

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN
OOSTERWOLDE, GROOTE WOLDWEG 12 EN 14



Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDING	4
1.1 AANLEIDING.....	4
1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	4
1.3 OPZET TOELICHTING	4
HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....	5
2.1 LIGGING PLANGEBIED	5
2.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED	5
2.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN	7
HOOFDSTUK 3 BELEID	9
3.1 RIJKSBELEID	9
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	11
3.3 REGIONAAL BELEID.....	13
3.4 GEMEENTELIJK BELEID	14
HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK.....	19
4.1 CULTUURHISTORIE	19
4.2 BODEM	21
4.3 ECOLOGIE	22
4.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	23
4.5 GELUID	25
4.6 LUCHTKWALITEIT	26
4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	27
4.8 WATER	29
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	31
4.10 KABELS EN LEIDINGEN	32
HOOFDSTUK 5 PLANUITGANGSPUNTEN	34
5.1 HET PLAN.....	34
5.2 VERKEER EN PARKEREN	36
HOOFDSTUK 6 PLANSYSTEMATIEK	38
6.1 TOELICHTING OP DE PLANSYSTEMATIEK	38
6.2 HANDHAVING	40
HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN	41
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	41
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	41
HOOFDSTUK 8 INSpraak, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN	42
8.1 ALGEMEEN.....	42
8.2 VOOROVERLEG.....	42
8.3 INSpraak	42
8.4 ZIENSWIJZEN	43
BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING.....	44
BIJLAGE 1 BODEMONDERZOEK.....	45
BIJLAGE 2 QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK	46

BIJLAGE 3	AERIUS BEREKENING	47
BIJLAGE 4	STANDAARDWATERPARAGRAAF	48
BIJLAGE 5	GESPREKSVERSLAG INFORMATIEAVOND	49

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Groote Woldweg 12-14 in de kern Oosterwolde zijn een twee-onder-één-kapwoning en één vrijstaande woning met de bijbehorende bebouwing aanwezig. De aanwezige twee-onder-één-kapwoning was voorheen een school en is in de loop van de tijd getransformeerd ten behoeve van het wonen. De vrijstaande woning op het achtererf betreft een 'noodwoning'.

De huidige woningen zijn verouderd en voldoen niet aan de huidige eisen en wensen. Eigenaar is daarom voornemens om de bestaande woningen en de bijbehorende bebouwing te vervangen door drie nieuwe woningen met bijbehorende bebouwing.

De bestaande twee-onder-één-kapwoning wordt gesloopt. Op deze locatie wordt een nieuwe twee-onder-één-kapwoning gerealiseerd met een afwijkende maatvoering. Het bouwvlak van de vrijstaande woning op het achtererf ligt op een zeer krappe, onpraktische plek tegen de perceelgrens. Om een woning te kunnen realiseren die voldoet aan de hedendaagse eisen en wensen is het noodzakelijk om het bouwvlak beperkt te verruimen en meer centraal op het achtererf te positioneren.

Met de te realiseren en vervangende woonbebouwing kunnen meerdere doelgroepen worden bediend, waardoor met het voornemen wordt bijgedragen aan een gevarieerd woningbouwprogramma in de gemeente Oldebroek.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005" van de gemeente Oldebroek. Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oosterwolde, Groote Woldweg 12 en 14" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0269.OW107-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de (dubbel)bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.3 Opzet toelichting

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en het omliggende gebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, het regionaal beleid en het beleid van de gemeente Oldebroek beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk 4 alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk 5 gaat in op de planuitgangspunten. In de hoofdstukken 6 en 7 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 8 gaat tot slot in op het vooroverleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Groote Woldweg 12-14 in de kern Oosterwolde. In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied in de kern Oosterwolde en de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

2.2 Beschrijving plangebied

Het plangebied maakt deel uit van de lintbebouwing aan de Groote Woldweg, in het centrum van Oosterwolde. In de omgeving zijn verschillende functies aanwezig. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om woonfuncties met een beperkt aantal voorzieningen. Verder zijn op enige afstand aan de oostzijde van het plangebied sportvelden aanwezig.

In afbeelding 2.2 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is hierbij indicatief weergegeven met de rode omlijning. In afbeelding 2.3 is een straatbeeld opgenomen van de huidige situatie.



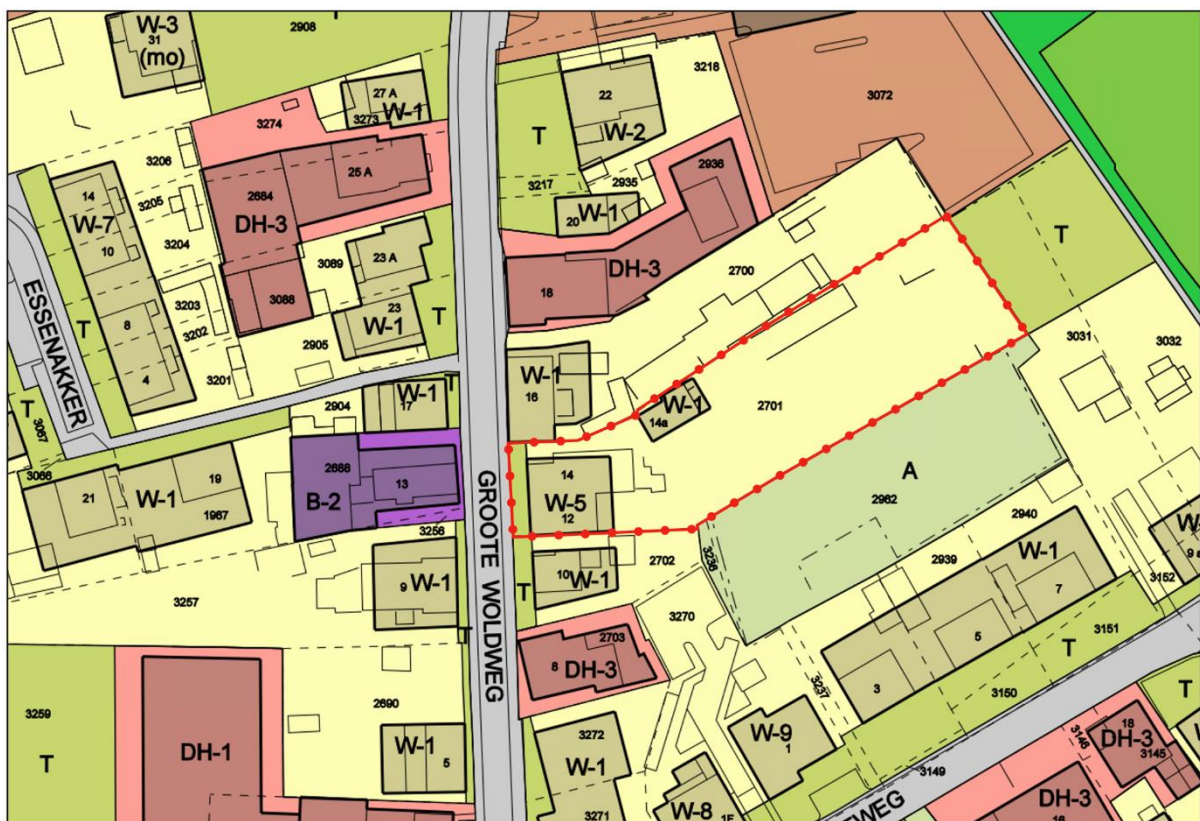
Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Groote Woldweg. Aan de noord- en zuidzijde zijn woonpercelen aanwezig. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door tuinen.



Afbeelding 2.3 Straatbeeld van de bestaande twee-onder-één-kapwoning aan de Groote Woldweg 12-14 (Bron: Google streetview, september 2016)

De huidige dubbele woning is ooit gebouwd als school en wijkt in verschijningsvorm af van de meeste omliggende woonbebouwing. De vrijstaande woning is ooit gebouwd als noodwoning en is niet/zeer beperkt zichtbaar vanaf de openbare weg. Achter de woningen is een ruime tuin aanwezig.



De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor woningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. Een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Daarnaast geldt ter plaatse van de aanduiding 'W-1' dat uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'W-5' mogen uitsluitend halfvrijstaande woningen worden gebouwd.

Ter plaatse van de aanduiding 'W-5' geldt onder andere dat de goothoogte minimaal 4,50 meter en maximaal 6 meter mag bedragen. De maximale bouwhoogte bedraagt 10 meter.

Ter plaatse van de aanduiding 'W-1' geldt onder ander dat de goot- en bouwhoogte maximaal respectievelijk 3,50 en 9 meter mogen bedragen.

'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuinen, met daaraan ondergeschikt overkappingen, ondergeschikte bouwdelen en parkeren.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen en delen van overkappingen behorende bij het hoofdgebouw.

2.3.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De beoogde locatie van de vervangende vrijstaande woning op het achtererf is namelijk buiten het huidige bouwvlak geprojecteerd. Daarnaast voldoet de vervangende twee-onder-één-kapwoning niet aan de geldende bouwregel omtrent de minimale goothoogte.

De gemeente Oldebroek is bereid de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten gronden. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

3.1 *Rijksbeleid*

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijn (takken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) NNN, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

3.1.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

In het Barro worden onder andere regels gesteld omtrent de planologische bescherming van het Natuurnetwerk Nederland bij provinciale verordeningen. Het plangebied ligt niet in een gebied dat

onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Ook worden er in het Barro regels gesteld omtrent de bescherming van militaire terreinen en onveilige gebieden hier buiten door het opnemen van een gebiedsaanduiding. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van het Artillerie Schietkamp en het bijbehorende onveilige gebied is het bijbehorende onveilige gebied is het opnemen van een dergelijke aanduiding niet nodig.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

3.1.1.5 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit Afdelingsjurisprudentie blijkt dat de vraag wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in grote mate casuïstisch wordt beantwoord. Zo heeft de Afdeling uitgemaakt dat de bouw van meer dan 11 woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor drie woningen. Echter gaat voorgenomen ontwikkeling uit van het vervangen en deels verplaatsen van drie bestaande woningen. Planologische gezien is er per saldo geen sprake van een toevoeging van nieuwe woningen. Nadere toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat geen sprake is van strijd met het rijksbeleid.

3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangspunten in het rijksbeleid

Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuwe integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft op 19 december 2018 de Omgevingsvisie en geactualiseerde Omgevingsverordening vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking,
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water (zie paragraaf 4.8.3) en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

3.2.1.2 Woon- en leefomgeving

Woonwensen veranderen door de tijd en met de leeftijd. Mensen worden ouder, wonen steeds langer alleen en zelfstandig, worden steeds meer energiebewust en zijn mobieler dan vroeger, waardoor ze ook meer en makkelijker verhuizen. De dynamiek op de woningmarkt is groot, ook als gevolg van ontwikkelingen in de Randstad. Het grootste deel van de woningen die in 2050 in Gelderland nodig zijn, staan er al. Maar deze woningen zijn niet klaar voor de toekomst en moeten aangepast of vervangen worden. Soms zijn zelfs tijdelijke woonvormen nodig willen we snel in kunnen spelen op de vraag. Voor de provincie Gelderland staat een goede balans tussen de vraag en aanbod van woningen in verschillende prijs categorieën voorop, ook voor specifieke doelgroepen. De provincie heeft zorg en aandacht voor de woonbehoeften van alle Gelderlanders en maken hier met de partners afspraken over. Ook zijn de meeste woningen verre van energieneutraal en klimaatbestendig. De provincie stimuleert innovaties op dit terrein, zoals het aardgasloos maken van bestaande woningen en het verduurzamen van woonwijken. Ook is de provincie met haar partners in gesprek over hoe het vraagstuk van klimaatadaptatie en wonen slimmer kan worden aangepakt. Voldoende groene ruimte, koele plekken, opvang van water in het licht van de klimaatverandering is immers van belang, zeker met het oog op de gezondheid van de inwoners.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning. Op basis van het geldende bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005" zijn deze woningen reeds toegestaan. Voorliggend bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een beperkte verschuiving en maatvoering (lagere goothoogte) van de betreffende woningen. De nieuwe woningen worden aardgasloos gebouwd. De Omgevingsvisie Gelderland verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals

verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen

In geval van voorgenomen ontwikkeling zijn er geen artikelen van de Omgevingsverordening Gelderland die nader dienen te worden beschouwd. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning en vrijstaande woning. De betreffende woningen zijn op basis van het geldende bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005" reeds toegestaan, van een toevoeging van woningen is dan ook geen sprake. Dit bestemmingsplan voorziet uitsluitend in een beperkte verschuiving en maatvoering (lagere goothoogte) van de betreffende woningen.

3.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

3.2.3.1 Algemeen

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)' vastgesteld. Het doel van het KWP3 is om de woningvoorraad (het aanbod) zo goed mogelijk af te stemmen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (de vraag). De regionale woonprogrammering zou plannen voor nieuwbouwwoningen en plannen voor het aanpassen van bestaande woningen moeten bevatten. Samen zouden die plannen er toe moeten leiden dat vraag en aanbod op de woningmarkt elkaar benaderen. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare woningen (sociale huur en koop). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

3.2.3.2 Regio Noord-Veluwe

De woningbehoefte in Gelderland blijkt voor de periode 2010 tot en met 2019 lager uit te komen dan in de periode 2005 tot en met 2014. Voor het KWP3 staat als doelstelling om in 2020 een woningtekort van 0% te hebben. Het afsprakenkader KWP3 wordt door de provincie overeengekomen met zowel de gemeenten als de woningcorporaties in de regio Noord-Veluwe. Uit het referentiekader blijkt dat er in de regio Noord-Veluwe vooral een grote behoefte is aan goedkope huurwoningen en middeldure koopwoningen. Tevens is er een grote vraag naar nultredenwoningen.

Het referentiekader kent voor de regio Noord-Veluwe een bruto aantal toe te voegen woningen (7.800 nieuw te bouwen woningen) en een netto aantal (6.700 aan de voorraad toe te voegen woningen). Het verschil wordt veroorzaakt door de aanname van de sloop in de jaren 2010- 2019 op basis van de feitelijke trend in het verleden.

3.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan het KWP3

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uitsluitend uit van een beperkte verschuiving en gewijzigde maatvoering (lagere goothoogte) van reeds aanwezige woningen. Er is dan ook geen sprake van een toevoeging van nieuwe woningen.

Het voornemen voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma waarmee meerdere doelgroepen worden bediend. Van de twee-onder-één-kapwoning wordt één woning

levensloopbestendig uitgevoerd. Dit houdt in dat voorzieningen zoals slaap- en badkamer op de begane grond (gelijkvloers) aanwezig zijn. De andere twee woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan starters of gezinnen.

Geconcludeerd wordt dat het 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019' zich niet verzet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland en het KWP3.

Wat betreft de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik' wordt opgemerkt dat sprake is van een ontwikkeling die past binnen de ladder van het rijksbeleid. Daarnaast past het initiatief in de visie van de regio, zoals later tevens zal blijken bij toetsing aan de gemeentelijke woonvisie in paragraaf 3.3. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

3.3.1.1 Algemeen

De regionale woonvisie is in 2015 bestuurlijk vastgesteld. Het doel van de woonvisie is om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten. De woonvisie moet een beeld geven op welk moment welke woningen op welke plaats gerealiseerd moeten worden. De bestaande woningvoorraad en de noodzakelijke aanpassing daarvan vervult daarbij een belangrijke rol. De regionale woonvisie vormt de basis voor het opstellen van een gemeentelijke woonvisie.

3.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

Hoewel de huishoudensgroei in de komende decennia afvlakt, blijft er een behoefte aan extra woningen. Op regioniveau zet de groei van het aantal huishoudens door in de toekomst. In de periode 2013 tot 2020 stijgt het aantal huishoudens naar verwachting met 5%. Dat zijn 4.300 huishoudens (zie onderstaande tabel voor de bandbreedte van de prognose op lokaal niveau). Als gevolg van de plannen ten aanzien van scheiden van wonen en zorg komen daar in dezelfde periode nog eens circa 1.300 huishoudens bij. Dit zijn huishoudens die voorheen in verzorgingshuizen zouden gaan wonen, en die als gevolg van de wijzigende regelgeving voortaan in gewone woningen en gewone wijken blijven wonen. De totale groei op de woningmarkt waar we in de periode tot 2020 rekening mee houden, is dus circa 5.600 huishoudens.

	Bandbreedte tot 2020 op basis van scenario's huishoudensprognose	Extramuralisatie tot 2020 (huishoudens)	Totaal bandbreedte tot 2020 (huishoudens)
Elburg	290-450	130	420-580
Ermelo	530-700	230	760-930
Harderwijk	1.210-1.640	290	1.500-1.930
Hatterm	230-270	50	280-320
Heerde	290-330	130	420-460
Nunspeet	450-540	210	660-750
Oldebroek	320-430	100	420-530
Putten	360-560	140	500-700

3.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

De groei van huishoudens doet zich met name voor bij de kleinere (vooral oudere) huishoudens. De hoeveelheid, kwaliteit en geschiktheid van bestaande én nieuwe woningen voor kleinere en oudere huishoudens is van belang. Nieuwbouw zal plaats moeten vinden op vraaggestuurde en kleinschalige wijze.

Samenvattend kan de ontwikkeling van de woningbehoefte als volgt worden geduid:

- Groei met name in categorie 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Grote behoefte aan nultreden/levensloopbestendig;
- Behoeft aan sociale huur (vooral senioren);
- Beperkte behoefte aan huurwoningen in de vrije sector;
- Blijvende behoefte aan duurder koopwoningen;
- Dreigend overschot aan gewone rijwoningen in de koopsector.

3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

Het voornemen voorziet in een gevarieerd woningbouwprogramma, waarmee meerdere doelgroepen kunnen worden bediend. Van de twee-onder-één-kapwoning wordt één woning levensloopbestendig uitgevoerd. Dit houdt in dat bij deze woning de voorzieningen, zoals slaap- en badkamer, op de begane grond (gelijkvloers) aanwezig zijn. De andere woning, onderdeel uitmakend van de twee-onder-één-kapwoning is zeer geschikt voor kleinere huishoudens zoals starters. De vrijstaande woning op het achtererf is zeer geschikt voor gezinnen. Voor de vrijstaande woning wordt opgemerkt dat hiervoor de toekomstige bewoner reeds bekend is.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Het regionaal beleid verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Oldebroek

3.4.1.1 Algemeen

De Omgevingsvisie Oldebroek is op 13 december 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Oldebroek geeft de koers, die samen met de partijen uit de samenleving uitgestippeld is en waar vervolgens

samen invulling aan is gegeven. De koers is niet nieuw, de gemeente borduurt voort op de 'Toekomstvisie Oldebroek 2030'.

De gemeente werkt samen met de gemeente Nunspeet en Elburg (NEO) aan een visie op de ondergrond als basis voor / uitwerking van de Omgevingsvisie: de bodem is immers de drager voor de fysieke leefomgeving. De bodem is voorwaarde stellend en tegelijk ook voorwaardenscheppend, voor het bereiken van verschillende maatschappelijke opgaven en behoeften, zoals op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, maar bijvoorbeeld ook een aangenaam en gezonde woon- en leefomgeving. Daarnaast herbergt de bodem ook onze historie.

3.4.1.2 Visie Oldebroek

De visie voor de gemeente Oldebroek is in hoofdlijnen als volgt:

1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving

Kernpunten:

- *voldoende woonmogelijkheden voor jong en oud in alle dorpen;*
- *het behoud en waar dat mogelijk is ook het versterken van het imago van Oldebroek als een 'groene, levendige woongemeente'*
- *ervoor zorgen dat ons landschappelijke en cultuurhistorische karakter zichtbaar en voelbaar is en blijft;*
- *nieuwbouw en transformatie opgaven levensloopbestendig, duurzaam en klimaatneutraal bouwen.*

2. Ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan

Kernpunten:

- *werken aan vitale dorpen met een aantrekkelijk dorpshart;*
- *voldoende ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten;*
- *streven naar een dorps huis en een basisschool voor ieder dorp;*
- *het faciliteren van een redzame gemeenschap: zelfsturing in de dorpen op basis van dorpsagenda's.*

3. Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets- en wandelgebied

Kernpunten:

- *het trots zijn op ons fraaie landschap en dit uitdragen;*
- *het behouden en versterken van de diversiteit van het landschap, zorg dragen voor goede verbindingen onderling en het beter toegankelijk maken;*
- *inspelen op de veranderde wensen van toeristen en recreanten.*

4. Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente

Kernpunten:

- *het versterken van een gezond ondernemingsklimaat, met voldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld de innovatieve maak- en voedselindustrie, voor alle opleidingsniveaus;*
- *het waar mogelijk versterken van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen en daarnaast het voortzetten van gerichte acquisitie voor de ontwikkeling van het nieuwe terrein H2O.*

5. Goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit

Kernpunten:

- *het samen met andere gemeenten en hogere overheden blijven werken aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het voorkomen van nieuwe knelpunten op het gebied van infrastructuur en bereikbaarheid;*
- *verbeteren van het fietspadennetwerk en extra aandacht voor bereikbaarheid via het openbaar vervoer*
- *een nieuwe aansluiting op de A28.*

6. Oldebroek klimaatneutraal

Kernpunten:

- *Oldebroek profileren als 'duurzame gemeente';*
- *prioritair stellen van deze maatschappelijk urgente opgave;*
- *maatwerk leveren door een optimale landschappelijke inpassing.*

3.4.1.3 Idee-kaart kern Oosterwolde

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De IDEe-kaarten hebben hierin een belangrijke rol. De deelgebieden waarvoor de gemeenten IDEe-kaarten hebben opgesteld, zijn afgebakend op basis van de gebiedsindeling op het regionale 'NEO-niveau'. Leidend daarvoor zijn de ontstaansgeschiedenis, de geomorfologische samenstelling, het functionele gebruik en de beleving van het gebied. Daarnaast is ook voor de 6 kernen een IDEe-kaart opgesteld.

Voor de kern Oosterwolde zijn de volgende ontwikkelingsrichtingen van opgenomen:

- Samen met de bewoners werken we aan het behoud van de leefbaarheid en de vitaliteit van de kern. Woningbouw voor de eigen, lokale behoefte is hiervoor belangrijk. Hiervoor zijn mogelijkheden, mits er sprake is van een goede landschappelijke- of ruimtelijke inpassing. We hebben hierbij aandacht voor zowel jongeren/starters als passende woonvormen voor senioren.
- Samen met de inwoners werken we aan het behoud van de huidige voorzieningen. Dit komt nadrukkelijk naar voren uit het plan voor het Hart van Oosterwolde, een initiatief van inwoners. Momenteel wordt de haalbaarheid in kaart gebracht.
- Een multifunctionele voorziening en ontmoetingsruimte is voor de leefbaarheid van het dorp van groot belang. Een verdere verbreding van het gebruik van het dorps huis wordt gestimuleerd, waarbij ook gedacht kan worden aan een informatiepunt.
- Ook een openbare speelplek is van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- Het versterken van de recreatiefunctie is een kans voor de leefbaarheid en vitaliteit van Oosterwolde. Voor bestaande voorzieningen wordt een kwaliteitsimpuls gestimuleerd.
- De ervaren overlast van het (doorgaande) verkeer en de verkeersonveiligheid is een aandachtspunt voor het nieuwe verkeers- en vervoersplan. Vooral de smalle wegen in combinatie met het landbouwverkeer zijn hiervoor de reden.

Verder zijn voor de kern Oosterwolde de volgende aandachts-/uitgangspunten omtrent kwaliteit en leefbaarheid:

- Ontwikkelingen van nieuwbouw heeft de voorkeur naar inbreidings- en herontwikkelingslocaties, daarnaast is overweegbaar om zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwingsstructuren te gaan bouwen. Belangrijk aandachtspunt is een goede inpassing in de directe omgeving en zo mogelijk een versterking van de groenstructuren die de aantrekkelijkheid van de kern versterken en het contrast met het open omliggende gebied vergroten.
- Zorgvuldig omgaan met het groen in de kern en de aansluiting daarvan op de groenstructuren in het buitengebied.
- Behoud van de open landschappelijke, agrarische karakteristiek. Bij ontwikkelingen aan/in de dorpsrand moet zorg gedragen worden voor een goede overgang naar/ verweving met het buitengebied.

3.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Oldebroek

De Omgevingsvisie Oldebroek verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Het voornemen draagt bij aan een gevarieerd woningbouwprogramma, aangezien de vervangende woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Zo wordt één woning van de twee-onder-één-kapwoning levensloopbestendig uitgevoerd. Dit houdt in dat voorzieningen, zoals slaap- en badkamer, op de begane grond (gelijkvloers) aanwezig zijn. Dergelijke woningen zijn zeer geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en in het bijzonder minder mobiele personen. De overige twee woningen zijn geschikt voor starters en gezinnen (vrijstaande woning).

3.4.2 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 - 2020

3.4.2.1 Algemeen

De gemeentelijke woonvisie, genaamd 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020', is in 2016 vastgesteld. De doelstelling van deze visie is: 'Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek'. De 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014' is het vertrekpunt en vormt het kader voor de gemeentelijke woonvisie.

3.4.2.2 De visie

De gemeente maakt gebruik van een viertal pijlers om de doelstelling 'Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek' te bereiken:

- a. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;
- b. Wonen met welzijn en zorg;
- c. Duurzaamheid;
- d. Vitale kernen met actieve, betrokken inwoners.

Het streven is om aan de behoefte te voldoen van verschillende woningzoekenden, in verschillende prijsklassen. Als gevolg van de geringe doorstroming en dynamiek op de woningmarkt is binnen de gemeente een tekort voor bepaalde doelgroepen. Dit kan verholpen worden door de bestaande woningvoorraad, kleinschalig en in fasen, uit te breiden met verschillende woningtypen.

De gemeente vindt het belangrijk dat woningen flexibel en geschikt voor meerdere doelgroepen zijn, met name ook geschikt voor senioren bij projecten nabij voorzieningen.

3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020'

Met voorgenomen ontwikkeling wordt vervangende woningbouw mogelijk gemaakt waarbij uiteenlopende doelgroepen bedient kunnen worden. De vrijstaande woning op het achtererf is met name geschikt voor gezinnen. De twee-onder-één-kapwoning is zeer geschikt voor de kleinere huishoudens, zoals starters en senioren. Daarbij wordt één van deze woningen levensloopbestendig uitgevoerd.

De ligging van het plangebied nabij verschillende voorzieningen maakt het een zeer geschikte locatie voor seniorenwoningen. Gelet op het vorenstaande is het plan in overeenstemming met de 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020'.

3.4.3 Welstandsnota Gemeente Oldebroek

3.4.3.1 Algemeen

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (2014). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid. Deze criteria zijn

algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

3.4.3.2 Deelgebieden

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In de Welstandsnota wordt de gemeente onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Aan elk gebied is een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht de gemeente aan een gebied zal geven en in welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

Secundaire bebouwingslinten

Het plangebied is gelegen in het deelgebied 'Secundaire bebouwingslinten'. Dit gebied bepaald van diverse (kleine) kernen de uitstraling. Veelal is het wegenpatroon, waaraan de kernen zijn ontstaan, wat betreft het straatbeeld nog in tact. Ze onderscheiden zich, soms nadrukkelijk, van de achterliggende wijken door de bebouwingsrichting. De gemeente wenst dit beeld in stand te houden, het gebied onderscheidt zich met name door de criteria. Het beleid is gericht op het behouden van het variërende bebouwingsbeeld. Op plaatsen waar het mogelijk is zal de relatie met het landelijk gebied versterkt worden.

Naast de hierboven genoemde kenmerken wordt er ook onderscheid gemaakt in de 'strengheid' van beoordelen van de bouwplannen. Dat is geregeld met de welstandsniveaus 1 of 4, waarbij het plangebied is aangemerkt als welstandsniveau 4 (welstandsvrij). Dit betekent dat bouwplannen bij de aanvraag niet worden getoetst aan welstandscriteria.

3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Gemeente Oldebroek

De gemeentelijke welstandsnota verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.4.4 Klimaatneutraal Oldebroek

De aarde warmt op door toename van broeikasgassen in de atmosfeer. Door deze opwarming verandert het klimaat, wat gevolgen heeft voor de fysieke leefomgeving. Om verdere opwarming van de aarde te voorkomen moet er een transitie plaatsvinden naar een duurzame energiehuishouding. De gemeente Oldebroek wil daaraan bijdragen. In 2017 stelde de gemeenteraad daartoe de Routekaart Klimaat Neutraal Oldebroek vast. Hierin is de ambitie geformuleerd dat de energievoorziening in Oldebroek klimaat neutraal is, uiterlijk in 2050. Dit betekent dat alle energie die binnen de gemeente Oldebroek wordt gebruikt ook in de gemeente duurzaam wordt opgewekt. Hierdoor zal de uitstoot van broeikasgassen afnemen.

Gemeente Oldebroek werkt samen met inwoners, bedrijven, verenigingen en andere partijen aan deze grote opgave. Om deze energietransitie te laten slagen is inzet van iedereen in Oldebroek nodig. Ten aanzien van grootschalige duurzame energieopwekking in Oldebroek heeft de gemeenteraad in 2018 de Verkenning grootschalige duurzame energieopwekking vastgesteld. Met de verkenning zijn de energieopgave, energiepotentie, kansrijke gebieden en -projecten en afwegingskaders in beeld gebracht. De afwegingskaders bestaan uit ruimtelijke en maatschappelijke kaders die de gemeente Oldebroek belangrijk vindt bij het ontwikkelen van grootschalige duurzame energieprojecten.

3.4.5 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

4.1 Cultuurhistorie

4.1.1 Algemeen

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als '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. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden cq. de waarden te beschermen.

4.1.2 Archeologie

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Aanwezige archeologische waarden

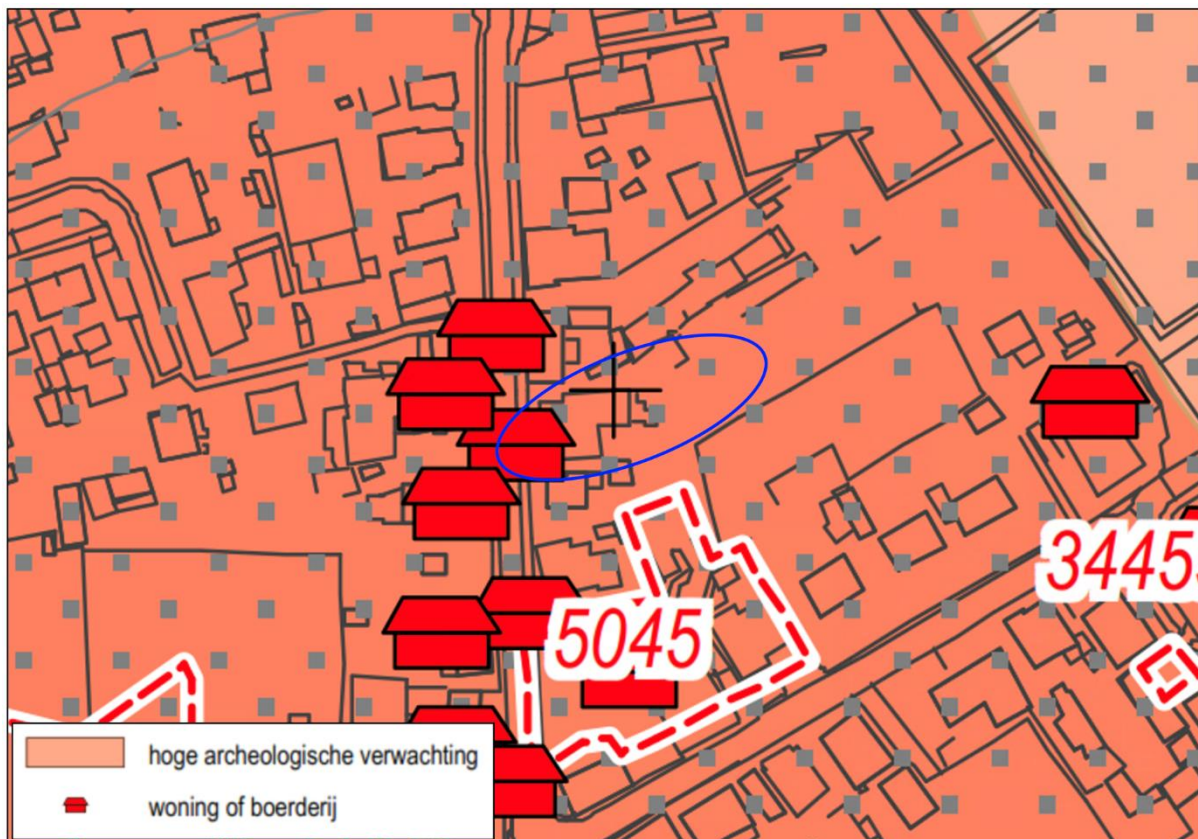
Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg (Wamz)

De Wamz betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 voor wat betreft archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m², waarvoor een omgevingsvergunning wordt aangevraagd geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd.

4.1.3 Situatie plangebied

Op basis van de archeologische waarden en verwachtingskaart van de gemeente Oldebroek ligt het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachting. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de archeologische waarden en verwachtingskaart opgenomen, het plangebied is hierin indicatief aangegeven met de blauwe cirkel.



Afbeelding 4.1 Archeologische waarden en verwachtingskaart gemeente Oldebroek (Bron: Gemeente Oldebroek)

Binnen het plangebied is reeds bebouwing aanwezig. De beoogde vervangende woningen zijn gepland op locaties waar reeds nagenoeg geheel bebouwing aanwezig is. Gelet op het vorenstaande is de bodem ter plaatse van de te realiseren woningen binnen het plangebied reeds geroerd, waardoor de kans op aanwezigheid van archeologische vindplaatsen zeer klein is. Nader onderzoek naar archeologische waarden is dan ook niet noodzakelijk.

4.1.4 Zichtbare cultuurhistorische waarden

In het plangebied zelf is geen sprake van cultuurhistorische waarden of monumenten. De voorgenomen ontwikkeling tast de cultuurhistorische waarden en karakteristieke bebouwing in de omgeving niet aan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de nieuwe bebouwing zich beter zal voegen in het straatbeeld. Van enige aantasting van de cultuurhistorische waarden en monumenten is geen sprake. Geconcludeerd wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt.

4.1.5 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken van een bestemmingsplan moet worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

Kruse Milieu BV heeft ter plaatse van het plangebied een verkennend en nader bodemonderzoek conform NEN 5740, NEN 5707 en NTA 5755 uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek worden hierna behandeld. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar het onderzoeksrapport welke is opgenomen in bijlage 1.

4.2.2 Onderzoeksresultaten

In de bovengrond BG I, BG II zijn enkele lichte tot matige verontreinigingen aangetoond. In de ondergrond (OG) en in het grondwater zijn geen verhoogde gehalten gemeten. De toplaag van de druppelzone (deellocatie A) en de inspectiegaten 5 en 6 zijn asbesthoudend; de gewogen asbestgehalten zijn ruim lager dan de toetsingswaarde voor nader asbestonderzoek.

Twee asbestverdachte druppelzones waren niet bereikbaar; deze bevinden zich tussen 2 schuren. Geadviseerd wordt deze druppelzones te onderzoeken, wanneer de schuren worden gesloopt. Geadviseerd wordt de schuren te slopen tot aan het maaiveld, zodat de asbestverdachte druppelzone niet betreden hoeft te worden en de mogelijke asbestverontreiniging niet als gevolg van de sloop wordt verspreid.

De verontreinigingen in BG II gaf aanleiding voor aanvullend en nader bodemonderzoek.

Het nader bodemonderzoek is verricht naar aanleiding van de matig verhoogde lood- en zinkgehalten in boring 5 en 6. In het nader onderzoek is, in 2 fasen, de omvang van de lood- en zinkverontreiniging in kaart gebracht.

Uit de resultaten blijkt dat de omvang van de lood- en zinkverontreiniging ter plekke van boring 5 en 6 in voldoende mate is vastgelegd. De matige tot sterke verontreinigingen met lood en zink lijkt zich te beperken tot de bodemlaag met bodemvreemd materiaal en plaatselijk in het oorspronkelijk maaiveld, onder de laag met bodemvreemd materiaal.

De omvang van de lood- en zinkverontreiniging wordt geschat op:

Boring 5: matig tot sterk verontreinigd: circa 40 m², waarvan 10 m² sterk verontreinigd is. De dikte van de matig tot sterk verontreinigde laag is 0.5 meter. De hoeveelheid verontreinigde grond boven de tussenwaarde wordt geschat op 20 m³, waarvan circa 5 m³ sterk verontreinigd is.

Boring 6: matig tot sterk verontreinigd: circa 150 m², waarvan 30 m² sterk verontreinigd is. De dikte van de matig tot sterk verontreinigde laag is 0.8 meter. De hoeveelheid verontreinigde grond boven de tussenwaarde wordt geschat op 120 m³, waarvan circa 25 m³ sterk verontreinigd is.

In totaal is 140 m³ matig tot sterk verontreinigd, waarvan circa 30 m³ sterk verontreinigd is. Er is sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging, aangezien het omvangscriterium van 25 m³ sterk verontreinigde grond wordt overschreden.

De geschatte verontreinigingscontouren (tussen- en interventiewaarden) staan in het boorplan weergegeven. Er is geen achtergrondwaardecontour aangegeven, aangezien elders op het terrein licht verhoogde lood- en zinkgehalten zijn aangetoond.

Opgemerkt dient te worden dat er sprake is van een heterogene bodemverontreiniging, waardoor de exacte omvang van de sterke verontreiniging moeilijk in te schatten is.

De sanering is niet spoedeisend, aangezien de matig tot sterk verontreinigde laag is voorzien van een grindverhaging. Er zijn bij huidig gebruik geen blootstellingsrisico's. Sanering is wel noodzakelijk in verband met de voorgenomen ontwikkeling.

Voorafgaande aan de sanering dient een BUS-melding te worden opgesteld, die voorgelegd moet worden aan het bevoegd gezag (provincie Gelderland). Het saneren van sterk verontreinigde grond mag alleen door erkende bedrijven worden uitgevoerd.

De sterk verontreinigde grond mag niet zonder toestemming van het bevoegd gezag worden verminderd of worden verplaatst.

4.2.3 Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er, na sanering, geen bezwaar tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling, aangezien de overige vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. De bodem wordt, na sanering, geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting.

4.3.2 Gebiedsbescherming

4.3.2.1 Algemeen

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval gaat het om het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In of in de directe nabijheid van de NNN (of GNN) geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.3.2.2 Natura 2000-gebieden

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 3,5 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 3 van deze toelichting. Hierna worden de rekenresultaten besproken.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.3.2.3 Gelders natuurnetwerk (GNN)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN), is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN is gelegen op minimaal 195 meter van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

4.3.3 Soortenbescherming

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieën er een (winter)rustplaats en nestelen er vogels in de beplanting en de bebouwing. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied.

In het plangebied nestelen alleen vogelsoorten waarvan uitsluitend het bezette nest beschermd is, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten. Werkzaamheden die leiden tot het beschadigen of vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden.

Voor de beschermde grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die een rust- en/of voortplantingslocatie in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het vangen van beschermde dieren en het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. De functie van het plangebied als foerageergebied is voor de in het plangebied voorkomende vogel-, grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten niet beschermd. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt geen essentieel foerageergebied van vleermuizen aangetast.

4.3.4 Conclusie

Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.4 Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan

wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

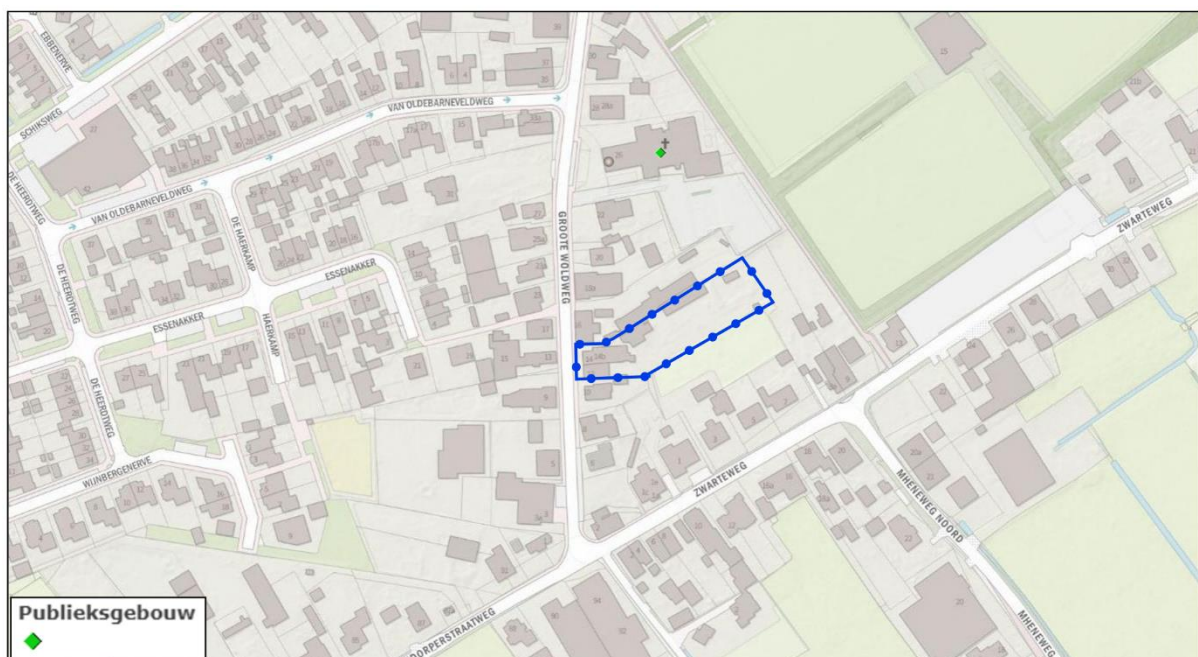
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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 en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.4.2 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.3 is een uitsnede van de risicokaart en de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Afbeelding 4.2 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat voorgenomen ontwikkeling overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. 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.

4.5.2 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

De Groote Woldweg en de overige direct omliggende wegen betreffen 30 km/uur wegen. Tevens liggen de beoogde woningen in 'stedelijk gebied' binnen de wettelijke vastgestelde geluidszone, als bedoeld in artikel 74 van de Wet Geluidhinder, van de Oostendorperstraatweg.

De Oostendorperstraatweg (60 km/uur weg) ligt op circa 85 meter van de dichtstbijzijnde beoogde woning. Tussen de Oostendorperstraatweg en de beoogde woningen is bebouwing aanwezig, hoofdzakelijk bestaande uit één bouwlaag met kap. De tussenliggende bebouwing werkt afschermend ten opzichte van de beoogde woningen. Gelet op het vorenstaande kan daarom redelijkerwijs er vanuit worden gegaan dat ter plaatse van de te vervangen woningen wordt voldaan aan de voorkeurswaarde van 48 dB.

Ten aanzien van de 30 km/uur wegen wordt opgemerkt dat uit jurisprudentie blijkt dat deze wegen in de beoordeling mee moeten worden genomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidsbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeurwaarde (48 dB).

De omliggende 30 km/uur wegen betreffen wegen met een lage verkeersintensiteit, waarbij in hoofdzaak sprake is van bestemmingsverkeer. Gelet op het vorenstaande en het feit dat het gaat om 30 km/uur wegen (beperkte snelheid van wegverkeer), zal geluidhinder van deze wegen het woon- en leefklimaat niet zodanig beïnvloeden dat er geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Samenvattend wordt geconcludeerd dat het aspect wegverkeerslawaaï geen nader onderzoek behoeft en dat ter plaatse van de beoogde woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake wegverkeerslawaaï.

4.5.3 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen.

4.5.4 Industrielawaai

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

4.5.5 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende 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 groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- 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.

4.6.2 Situatie plangebied

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de vervanging van drie grondgebonden woningen. In voorliggend geval is daarom geen sprake van een toename van het aantal woningen.

In paragraaf 4.6.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en Milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen 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.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten 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.

4.7.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting

voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In voorliggend geval wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit vanwege de aanwezigheid van verschillende functies in de directe nabijheid van het plangebied zoals, detailhandel, maatschappelijke functies, wonen en bedrijvigheid.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

4.7.3 Situatie plangebied

4.7.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft een eerste inzicht in de milieuhinder van inrichtingen. Er wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

4.7.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast of het plan leidt tot hinder of belemmeringen voor de bedrijven in de omgeving.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving, waardoor geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

4.7.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt geen nieuwe milieugevoelige objecten mogelijk, aangezien binnen het plangebied reeds sprake is van een woonfunctie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend bedrijven en functies aanwezig die op basis van de VNG-brochure aangemerkt worden als milieucategorie 1 of 2 bedrijven. Voor dergelijke bedrijven geldt, uitgaand van omgevingstype gemengd gebied, een maximale richtafstand van 10 meter. Omdat binnen een straal van 10 meter rondom de te vervangen

woningen dergelijke bedrijven niet aanwezig zijn, wordt ervan uitgegaan dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Daarnaast worden omliggende milieubelastende functies niet (verder) in de ontwikkelmogelijkheden belemmerd. Dit temeer omdat in alle gevallen reeds bestaande milieugevoelige functies dichterbij op de omliggende milieubelastende functies zijn gelegen en hiermee maatgevend zijn.

4.7.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.8 Water

4.8.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.8.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

4.8.3 Provinciaal beleid

Het Provinciaal Waterplan Gelderland 2010-2015 is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland en mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

4.8.4 Beleid Vallei en Veluwe

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

4.8.5 Beleid Gemeente Oldebroek

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Vallei en Veluwe'. Het is wenselijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

De Riool aansluit- en afkoppelverordening schrijft voor dat hemelwaterafvoer bij nieuwbouw van het object dient te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd te worden in de grond. Gelet op het feit dat het hier nieuwbouw betreft, worden er voorzieningen getroffen om het hemelwaterafvoer af te koppelen en op eigen terrein te infiltreren of af te voeren naar het oppervlaktewater. Vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel.

4.8.6 Watertoets

4.8.6.1 Algemeen

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) 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 (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.8.6.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 4. Hierna vindt een beknopte toelichting op de waterhuishouding plaats.

Afvalwater afkomstig van de te vervangen wooneenheden wordt, evenals in de bestaande situatie, afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater wordt niet aangesloten op de gemeentelijke riolering, maar zal ter plaatse op eigen terrein worden geïnfiltreerd in de bodem.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

4.9 Besluit milieueffectrapportage

4.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevaldefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 3,5 kilometer van het plangebied. Zoals in paragraaf 4.3.2.2 en bijlage 3 (AERIUS berekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling m.e.r.-(beoordelings)plichtig is, indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Gezien de drempelwaarden kan worden geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Bij vergelijking van de mogelijkheden van dit plan met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de conclusie dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

4.9.3 Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

In het kader van het bestemmingsplan niet rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

Aardgastransportleidingen:

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen aardgastransportleidingen.

Hoogspanningsleidingen:

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen hoogspanningsleidingen.

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen watertransportleidingen.

Straalverbindingen

In het plangebied of in de nabijheid hiervan bevinden zich geen straalverbindingen .

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.10.2 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachten. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

Hoofdstuk 5 Planuitgangspunten

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de gewenste ontwikkeling ingegaan.

5.1 Het plan

5.1.1 Algemeen

Aan de Groote Woldweg 12-14 zijn een twee-onder-één-kapwoning en één vrijstaande woning aanwezig met de bijbehorende bebouwing. Het voornemen bestaat om de bestaande woningen en de bijbehorende bebouwing te vervangen door drie nieuwe woningen.

Het voornemen draagt bij aan een gevarieerd woningbouwprogramma, aangezien de vervangende woningen voor meerdere doelgroepen geschikt zijn. Zo wordt één woning van de twee-onder-één-kapwoning levensloopbestendig uitgevoerd. Dit houdt in dat voorzieningen, zoals slaap- en badkamer, op de begane grond (gelijkvloers) aanwezig zijn. Dergelijke woningen zijn zeer geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en in het bijzonder minder mobiele personen. De overige twee woningen zijn geschikt voor starters en gezinnen (vrijstaande woning).

5.1.2 Stedenbouwkundige beschrijving

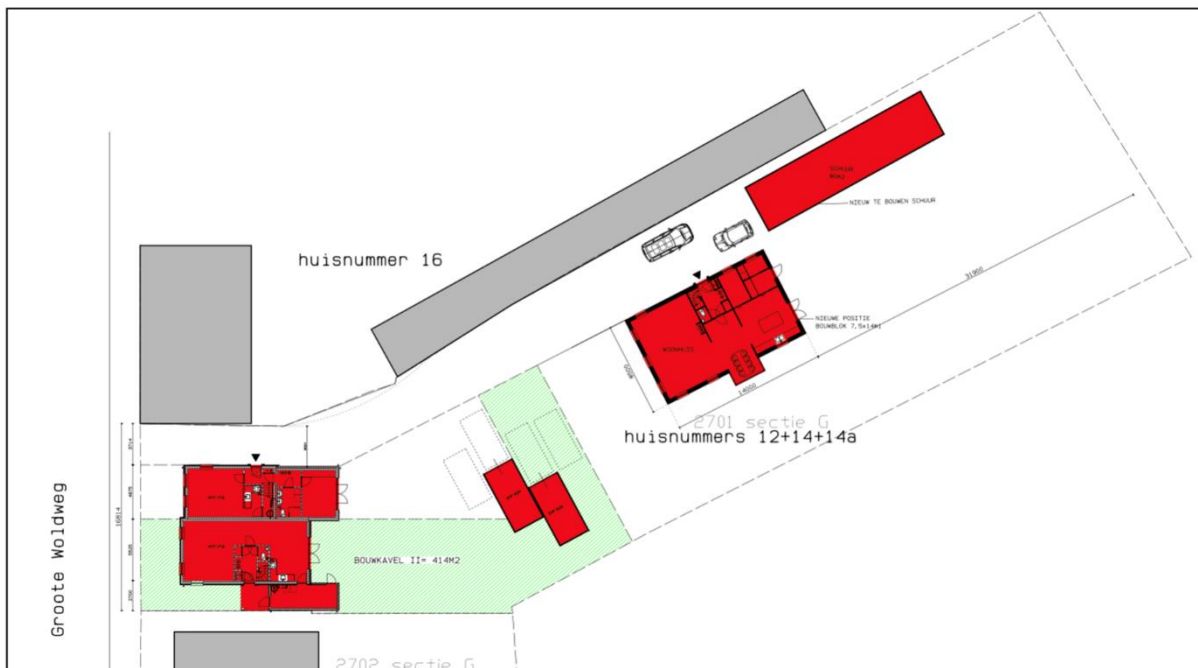
Van belang is dat de beoogde ontwikkeling past in het huidige straatbeeld en stedenbouwkundige opzet in de omgeving. Door oog te hebben voor deze aspecten ontstaat een stedenbouwkundig verantwoord beeld.

De beoogde twee-onder-één-kapwoning en de vrijstaande woning op het achtererf worden voorzien van één bouwlaag met kap, hetgeen goed aansluit op de bestaande bebouwing aan de Groote Woldweg. De omliggende bebouwing aan de Groote Woldweg bestaan namelijk nagenoeg uitsluitend uit woningen met één bouwlaag en een kap.

De twee-onder-één-kapwoning wordt met de voorgevel georiënteerd op de Groote Woldweg, evenals in de bestaande situatie. De afstand van de voorgevel van de beoogde twee-onder-één-kapwoning tot de weg blijft nagenoeg gelijk aan de afstand van de bestaande twee-onder-één-kapwoning en ligt qua voorgevelrooilijn nagenoeg gelijk aan de voorgevelrooilijn van de naastgelegen woning Groote Woldweg 10. De woning sluit hierdoor goed aan op de bestaande bebouwing.

De vrijstaande woning op het achtererf wordt centraler op het achtererf gepositioneerd. Hierdoor wordt de ruimte tussen de zijdelingse perceelgrenzen vergroot. Tevens wordt de afstand ten aanzien van de te vervangen twee-onder-één-kapwoning vergroot. Ook deze woning wordt voorzien van één bouwlaag met kap en sluit in die zin aan bij het bebouwingsbeeld aan de Groote Woldweg. Aangezien de woning niet aan de Groote Woldweg maar achter de lintbebouwing is gepositioneerd, is het mogelijk om in kleur- en materiaalgebruik af te wijken van hetgeen in het bebouwingslint aanwezig is zonder dat het bebouwingsbeeld hierdoor wordt aangetast.

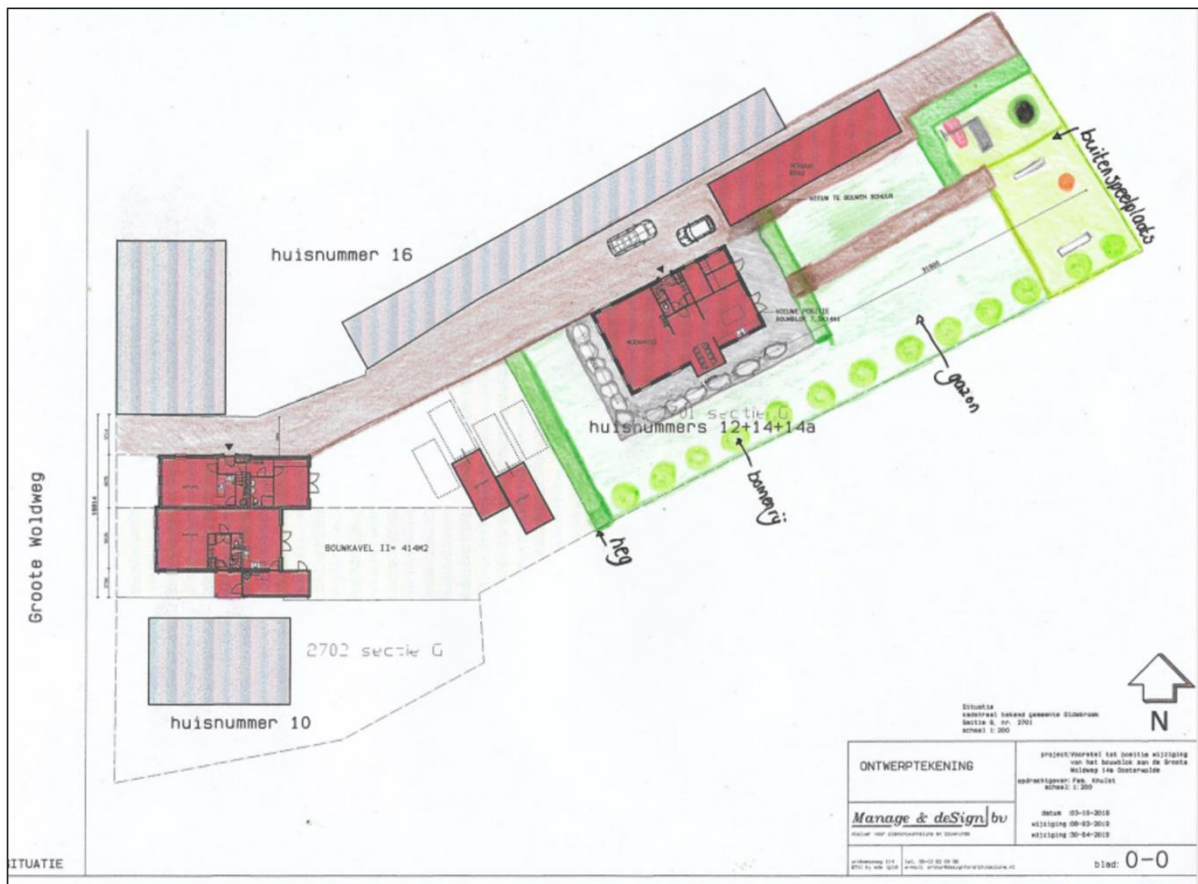
In afbeelding 5.1 is een situatietekening opgenomen van de situering van beoogde woningen. Afbeelding 5.2 omvat gevelimpressies. In afbeelding 5.3 is een indicatieve inrichting van het plangebied opgenomen, waarin de indicatieve onderverdeling van de erven is weergegeven.



Afbeelding 5.1 Beoogde situatie Groote Woldweg 12-14 (Bron: Manage & deSign bv)



Afbeelding 5.2 Gevelimpressies beoogde woningen (Bron: Manage & deSign bv)



Afbeelding 5.3 Indicatieve inrichting plangebied (Bron: initiatiefnemer)

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

5.2.2 Verkeersgeneratie

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning. Omdat planologisch gezien reeds een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning zijn toegestaan, is geen sprake van een toename van de verkeersgeneratie. Net als in de bestaande situatie worden de drie woningen ontsloten op de Groote Woldweg. De Groote Woldweg en direct omliggende wegen zijn van voldoende capaciteit om de bestaande en toekomstige verkeersgeneratie eenvoudig en veilig af te wikkelen.

5.2.3 Parkeren

5.2.3.1 Parkeernota Oldebroek

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.

Bij de toetsing aan de normen hanteert de gemeente een vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Deze is vergelijkbaar met de maximale norm van "schil centrum" van de CROW. De gemeente maakt daarbij geen onderscheid in geografische ligging (centrum, schil, rest bebouwde kom). Belangrijk is dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen erf plaatsvindt. Voor bezoekers wordt rekening gehouden met een norm van 0,3 parkeerplaats, die in de openbare ruimte gevonden kan worden, maar op maximaal 100 meter van de functie waar deze bij hoort. Garages zonder oprit of met te weinig oprit voor een auto worden niet meegeteld. Dubbelgebruik is mogelijk, maar de mogelijkheden hiervoor moeten door middel van een onderzoek worden aangetoond.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling dient gekeken te worden naar de parkeerbehoefte. Hierna wordt het plangebied getoetst aan de gemeentelijke parkeernota.

5.2.3.2 Groote Woldweg 12-14

Het voornemen aan de Groote Woldweg 12-14 voorziet in het realiseren van een twee-onder-één-kapwoning en een vrijstaande woning.

In geval van de vrijstaande woning wordt uitgegaan van het woningtype 'koop, vrijstaand', hiervoor geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling voorziet in de realisatie van één vrijstaande woning. Bij en rondom de woning is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

Voor de twee-onder-één-kapwoning wordt uitgegaan van het woningtype 'koop, twee-onder-een-kap', hiervoor geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. Ter plaatse van de twee-onder-één-kapwoning is voldoende ruimte om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Hierbij zal het parkeren plaatsvinden op het achtererf, daar waar dit in de huidige situatie voornamelijk op het voorerf gebeurde.

5.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Plansystematiek

6.1 Toelichting op de plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan 'Oosterwolde, Groote Woldweg 12 en 14' heeft betrekking op het perceel aan de Groote Woldweg 12-14 in Oosterwolde, gemeente Oldebroek.

6.1.1 Opbouw van de regels

6.1.1.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

6.1.1.2 Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt de digitale verbeelding.

6.1.1.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a:

- Bestemmingsomschrijving: Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- Bouwregels: In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- Nadere eisen: in nader bepaalde gevallen kan het bevoegd gezag nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van bebouwing;
- Afwijken van de bouwregels: Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- Specifieke gebruiksregels: In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- Afwijken van de gebruiksregels: Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels.

In paragraaf 6.1.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

6.1.1.4 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5): Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld;
- Algemene bouwregels (Artikel 6): Dit artikel bevat diverse regels parkeer-, laad- en losruimte.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7): In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

6.1.1.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

6.1.2 Bestemmingen

Tuin (artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met daaraan ondergeschikt, voorzieningen ten behoeve van het parkeren, zoals parkeerplaatsen en de daarbij behorende in- en uitritten en (delen van) overkappingen en ondergeschikte bouwdelen (waaronder erkers).

In of op deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers en (delen van) overkappingen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.

Wonen (artikel 4)

Deze bestemming is toegekend aan de beoogde locatie van de woningen. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen (al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit) en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal woningen. Per bouwvlak is met deze aanduiding op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen er maximaal per bouwvlak zijn toegestaan.

Daarnaast is door middel van andere aanduidingen aangegeven welke type woningen er per bouwvlak zijn toegestaan. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in 'vrijstaand' en 'halfvrijstaand'. Voor de maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding eveneens aanduidingen opgenomen. Per bouwvlak is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

6.2 Handhaving

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt dat de gemeente haar handhavingstaak serieus moet nemen. Handhaving is een verplichting, waarvan alleen mag worden afgezien als er concreet zicht is op legalisatie van de overtreding, dan wel als handhaving zodanig onevenredig is in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

In de gemeentelijke beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009' neemt naleving van bestemmingsplannen een belangrijke plaats in. Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. Er wordt ook grote waarde gehecht aan preventie door middel van communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden.

Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente zo vroeg mogelijk op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar ter beschikking staande handhavingsinstrumenten. Van handhaving kan alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

Blijkens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het verboden om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding hiervan is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan

De bestemmingsplanherziening kan uitvoerbaar worden geacht op basis van de zojuist beschreven hoofdstukken. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

7.1 *Economische uitvoerbaarheid*

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

7.2 *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

De wetgever regelt de procedures omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en is wat inspraak betreft volgens de Wet ruimtelijke ordening niet gebonden aan procedureregels.

Voorliggend initiatief is kleinschalig, dit is de reden dat geen gelegenheid tot inspraak wordt geboden, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening. Wel zal het bestemmingsplan ter inzage worden gelegd, waardoor er de mogelijkheid is om zienswijzen in te dienen. De te volgen procedure en de hierbij behorende termijnen zullen volgens de wettelijke kaders bekend worden gemaakt.

Hoofdstuk 8 Inspraak, overleg en zienswijzen

8.1 Algemeen

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instantie waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wro geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Met betrekking tot het voorliggende plan wordt geen formele inspraakprocedure gevolgd.

8.2 Vooroverleg

8.2.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.2.2 Het Rijk

In het Barro zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk. Wel is het ontwerp bestemmingsplan aan het ministerie van Defensie aangeboden.

8.2.3 Provincie Gelderland

In kader van vooroverleg heeft de gemeente het plan toegezonden aan de provincie Gelderland. Zij heeft op 14 maart 2019 gereageerd op het plan en heeft aangegeven geen opmerkingen en/of aanvullingen op het plan te hebben. Afsproken is dat na de verdere uitwerking het ontwerp bestemmingsplan aan de provincie zal worden aangeboden.

8.2.4 Waterschap Vallei en Veluwe

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het watertoets resultaat is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Hieruit kwam naar voren dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Er vindt wel uitbreiding van verhard oppervlak plaats, maar gelet op de geringe oppervlak en gezien het bestaande gebruik van het perceel is er geen sprake van demping of herinrichting van watergangen. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

8.3 Inspraak

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling hebben er overleggen plaatsgevonden met de omliggende bewoners. In bijlage 5 is het gespreksverslag opgenomen. De omwonenden zijn overwegend enthousiast over de voorgenomen ontwikkeling. Wel wordt de wens aangedragen om

het geheel groen aan te kleden. Een van de burens heeft nog niet besloten of zij eventueel bezwaar gaan indienen.

In het voorliggende bestemmingsplan is, voor zover mogelijk en relevant, rekenschap gehouden met de uitkomsten van de overleggen die hebben plaatsgevonden. Mede omdat er reeds overleggen hebben plaatsgevonden met de burens en gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

8.4 Zienswijzen

Op de procedure van het bestemmingsplan is afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. In navolging hiervan moet het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage worden gelegd. Een ieder kan in deze periode zienswijzen indienen.

Deze paragraaf zal worden aangevuld na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.

Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Bodemonderzoek

Bijlage 2 Quickscan natuurwaardenonderzoek

Bijlage 3 AERIUS berekening

Bijlage 4 Standaardwaterparagraaf

Bijlage 5 Gespreksverslag informatieavond