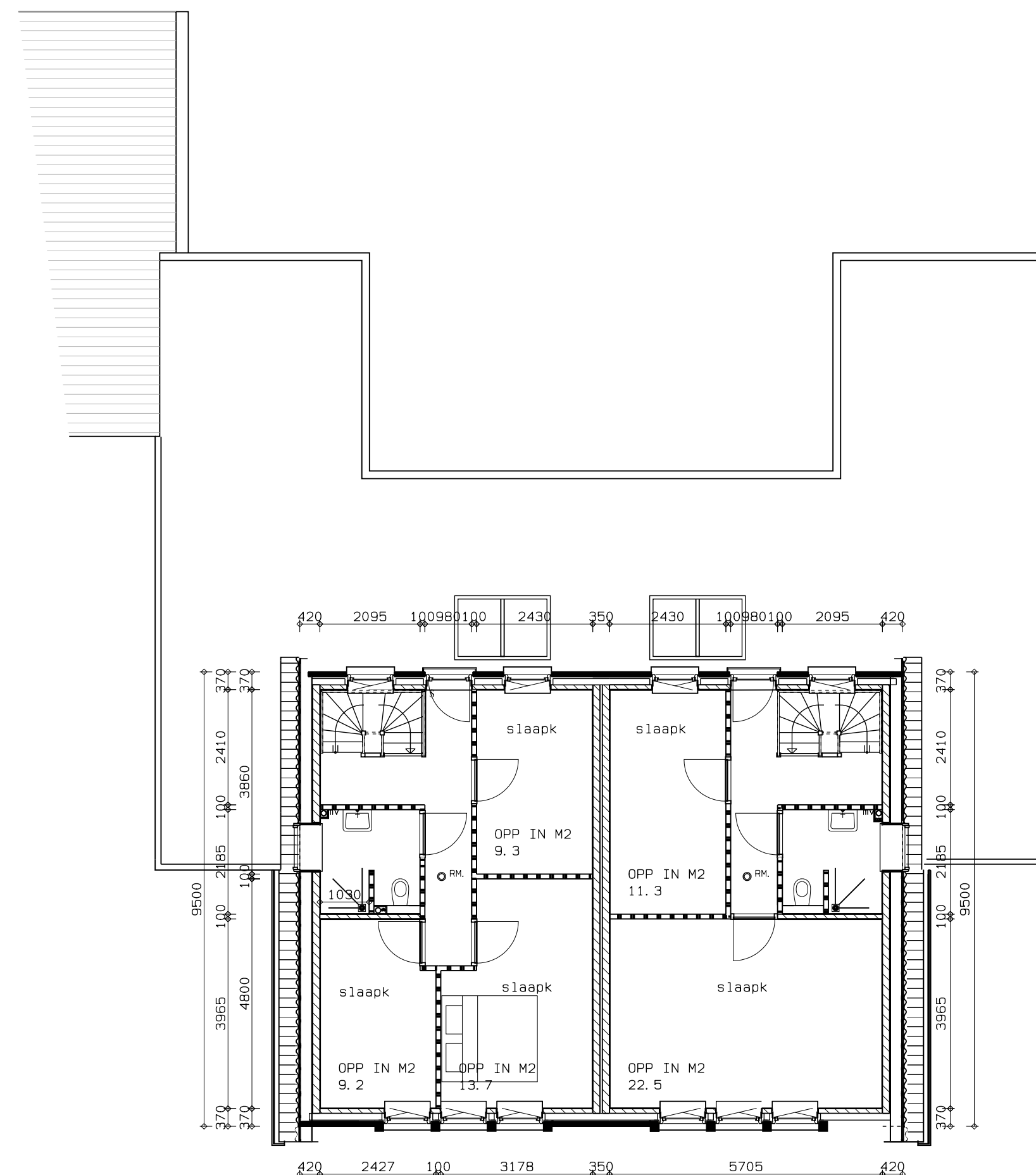
achtergevel

linker zijgevel

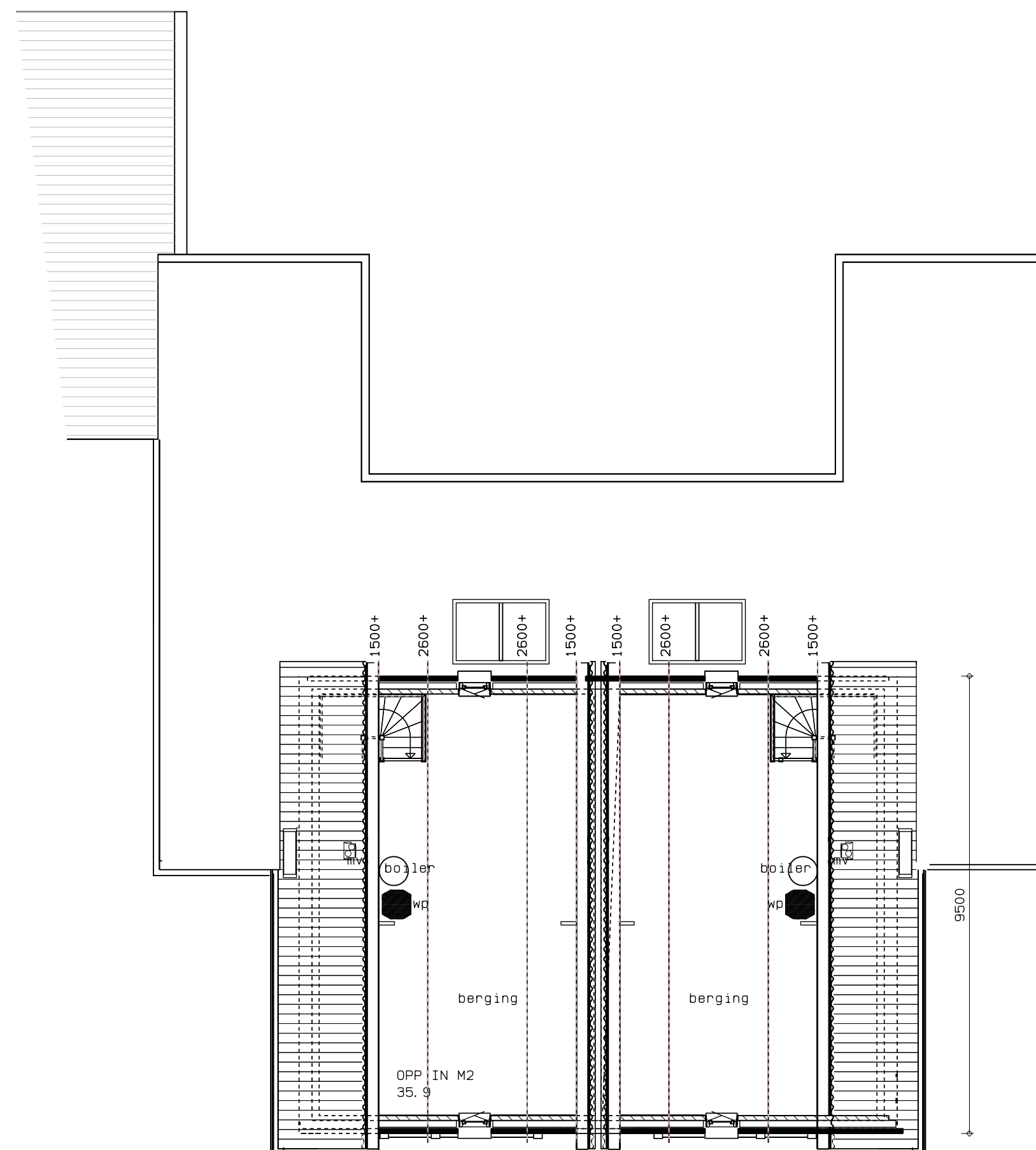
behoort bij besluit omgevingsvergunning
Zaaknummer: R2023-01773 d.d. 14-01-2025
Paraaf: 

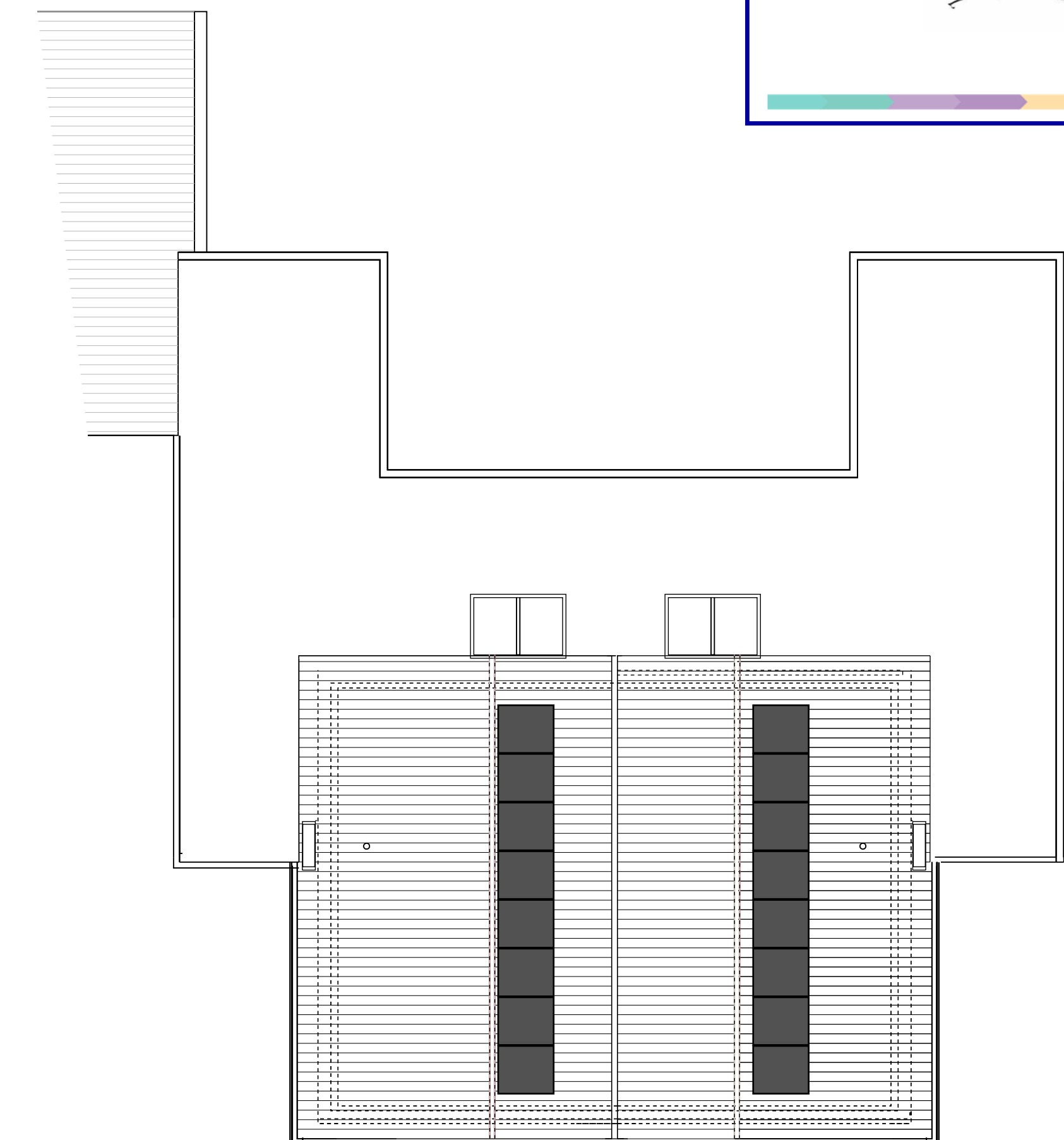
begane grond



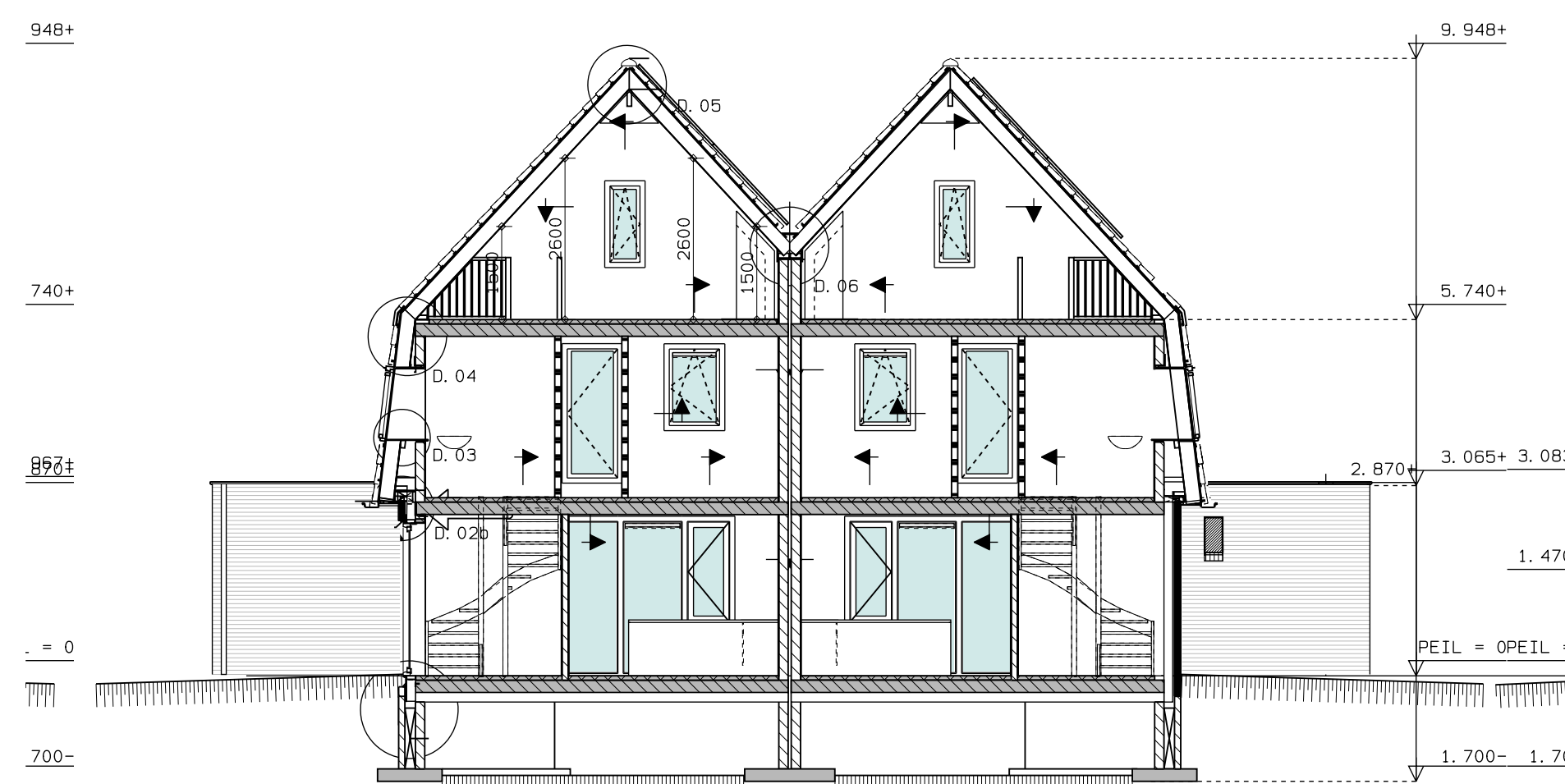
1e verdieping



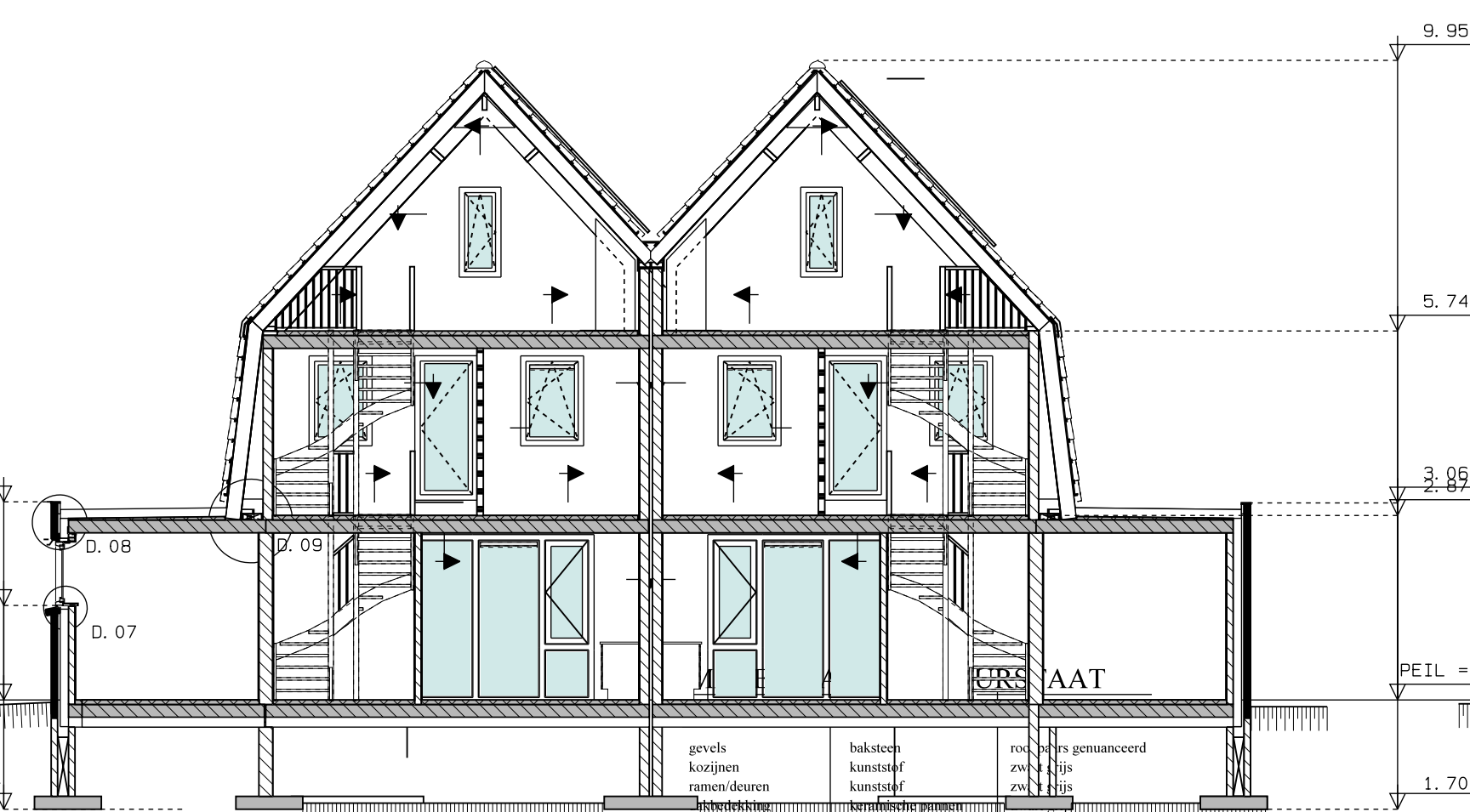
2e verdieping



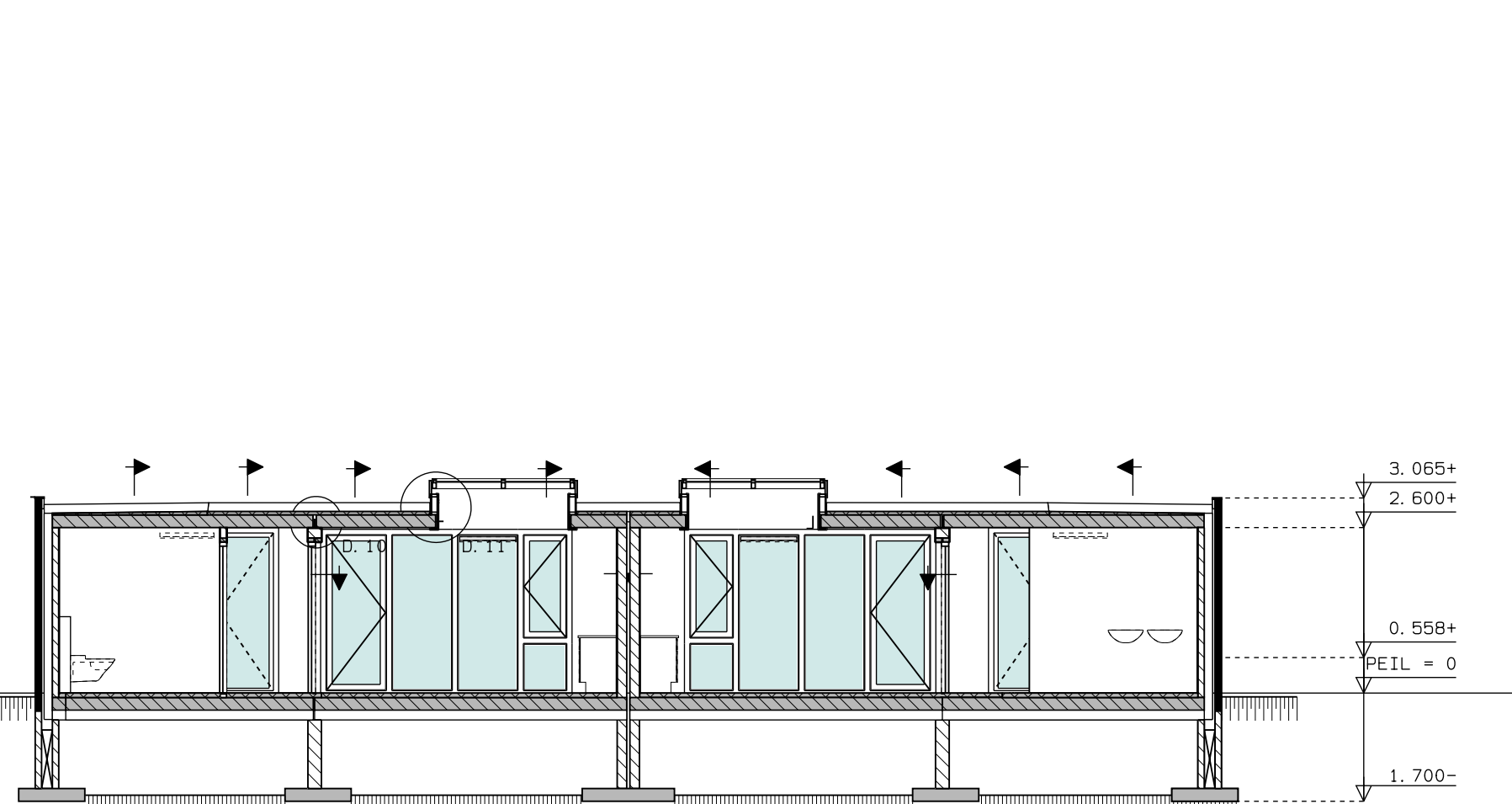
daktekening



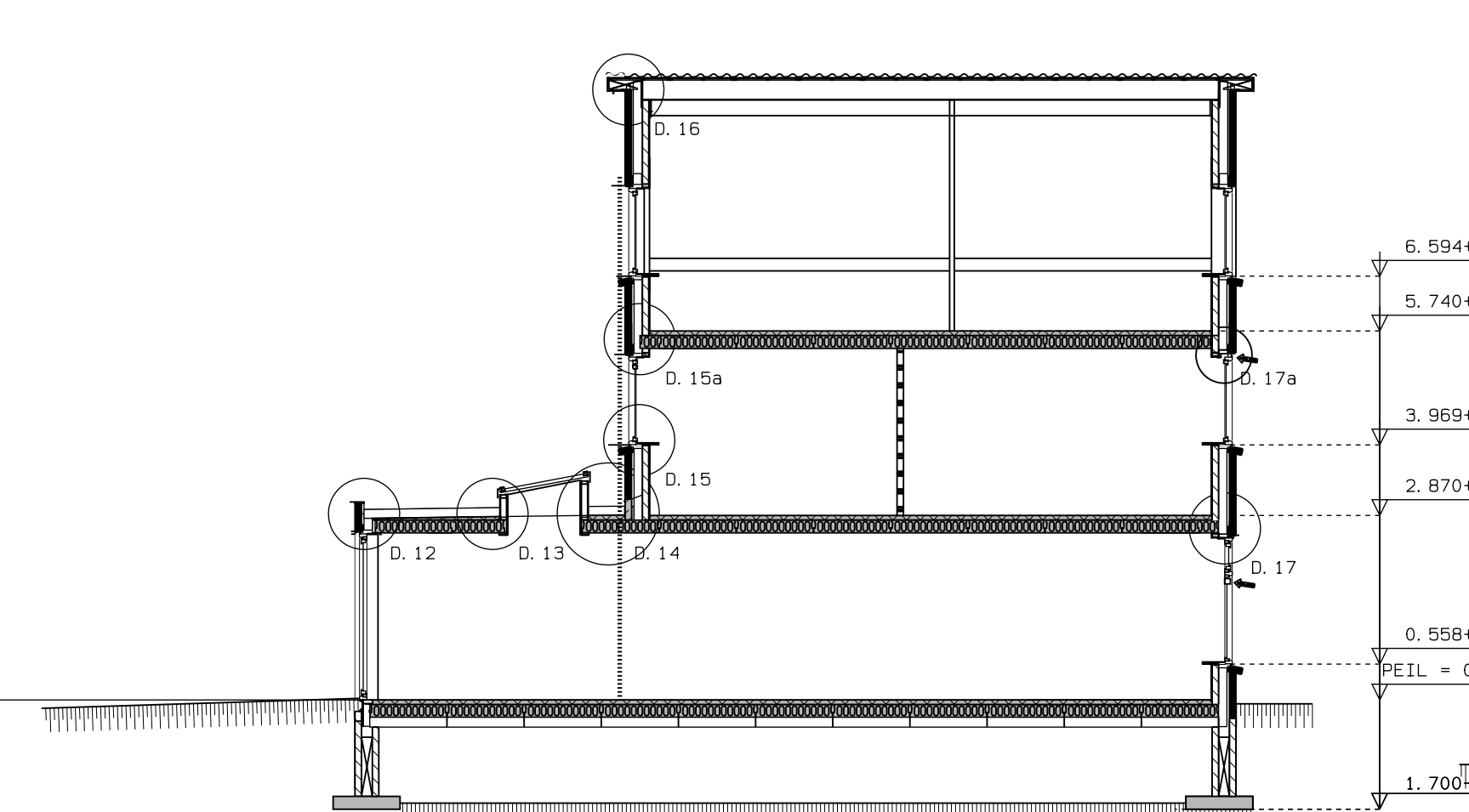
doorsnede A-A



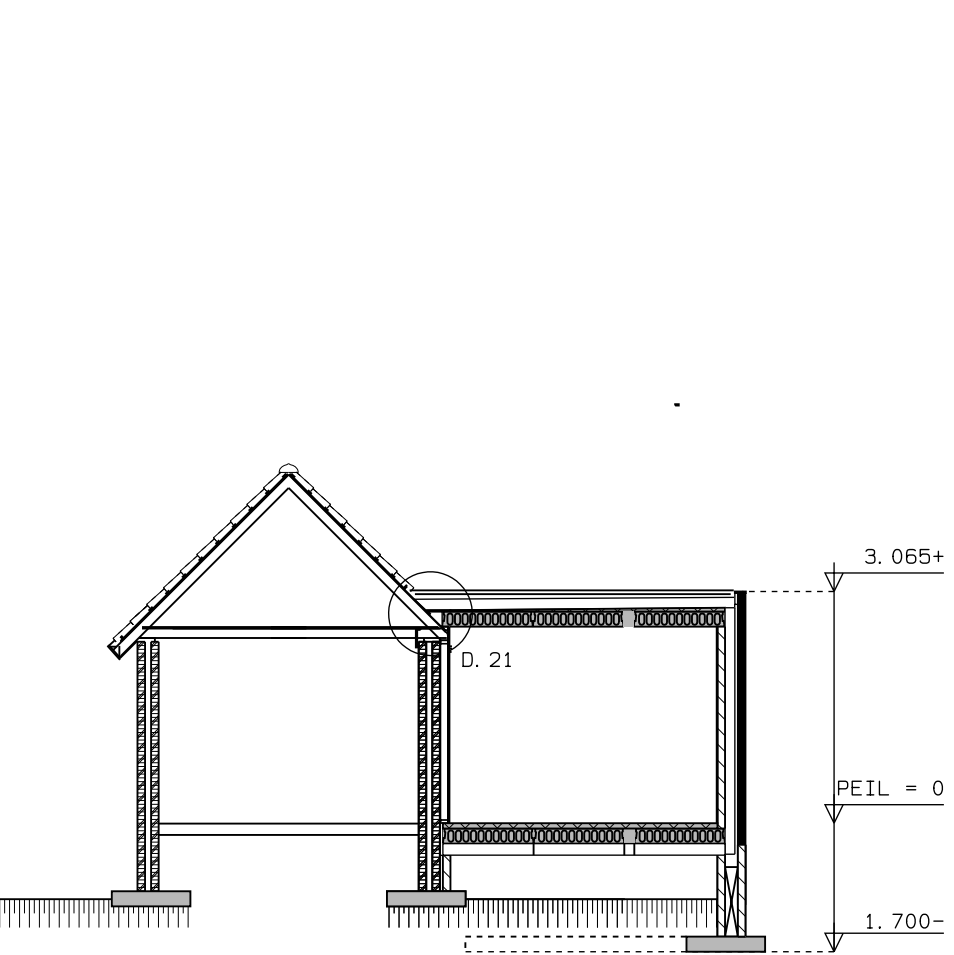
doorsnede B-B



doorsnede C-C



doorsnede D-D



doorsnede E-E



doorsnede F-F

MATERIAAL- EN KLEURSTAAT		
omschrijving	materiaal	kleur
gevel	beton	roodbruin geschilderd
dak	keramiek	roodbruin geschilderd
vloer	hout	roodbruin geschilderd
deur	hout	roodbruin geschilderd
raam	hout	roodbruin geschilderd

RAAM- EN DEURBESLAG weerstandsklasse 2 vlg NEN5087		
onderdeel	beschrijving	merk
deur	deur	deur
raam	raam	raam
beslag	beslag	beslag

TRAPPEN EN VLOERAFSCHEIDINGEN		
onderdeel	beschrijving	merk
trap	trap	trap
vloer	vloer	vloer
afdeling	afdeling	afdeling

ALGEMEEN
- het bouwwerk wordt gebouwd naar de eisen als gesteld in het bouwbesluit
- elektrische installatie volgens NEN 1010
- binnenruimtekozijnen dagkaat 850x2300 mm, n.u.v. meterkast (700x2300)
- ventilatiecapaciteit: meterkast 2 l/s, middenste 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
- toevon van verbrandingslucht en afvoer rook voldoen aan in het bouwbesluit gestelde eisen
- openingen in gevel <10 mm.

VENTILATIE vlg NEN 1087
roosters: VRI: Ducu Ducomax ZH Certo 15 20,7 (m3/s per m)
VRI: Ducu Ducomax ZH Medio 10 11,2 (m3/s per m)

Beglazing vlg NEN 3569
beglazing voorgevel begane grond: H=4-15-6 Ra-waarde >28db
voorgevel verdieping: H=4-20-6 Ra-waarde >30db



inbreiding Zuiderzeestraatweg 458/460 Wezep
Opdr. g.: families H. Kragt / GJ Bleijenburg

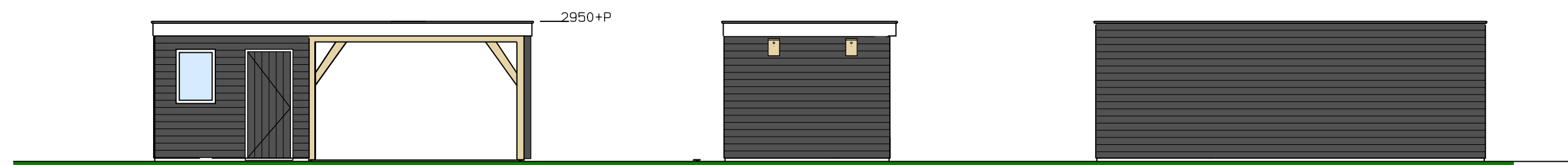
Blad A02 Aanvraag omgevingsvergunning gevels, plattegronden, doorsneden info	Datum :dec 2023 Formaat:A0 Schaal :1:100	Gewijzigd: a:13-12-2023 b:19-03-2024 c:12-07-2024 d:08-10-2024
--	--	---

behoort bij besluit omgevingsvergunning

Zaaknummer: R2023-01773 d.d. 14-01-2025

Paraaf:

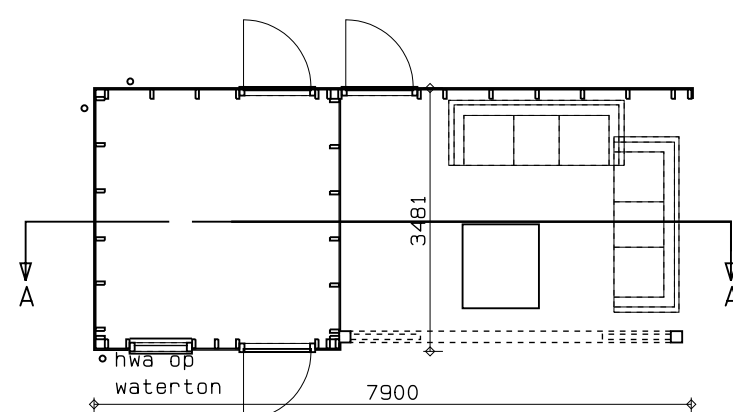
Voskuilerdijk



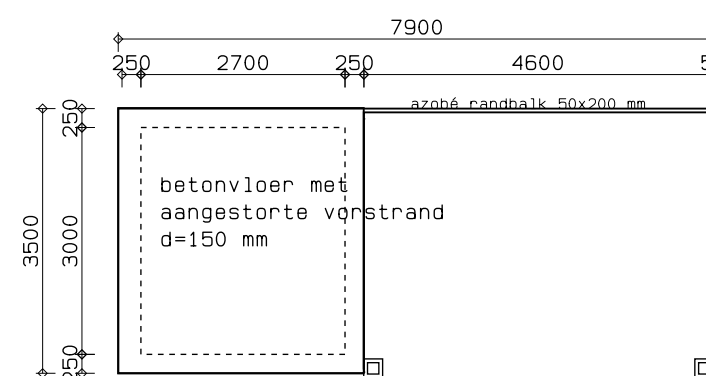
voorgevel

zijgevels

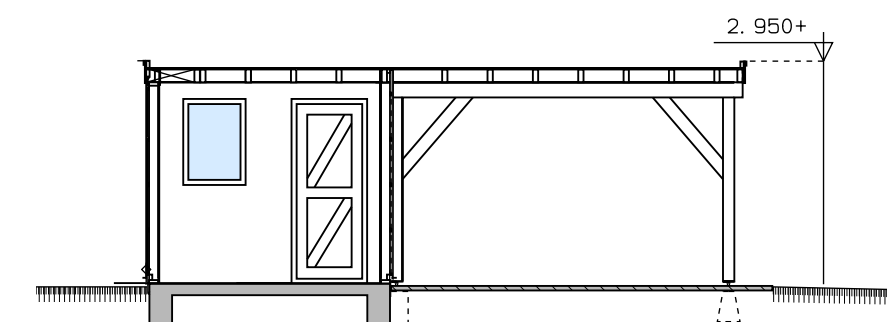
achtergevel



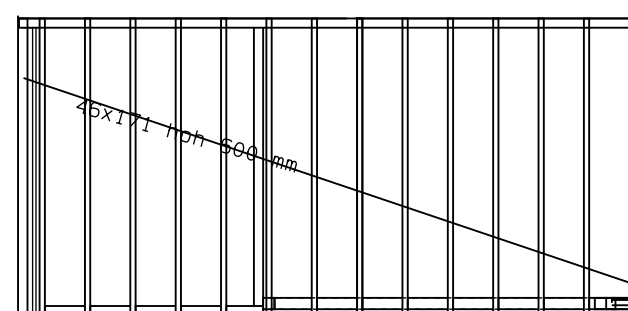
plattegrond



fundering



doorsnede A-A



dakbalklaag

inbreiding Zuiderzeestraatweg 458/460 Wezep

Opdr.g.: families H. Kragt / GJ Bleijenburg

Blad A06 Aanvraag omgevingsvergunning
tuinbergingen

Datum :dec 2023	Gewijzigd:a:13-12-2023
Formaat:A1	b:
Schaal :1: 100	c:
	d:



Voskuilerdijk 51f
8094 PV HATTEMERBROEK
T: 038-3759045 / 06-51679090
E: d.knol@atlant.nu I: www.atlant.nu