

## TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN OOSTERWOLDE, SCHIKSWEG

VASTGESTELD, 15-02-2021

PLANIDENTIFICATIE: NL.IMRO.0269.OW110-VG01

## Inhoudsopgave

|                    |                                         |           |
|--------------------|-----------------------------------------|-----------|
| <b>HOOFDSTUK 1</b> | <b>INLEIDING</b>                        | <b>4</b>  |
| 1.1                | AANLEIDING                              | 4         |
| 1.2                | DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN       | 4         |
| 1.3                | OPZET TOELICHTING                       | 4         |
| <b>HOOFDSTUK 2</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE</b>               | <b>5</b>  |
| 2.1                | OOSTERWOLDE                             | 5         |
| 2.2                | LIGGING PLANGEBIED                      | 5         |
| 2.3                | BESCHRIJVING PLANGEBIED                 | 6         |
| 2.4                | VIGEREND BESTEMMINGSPLAN                | 8         |
| <b>HOOFDSTUK 3</b> | <b>BELEID</b>                           | <b>11</b> |
| 3.1                | RIJKSBELEID                             | 11        |
| 3.2                | PROVINCIAAL BELEID                      | 14        |
| 3.3                | REGIONAAL BELEID                        | 17        |
| 3.4                | GEMEENTELIJK BELEID                     | 19        |
| <b>HOOFDSTUK 4</b> | <b>ONDERZOEK</b>                        | <b>26</b> |
| 4.1                | CULTUURHISTORIE & ARCHEOLOGIE           | 26        |
| 4.2                | BODEM                                   | 28        |
| 4.3                | ECOLOGIE                                | 31        |
| 4.4                | EXTERNE VEILIGHEID                      | 33        |
| 4.5                | GELUID                                  | 34        |
| 4.6                | LUCHTKWALITEIT                          | 36        |
| 4.7                | BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING             | 37        |
| 4.8                | GEUR                                    | 39        |
| 4.9                | SPUITZONE                               | 41        |
| 4.10               | KABELS EN LEIDINGEN                     | 42        |
| 4.11               | WATER                                   | 43        |
| 4.12               | BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE          | 47        |
| <b>HOOFDSTUK 5</b> | <b>PLANUITGANGSPUNTEN</b>               | <b>50</b> |
| 5.1                | HET PLAN                                | 50        |
| 5.2                | VERKEER EN PARKEREN                     | 58        |
| <b>HOOFDSTUK 6</b> | <b>PLANSYSTEMATIEK</b>                  | <b>62</b> |
| 6.1                | TOELICHTING OP DE PLANSYSTEMATIEK       | 62        |
| 6.2                | HANDHAVING                              | 65        |
| <b>HOOFDSTUK 7</b> | <b>UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN</b>     | <b>66</b> |
| 7.1                | ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID             | 66        |
| 7.2                | MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID        | 66        |
| <b>HOOFDSTUK 8</b> | <b>INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN</b> | <b>67</b> |
| 8.1                | VOOROVERLEG                             | 67        |
| 8.2                | INSPRAAK                                | 67        |
| 8.3                | ZIENSWIJZEN                             | 68        |

## **BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING ..... 69**

|            |                                                |    |
|------------|------------------------------------------------|----|
| BIJLAGE 1  | WONINGMARKTONDERZOEK OOSTERWOLDE .....         | 70 |
| BIJLAGE 2  | BEELDKWALITEITSPLAN .....                      | 71 |
| BIJLAGE 3  | ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK IVO-V .....            | 72 |
| BIJLAGE 4  | ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK IVO-V EN K .....       | 73 |
| BIJLAGE 5  | VERKENNEND- EN AANVULLEND BODEMONDERZOEK ..... | 74 |
| BIJLAGE 6  | NATUURWAARDENONDERZOEK .....                   | 75 |
| BIJLAGE 7  | STIKSTOFONDERZOEK .....                        | 76 |
| BIJLAGE 8  | AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....   | 77 |
| BIJLAGE 9  | WATERTOETSRESULTAAT .....                      | 78 |
| BIJLAGE 10 | ONDERZOEK WATERBERGING .....                   | 79 |
| BIJLAGE 11 | VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING .....             | 80 |
| BIJLAGE 12 | STEDENBOUWKUNDIGE PLANNEN .....                | 81 |
| BIJLAGE 13 | GROENINPASSINGSPLAN .....                      | 82 |
| BIJLAGE 14 | VERKEERSKUNDIGE UITWERKING .....               | 83 |

## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

### **1.1      Aanleiding**

Uit een recent (2019) woningmarktonderzoek voor de kern Oosterwolde, in de gemeente Oldebroek is gebleken dat in Oosterwolde de komende jaren behoefte is naar meer woningen. In het kader hiervan is Van Wijnen Projectontwikkeling Midden B.V. (hierna: initiatiefnemer) voornemens om in Oosterwolde, ter hoogte van de Groote Woldweg en de Schiksweg, woningen te realiseren.

Het voornemen ziet toe op huur- en koopwoningen in verschillende segmenten en er wordt ruimte geboden voor vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen en seniorenwoningen. Ter plaatse worden 68 tot 72 woningen gefaseerd gerealiseerd. In voorliggend bestemmingsplan worden 68 woningen bij recht toegestaan, de overige 4 worden in een afwijkingsbevoegdheid opgenomen en worden, wanneer de markt erom vraagt, ingezet.

Opgemerkt wordt dat in voorliggend bestemmingsplan uit wordt gegaan van 72 woningen. Dit betreft immers het voornemen met de grootste ruimtelijke impact. Zodoende wordt eveneens meteen aangetoond of bij een woningaantal van 72 woningen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' en of de afwijkingsbevoegdheid uitvoerbaar is.

Het voorgenomen woningbouwplan is in samenhang met andere woningbouwplannen in Oosterwolde tot stand gekomen. Ten behoeve van alle plannen tezamen, is een fasering tot stand gekomen. In het vervolg van deze toelichting wordt hier uitgebreid op ingegaan (hoofdstuk 5).

De 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, Schiksweg" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0269.OW110-VG01) 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 de vooroverleg en inspraak.

## **Hoofdstuk 2      Bestaande situatie**

### **2.1      Oosterwolde**

De naam Oosterwolde verwijst naar de wouden, de moerasachtige oerbossen, die er vroeger waren en betekent Oosterwoud. Oosterwolde scheidde zich in 1300 af van het kerspel Elburg, waarbij ook de ontwikkeling begon om het moerasachtige land te ontginnen en in cultuurgrond om te zetten.

Doelmatige ontginning hield in eerste instantie systematische ontwatering in, wat bereikt werd door het graven van sloten, waarbij men vanaf een zogenaamde ontginningsas begon met in het veengebied sloten te graven evenwijdig aan die as. Hierbij werden haaks op de sloten de wegen aangelegd. Op deze manier ontstond de zogenaamde strokenverkaveling, met in deze gebieden een welvarende akkerbouw.

De steeds frequenter wordende stormen uit het noordwesten en het hiermee samenhangende opstuwende water van de IJssel in de richting van de nieuwe ontginningen, zorgden voor veel wateroverlast. In 1360 werd dan ook begonnen met de aanleg van dijken en waterbeheer. Deze dijken vormden tegelijkertijd de belangrijkste wegen in het gebied.

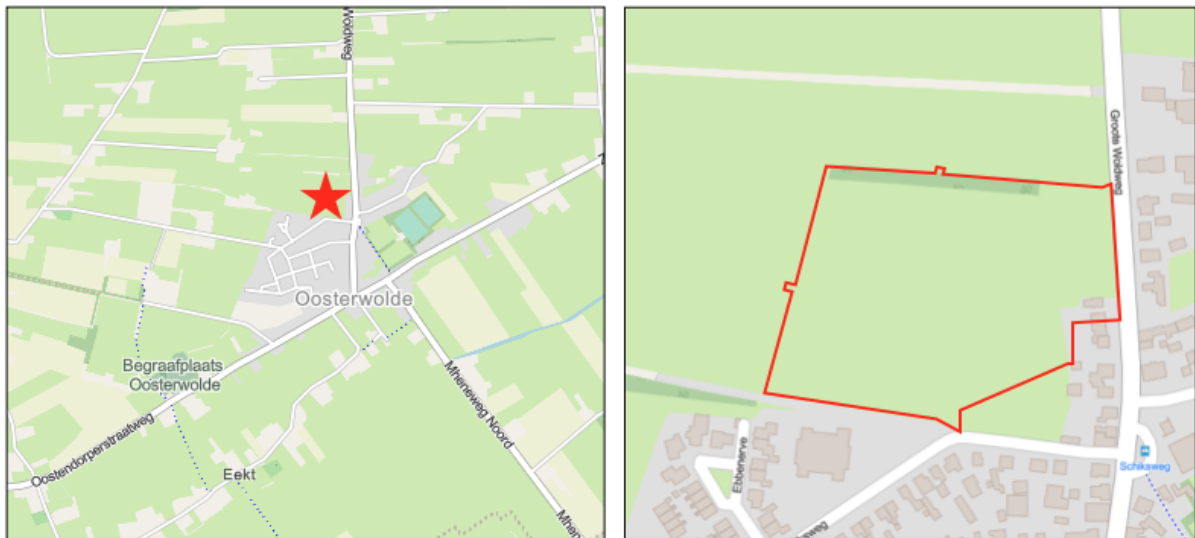
Aan het einde van de 19<sup>e</sup> eeuw is een echt dorp ontstaan, met het zuidelijke uiteinde van de Groote Woldweg als kern en een uitloper langs de Zwarteweg in oostelijke richting. De driehoek Mheneweg Noord/Zwarteweg/Groote Woldweg tekent zich duidelijk af als bebouwingskern in het agrarische verkavelingspatroon.

Het bebouwingspatroon is tot op heden in grote lijnen hetzelfde gebleven. Een verdichting van de bebouwing vond plaats langs de Zwarteweg, langs het begin van de Mheneweg Noord en langs het begin van de oude Duinkerkerweg. Ten westen van de oude dorpskern heeft een kleine uitbreiding plaatsgevonden, in de richting van het Landgoed Morren. De verdere woningbouw concentreerde zich vooral ten westen van de Groote Woldweg waar ook een dorps huis en een school werden gebouwd.

Het meest zuidelijke deel van de Groote Woldweg vormt de kern van het huidige dorp Oosterwolde. Het kerkgebouw aan de Groote Woldweg vormt een oriëntatiepunt in het noorden van het dorp. De toren is zichtbaar vanaf belangrijke wegen als de Mheneweg Noord en de Groote Woldweg. De bebouwing bestaat uit een menging van agrarische panden, soms wat terugliggende en meer dorpse bebouwing, die vrij dicht aan de weg ligt. Hierdoor ontstaat een besloten karakter, met veel doorzichten naar groene erven en tuinen. De meeste panden hebben een nog vrij oorspronkelijk karakter.

### **2.2      Ligging plangebied**

Het plangebied bevindt zich in het noordwesten binnen de bebouwde kom van de kern Oosterwolde en ligt globaal tussen de Groote Woldweg en de Schiksweg. In afbeelding 2.1 is de ligging van het plangebied aan de noordkant van de kern Oosterwolde (rode ster) en de directe omgeving (rode kader) weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied (Bron: ArcGIS)

### 2.3 Beschrijving plangebied

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied in het noordwesten van de kern Oosterwolde. Rondom het plangebied vormen woningen en agrarische gronden hoofdzakelijk de functionele structuur. Ten zuiden van het plangebied bevindt zich tevens een school. De Groote Woldweg en de rondom het plangebied aanwezige watergangen vormen de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager in de omgeving van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de oostzijde begrensd door de Groote Woldweg en woningen. Aan de zuidzijde vormt de Schiksweg de begrenzing en de noord- en westzijde wordt begrensd door een watergang.

Uitsluitend ten noorden van het woonperceel aan de Groote Woldweg 49 bevindt zich bebouwing in het plangebied. Het gaat hierbij om een verouderde schuur die komt te vervallen. Voor het overige is het plangebied in gebruik als grasland/agrarische cultuurgrond.

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 afbeeldingen 2.3 en 2.4 zijn straatbeelden opgenomen van de huidige situatie vanaf respectievelijk de Groote Woldweg en de Schiksweg.



Afbeelding 2.2 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)



Afbeelding 2.3 Straatbeeld vanaf de Groote Woldweg (Bron: Google streetview)

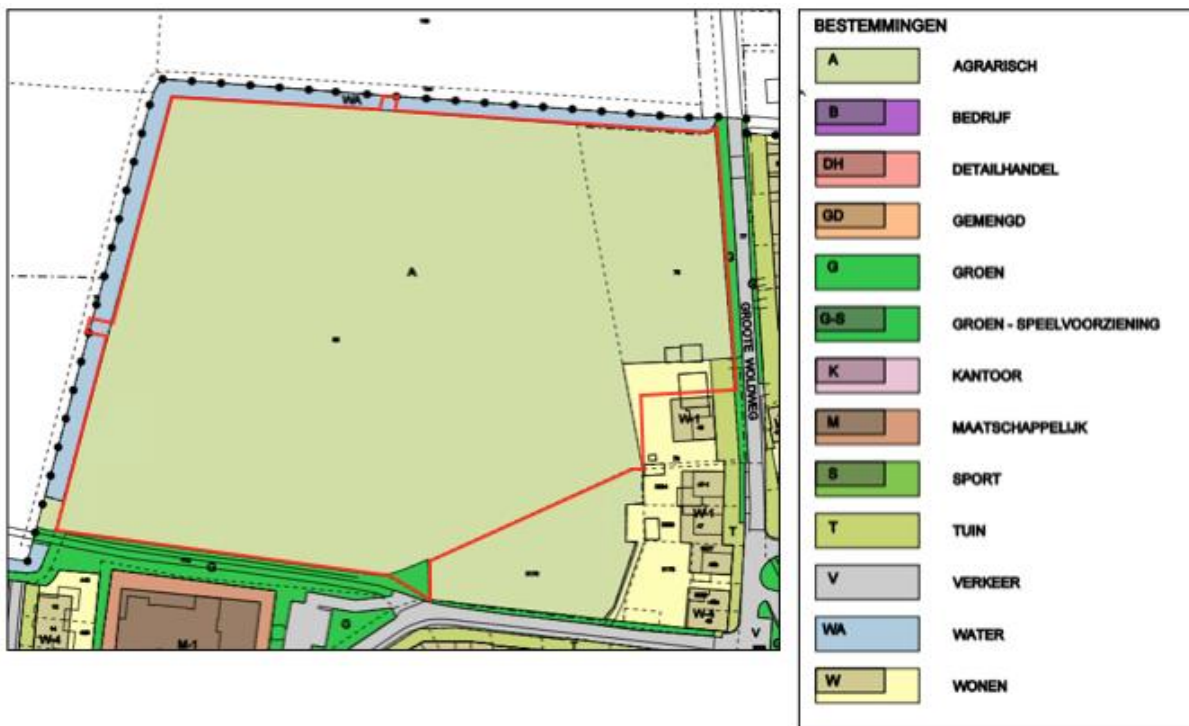


Afbeelding 2.4 Straatbeeld vanaf de Schiksweg (Bron: Google streetview)

## **2.4 Vigerend bestemmingsplan**

### **2.4.1 Algemeen**

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005". Dit bestemmingsplan is onherroepelijk geworden op 27 september 2009. In afbeelding 2.5 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is hierin indicatief weergegeven met de rode omlijning.



Afbeelding 2.5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

#### 2.4.2 Beschrijving bestemmingen

De gronden binnen het plangebied zijn op basis van het geldende bestemmingsplan "Oosterwolde Dorp 2005", voorzien van de enkelbestemmingen 'Agrarisch', 'Groen', 'Tuin', 'Water' en 'Wonen'.

##### 'Agrarisch'

Het merendeel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Agrarisch'. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor beplanting, bermen, waterlopen en cultuurgrond. Ondergeschikt zijn (hout)wallen, paardenbakken, paden en wegen toegestaan.

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden een aantal maatvoeringseisen.

##### 'Groen'

Een zeer beperkt deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Groen'. De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor bermen en beplanting, buitenspeelruimte, groenvoorzieningen en paden.

Op deze gronden zijn de bouwmogelijkheden beperkt tot het bouwen van (perceel)afscheidingsen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

##### 'Tuin'

Een zeer beperkt deel van het plangebied is voorzien van de bestemming 'Tuin'. Dit betreffen gronden ter hoogte van de Groote Woldweg 49. 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.

### **'Water'**

Ook is een zeer beperkt deel van het plangebied voorzien van de bestemming 'Water'. Gronden met deze bestemming zijn bedoeld voor onder ander kades, oevers, taluds, vijvers en waterlopen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 2 meter bedragen.

### **'Wonen'**

Ter hoogte van de Groote Woldweg 49 is een deel van het plangebied bestemd met de bestemming 'Wonen' zonder bouwvlak. 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. Binnen het plangebied bevindt zich geen bouwvlak.

### **2.4.3 Strijdigheid**

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. De beoogde woningbouwontwikkeling is qua gebruiks- en bouwregels niet toegestaan binnen het plangebied.

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-, regionaal 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 IJsselveltdelta (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 hoofdenenergiernetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

### 3.1.1.3 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'.

### 3.1.1.4 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).

Doordat in voorliggend geval de grens van 11 woningen ruimschoots wordt overschreden, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en volgt hierna een onderbouwing van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

#### **Behoefte**

Begin 2019 is door Companen een woningmarktonderzoek voor de kern Oosterwolde uitgevoerd. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting, hierna wordt ingegaan op de resultaten en hoe deze zich verhouden tot de voorgenomen ontwikkeling.

Op basis van de huidige bevolkingssamenstelling en de verwachte bevolkingsontwikkeling van de gemeente Oldebroek in de komende jaren bedraagt de woningbehoefte in de periode tot 2030 ongeveer 90 woningen. In de periode tot 2035 gaat het om een groei van circa 110 huishoudens. De woningbehoefte ligt daarmee tussen de 5 a 10 woningen per jaar. Hierbij is het advies om nieuwbouw gefaseerd en gedoseerd te ontwikkelen. Dus niet te grote aantallen tegelijkertijd op de markt brengen. Zeker in een dorpse setting is het van groot belang om hier zorgvuldig mee om te gaan. Gelet op de laatste nieuwbouwontwikkeling in Oosterwolde is het mogelijk om te starten met circa 15 tot 20 woningen en daarna te temporiseren naar circa 5 tot 10 woningen per jaar.

De kwalitatieve woningvraag in Oosterwolde is sterk gericht op de koopmarkt. De vraag richt zich in het koopsegment bijna volledig op grondgebonden woningen: rijwoningen, twee-kappers en vrijstaande woningen. Daarnaast lijkt er een grote behoefte te bestaan aan mogelijkheden voor zelfbouw. Kavels waarbij huishoudens zelfstandig een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning kunnen realiseren. Naast koopwoningen is er ruimte voor toevoeging in het (sociale) huursegment.

Hiermee kunnen twee groepen worden bediend: jonge starters en senioren. Met name voor senioren is er momenteel niet of nauwelijks aanbod in de huidige voorraad. Het toevoegen van levensloopgeschikte woningen op een centrale locatie (zowel grondgebonden als gestapeld) lijkt daarmee kansrijk. Mogelijk dat dit gecombineerd kan worden met het aanbieden van zorgfaciliteiten.

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt zowel kwalitatief als kwantitatief invulling gegeven aan de in het woningmarktonderzoek genoemde woningen. Het voornemen ziet toe op de realisatie van 68 woningen met een afwijkingsbevoegdheid tot 72 woningen met een diversiteit aan woningtypes. Het uitgangspunt is dat er 68 woningen worden gerealiseerd. Enkel wanneer (op den duur) de markt vraagt naar meer woningen of andere type woningen, zal het totaal aantal woningen in het plangebied oplopen tot 72 woningen. Het toevoegen van 4 woningen wordt door middel van een afwijkingsbevoegdheid in de regels van voorliggend bestemmingsplan vastgelegd. Doormiddel van het afwegingskader binnen deze bevoegdheid zal te zijner tijd worden beoordeeld of het toevoegen van deze woningen aanvaardbaar is.

Ten aanzien van de in het marktonderzoek genoemde gefaseerde toevoeging van woningen aan Oosterwolde is eveneens rekening gehouden. En samenhang met overige woningbouwinitiatieven in Oosterwolde is gekomen tot een algehele fasering. Voor voorliggend bestemmingsplan geldt de volgende fasering:

| Fase | Aantal woningen                    | Planning toevoegen aan de markt |
|------|------------------------------------|---------------------------------|
| 1    | 23 koopwoningen<br>15 huurwoningen | 2020                            |
| 2    | 15 koopwoningen                    | 2025                            |
| 3    | 15 koopwoningen                    | 2030                            |

In samenhang met de overige woningbouwinitiatieven in Oosterwolde blijkt dat er vanaf 2020 meer woningen worden toegevoegd dan in het marktonderzoek wordt aangegeven. Echter tussen 2020 en 2025 worden er, door de overige woningbouwinitiatieven, gemiddeld slechts 6 woningen aan de woningmarkt toegevoegd. Zodoende heeft de woningmarkt in Oosterwolde de tijd om zich aan te passen aan de nieuw te realiseren woningen. Vanaf 2025 tot en met 2030 zal enkel sprake zijn van het toevoegen van woningen ter plaatse van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan. Zodoende wordt er, conform het marktonderzoek getemporiseerd, om uiteindelijk de woningmarkt te vullen. Door middel van onderstaande tabel is de gehele gefaseerde toevoeging van woningen in Oosterwolde uiteengezet.

| Initiatiefnemer | Van Wijnen (plangebied)       | Derde | Totaal |
|-----------------|-------------------------------|-------|--------|
| Jaar            | Aantal toe te voegen woningen |       |        |
| 2020            | 38                            | 12    | 60     |
| 2021            |                               | 10    | 10     |
| 2022            |                               | 9     | 9      |
| 2023            |                               | 5     | 5      |
| 2025            | 15                            |       | 15     |
| 2030            | 15                            |       | 15     |

### Bestaand stedelijk gebied

Op dit moment zijn er vier woningbouwplannen in Oosterwolde, waarbij ruimte is voor realisatie van circa 120 woningen. Tot en met 2030 ligt de marktvraag iets lager (circa 90 woningen). Het planaanbod van 120 woningen speelt in op de marktvraag op iets langere termijn, namelijk de periode tot ongeveer 2035.

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling vindt plaats buiten bestaand stedelijk gebied, maar wil binnen de bebouwde kom van Oosterwolde. De drie overige woningbouwplannen vinden plaats op nagenoeg de laatst mogelijke binnenstedelijke inbreidingslocaties in Oosterwolde. Dit maakt dat er binnen het bestaand stedelijk gebied geen ruimte meer is voor woningbouw. Om

toch te kunnen (blijven) voorzien in de woningbehoefte in Oosterwolde, is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling noodzakelijk.

### **Conclusie ladder voor duurzame verstedelijking**

Geconcludeerd wordt dat er sprake is van een actuele behoefte aan woningen in Oosterwolde. De woningbehoefte kan en wordt beperkt opgevangen binnen bestaand stedelijk gebied. Alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied zijn ontoereikend, waardoor voldoende is verantwoord dat de voorgenomen ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet plaatsvinden.

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de ladder voor duurzame verstedelijking.

### **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 Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Nadien is de Omgevingsvisie meerdere malen geactualiseerd. Deze actualisaties hebben geleid tot de nu geldende geconsolideerde omgevingsvisie en -verordening, dat op 1 maart 2019 in werking is getreden.

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 Regio Noord-Veluwe*

De dynamiek van het afwisselend landschap is kenmerkend voor de Noord-Veluwe. Het landschap bestaat uit drie onderdelen: het water van de beken, de randmeren en de IJssel, de bossen van de Veluwe en het gebied daartussen voor werken, wonen en welzijn met daarbij een rijke cultuurhistorie. Centraal staat de zorg voor mens, omgeving en economie. Inwoners en bezoekers voelen zich thuis en welkom. Rust en reuring zijn in evenwicht, mensen zien om naar elkaar en zijn ondernemend. Ondernemers zijn proactief en krijgen de ruimte.

De economische ontwikkeling is de motor van de regio. Het gaat daarbij om: versterking van de recreatieve en toeristische sector, de innovatie van het bedrijfsleven, het vasthouden en versterken van zorgondernemers en een toekomstbestendige agrarische sector. Het goud van de regio, de leefbaarheid in de kernen, de natuurgebieden en het waterlandschap, zijn in 2030 met elkaar verbonden. Dat begint bij het behouden, versterken en benutten van de natuur en de landschappen, het water en de gemeenschap, de steden en de dorpen.

### 3.2.1.3 Wonen

De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroep van beleid zijn genoemd:

- ouderen;
- mensen met een zorgindicatie;
- jongeren;
- arbeidsmigranten;
- middeninkomens.

Een belangrijke opgave voor deze Regionale Woonagenda's is de programmering van veranderingen in de regionale woningvoorraad. Het betrekken van meerdere partijen helpt om vanuit verschillende achtergronden actuele informatie over de regionale woningmarkt te krijgen. Kansen en risico's van nieuwe projecten of van bestaande (harde) plancapaciteit kunnen zo beter worden onderbouwd.

De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.

### 3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland

Zoals in paragraaf 3.1.1.4 en bijlage 1 is aangetoond is in voorliggend geval sprake van een woningbouwontwikkeling waar behoefte aan is. Het voornemen is daarmee in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland.

## 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 voorliggend geval betreft het voornemen een binnenstedelijke woningbouwontwikkeling. Hierdoor is met name artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van toepassing.

Daarnaast ligt het plangebied in een gebied dat is aangewezen als 'Nationaal landschap' waardoor artikel 2.56 van de Omgevingsverordening van toepassing is.

Hierna wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de genoemde artikelen.

#### Artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda)

1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
  - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
  - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
  - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
  - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

#### Artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap)

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten.
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
  - a. er geen reële alternatieven zijn;
  - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
  - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage 6 (van de Omgevingsverordening).

#### *3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Omgevingsverordening Gelderland'*

##### Artikel 2.2

In paragraaf 3.1 is reeds aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. In paragraaf 3.3 (regionaal beleid) en paragraaf 3.4 (gemeentelijk beleid) wordt beleid inzake woningbouw beschreven en getoetst. Hieruit blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de beleidskaders. Korte-halve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen.

Met de ontwikkeling wordt de komende jaren voorzien in de woningbehoefte in de kern Oosterwolde. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met artikel 2.2 uit de Omgevingsverordening Gelderland.

##### Artikel 2.56

Ten aanzien van voorliggende ontwikkeling is het Nationaal Landschap De Veluwe van belang (specifiek: het deelgebied Oosterwolde – Oldebroek). De kernkwaliteiten van dit gebied worden als volgt beschreven:

*Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen*

- *Een groot gedeelte van de polder Oosterwolde ligt onder NAP-niveau. De polder werd en wordt beschermd door de Zeedijk.*
- *De Geldersche Gracht vormt de scheiding met het Kamperveen in Overijssel, waar een sterk verwant landschap ligt, echter met andere richtingen en meer bebouwing.*
- *Noord van Elburg en Oosterwolde vormen de slagen met sloten een waaierpatroon.*

Het plangebied is in de huidige situatie nagenoeg volledig in gebruik als agrarisch grasland. In de gewenste situatie wordt het plangebied bebouwd met 68 tot 72 woningen. Bebouwing binnen dit landschap is niet ongewoon.

Het plangebied bevindt zich tevens reeds binnen de bebouwde kom van de kern Oosterwolde. Waardoor zodoende reeds voorzienbaar was dat de locatie ooit bebouwd zou worden.

De voorgenomen ontwikkeling is noodzakelijk om in de kern Oosterwolde nu en in de toekomst te kunnen voorzien in voldoende woningen. De inbreidingslocaties in de kern zijn reeds toegewezen

voor separate woningbouwplannen. Hier is in paragraaf 3.1.1.3 op ingegaan. Hieruit volgt dat er geen reële alternatieve locaties zijn om te kunnen voorzien in de woningbehoefte voor de kern Oosterwolde. Doordat inbreiding niet meer mogelijk is, en uitbreiding noodzakelijk is, is het uitbreiden binnen de bebouwde komgrenzen (het plangebied) de meest logische optie.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is daarnaast sprake van een ontwikkeling met een groot maatschappelijk belang, namelijk de huisvestingsnoodzaak in Nederland en, lokaal gezien, in Oosterwolde.

Ter waarborging van de kernkwaliteiten van het Nationale landschap, is bij de planvorming nadrukkelijk rekening gehouden met de bestaande structuren en groenelementen in en om het plangebied. Zo worden de bestaande groenstructuren aan de noord- en zuidzijde behouden en versterkt. Deze groenstructuren zorgen voor een nadrukkelijk landschappelijk ingepast geheel. Hierdoor is de overgang tussen de bebouwing in het plangebied en het buitengebied verzacht. Daarnaast is de westzijde van het plangebied juist open gelaten. Hiermee is vanuit het plangebied sprake van vrije doorzichten over het open landschap. Binnen het plangebied is eveneens sprake van een zeer groen opgezette woonwijk.

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met artikel 2.56 uit de Omgevingsverordening Gelderland.

### **3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een actuele woonbehoefte in de kern Oosterwolde. In paragrafen 3.1, 3.3 en 3.4 is/wordt uitvoerig ingegaan op de behoefte naar de voorgenomen woningbouwontwikkeling.

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 gemeenten in Regio Noord-Veluwe werken al jaren samen aan verschillende ruimtelijke en maatschappelijke thema's. Op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting zijn dat de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Hatterij en Heerde. Dit heeft in de afgelopen jaren geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo hebben de regiogemeenten samen met de provincie Gelderland en de Noord-Veluwse woningcorporaties het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 voor Noord-Veluwe vastgesteld. Eerder is de Regionale Woonagenda 2012-2013 opgesteld.

Mede met het oog op nieuwe afspraken met de provincie in het kader van de Kwantitatieve Opgave Wonen, dat het oude Kwalitatieve Woningbouw Programma vervangt), hebben de samenwerkende gemeenten in Regio Noord-Veluwe deze Visie op Wonen in de regio opgesteld.

#### *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.

|            | <b>Bandbreedte tot 2020<br/>op basis van scenario's<br/>huishoudensprognose</b> | <b>Extramuralisatie<br/>tot 2020<br/>(huishoudens)</b> | <b>Totaal<br/>bandbreedte<br/>tot 2020<br/>(huishoudens)</b> |
|------------|---------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 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 duurdere koopwoningen;
- Dreigend overschot aan gewone rijwoningen in de koopsector.

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

Kwantitatief gezien is nog voldoende ruimte om nieuwe woningen in de regio te realiseren. Kwalitatief gezien speelt de voorgenomen ontwikkeling in op de behoefte naar levensloopbestendige woningen, 1- en 2-persoonshuishoudens, huurwoningen in de vrije sector, sociale huurwoningen en duurdere koopwoningen.

Dit brede kwalitatieve draagvlak wordt mogelijk gemaakt door in het plangebied een grote diversiteit aan type woningen te realiseren.

Opgemerkt wordt dat binnen het plangebied tevens rijwoningen worden gerealiseerd. Hiervan wordt aangegeven dat er een dreigend overschot is aan dergelijke woningen in de koopsector. Binnen voorliggend plan zal de markt dan ook bepalen of de rijwoningen worden verhuurd of verkocht. Daarnaast is een groot deel van de rijwoningen bedoeld als zijnde seniorenwoningen (levensloopbestendig). Hier is nadrukkelijk behoefte aan.

## 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 Structuurvisie 2030**

##### *3.4.1.1 Algemeen*

Op 18 februari 2003 heeft de raad van de gemeente Oldebroek de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek vastgesteld. In deze visie zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. Er wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente tot 2030. Hieruit blijkt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw. De gemeente wenst haar eigen identiteit te bewaren.

Oldebroek is een aantrekkelijke woongemeente met een prachtig buitengebied en moet dat over dertig jaar nog steeds zijn. Met deze gedachte als uitgangspunt geeft de gemeente aan wat er in de komende jaren wel en niet kan. De structuurvisie zal het uitgangspunt zijn voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke maatregelen die genomen gaan worden.

##### *3.4.1.2 Wonen*

De gemeente wil voldoende woningen realiseren voor de opvang van de eigen behoefte. Ingeschat wordt dat er voor de periode 2015-2030 behoefte is aan 810 tot 1.200 nieuwe woningen. De gemeente zet ook in op inbreiding. Inbreiding is mogelijk op nog onbebouwde plekken binnen de bestaande kernen of op locaties die hun huidige functie verliezen en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht.

Door de marktwerking kent de gemeente steeds meer dure woningen in de koopsector. Voor de minder welvarende huishoudens wordt het steeds moeilijker om een geschikte woning te vinden. Er blijkt veel behoefte te zijn aan woningen voor senioren, voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor specifieke doelgroepen, zoals gehandicapten. Inbreidingslocaties zijn door hun ligging zeer geschikt voor deze doelgroepen.

##### *3.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2030*

Op de eerste plaats moet worden opgemerkt dat de structuurvisie dateert uit 2003 en slechts indicatief een richting geeft aan onder andere de ontwikkeling op de woningmarkt binnen de gemeente. De woningmarkt zit echter niet stil. Uit paragraaf 3.1 met bijbehorende bijlage 1, blijkt dat een aantal opvattingen uit de structuurvisie daardoor inmiddels zijn achterhaald.

Op deze plaats wordt dan ook verwezen naar de onderbouwing in paragraaf 3.1, waar het voornemen is getoetst aan het meest actuele woningbehoefteonderzoek.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling inspeelt op een actuele woningbehoefte en daardoor wel in overeenstemming is met de 'Structuurvisie 2030'.

#### **3.4.2 Omgevingsvisie Oldebroek 2030**

##### *3.4.2.1 Algemeen*

De gemeente Oldebroek heeft op 13 december 2018 de Omgevingsvisie Oldebroek vastgesteld. De Omgevingsvisie Oldebroek heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Oldebroek. De visie geeft weer wat de ambitie van de gemeente Oldebroek is: optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. De visie is opgesteld in samenspraak met belanghebbenden, bedrijven en inwoners. In de visie zijn gebiedsgerichte en thematische visies opgenomen.

De Omgevingsvisie is opgesteld in de geest van de Omgevingswet. Volgens deze wet is het voor iedere overheid verplicht om een Omgevingsvisie op te stellen. Oldebroek kiest er voor om deze

visie zo breed mogelijk op te pakken en kijken naar economische-, sociale-, ruimtelijke-, milieu- en openbare orde & veiligheid gerelateerde thema's.

### 3.4.2.2 Visie

De gemeente Oldebroek zet in op de volgende koers:

1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving
2. Ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan
3. Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets-, wandelgebied
4. Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente
5. Goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit
6. Oldebroek klimaatneutraal

In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in een thematische uitwerking en een gebiedsgerichte uitwerking, waarbij de IDee-kaarten een belangrijk onderdeel zijn.

#### Thematisch:

- Thema 1: Leefbare dorpen met een actieve samenleving
- Thema 2: Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit
- Thema 3: Een vitaal economisch klimaat
- Thema 4: Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Thema 5: Bereikbaar, nabij en toegankelijk

#### Gebiedsgericht:

1. Grootschalig open landschap/Randmerengebied
2. Gemengd kleinschalig overgangsgebied
3. Natura-2000 gebied Veluwe

#### Idee-kaarten:

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. Voor het plangebied geldt Idee-kaart 'Kern Oosterwolde'.

Ten aanzien van de voorgenomen ontwikkeling is de volgende ontwikkelingsrichting afkomstig van de Idee-kaart van belang:

*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.*

Daarnaast zijn de volgende aandachts-/uitgangspunten van belang:

- *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.*

### 3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Oldebroek 2030

Op basis van de thematische benadering zijn in voorliggend geval de thema's (1) 'Leefbare dorpen met een actieve samenleving' en (2) 'Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit' van belang.

#### Leefbare dorpen met een actieve samenleving

Binnen dit thema wordt het belang van de kwalitatieve match tussen de vraag en het aanbod van woningen in de gemeente Oldebroek benadrukt. Daarbij worden twee doelgroepen benoemd. Enerzijds wil de gemeente Oldebroek jongeren in de gemeente kunnen vasthouden, anderzijds dient er sprake te zijn van voldoende aanbod aan levensloopbestendige woningen in de gemeente.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling sluit hierop aan door enerzijds betaalbare (huur)woningen te realiseren. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om de te realiseren rijwoningen. Anderzijds worden er specifiek woningen voor senioren gerealiseerd. Deze woningen worden levensloopbestendig gerealiseerd. De overige woningen zijn op eenvoudige wijze levensloopbestendig te maken. Daarnaast worden in het plangebied duurdere (vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen) mogelijk gemaakt. Deze woningen zorgen voor doorstroming op de woningmarkt waardoor elders woningen voor bijvoorbeeld starters vrijkomen. In hoofdstuk 5 wordt nader ingegaan op het woningbouwprogramma.

#### Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit

Binnen dit thema wordt benoemd dat de gemeente de ambitie heeft om groenstructuren (ook in de kernen) wil versterken. In verband met de leefbaarheid van de kernen en het behoud van jonge gezinnen, wordt eveneens ingezet op speelvoorzieningen in de kernen. Tot slot wordt benadrukt dat water (verdroging of overlast) en het afkoppelen van verhard oppervlak nadrukkelijk de aandacht krijgt.

De voorgenomen ontwikkeling sluit hier op meerder manieren op aan. Een belangrijk onderdeel van de voorgenomen ontwikkeling is de inpassingen van het plan in de (groene) omgeving. Door middel van een groeninpassingsplan is dit uitgewerkt (zie paragraaf 5.1.3). Naast de groene inpassing van het plangebied, is eveneens gekeken naar de groene uitstraling in het plangebied.

Binnen het plangebied is eveneens een speelvoorziening beoogd, wat aansluit op het beleid en daarmee inspeelt op het behoud en het aantrekken van jonge gezinnen naar de gemeente Oldebroek.

Tot slot is door middel van een waterhuishoudkundig plan (zie paragraaf 4.9) aangetoond dat ter plaatse van het plangebied voldoende mogelijkheden zijn om water te bergen en zodoende af te koppelen van het verhard oppervlak. Door de berging en afvoer van schoonhemelwater in het plangebied te regelen wordt de RWZI zoveel mogelijk ontzien.

#### Gebiedsgericht benadering

Op basis van de gebiedsgerichte benadering wordt opgemerkt dat het plangebied ligt in het gebiedstype 'Wonen'. Binnen de gebiedsgerichte benadering worden streefbeelden geschept ten aanzien van het woon- en leefklimaat in woongebieden. Het gaat daarbij de invloed van milieu- en omgevingsaspecten. In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt hierop ingegaan. Kortheidshalve wordt dan ook naar dit hoofdstuk verwezen.

#### Idee-kaart 'Kern Oosterwolde'

Zoals reeds benoemd, is voor de voorgenomen ontwikkeling IDee-kaart 'Kern Oosterwolde' van belang. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan om de ambitie van deze IDee-kaart doordat het voornemen toeziet op een woningbouwontwikkeling van woningen waar kwalitatief en kwantitatief behoefte naar is (zie o.a. paragraaf 3.1). In voorliggend geval is sprake van een uitbreidingsplan door dat de inbreidingslocaties reeds zijn of worden voorzien van een passende functie.

Doordat het plangebied grenst aan het buitengebied is nadrukkelijk rekening gehouden met de landschappelijke inpassing van het voornemen. Tevens zijn door middel van een

beeldkwaliteitsplan eisen gesteld aan de kwalitatieve uitstraling van het plangebied. Hierbij is rekening gehouden met de identiteit van Oosterwolde.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat met voorliggend plan voldoende rekening is gehouden met de inpassing van het plan in zowel de bebouwde als de groene omgeving.

#### Resumé

Al met al wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de 'Omgevingsvisie Oldebroek 2030'.

### **3.4.3 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 - 2020**

#### *3.4.3.1 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.

#### *3.4.3.2 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.

#### *3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020'*

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw waar de komende jaren in Oosterwolde behoefte aan is. Vorenstaande wordt bevestigd in het 'Woningmarktonderzoek Oosterwolde' (zie paragraaf 3.1 en bijlage 1). Qua woningtype en aantallen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020'.

### **3.4.4 Welstandsnota Gemeente Oldebroek**

#### *3.4.4.1 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.

#### *3.4.4.2 Toetsing van het initiatief aan de Welstandsnota Gemeente Oldebroek*

Voor het plan is een beeldkwaliteitsplan opgesteld, waarbij aansluiting is gezocht bij de welstandsnota. Het beeldkwaliteitsplan wordt gebruikt als basis voor een verdere stedenbouwkundige uitwerking van het plangebied. De uitgangspunten en randvoorwaarden uit dit rapport zijn in de planregels vastgelegd. Het beeldkwaliteitsplan heeft daarbij de status van beeldkwaliteitsplan en maakt om die reden onderdeel uit van de welstandsnota. Het bouwplan in dit kader moet daarom voor advisering worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan is opgenomen als Bijlage 1 van de regels in dit plan. De uitgangspunten en voorwaarden van het beeldkwaliteitsplan zijn echter onverminderd van toepassing op de nieuwe woningen en bijgebouwen in het gehele plangebied.

### **3.4.5 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 2006**

#### *3.4.5.1 Algemeen*

In het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden. Door het afnemen van de betekenis van de landbouw moet ruimte worden gegeven aan nieuwe functies zoals recreatie en landgoederen, die met het oog op kwaliteit worden ingepast. Wel wordt opgemerkt dat het aantal hectare landbouwgrond niet of nauwelijks afneemt. Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven, om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen.

#### *3.4.5.2 Kampenlandschap/hoeven*

Het plangebied ligt in het Kampenlandschap/hoeven. Het kampenlandschap wordt gekenmerkt door verscheidenheid in beeldvormende elementen en afwisseling in hoogte, bodemgebruik en openheid. Bebouwing komt in verschillende vormen verspreid in het gebied voor. Het ruimtelijke beeld wordt verder bepaald door een breed scala aan begroeiingselementen. Traditioneel komen bouwland en grasland voor, maar de laatste jaren is maïs overheersend.

In Oldebroek is de oorspronkelijk langgerekte kampenlandschapzone versnipperd geraakt door het binnendringen van bebouwing en uitbreiding van de woonkernen 't Loo, Wezep en Hattemerbroek. Er is weinig ruimtelijke samenhang.

De zandrug rondom Oosterwolde staat in sterk contrast met de polder. Een zwak glooiend landschap, verspreid liggende boerderijen, goed onsloten met veel boomsingels, houtwallen en solitaire bomen vormen de bouwstenen. Cultuurhistorische waarden bezitten de vele boerderijen in klassiek Veluwe bouwstijl op de enkele meters hoge terpen. De schaal van het gebied is aanzienlijk kleiner dan in het polderlandschap en de afwisseling is groter.

#### *3.4.5.3 Toetsing*

Hoewel het plangebied zich bevindt binnen de bebouwde kom van de kern Oosterwolde, vinden er ontwikkelingen plaats op voornamelijk agrarische gronden. Bij de voorgenomen ontwikkeling is nadrukkelijk rekening gehouden met bestaande groenstructuren rondom het plangebied. Het gaat hierbij om de groene randen aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Deze groenstructuren worden behouden waardoor de kenmerkende boomsingels refereren naar het hoevenlandschap. In het plangebied wordt een groenvoorziening (groen wig) gerealiseerd, binnen deze groenvoorziening en verspreid tussen de woningen worden solitaire bomen voorzien. Ook deze groenelementen refereren naar de oorspronkelijke kenmerken van het landschap.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met het LOP.

### **3.4.6 Klimaatneutraal Oldebroek**

#### *3.4.6.1 Algemeen*

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 energie-opgave, 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.

#### *3.4.6.2 Toetsing*

De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een klimaat neutraal Oldebroek door woningen te realiseren die niet op het gasnet worden aangesloten. Daarnaast zullen de woningen in ieder geval voldoen aan de in het Bouwbesluit geëiste EPC normen.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van de kansrijke gebieden en projecten zoals genoemd in de Verkenning grootschalige duurzame energieopwekking. Met het duurzaam (gasloos) opleveren van de woningen past het initiatief in het klimaatbeleid van de gemeente Oldebroek.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente Oldebroek.

### **3.4.7 Energieneutraal Oldebroek**

#### *3.4.7.1 Algemeen*

De ambitie binnen de gemeente Oldebroek is om in 2050 – en bij voorkeur eerder- klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat er in de gemeente dan evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als wordt verbruikt. In 2015 heeft Oldebroek het Gelders Energieakkoord ondertekend. De Routekaart Klimaatneutrale Regio Noord-Veluwe is vertrekpunt voor het lokale beleid. Deze routekaart volgt zeven scenario's. Eén van de scenario's is "Al het vastgoed duurzaam". Vanaf 2020 zal het energieneutraal bouwen in het Bouwbesluit worden opgenomen als voorschrift. Daarop inspelend wordt de eis gesteld dat nieuwbouwwoningen in het kader van het VAB-beleid energieneutraal worden opgeleverd.

#### *3.4.7.2 Toetsing*

De woningen worden geheel gasloos gerealiseerd, en gebouwd met moderne kennis en materialen om het energieverbruik te minimaliseren. Er wordt daarmee bijgedragen aan het scenario "Al het vastgoed duurzaam". Geconcludeerd wordt dat het voornemen bijdraagt aan een energieneutrale gemeente.

#### **3.4.8 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

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's cultuurhistorie, archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, water, het Besluit milieueffectrapportage en verkeer en parkeren.

### 4.1 Cultuurhistorie & Archeologie

#### 4.1.1 Cultuurhistorie

##### 4.1.1.1 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.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *"een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden"* dient te bevatten.

##### 4.1.1.2 Situatie plangebied

Het plangebied is gelegen tegen het dorp Oosterwolde aan. Oosterwolde is gelegen op een dekzandrug en kent al een langdurige bewoningsgeschiedenis. Zo was er in de middeleeuwen in of nabij het dorp het domeingood "Hof Ter Eekt" gelegen. Domeingoederen zijn combinaties van hoven en onderhorige boerderijen. De hoven waren centrale boerderijen waar de opbrengsten van alle onderhorige boerderijen in natura werden verzameld en van daaruit aan de grondeigenaar (bijvoorbeeld een klooster, bisschop of particulier) werden overgedragen. De locatie is (nog) onbekend waar het domeingood gestaan heeft. Vanaf de jaren 60 groeit het dorp langzaam naar zijn huidige omvang.

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 van het plangebied niet aan. Daarbij dient opgemerkt te worden dat de nieuwe bebouwing zich zal voegen in het gebied. Van enige aantasting van de cultuurhistorische waarden en monumenten waarop voorliggend initiatief van invloed kan zijn is geen sprake.

Uit historische gegevens is echter wel gebleken dat in het plangebied in het verleden een V1-bommenwerper is neergestort. Ten zuiden van het plangebied is een monument ter herinnering van deze gebeurtenis geplaatst. Het voornemen bestaat dit monument te verplaatsen naar een locatie in het plangebied, op de locatie waar de V1-bommenwerper vermoedelijk is neergestort. Op deze manier wordt een bijdrage geleverd aan het herkenbaar maken van een deel van de geschiedenis van Oosterwolde.

Al met al wordt gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt. Hier wordt juist een bijdrage aan geleverd.

#### 4.1.2 Archeologie

##### 4.1.2.1 Algemeen

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

##### Erfgoedwet

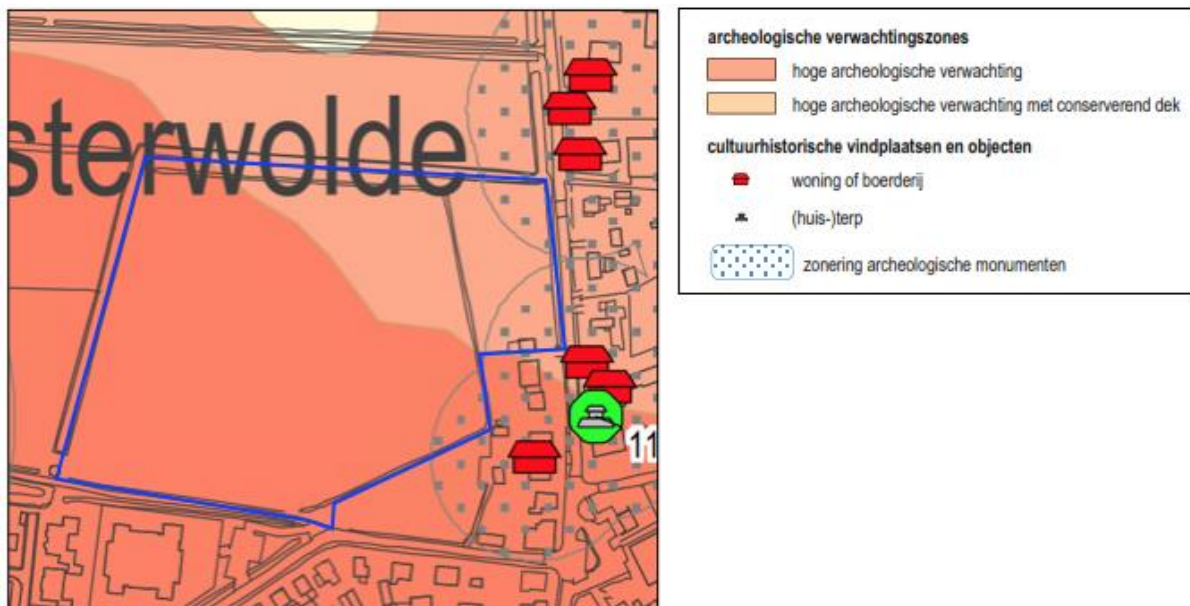
Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

##### 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.

##### 4.1.2.2 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 belijning.



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

Vanwege de ligging van het plangebied in een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde, is door Laagland Archeologie een Inventariserend veldonderzoek –

verkennde fase (bijlage 3) en karterende fase (bijlage 4) uitgevoerd. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Op basis van het verkennde booronderzoek kon niet worden uitgesloten dat ter plaatse van het plangebied nog intacte archeologische vindplaatsen aanwezig konden zijn. Om hier uitsluitend over te verkrijgen, is een vervolgonderzoek in de vorm van karterende boringen uitgevoerd.

De karterende boringen hebben geen archeologische indicatoren opgeleverd. Daarom wordt aangenomen dat zich geen archeologische vindplaatsen in het plangebied bevinden. Geadviseerd wordt het plangebied vrij te geven van vervolgonderzoek.

#### **4.1.3 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.

Sigma Bouw & Milieu heeft ter plaatse van het plangebied een verkennd en aanvullend milieukundig bodemonderzoek 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 5.

#### **4.2.2 Onderzoeksresultaten**

##### *4.2.2.1 Verkennd milieukundig bodemonderzoek NEN 5740+A1*

Zintuigelijk zijn in de grond plaatselijk puinresten waargenomen.

Een samenvatting van de toetsingsresultaten staan weergegeven in tabel 29 van het bijbehorende rapport (bijlage 5). Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

##### Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)

De bovengrondmengmonsters MM1 t/m MM5 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde respectievelijk de detectiewaarde.

Het puinhoudende bovengrondmengmonster MM6 bevat een verhoogd gehalte polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) (som 10) ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het verhoogd gemeten gehalten PAK's in het bovengrondmengmonster MM6 overschrijdt de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0,5) niet en geeft daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het baksteensporen houdende bovengrondmengmonster MM7 bevat een verhoogd gehalte koper, lood en zink (zware metalen) ten opzichte van de achtergrondwaarde. De verhoogd gemeten gehalten koper, lood en zink (zware metalen) in het bovengrondmengmonster MM7 overschrijden de tussenwaarde (indicatie voor nader onderzoek) en de bodemindex waarde (>0,5) niet en geven daardoor uit milieuhygiënische overweging geen directe aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek.

Het individuele bovengrondmonster van boring 43 (olievat) bevat een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de interventiewaarde. Het sterk verhoogd gemeten gehalte minerale olie in het bovengrondmonster van boring 43 overschrijdt de interventiewaarde en geeft daardoor aanleiding tot het instellen van aanvullend onderzoek (zie paragraaf 4.2.2.2).

#### Ondergrond (0,6-2,0 m-mv)

De ondergrondmengmonsters MM9 t/m MM12 bevatten geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzicht van de achtergrondwaarde respectievelijk de detectiewaarde.

#### Grondwater

##### **peilbuis 1 (1.8-2.8 m-mv)**

Het grondwater ter plaatse van de peilbuis 1 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0,5) niet en geeft daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

##### **peilbuis 2 (1.9-2.9 m-mv)**

Het grondwater ter plaatse van de peilbuis 2 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde en/of detectiewaarde.

##### **peilbuis 3 (1.8-2.8 m-mv)**

Het grondwater ter plaatse van de peilbuis 3 bevat een verhoogd gehalte barium (zware metalen) ten opzichte van de streefwaarde. Het verhoogd gemeten gehalte barium overschrijdt de tussenwaarde en de bodemindex waarde (>0,5) niet en geeft daardoor geen directe aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

##### **peilbuis 4 (1.7-2.7 m-mv)**

Het grondwater ter plaatse van de peilbuis 4 bevat geen van de onderzochte stoffen verhoogd ten opzichte van de streefwaarde en/of detectiewaarde.

#### *4.2.2.2 Aanvullend bodemonderzoek ter plaatse van boring 43*

#### Grond

Op basis van de onderzoeksresultaten uit het verkennend- en aanvullend bodemonderzoek zijn in de onderzochte grondmonsters ter plaatse van het lekkende olievat ter plaatse van boring 43 licht tot sterk verhoogde gehalten minerale olie gemeten.

De bovengrondmonsters ter plaatse van de afperkende boringen 101 t/m 104, bevatten geen verhoogde gehalten minerale olie t.o.v. de achtergrondwaarde en/of de detectiewaarde. In het verticale vlak is de verontreiniging met minerale olie in de grond ter plaatse van boring 100 middels onderzoek van de diepere laag van 1.0-1.2 m-mv analytisch afgeperkt tot gehalten onder de tussenwaarde. In deze laag is nog wel een verhoogd gehalte minerale olie ten opzichte van de achtergrondwaarde gemeten. Op basis van de bekende onderzoeksresultaten is ter plaatse van de onderzoekslocatie naar schatting ca. 6 m grond sterk verontreinigd met minerale olie (gehalten boven de interventiewaarde) (ca. 6 m x ca. 1.0 m) (traject gemiddeld ca. 0.0 m-mv tot ca. 1.0 m-mv). Bij de schatting is gerekend met een gemiddelde verontreinigde laagdikte van ca. 1.0 meter.

Aangezien de afperking van de verontreiniging in verticale richting nog niet volledig is kan ten aanzien van de totale omvang van de verontreiniging met minerale olie in de grond (gehalten boven de achtergrondwaarde) ter plaatse van en rondom boring 43 op basis van de bekende onderzoeksresultaten geen betrouwbare uitspraak worden gedaan.

#### Grondwater

Ter verificatie van de milieuhygiënische kwaliteit van het grondwater is in de kern van de verontreiniging een peilbuis (peilbuis 100) geplaatst. Het grondwater uit peilbuis 100 bevat geen

verhoogde gehalten minerale olie en vluchtige aromaten ten opzichte van de streefwaarde. Geconcludeerd kan worden dat de verontreiniging zich vanuit de grond nog niet naar het grondwater heeft verspreid.

#### 4.2.2.3 Verkennend onderzoek asbest in grond NEN 5707+C2

Het onderzoek asbest in grond volgens NEN-5707+C2 heeft zich beperkt tot de toplaag van druppelzone aan de noordzijde van de af te breken schuur alsmede ter plaatse van de bovengrond ter plaatse van twee puindammen in het weideperceel (zie bijlage 2 van het onderzoeksrapport (bijlage 5)).

##### Maaiveld

Op basis van de visuele locatie-inspectie is op het maaiveld ter plaatse van de geïnspecteerde delen van de locatie geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

##### Bovengrond (0,0-0,5 m-mv)

In de onderstaande tabel staan de toetsresultaten van de geanalyseerde asbestmonster weergegeven.

| inspectiegat         | diepte (m-mv.) | gemiddelde gewogen asbest concentratie (mg/kg d.s) |
|----------------------|----------------|----------------------------------------------------|
| druppelzone          | 0,0-0,1        | 0,8                                                |
| Dam 1<br>(G1 t/m G3) | 0,0-0,5        | <1,1                                               |
| Dam 2<br>(G4 t/m G7) | 0,0-0,5        | <1,1                                               |

##### Druppelzone schuur/berging

##### **toplaag (0,0-0,1 m-mv)**

In de uitgegraven grond ter plaatse van de druppelzone van de schuur (gedeelte dat afwater op onverharde bodem), uit de inspectiegaten G8 t/m G10 (0.0-0.1 m-mv) (fractie >20 mm), is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het geanalyseerde toplaagmengmonster druppelzone (zeeffractie < 20 mm) van de inspectiegaten G8 t/m G10 (laag 0.0-ca.0.1 m-mv) uit de toplaag is een gemiddeld gewogen concentratie asbest gemeten van 0.8 mg/kg d.s.

Het totale indicatief gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de toplaag uit de inspectiegaten G8 t/m G10 bedraagt ter indicatie 0.8 mg /kg d.s en is daarmee niet verhoogd ten opzichte van de interventiewaarde (100 mg/kg d.s) voor asbest. Het verhoogd gemeten gehalte asbest overschrijdt eveneens het criterium voor nader onderzoek (> 50 mg/kg d.s.) niet. Opgemerkt wordt dat in de zeeffractie <0.5 mm enkele losse vezels zijn aangetoond.

##### Puindammen

##### **bovengrond (0,0-0,5 m-mv)**

Ter plaatse van de inspectiegaten G1 t/m G3 (puindam 1) is in de bovengrond zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen. Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de inspectiegaten G1 t/m G3 bedraagt ter indicatie <1.1 mg/kg d.s en is daarmee niet verhoogd ten opzichte van de bepalingsgrens. Het bodemmateriaal uit de inspectiegaten G1 t/m G3 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest. Ter plaatse van de inspectiegaten G4 t/m G7 (puindam 2) is in de bovengrond zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal waargenomen.

Het totale gemiddeld gewogen gehalte asbest (fractie <20 mm + fractie >20 mm) in de inspectiegaten G4 t/m G7 bedraagt ter indicatie <1.1 mg/kg d.s en is daarmee niet verhoogd ten opzichte van de bepalingsgrens. Het bodemmateriaal uit de inspectiegaten G4 t/m G7 is niet aantoonbaar verontreinigd met asbest.

### **ondergrond (0.5-2.0 m-mv)**

#### fractie >20 mm

Op basis van de uitgevoerde inspectie van het opgeboorde materiaal uit de inspectiegaten G1 en G4, G2 zijn vanaf ca. 0.5 m-mv visueel geen asbestverdachte materialen waargenomen.

#### fractie <20 mm

Van de ongeroerde ondergrond zijn in deze fase van het onderzoek geen grondmonsters geanalyseerd op de fractie <20 mm. Omdat geen asbestverdacht materiaal (met fractie > 20 mm) in de ongeroerde ondergrond is aangetroffen is de verwachting dat er geen asbest met fractie < 20 mm in de ongeroerde ondergrond aanwezig is.

#### *4.2.2.4 Aanbeveling*

In het kader van de zorgplicht (artikel 13 Wbb) dient formeel gezien een na 1987 ontstane bodemverontreiniging te worden gesaneerd. Bij bodemherstel (bodemverontreinigingen ontstaan na 1 januari 1987) is het niet relevant of het gaat om een ernstig of een niet ernstig geval. Hierbij moet het herstel (volledig verwijderen van de verontreiniging) worden uitgevoerd.

Geadviseerd wordt de ontstane bodemverontreiniging ter plaatse van boring 43 voorafgaand aan de ontwikkeling van het terrein te saneren. Indien wordt overgegaan tot een eventuele sanering van de verontreiniging of voor het treffen van sanerende maatregelen dient vooraf een plan van aanpak, waarin de voorgenomen saneringswerkzaamheden worden beschreven, te worden opgesteld. Het plan dient voorafgaand aan de werkzaamheden ter goedkeuring te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

### **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. Het advies voor sanering geldt echter voor slechts één woonkavel. Ter plaatse van deze woonkavel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat de sanering wordt uitgevoerd voordat ter plaatse wordt ontwikkeld.

De bodemkwaliteit in nagenoeg het gehele plangebied wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik, voor één woonkavel dient een verontreiniging te worden gesaneerd.

## **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.

### 4.3.2 Gebiedsbescherming

#### 4.3.2.1 Natura 2000-gebieden

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.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op ruim 3,3 kilometer afstand van het plangebied. Dit betreft de het Natura 2000-gebied de 'Veluwerandmeren' wat niet stikstofgevoelig is. Op circa 4 kilometer afstand ten oosten van het plangebied bevindt zich het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de 'Veluwe'. Om aan te tonen of het voornemen resulteert in significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het rapportage behorend bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 7.

Uit het stikstofdepositieonderzoek blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van stikstofdepositie met significante negatieve effecten voor Natura 2000-gebieden. Opgemerkt wordt dat het stikstofonderzoek nog uitgaat van de bouw van 77 woningen. Dit aantal is tijdens de planvorming gereduceerd naar 72 woningen. Vorenstaande maakt dat de stikstofemissie lager zal zijn dan waarmee is gerekend.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen geen significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

#### 4.3.2.2 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 circa 3,2 kilometer 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

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 6 van deze toelichting.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende amfibieën-, vogel-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en/of voortplantingsplaats en bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats. Vleermuizen bezetten geen verblijfplaats in het plangebied en er nestelen geen vogels in het plangebied. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten, die mogelijk 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. Grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Wel geldt een vrijstelling voor het beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling.

### 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:

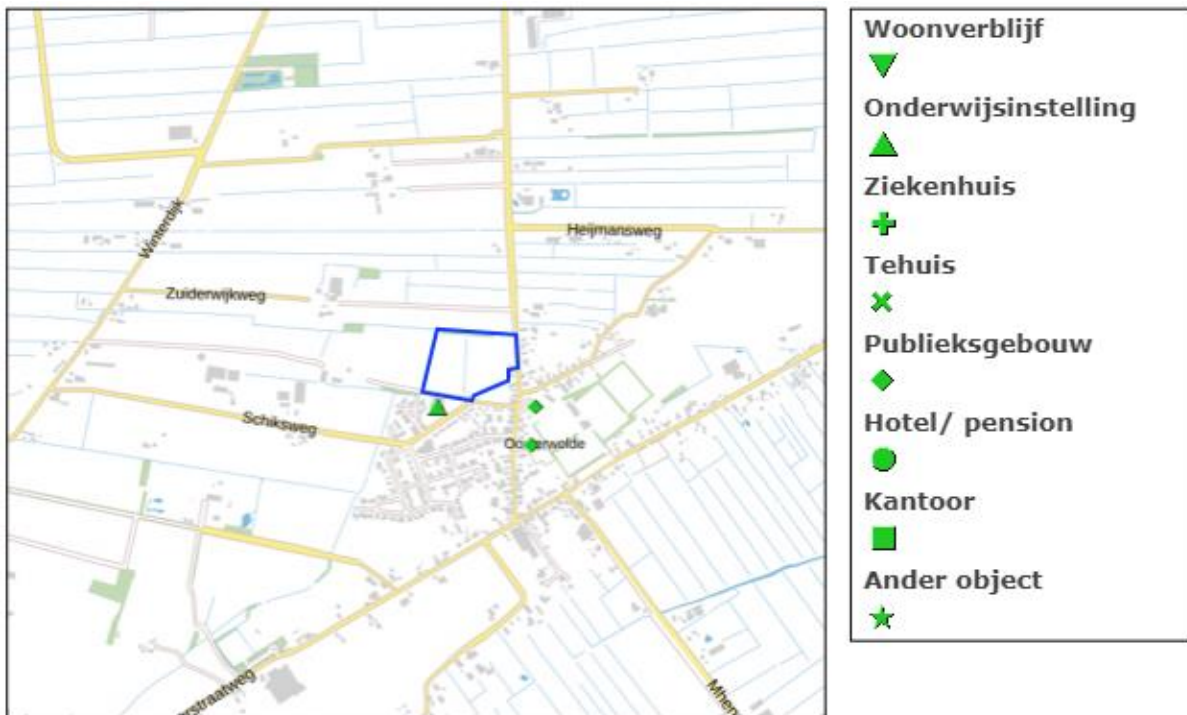
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

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 4.2 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.

Opgemerkt wordt dat de groene aanduidingen op de kaart gevoelige functies betreffen. Doordat in het plangebied geen gevaarlijke functies worden toegevoegd, lopen de gevoelige functies rondom het plangebied geen gevaar als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

#### 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 industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk

maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

#### 4.5.2 Wegverkeerslawaaï

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).

Om inzicht te verkrijgen in of ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de Wgh, is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport is in bijlage 8 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen.

Het plangebied ligt in de nabijheid van de Groote Woldweg en de Schiksweg. Slechts een beperkt deel van de Groote Woldweg (relevant deel) betreft een weg met een wettelijke geluidszone. Dit betreft het deel van de weg dat buiten de bebouwde kom is gelegen. Hier mag 60 km/uur worden gereden. Direct langs het plangebied, binnen de bebouwde kom, mag over de Groote Woldweg slechts 30 km/uur worden gereden. Voor dit deel van de weg geldt geen wettelijke geluidszone. Op de Schiksweg geldt eveneens een snelheidsregime van 30 km/uur, waardoor ook voor deze weg geen wettelijke geluidszone geldt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn deze wegen wel in het akoestisch onderzoek meegenomen.

Uit de analyse van de resultaten blijkt dat enkel ten aanzien van het deel van de Groote Woldweg waar maximaal 30 km/uur mag worden gereden, sprake is van resultaten hoger dan de voorkeurswaarde van 48 dB. Zoals reeds aangegeven vallen 30 km/uur wegen buiten de Wet geluidhinder. In het kader van een goede ruimtelijke ordening en conform het gemeentelijke geluidsbeleid, is het deel van de Groote Woldweg waar een 30 km/uur snelheidsregime geldt toch getoetst conform de Wgh.

Opgemerkt wordt dat de resultaten boven de voorkeurswaarden uitsluitend ter plaatse van de woningen aan de Groote Woldweg zijn gemeten.

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat bron- en overdrachtsmaatregelen rekenen op zwaarwegende bezwaren. Doordat de geluidsbelasting afkomstig is van een 30 km/uur weg, kan geen hogere waarde worden aangevraagd.

Met het nemen van gevelmaatregelen (ter plaatse van de getoetste woningen) met een geluidwering van 24 dB wordt aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voldaan. Dit kan bijvoorbeeld door HR++ beglazing toe te passen.

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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende 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 betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

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 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m<sup>2</sup> 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**

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.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. In paragraaf 5.2 wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen berekend op afgerond 544 verkeersbewegingen per weekdag. Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in afbeelding 4.3 is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 0% is gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft.

### **Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit**

|                                                                                                      |      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| Jaar van planrealisatie                                                                              | 2021 |
| Extra verkeer als gevolg van het plan                                                                |      |
| Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)                                                         | 544  |
| Aandeel vrachtverkeer                                                                                | 0,0% |
| Maximale bijdrage extra verkeer                                                                      |      |
| NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                 | 0,41 |
| PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>                                                                | 0,08 |
| Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>                                           | 1,2  |
| <b>Conclusie</b>                                                                                     |      |
| <b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate;<br/>geen nader onderzoek nodig</b> |      |

*Afbeelding 4.3 Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit*

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk.

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 'rustige woonwijk'. Dit vanwege dat de rondom het plangebied geen sprake is van een zekere menging van functies.

| Milieucategorie | Richtafstanden tot<br>omgevingstype rustige<br>woonwijk | Richtafstanden tot omgevingstype<br>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.

Rondom het plangebied komen een aantal relevante milieubelastende functies voor. Het gaat om een maatschappelijk gebouw (in gebruik als basisschool) aan de Schiksweg 12 en een viertal grondgebonden agrarisch bedrijven aan de Groote Woldweg 56 en 58, de Schiksweg 30 en de Zuiderwijkerweg 2.

De basisschool aan de Schiksweg 12 betreft een milieucategorie 2 functie, waarvoor een grootste richtafstand van 30 meter voor mogelijke geluidshinder geldt. De dichtstbijzijnde in het plangebied geprojecteerde woning bevindt zich op circa 32 meter afstand van de basisschool. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

De grondgebonden agrarisch bedrijven betreffen een milieucategorie 3.2 bedrijf, waarvoor een grootste richtafstand van 100 meter geldt. Bij agrarische bedrijven zijn echter niet de adviesafstanden van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in paragraaf 4.8 nader op ingegaan. Voor de grondgebonden agrarische bedrijven geldt, indien het aspect geur buiten beschouwing wordt gelaten, een grootste richtafstand van 30 meter voor de aspecten stof en/of geluid. In onderstaande tabel staat weergegeven wat de afstand is tussen de dichtstbijzijnde woning in het plangebied tot de bestemmingsgrens van de betreffende agrarische bedrijven:

| Adres             | Afstand tot dichtstbijzijnde woning |
|-------------------|-------------------------------------|
| Groote Woldweg 56 | 20 meter                            |
| Groote Woldweg 58 | 50 meter                            |
| Schiksweg 30      | 136 meter                           |
| Zuiderwijkerweg 2 | 240 meter                           |

Zichtbaar is dat, door te meten tussen de dichtstbijzijnde woning in het plangebied tot de bestemmingsgrenzen van de agrarisch bedrijven, de afstand tot het agrarisch bedrijf aan de Groote Woldweg 56 onvoldoende groot is. Als echter wordt gemeten tussen de dichtstbijzijnde milieubelastende bron (bedrijfsgebouw niet zijnde de bedrijfswoning), wordt met 50 meter ruimschoots voldaan aan de richtafstanden. De laatstgenoemde meetmethode is het meest realistisch, aangezien het niet aannemelijk is dat de bedrijfswoning (nr. 56) in de toekomst ruimte gaat maken voor agrarische bedrijfsbebouwing en zodoende te dicht op de woningen in het plangebied wordt gesitueerd. Vorenstaande scenario is eveneens uitgesloten door de reeds maatgevende bestaande woningen rondom het agrarisch bedrijf. Gelet op het vorenstaande vinden de milieubelastende activiteiten op voldoende afstand van het plangebied plaats.

Met het milieuaspect 'geur' buiten beschouwing latend, is ter plaatse van het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Omliggende milieubelastende functies worden niet in hun bedrijfsvoering belemmerd.

#### 4.7.4 Conclusie

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

### 4.8 Geur

#### 4.8.1 Algemeen

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane

geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven gelden tevens vaste afstandseisen. Deze eisen zijn gebaseerd op en komen overeen met de vaste afstanden zoals opgenomen in de Wgv.

#### 4.8.2 Situatie plangebied

Zoals in paragraaf 4.7 is aangegeven, bevinden zich rondom het plangebied een aantal (planologisch toegestane) agrarische bedrijven. Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom (op de rand met het buitengebied), waardoor dient te worden voldaan aan de vaste onderlinge afstand tussen het geurobject en het geurgevoelige object van 100 meter.

Bij een strikte benadering van de Wgh en uitgaande van de planologische situatie, wordt niet voldaan aan de te houden afstand van 100 meter. Echter moet worden opgemerkt dat ter plaatse van de Groote Woldweg 58 planologisch gezien (op basis van het aldaar geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2007") uitsluitend een niet-volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering is toegestaan. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" is 'niet-volwaardig bedrijf' als volgt gedefinieerd:

*"een agrarisch bedrijf waarvan de bedrijfsomvang niet minder is dan 10 Nederlandse grootte-eenheden (nge) en niet meer is dan 40 Nederlandse grootte-eenheden (nge);"*

Het vorenstaande maakt dan ook dat de agrarische activiteiten enkel beperkt van aard mogen zijn. Het houden van vee op deze locatie is een tussenvariant tussen het hobbymatig houden van dieren en een volwaardig agrarisch bedrijf. Gelet op de beperkte toegestane aard van de agrarische bedrijfsvoering is de geurbelasting van dit agrarisch bedrijf vanzelfsprekend aanzienlijk lager dan bij een volwaardig agrarisch bedrijf.

Naast het vorenstaande is tevens gekeken naar de feitelijke situatie ter plaatse van de genoemde agrarische bedrijfspercelen. Op basis van actuele luchtfoto's, alsmede straatbeelden is duidelijk zichtbaar dat ter plaatse van de Groote Woldweg 56 geen bebouwing e.d. aanwezig is waar het stallen van vee mogelijk is. Van geurhinder vanaf dit perceel zal dan ook geen sprake zijn. Ter plaatse van de Groote Woldweg 58 zijn nog wel agrarische opstallen zichtbaar waar het houden van vee mogelijk is. Zoals eerder aangegeven gaat het hier om een beperkte vorm van het houden van vee.

Daarnaast dient in ogenschouw te worden genomen of de agrarische bedrijfspercelen worden gehinderd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Immers zijn ter plaatse planologisch wel de rechten om bepaalde agrarische activiteiten te ontplooiën. In dit kader wordt opgemerkt dat bestaande woningen langs de Groote Woldweg (o.a. nr. 54) reeds maatgevend zijn voor de mogelijke bedrijfsactiviteiten aan de Groote Woldweg 56 en 58. Bovendien is de bedrijfswoning aan de Groote Woldweg 56 reeds maatgevend voor de agrarische bedrijfsactiviteiten aan de Groote Woldweg 58. Deze bedrijfswoning (nr. 56) maakt immers geen onderdeel uit van de inrichting van het perceel met nummer 58. Het vorenstaande maakt dat de voorgenomen woningbouw in het plangebied niet resulteert in een verdere belemmering van de activiteiten op de genoemde percelen.

Op basis van het vorenstaande worden de volgende conclusies getrokken:

- Ter plaatse van het plangebied is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Dit vanwege het feit dat ter plaatse van de Groote Woldweg 56 geen veehouderijactiviteiten worden ontplooid en ter plaatse van de Groote Woldweg 58 de activiteiten uitsluitend beperkt van aard (mogen) zijn.

- De agrarische bedrijfspercelen (nr. 56 en 58) worden niet (verder) belemmerd in de bedrijfsmogelijkheden voor de percelen vanwege reeds bestaande maatgevende geurgevoelige objecten (woningen).

#### **4.8.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.9 Spuitzone**

#### **4.9.1 Algemeen**

Er gelden in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen, voor gewasbeschermingsmiddelen gevoelige objecten, zoals woningen. Vanwege mogelijk vrijkomende drift (verwaaiing van spuitvloeistof) bij het bespuiten van fruitbomen wordt in de bestemmingsplanpraktijk een vuistregel gehanteerd om een afstand van 50 meter aan te houden tussen een fruitboomgaard en een gevoelige bestemming. Dit is een in de praktijk gegroeide vuistregel.

Bij de afstand van 50 meter wordt ervan uitgegaan dat enerzijds de bedrijfsvoering van de fruitteeler niet wordt belemmerd en anderzijds dat er geen nadelige effecten optreden voor de gezondheid van omwonenden. De 50 meter afstand is echter een indicatieve afstand en hangt onder meer af van het soort teelt ter plaatse en de plaatselijke omstandigheden. Drift in bijvoorbeeld de fruitteelt is door de aard van de bespuiting, met name op- en zijwaarts gericht spuiten, hoger dan bij neerwaartse bespuitingen zoals in de bomenteelt.

#### **4.9.2 Situatie plangebied**

Aan de noord- en westzijde van het plangebied zijn agrarische cultuurgronden aanwezig. Op basis van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van deze gronden ('Buitengebied 2007'), zijn ter plaatse van deze gronden de volgende vormen van teelt expliciet niet toegestaan:

- Bosbouw, houtteelt en/of overige meerjarige teeltvormen;
- Fruitteelt;
- Sierteelt.

Bij de vorenstaande vormen van teelt is, door (maar ook afhankelijk van de) aard van de bespuiten sprake van een hogere mate van drift. Kortom de in dit kader meest relevante teeltvormen zijn ter plaatse van de agrarische gronden rondom het plangebied niet toegestaan.

#### *Driftreducerende spuitmethoden*

Omdat er een watertoevoerende sloot ligt tussen de agrarische gronden en het plangebied, is de teler verplicht driftbeperkende spuitmethodes toe te passen. De sloot is tevens als zodanig bestemd in het bestemmingsplan.

De bepalingen met betrekking tot het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de open lucht staan opgenomen in het Activiteitenbesluit en zijn bedoeld om de reductie van gewasbeschermingsmiddelen in het water verder te stimuleren. Het Waterschap is hierbij het bevoegde gezag. Het gebruik van driftbeperkende spuitdoppen is bij een watertoevoerende sloot om of naastgelegen aan het perceel verplicht.

#### *Overheersende windrichting*

In verband met mogelijke verwaaiing van spuitvloeistof is tevens de overheersende windrichting van belang. De meest voorkomende windrichting in Nederland is de zuidwestelijke richting.

Het vorenstaande betekent dat hoofdzakelijk het agrarisch perceel ten noorden van het plangebied kan resulteren eventuele drift richting het plangebied.

#### *Afscherming*

In het noorden van het plangebied is sprake van een dichte en brede opgaande groenstrook dat in voorliggend bestemmingsplan in stand wordt gehouden, vergroot en ook als zodanig wordt bestemd.

#### *Feitelijke situatie*

In de feitelijke situatie worden de agrarische gronden rondom het plangebied al jaar en dag gebruikt als grasland. Ter plaatse van de agrarische gronden vinden daarom geen activiteiten plaats waarbij sprake is van het gebruik van bestrijdingsmiddelen.

#### *Resumé*

In theorie kan ter plaatse van de agrarische gronden ten noorden en westen het plangebied de grond worden gebruikt voor akkerbouw waarbij het gebruik van bestrijdingsmiddelen niet is uitgesloten.

Door de overheersende windrichting in Nederland (zuidwesten), vormt het ten westen van het plangebied aanwezige agrarische gebied geen bedreiging. Theoretische drift van bestrijdingsmiddelen vindt niet plaats in de richting van het plangebied. Tevens dient hier door de agrariër (degene die de bestrijdingsmiddelen gebruikt) rekening te worden gehouden met de watergang tussen het plangebied en de agrarische gronden. Hiertoe dienen driftreducerende spuitmethoden te worden gebruikt.

Ten aanzien van de agrarische gronden ten noorden van het plangebied, kan door de overheersende windrichting in Nederland niet worden uitgesloten dat het theoretisch gebruik van bestrijdingsmiddelen van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Echter, ook aan deze zijde dient rekening te worden gehouden met de watergang en zijn driftreducerende spuitmethoden een vereiste. Tevens bevindt zich aan deze zijde van het plangebied een dichte brede groenstrook. Deze wordt behouden en vergroot. Een dergelijke grondstrook houdt drift tegen. Bij het gebruik van driftreducerende technieken (wat is vereist vanwege de watergang) en de dichte groenstrook tussen de agrarische gronden en het plangebied, is bij een afstand van 10 meter geen sprake van een overschrijding van de blootstelling<sup>1</sup>. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Al met al wordt geconcludeerd dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Andersom worden er geen agrariërs belemmerd als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling. Dit temeer ter plaatse van de relevante agrarische gronden geen bestrijdingsmiddelen worden gebruikt.

## **4.10 Kabels en leidingen**

### **4.10.1 Algemeen**

In het kader van het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van ondergrondse planologisch relevante leidingen (hoofdtransportleidingen). Indien daartoe

---

<sup>1</sup> J.C. van de Zande e.a. , Onderzoek naar driftblootstelling van recreatieterrein Rutjensland door bespuitingen in de laanboomteelt (2012)

aanleiding bestaat dient rondom een leiding een zone te worden aangegeven waarbinnen mogelijke beperkingen gelden.

#### **4.10.2 Situatie plangebied**

##### *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 verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders 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.

#### **4.10.3 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.

### **4.11 Water**

#### **4.11.1 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.

#### **4.11.2 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).

#### **4.11.3 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.

#### **4.11.4 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.

#### **4.11.5 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.

#### **4.11.6 Watertoets**

##### *4.11.6.1 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).

#### 4.11.6.2 *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 'normale procedure' van de watertoets is toegepast. Het watertoetsresultaat is opgenomen in bijlage 9.

##### Waterberging

Ter plaatse van het plangebied zal sprake zijn van een toename van verharding. Om er zeker van te zijn dat er ter plaatse van het plangebied (in de toekomst) geen sprake zal zijn van wateroverlast, is in samenspraak met het waterschap, de gemeente Oldebroek, de initiatiefnemer en onderzoeksbureau Roelofs, onderzocht hoe ter plaatse de waterberging kan worden geregeld. Het rapport behorende bij het waterbergingsplan is in bijlage 10 opgenomen, hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Op basis van het actuele stedenbouwkundig plan is het verhard oppervlak ter plaatse van het plangebied (in de maximale stedenbouwkundige situatie) berekend op 16.712 m<sup>2</sup>. Met dit oppervlak aan toe te voegen verharding is tevens rekening gehouden met de parkeerplaatsen die half verhard worden aangelegd.

Ten behoeve van het klimaatneutraal aanleggen van nieuwe bebouwing wordt 60 mm berging over het nieuwe verharde oppervlak gevraagd. Op basis van de berekende verharding met een oppervlak van 16.712 m<sup>2</sup> is sprake van een noodzakelijke waterberging van 953 m<sup>3</sup>.

##### *Afvoer hemelwater*

Voor de afvoer van het hemelwater wordt gebruik gemaakt van verschillende principes:

- Halfverharding bij de parkeerplaatsen, waar het water kan infiltreren in de ondergrond;
- IT-riolen in de wegen, waarbij het regenwater via kolken met waaierdeksel wordt opgevangen in IT-riolen en kan infiltreren. Het teveel aan regenwater kan overstorten in de zuidelijke watergang;
- De noordelijke weg en de ontsluitingsweg worden op één oor gelegd met afwatering naar de berm en vandaar naar de watergang van het waterschap;
- Centraal in het plan wordt een wadi aangelegd waarin regenwater kan infiltreren. De wadi krijgt een overloop naar de zuidelijke watergang voor het geval van extreme neerslag;
- Regenpijpen van woningen komen bovengronds uit en voeren via gootjes, of eventueel ondergronds met een spuwer bij de erfgrans, af naar het openbaar gebied. Het regenwater van de daken stroomt zo of naar de centrale wadi, of naar de IT-riolen en kan zo infiltreren.

##### *Oplossingen waterberging*

Voor het realiseren van nieuwe waterberging zijn er verschillende mogelijkheden:

- In de C-watergang aan de zuidkant kan door opschonen en ophogen van het maaiveld en circa 343 m<sup>3</sup> extra berging gerealiseerd worden (onder een peil van NAP + 0,70 m);
- Centraal in het plan worden in de groene driekhoek twee wadi's aangelegd. Een kleine wadi aan de noordkant en een grote wadi aan de zuidkant. Het voetpad in de zuidelijke wadi wordt op de wadibodem gelegd, waardoor dit voetpad bij een gevulde wadi niet toegankelijk is. De noordelijke en zuidelijke wadi worden met elkaar verbonden door een duiker ø 300 mm. De wadi's worden vormgegeven conform de eisen die de gemeente

Oldebroek stelt aan de wadi-opbouw, dus met 0,30 m grondverbetering onder de wadibodem en een drainagesleuf onder deze grondverbetering. Bij een GHG van NAP 0,00 m en een maaiveldhoogte van NAP + 1,40 m past deze opbouw precies. De wadi moet dan een bodemhoogte krijgen van circa 0,50 m onder straatpeil, met een slokop hier 0,30 m boven. Dus maaiveld NAP + 1,40 m, wadibodem NAP + 0,90 m. Slokop op NAP + 1,20 m. Bij de zuidelijke watergang wordt een put met roosterdeksel geplaatst met een hoogte van NAP + 1,30 m welke wordt aangesloten op het IT-riool. Dit geeft dan de maximale vulling in de wadi. Normaal gesproken vult de wadi tot de hoogte van de slokop's, dus 0,30 m vulling. Als het water de slokop's instroomt komt het versneld in de drainagesleuf onder de wadi. In extreme gevallen wanneer het waterpeil 0,10 m stijgt boven de slokop's, dan kan het te veel aan water via het IT-riool overstorten in de zuidelijke watergang. Er staat dan maximaal 0,40 m water in de wadi's. Er kan op deze manier maximaal 535 m<sup>3</sup> water worden geborgen. De berging aanwezig in de grondverbetering en de infiltratiesleuf is hierbij niet meegerekend.

- Aanleg IT-riolen onder de wegen. Wanneer onder de wegen IT-riolen worden gelegd en uitgaande van een diameter  $\varnothing$  400 mm met daaromheen drainagezand (beide zijden 0,30 m), is circa 85 m<sup>3</sup> berging te realiseren. Uitgaande van een wegpeil van NAP + 1,40 m, een dekking op de buizen van 1,20 m en een diameter  $\varnothing$  400 mm, ontstaat een b.o.b. van NAP - 0,20 m. Dit ligt dus tijdens hoge grondwaterstanden al wel half in het grondwater (0,20 m onder GHG). Het grootste deel van het jaar bij normale grondwaterstanden ligt het IT-riool boven de grondwaterstand. De effectieve berging boven GHG is 42 m<sup>3</sup> (exclusief het drainagezand);
- - De watergang langs de Groote Woldweg wordt iets verbreed, en bij de nieuwe woningen komen enkele dammen. De extra inhoud mag worden meegerekend met de waterberging. Dit levert circa 55 m<sup>3</sup> waterberging extra op.

Op deze manier is circa 975 m<sup>3</sup> berging te realiseren, wat dus ruim voldoende is om de 60 mm over het gehele gebied te realiseren.

Geadviseerd wordt om de IT-riolen aan de zuidkant een overstort te geven op de te verruimen C-watergang, en de C-watergang weer met een knijpstuw te verbinden met de watergang van het waterschap. De overstort van het IT-riool krijgt dan een drempel op NAP + 0,20 m en een drempelbreedte van 1,00 m.

Geconcludeerd wordt dat ter plaatse van het plangebied voldoende maatregelen (kunnen) worden getroffen om te voorzien in voldoende waterbergingscapaciteit.

#### *Afvalwater*

Door Roelofs is tevens advies uitgebracht ten aanzien van de afhandeling van afvalwater. Hieronder volgt het advies.

Op de kop van de Groote Woldweg ligt een gemengde riooloverstort op de watergang van het waterschap. Het aansluiten van het DWA-stelsel van de ontwikkeling op het gemengde rioolstelsel van Oosterwolde op deze plek is niet gewenst. Het DWA-stelsel kan wel aansluiten op het riool in de Schiksweg. Hier ligt een riool  $\varnothing$  300 mm met een binnenkant onderkant buis (b.o.b.) op NAP - 0,12 m (put 140052).

Uitgaande van een buisverhang van de DWA-riolen in de uitbreiding van 1:250, diameters  $\varnothing$  250 mm, een maaiveldhoogte (as weg) van NAP + 1,40 m, een dekking op de rioolbuizen van minimaal 1,20 m en een langste buisafstand van ca. 250 m komt het riool bij de schiksweg op een diepte van NAP - 1,05 m bij het gemengde riool. Aansluiten onder vrijverval is dus niet mogelijk. Er is een rioolgemaal nodig voor het verpompen van de DWA. Gedacht moet worden aan een pompput met twee pompen (elkaars reserve) en een capaciteit van 72 woningen\*2,5 inwoner/woning\*12 l/uur = 2,16 m<sup>3</sup>/uur. Volstaan kan dus worden met een klein gemaal met een capaciteit van circa 15 m<sup>3</sup>/uur (er wordt nooit meer verpompt dan wordt aangevoerd).

#### *A-watergang*

Het plangebied bevindt zich binnen de beschermingszone van een primaire watergang. Deze watergang ligt ten westen en noorden van het plangebied. Binnen de beschermingszone mogen niet zondermeer activiteiten plaatsvinden. De beschermingszone is onder andere bedoeld om te waarborgen dat er voldoende ruimte is langs de watergang om deze te kunnen onderhouden. In overleg met het waterschap is gebleken dat de watergang vanaf één zijde kan worden onderhouden. Dat aan de zijde van het plangebied obstakels zijn beoogd is in dat opzicht geen belemmering voor de instandhouding van de watergang.

Daarnaast is onderdeel van het voornemen om over de primaire watergang een tweetal bruggen te realiseren. De bruggen dienen het woongebied aan te sluiten op het wandelpad rondom het plangebied. Voor de realisatie van de bruggen is de Keur van het waterschap van toepassing. Deze schrijft voor dat t.z.t. een watervergunning bij het waterschap moet worden aangevraagd.

#### *Overige wateraspecten*

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd.

Het plangebied bevindt zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, invloedszone van een zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

#### *4.11.6.3 Conclusie*

Ter plaatse van het plangebied zijn voldoende mogelijkheden om hemelwater te bergen en afvalwater af te voeren. De daadwerkelijk uitwerking hiervan dient te worden uitgewerkt in de concrete plannen.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling wordt een beschermingszone van een primaire watergang geraakt. Eén en ander is voorbesproken met het waterschap en akkoord bevonden. Voor de aanleg van de voorgenomen bruggen dient een watervergunning te worden aangevraagd.

Al met al is de voorgenomen ontwikkeling ten aanzien van het aspect 'water' uitvoerbaar.

## **4.12 Besluit milieueffectrapportage**

### **4.12.1 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:

1. 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.
2. 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).
3. 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. In deze paragraaf vindt deze vormvrije m.e.r.-beoordeling plaats.

#### 4.12.2 Situatie plangebied

##### 4.12.2.1 *Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Het projectgebied ligt op circa 4 kilometer van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de 'Veluwe'. Uit de stikstofdepositieberekening (bijlage 7) is gebleken dat er 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 negatief effect op 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.

Opgemerkt wordt dat het stikstofonderzoek nog uitgaat van de bouw van 77 woningen. Dit aantal is reeds gereduceerd naar 68 woningen met een afwijkingsbevoegdheid tot maximaal 72 woningen. De feitelijke stikstofemissie zal daarmee lager zijn.

##### 4.12.2.2 *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 m<sup>2</sup> 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.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 11 van deze toelichting.

#### **4.12.3 Conclusie**

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

## 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 Woningbouwontwikkeling

##### 5.1.1.1 Woningbouwprogramma

Uit een recent (2019) woningmarktonderzoek voor de kern Oosterwolde, in de gemeente Oldebroek is gebleken dat in Oosterwolde de komende jaren behoefte is naar meer woningen. In het kader hiervan is initiatiefnemer voornemens om in Oosterwolde, ten noorden van de Schiksweg en ten westen van de Groote Woldweg, een woonwijk te realiseren.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op minimaal 68 en maximaal 72 woningen. Hiertoe zijn twee stedenbouwkundige plannen uitgewerkt (minimale en maximale variant). Het plan ziet toe op een grote differentiatie van woningen en woningtypologieën. Deze verscheidenheid aan woningen zorgen enerzijds voor een gedifferentieerde woonwijk, anderzijds worden hiermee zoveel mogelijk doelgroepen gefaciliteerd. Het voornemen moet daarmee bijdragen aan de actuele woningbehoefte in de kern Oosterwolde.

In zowel de minimale als de maximale variant bestaat het woonaanbod uit:

- Vrijstaande woningen;
- Twee-onder-een-kap woningen;
- Rijwoningen (waaronder (sociale)huur en seniorenwoningen).

Het aantal woningen per woningtype in de minimale en de maximale variant wordt in de onderstaande tabel weergegeven:

| Woningtype                 | Minimale variant | Maximale variant |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Vrijstaande woning         | 13               | 13               |
| Twee-onder-een-kap woning  | 24               | 18               |
| Rijwoning                  | 6                | 9                |
| Rijwoning (seniorenwoning) | 10               | 17               |
| Rijwoningen (sociale huur) | 15               | 15               |
| <b>Totaal</b>              | <b>68</b>        | <b>72</b>        |

In afbeeldingen 5.1 en 5.2 zijn respectievelijk de minimale en de maximale variant van het stedenbouwkundig plan weergegeven. Ten behoeve van de leesbaarheid zijn de stedenbouwkundige plannen tevens in bijlage 12 opgenomen.

Opgemerkt wordt dat de minimale variant (68 woningen) in voorliggend bestemmingsplan bij recht wordt mogelijk gemaakt. Een uitbreiding naar de maximale variant (72 woningen) wordt door middel van een afwijkingsbevoegdheid en bijbehorend afwegingskader in dit bestemmingsplan toegevoegd.

De reden dat voor het stedenbouwkundige plan een minimale en een maximale variant is opgesteld, is om inzichtelijk te maken hoe in beide situaties de voorgenomen woningbouwontwikkeling kan worden ingepast in het plangebied. De minimale variant geeft inzicht in de gewenste woningbouwontwikkeling (68 woningen) dat door middel van voorliggend bestemmingsplan bij recht wordt toegestaan. De maximale variant geeft inzicht in hoe een geringe uitbreiding van de woningen (tot maximaal 72 woningen) ook inpasbaar is. De 4 extra woningen worden niet bij recht toegestaan. Door middel met een afwijkingsbevoegdheid met bijbehorend afwegingskader in voorliggend bestemmingsplan kunnen deze extra woningen in de toekomst worden vergund. Hier zal echter uitsluitend sprake van zijn wanneer er door de tijd heen vanuit de markt behoefte is naar extra woningen in Oosterwolde.



Afbeelding 5.1 Stedenbouwkundig plan minimale variant (Bron: B4o)



Afbeelding 5.2 Stedenbouwkundig plan maximale variant (Bron: B4o)

Doordat de ruimtelijke uitwerking van de maximale variant het grootst is, maar ook doordat beide varianten niet veel van elkaar verschillen, wordt in het vervolg van de plantoelichting uitsluitend uitgegaan van de maximale variant.

#### 5.1.1.2 Stedenbouwkundige structuur

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is zodanig ingericht dat de gehele wijk wordt ontsloten op de Groote Woldweg. Vanuit de ontsluiting kan, door de aaneengesloten infrastructuur, binnen in het plangebied worden rondgereden. De infrastructuur is zodanig vormgegeven dat, met uitzondering van de parkeerterreinen, er geen sprake is van doodlopende wegen. Dit resulteert in een duidelijke en herkenbare woonwijk. Naast de ontsluiting aan de Groote Woldweg, wordt tevens een langzaam verkeer ontsluiting voorzien aan de zuidzijde van het plangebied, aansluitend op de Schiksweg. Deze dient tevens als calamiteitenroute.

Het parkeren in het plangebied wordt zoveel mogelijk geclusterd gerealiseerd. Door deze geconsulteerde parkeervoorzieningen worden auto's zoveel mogelijk uit het straatbeeld geweerd. Zo zijn er drie parkeercoffers voorzien, en zijn er mogelijkheden op aan de zuidzijde haaks te parkeren langs de weg. Anderzijds is bij het merendeel van de halfvrijstaande en de vrijstaande woningen voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein.

Qua woningtypologie en de locatie van de bepaalde woningen is eveneens een bewuste keuze gemaakt. Om de lintbebouwing langs de Groote Woldweg niet te verstoren, is langs deze weg bewust gekozen voor vrijstaande woningen die de rooilijn van de bestaande bebouwing niet overschrijden. Hoe verder je je naar het centrum van de woonwijk begeeft, hoe dichter de bebouwing wordt. Als tegenhanger van de dichtere bebouwingsdichtheid (met rijwoningen), is

midden in het plangebied een grote structuurbepalende groenvoorziening voorzien. De groenvoorziening dient daarnaast het woonklimaat ter plaatse te vergroten. Hier wordt in paragraaf 5.1.3 nader op ingegaan.

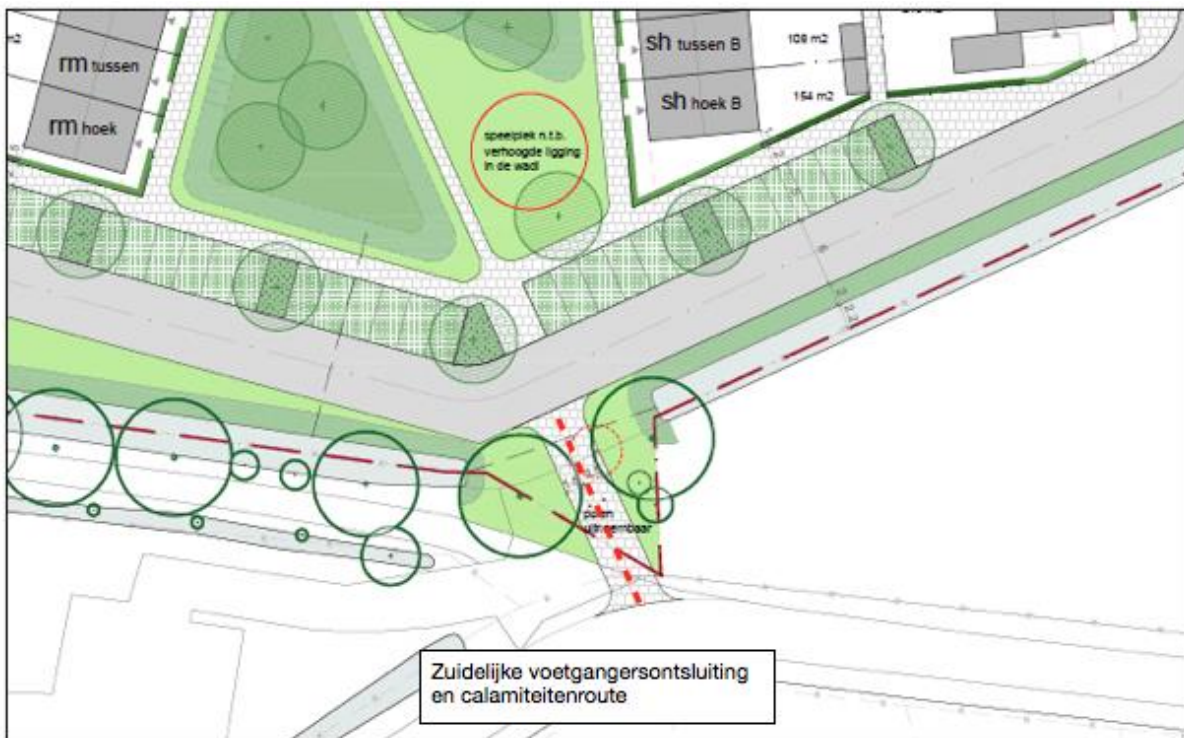
Vanuit het midden van het plangebied wordt de bebouwing in noordelijke richting en westelijke richting steeds opener. Zo zijn aan de westzijde uitsluitend vrijstaande woningen beoogd. Hiermee ontstaat er een zachte overgang van bebouwing naar het buitengebied.

Om de woonwijk te verbinden met het buitengebied zijn aan de westzijde en de noordzijde doorgangen voorzien. Hier zijn overbruggingen over het water beoogd om zodoende aansluiting te vinden op het bestaande voetpad rondom het plangebied.

In afbeeldingen 5.3 en 5.4 zijn de langzaam verkeerontsluitingen rondom het plangebied weergegeven. Hierin is duidelijk zichtbaar hoe ook het voetgangersverkeer aansluiting vindt op de bestaande kern Oosterwolde.



Afbeelding 5.3 Ontsluitingen noord-, oost-, en westzijde (Bron: B4o; bewerkt door BJZ.nu)



Afbeelding 5.4 Ontsluiting zuidzijde (Bron: B4o; bewerkt door BJZ.nu)

### 5.1.2 Beeldkwaliteitsplan

Om een goede ruimtelijke kwaliteit in de nieuwe woonwijk te bewerkstelligen, is door OBURO een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierna wordt kort ingegaan op de gewenste beeldkwaliteit in het plangebied. Hierbij wordt eveneens de voorgenomen ontwikkeling nadrukkelijk beschreven. Het volledige beeldkwaliteitsplan is opgenomen in bijlage 2.

Het doel van het beeldkwaliteitsplan is het bieden van een overzichtelijk en overkoepelend kwaliteitskader voor alle bouwplannen in de nieuwe wijk. Het stedenbouwkundig plan (zie afbeeldingen 5.1 en 5.2) vormt daarvoor het vertrekpunt. Dit wordt verder uitgewerkt in concrete richtlijnen voor de bebouwing. Het beeldkwaliteitsplan wordt onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Oldebroek.

#### De wijk

De wijk is opgebouwd als een autonoom gebied dat is ingepast tussen de Schiksweg, de Grootte Woldweg, een houtsingel aan de noordzijde en een sloot aan de westzijde. De ontsluitingen takken aan op bestaande structuren, maar het stratenpatroon is zelfstandig.

De bebouwing in de wijk bestaat uit stroken seriematige bebouwing, dubbele woningen en vrijstaande woningen.

In het hart van de wijk ligt een wigvormig plantsoen met daaraan seriematige woningen die met hun voorgevel aan het voetpad langs het plantsoen liggen. Deze woningen vormen daarmee het stedenbouwkundige hart van de wijk. De woningen zullen complexmatig ontwikkeld en (deels ook) beheerd worden.

Rondom deze groene wig ligt een variatie aan stroken, dubbele en vrijstaande woningen. Omdat de ontwikkeling meer dan tien jaar in beslag zal nemen is er bewust voor gekozen de verdeling van de woningtypen niet in detail vast te leggen. Hierdoor is er flexibiliteit om in te spelen op veranderende behoeften.

De wijk is een onderdeel van het dorp dat in principe is gegroeid als aaneenschakeling van vrijstaande woningen, met latere seriematige wijkges. Het beeldkwaliteitsplan heeft tot doel de wijk zich te laten ontwikkelen tot een gebied bestaande uit zo veel mogelijk individuele woningen met elk hun eigen uitdrukking. Als hart ligt er wel het nadrukkelijk complexmatige plantsoen.

#### *De groene wig en aangrenzende woningen*

De groene wig (duidelijk zichtbaar in afbeeldingen 5.1 en 5.2) is ontworpen als een landschappelijk en rustig woongebied. Het is een eenheid van vier blokken met seriematige woningen en het wigvormige plantsoen. Deze blokken hebben per definitie een seriematig karakter. Dat wordt ook niet ontkend in de architectuur. Tegelijkertijd zijn niet alle woningen identiek, omdat elke woning een uniek ornament op de gevel heeft.

De woningen richten zich nadrukkelijk op de gezamenlijk gebruikte centrale groene ruimte en krijgen voorgebieden die als privé buitenruimte de overgang vormen. Deze worden ingericht met een gebouwde verbijzondering, bijvoorbeeld een pergola. De materiaal- en kleurkeuze is afgestemd op het informele en rustige karakter. In afbeelding 5.5 is een indicatie van deze verbijzondering weergegeven.



Afbeelding 5.5 Verbijzondering voorgevels/tuinen woningen grenzend aan de groene wig (Bron: OBURO)

#### *Thema overige woningen*

Hoe de uiteindelijke verdeling van de woningen ook uitpakt, er zal ongetwijfeld een menging van vrijstaande, dubbele en rijwoningen ontstaan. Deze menging is dorps en past dan ook goed bij deze uitbreiding van het dorp Oosterwolde.

Het dorpse karakter wordt met name tot uitdrukking gebracht in de variatie tussen de woningen. In een historisch gegroeid dorp is vrijwel geen enkele woning identiek aan een andere. Dit geeft de kleinschalige korrel die zo in dorpen gewaardeerd wordt. Deze variatie wordt dan ook in zowel de stedenbouwkundige verdeling als de architectuur nadrukkelijk gezocht.

Tegelijkertijd is het in dorpen gebruikelijk dat elke bouwer zijn eigen smaak volgt. In het verleden was er altijd een zekere samenhang omdat de plaatselijke bouwers meestal een gezamenlijke stijl met een beperkt palet aan materialen, kleuren en details toepasten. De samenhang die hiermee werd bereikt tussen panden onderling leidde in de loop van de historie niettemin tot veel variatie doordat gedurende enkele eeuwen steeds verschillende stijlen, materialen, kleuren en details in de mode waren. Die historische variatie wordt tegenwoordig vaak in één keer over een nieuwe wijk uitgelegd. En dat gaat in Oosterwolde ook gebeuren, omdat ontwerpers en bewoners veel meer variatie kennen en ook willen dan vroeger.

Het beeldkwaliteitsplan neemt dit als uitgangspunt en schrijft dan ook geen architectuurstijlen voor. Er wordt wel een zekere beperking in toe te passen materialen en kleuren gegeven. Verder is het overkoepelende thema voor metselwerk van toepassing.

Tot slot is er in feite één cruciale eis: de gekozen stijl dient zorgvuldig, consequent en evenwichtig te worden uitgewerkt. Het gaat bij de plannen veel meer om de kwaliteit van het ontwerp op zichzelf dan om het precieze uiterlijk of de aanpassing aan omliggende panden.

### **5.1.3 Groeninpassing**

Ter waarborging van de groene uitstraling van de in het plangebied voorgenomen ontwikkeling, is door B4o in samenwerking met Joost Verlaan tuin- en landschapsarchitectuur een groeninpassingsplan opgesteld. In afbeelding 5.6 is het inpassingsplan weergegeven. Voor een duidelijke weergave van het inpassingsplan inclusief de bijbehorende legenda wordt verwezen naar bijlage 13.



Afbeelding 5.6 Groeninpassingsplan maximale variant (Bron: B4o + Joost Verlaan tuin- en landschapsarchitectuur)

Het groeninpassingsplan ziet toe op het zoveel mogelijk behouden en versterken van aanwezige groenstructuren aan de noord- en zuidzijde van het plangebied. Door op deze locatie een stevige groenstructuur te behouden/te versterken, ontstaat er een zachtere overgang tussen het buitengebied en de bebouwde kom van Oosterwolde. Daarnaast is er bewust voor gekozen om de westzijde open te houden. Hierdoor ontstaan er vanuit het plangebied doorzichten richting het buitengebied.

De al eerder genoemde groene wig, centraal in het plangebied, vormt het rustpunt voor de woonwijk. De groene wig fungeert tevens als wadi. Om de groene uitstraling, maar ook ten behoeve van de waterbergingscapaciteit in het plangebied, worden nagenoeg alle parkeerplaatsen uitgevoerd middels halfverharding. Binnen de groene wig zal ruimte zijn voor een speelvoorziening (rode cirkel in afbeeldingen 5.1 en 5.2) en wordt ruimte gemaakt voor het herplaatsen van het monument voor de V1-bommenwerper die naar verluid in het plangebied is neergestort.

Tussen de langsparkeervakken zijn plantvakken met bomen beoogd.

De woonpercelen worden voorzien van een eenduidige erfafscheiding, in de vorm van beukenhagen en hедера begroeiing. Aan de voorzijde van de woningen is de beplanting maximaal 1 meter hoog, aan de achterzijde circa 2 meter.

Al met al ontstaat er een woonwijk dat zowel van buitenaf als in de wijk zelf een groene uitstraling krijgt.

Naast dat de groenstructuren ervoor zorgen dat de wijk op een natuurlijke manier overgaat van de bebouwde kom van de kern Oosterwolde naar het buitengebied, resulteert de groene opzet tevens

voor een verhoogde leefbaarheid in de wijk. Een groene omgeving heeft namelijk een positief effect op de gezondheid van de (toekomstige) bewoners. Groenelementen voorkomen tevens hittestress.

#### **5.1.4 Overige aspecten**

Om ervoor te zorgen dat het plangebied ook voor voetgangers rondom te bereiken is, wordt aan de noord- en westzijde een brug over de bestaande watergang aangelegd en aangesloten op het achterliggende pad. Daarnaast wordt aan de oostzijde aansluiting gezocht op het bestaande voetpad. Zodoende kan het plangebied ook gemakkelijk per voet worden bereikt.

## **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. Ten behoeve van de parkeerbehoefte, de verkeersgeneratie en de verkeerskundige afwikkeling van (langzaam)verkeer is advies ingewonnen bij Roelofs. Deze notitie is in bijlage 14 opgenomen. Hierna wordt ingegaan op de aspecten 'verkeer en parkeren' in samenhang met het advies van Roelofs.

### **5.2.2 Uitgangspunten**

Ten aanzien van het bepalen van de verkeersgeneratie als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is aangesloten bij de gemiddelde normen uit de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren', publicatie 381 (december 2018).

In voorliggend geval zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk (Bron: CBS-Statline);
- Stedelijke zonde: schil centrum (conform gemeentelijke parkeernota).

Onderstaande tabel geeft de uitgangspunten per functie weer:

| <b>Functie</b>                 | <b>Aantal woningen</b> |
|--------------------------------|------------------------|
| Koop, huis, vrijstaand         | 13                     |
| Koop, huis, twee-onder-een-kap | 18                     |
| Koop, huis, tussen/hoek        | 41                     |

Opgemerkt wordt dat in het plangebied ook rijwoningen zullen worden verhuurd en rijwoningen worden aangeboden als seniorenwoningen. Dergelijke woningen hebben doorgaans een lagere verkeersgeneratie en parkeerbehoefte. De feitelijke invulling ligt echter niet vast, waardoor als worst-case wordt uitgegaan van enkel koopwoningen.

Daarnaast is uitsluitend ingegaan op de maximale stedenbouwkundige variant. Deze zal immers resulteren in de grootste verkeersgeneratie.

### 5.2.3 Verkeersgeneratie

De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van de realisatie van maximaal 72 woningen. Op basis van de in paragraaf 5.2.2 genoemde uitgangspunten ontstaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling de volgende verkeersgeneratie per dag:

| <b>Functie</b>                 | <b>Verkeersbewegingen per woning (per werkdag)</b> | <b>Aantal woningen</b> | <b>Verkeersgeneratie (per werkdag)</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|----------------------------------------|
| Koop, huis, vrijstaand         | 8,1                                                | 13                     | 105,3                                  |
| Koop, huis, twee-onder-een-kap | 7,7                                                | 18                     | 138,6                                  |
| Koop, huis, tussen/hoek        | 7,3                                                | 41                     | 299,3                                  |
| <b>Totaal</b>                  |                                                    |                        | <b>543,2</b>                           |

Afgerond resulteert de voorgenomen ontwikkeling in een dagelijkse verkeersgeneratie van 544 verkeersbewegingen.

#### 5.2.3.1 Verkeersafwikkeling

Het plangebied wordt op verkeersveilige wijze ontsloten op de Groote Woldweg. Uit de notitie van Roelofs (bijlage 14) blijkt dat voor de Groote Woldweg de bijbehorende intensiteitsgrens nog (ruim) niet wordt overschreden. Geconcludeerd wordt dan ook dat de Groote Woldweg de verkeersgeneratie eenvoudig kan afwikkelen.

Daarnaast wordt het plangebied aan de zuidzijde ontsloten op de Schiksweg voor uitsluitend langzaam verkeer en calamiteitenverkeer.

#### 5.2.3.2 Verkeersveiligheid

Naast het vorenstaande is tevens de verkeersveiligheid binnen het plangebied in ogenschouw genomen. Ten aanzien hiervan benoemt Roelofs een aantal aandachtspunten. Na aanleiding van deze aandachtspunten is het stedenbouwkundig plan op onderdelen aangepast. Hierna worden de aandachtspunten benoemd en wordt ingegaan op hoe de aandachtspunten zijn ondervangen:

1. Bij locatie waar haaksparkeren aan de orde is, dient de weg 6 meter breed te zijn. In het (toenmalig) stedenbouwkundig plan zijn alle wegen 6 meter breed. Op locatie waar haaksparkeren niet aan de orde is, wordt aanbevolen de rijbaanbreedte te versmallen naar 4,8 meter. Dit werkt snelheidsremmend voor het verkeer.
  - In het huidige stedenbouwkundig plan zijn alle wegen, op de zuidelijk weg na, 5 meter breed. De zuidelijke weg is 6 meter breed, aangezien aan deze weg haakspaarkeerplaatsen zijn beoogd.
2. Vanwege de ligging van een aantal langspaarkeervakken naast boomvakken dient rekening te worden gehouden met afschuiving van de parkeervakken.
  - Bij de nadere uitwerking van het openbaar gebied (detaillering) wordt hier rekening mee gehouden.
3. De ontsluiting van het plangebied dient vorm te worden gegeven als kruispuntplateau. Aanbevolen wordt dit plateau het plangebied in te trekken, zodat de voetgangersoversteek op het plateau komt te liggen.
  - Bij de nadere uitwerking van het openbaar gebied (detaillering) wordt hier rekening mee gehouden.
4. Een aantal parkeerplaatsen in de parkeerkoffers zijn functioneel niet bruikbaar. Dit heeft hoofdzakelijk te maken met de ligging van een aantal parkeervakken naast een heg.
  - Bij de nadere uitwerking van het openbaar gebied (detaillering) wordt hier rekening mee gehouden. Dit kan eenvoudig worden verholpen door de groenvakken aan de uiterste zijde van de betreffende parkeervakken beperkt te versmallen.
5. Door middel van fysieke afsluiting (paaltjes) voorkomen dat auto's via de parkeerkoffers de centrale groenvoorziening inrijden.

- Bij de nadere uitwerking van het openbaar gebied (detaillering) wordt hier rekening mee gehouden.
- 6. Toegangseisen mindervaliden.
  - Bij de nadere uitwerking van het openbaar gebied (detaillering) wordt hier rekening mee gehouden.
- 7. Openbare verlichting met specifiek aandacht voor achterpaden.
  - Bij de nadere uitwerking van het openbaar gebied (detaillering) wordt hier rekening mee gehouden.
- 8. Noodontsluiting (zuidzijde plangebied): een breedte van 3,0 meter met uitneembare fietspaal is voldoende om ongewenst autoverkeer te voorkomen.
  - De noodontsluiting/langzaam verkeer route wordt zodanig ingericht dat er fysiek sprake is van een voet- en fietspad, inclusief fietspalen. Al met al krijgt deze route een breedte van 4 meter. Zodoende is de route ongeschikt voor ongewenst autoverkeer maar geschikt te maken voor calamiteitenverkeer.

Al met al is en wordt er rekening gehouden met de genoemde aandachtspunten, waardoor ter plaatse van het plangebied een verkeersveilige situatie ontstaat.

## 5.2.4 Parkeren

### 5.2.4.1 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.

### 5.2.4.2 Uitgangspunten

Zoals reeds is beschreven is de voorgenomen ontwikkeling stedenbouwkundig uitgewerkt in een minimale en een maximale variant. Hierna wordt enkel de maximale variant getoetst. Indien deze voldoet, is evident dat het in plangebied ook in de minimale variant voldoende ruimte beschikbaar is voor de vereiste parkeerplaatsen.

De gemeentelijke parkeernota geeft een parkeernorm per woningtype. Het voornemen ziet toe op vrijstaande woningen, twee-onder-een-kap woningen, rijwoningen en seniorenwoningen. De seniorenwoningen worden in de parkeernota niet separaat genoemd en worden in dit geval geschaard onder rijwoningen.

Hierna volgt een tabel met de gehanteerde uitgangspunten:

| Woningbouwprogramma<br>(type woning) | Woningtype in parkeernota                   | Parkeernorm<br>(per woning) |
|--------------------------------------|---------------------------------------------|-----------------------------|
| Vrijstaand                           | Koop, vrijstaand                            | 2,5                         |
| Twee-onder-een-kap                   | Koop, twee-onder-een-kap                    | 2,4                         |
| Rijwoning klein                      | Koop, tussen/hoek of Huurhuis, vrije sector | 2,2                         |
| Rijwoning middel                     |                                             |                             |
| Seniorenwoning                       |                                             |                             |

Bij een aantal woningen in het stedenbouwkundig plan zijn parkeervoorzieningen, in de vorm van een oprit en/of garage, opgenomen bij de woningen zelf. De parkeernota gaat er vanuit dat in de praktijk deze vormen van parkeervoorzieningen niet volledig als zodanig worden gebruikt. In de parkeernota is daarom bepaald dat je dergelijke voorzieningen niet volledig mag meenemen in de berekening naar de parkeerbehoefte.

| Parkeervoorziening         | Theoretisch aantal | Berekeningsaantal | Opmerking                                |
|----------------------------|--------------------|-------------------|------------------------------------------|
| Garage met enkele oprit    | 2                  | 1                 | Oprit minimaal 5,5 m diep                |
| Garage met lange oprit     | 3                  | 1,3               | Oprit minimaal 10,0 m diep               |
| Garage met dubbele oprit   | 3                  | 1,8               | Oprit minimaal 4,5 m breed en 5,5 m diep |
| Enkele oprit zonder garage | 1                  | 0,8               |                                          |

#### 5.2.4.3 Situatie plangebied

De maximale variant gaat uit van het volgende woningbouwprogramma met bijbehorende parkeerbehoefte:

| Woningtype                                | Aantal woningen | Benodigd aantal parkeerplaatsen |
|-------------------------------------------|-----------------|---------------------------------|
| Vrijstaand                                | 13              | 32,5                            |
| Twee-onder-een-kap                        | 18              | 43,2                            |
| Rijwoning (klein, middel, seniorenwoning) | 41              | 90,2                            |
| <b>Totaal</b>                             | <b>72</b>       | <b>165,9</b>                    |

In de onderstaande tabel is het aantal parkeerplaatsen dat in het plangebied wordt gerealiseerd weergegeven:

| Parkeerplaats                                       | Aantal       |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Parkeerkoffers                                      | 71           |
| Haaksparkeren straat                                | 36           |
| Langsparkeren straat                                | 17           |
| Parkeren eigen terrein garage met lange oprit 1,3   | 31,2         |
| Parkeren eigen terrein garage met dubbele oprit 1,8 | 12,6         |
| Parkeren eigen terrein enkele oprit 0,8             | 0,8          |
| <b>Totaal</b>                                       | <b>168,6</b> |

Al met al worden in het plangebied voldoende parkeerplaatsen aangelegd. Er wordt voldaan aan de benodigde parkeerbehoefte.

#### 5.2.5 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

#### 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 specifieke gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstellen 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.
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden: Hierin is opgenomen welke activiteiten verboden zijn om uit te voeren zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning.

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 7): 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 8): Dit artikel bevat diverse regels parkeer-, laad- en losruimte.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9): 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

#### Groen (artikel 3)

In het plangebied zijn de gronden die hoofdzakelijk de groenstructuur in het plangebied vormen, voorzien van de bestemming 'Groen'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere bermen, beplanting, buitenspeelruimte en groenvoorzieningen. Daarnaast zijn ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin' voorzieningen ten behoeve van een speeltuin toegestaan. Deze aanduiding is over de gehele groene wig gelegd. Zo kan bij de nadere uitwerking van de plannen nog worden bepaald op welke locatie de speeltuin wenselijk is.

Tevens is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – langzaam verkeer' een ontsluitingsroute voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer toegestaan. Deze aanduiding is gelegd op de zuidelijke ontsluiting op de Schiksweg. Deze ontsluiting mag enkel worden ingericht voor langzaam verkeer en calamiteitenverkeer. Dit houdt in dat ter plaatse een fiets- en voetpad is toegestaan, maar dat calamiteitenverkeer hier in geval van calamiteit tevens langs kan. Praktisch kan dit worden ingericht door uitneembare fietspalen te realiseren.

In de bouwregels is bepaald dat binnen de bestemming enkel gebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de functie speeltuin. Hierbij is geregeld dat dergelijke gebouwen uitsluitend binnen de aanduiding 'speeltuin' zijn toegestaan. De goot- en bouwhoogte is vastgelegd op respectievelijk

2,5 en 5 meter. Daarnaast mag de gezamenlijke oppervlakte van dergelijke gebouwen niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedragen.

Voor het overige mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 meter en geldt een maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde van 5 meter.

#### Verkeer (artikel 4)

De hoofdverkeersstructuur alsmede de parkeervoorzieningen hebben de bestemming 'Verkeer' gekregen. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor groenvoorzieningen, paden, pleinen, straten, wegen en parkeervoorzieningen.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag de bouwhoogte niet meer dan 5 meter bedragen.

#### Water (artikel 5)

De locaties waar overbrugging over de rond het plangebied aanwezige watergang zijn beoogd, zijn voorzien van de bestemming 'Water'. Reden hiervoor is dat de geldende waterbestemming het bouwen van bruggen niet expliciet toestaat. In het kader van planologische zekerheid is dit in voorliggend bestemmingplan meegenomen.

Gronden met de bestemming 'Water' zijn onder andere bedoeld voor beken, kanalen, sloten, bruggen, dammen en duikers.

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde is het onder andere toegestaan om bruggen te bouwen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 10 meter mag bedragen.

#### Wonen (artikel 6)

De bestemming 'Wonen' is toegekend aan de in het plangebied beoogde woonpercelen. 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 bepaald dat binnen de bestemming 'Wonen' uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming mogen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de beeldkwaliteitscriteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 1 van de regels). Tevens is bepaald dat het bebouwde oppervlakte van het bouwperceel ten opzichte van het gehele bouwperceel niet meer mag bedragen dan 50%, 60% en 70% voor respectievelijk bouwpercelen voor vrijstaande, half vrijstaande, en rijenwoningen.

Hoofdgebouwen (in casu woningen) mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Per bouwvlak is bepaald wat voor type woning is toegestaan. Omwille van de flexibiliteit zijn uitsluitend de vrijstaande woningen aan de west- en oostzijde en de rijwoningen aan de groene wig vastgelegd. Reden hiervoor is dat de uiterste zijden van het plangebied opener moeten blijven. Langs de groene wig is het daarentegen de bedoeling dat er rond de groene wig een meer gesloten bebouwingsbeeld ontstaat. Voor de percelen waar geen aanduiding ten aanzien van het type woning is opgenomen, bepaalt de markt wat voor type woning hier komt te staan. Tevens is per bouwvlak op de verbeelding bepaald welke maximale goot- en bouwhoogte voor de hoofdgebouwen geldt.

Door middel van de 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrij' is bepaald dat ter plaatse van de aanduiding geen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde mogen worden gebouwd. De gronden mogen daarnaast eveneens niet worden beschouwd als 'erf' in de zin van het Besluit omgevingsrecht. Op deze manier is tevens vastgelegd dat binnen de aanduiding geen vergunningsvrije bouwwerken mogen worden gebouwd.

In de afwijkingsregels (afwijken van de bouwregels) is daarnaast een afwijkingsbevoegdheid toegevoegd. De afwijkingsbevoegdheid geeft het college de bevoegdheid om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het type woningen dat mag worden gebouwd. Tevens mag het aantal woningen binnen het plangebied worden vergroot tot een maximum van 72 woningen. De afwijkingsbevoegdheid heeft als doel extra flexibiliteit te bieden. Dit is wenselijk in geval dat de

woningmarkt verandert en zodoende de woningbehoefte wijzigt. Ter plaatse van het plangebied kan in dat geval middels een relatief eenvoudige procedure worden ingespeeld op dergelijke wijzigingen.

Voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping geldt dat deze op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mogen worden gebouwd. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – overkapping' is een overkapping tevens voor de voorgevel toegestaan. Door middel van deze aanduiding is het mogelijk om te voldoen aan de eisen die worden gesteld in het beeldkwaliteitsplan. Deze ziet er namelijk op toe dat bij de woningen langs de groene wig aan de voorzijde een overkapping/pergola kan worden gerealiseerd. Voor het overige zijn ook voor aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkapping bepaalde maximale goot- en bouwhoogtes en een oppervlaktemaat opgenomen.

## **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.

De initiatiefnemer heeft vanaf het begin van de planvorming veelvuldig contact gehad met de inwoners, de buurt en belangstellenden. Er zijn veel keukentafelgesprekken gevoerd met direct omwonende in de veilige omgeving van de bewoners zelf. In deze gesprekken zijn de plannen en wensen van de omwonenden besproken. Tijdens elke sessie met de omwonenden zijn de plannen aangepast en opnieuw gepresenteerd. Een voorbeeld hiervan is de toevoeging van de vier vrijstaande woningen aan de Groote Woldweg. Dit is een direct vraag/wens van de omwonenden om dit deel het plangebied op deze manier in te vullen. Hier is gehoor aan gegeven.

Verder zijn er meerdere co-creatie sessies geweest met inwoners en belangstellenden. Hierin heeft de initiatiefnemer de mensen meegenomen in de planvorming. In de eerste sessie is gevraagd 'hoe wilt u wonen?' en 'in wat voor een woning wilt u wonen?'. Na de uitwerking hiervan is initiatiefnemer met een aangepaste plan weer met de inwoners en belangstellende in gesprek gegaan. Hierbij zijn de woningtypes, woningstijlen en plattegronden besproken. Nadat hier een duidelijk beeld van was verkregen is uiteindelijk gekeken naar de uitstraling van de wijk.

De inspraakmomenten met de omwonenden en belangstellenden hebben voor een zeer waardevolle invulling gezorgd, en hebben mede gezorgd voor de plannen zoals deze in voorliggend bestemmingsplan worden gepresenteerd.

Gedurende het hiervoor beschreven traject is de gemeente tevens veelvuldig geïnformeerd en ook de gemeente is bij de integrale sessies aanwezig geweest. Hierdoor zijn keuzes en argumenten in planwijzingen duidelijk herleidbaar en wel overwogen uitgevoerd.

## **Hoofdstuk 8      Inspraak, overleg en zienswijzen**

### **8.1      Vooroverleg**

#### **8.1.1    Het Rijk**

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (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.

#### **8.1.2    Provincie Gelderland**

In kader van vooroverleg heeft de gemeente de voorgenomen ontwikkeling tijdens periodieke overleggen meerdere malen met de provincie Gelderland besproken. De provincie Gelderland heeft gereageerd op het plan en heeft aangegeven geen opmerkingen en/of aanvullingen op het plan te hebben. Afgesproken is dat na de verdere uitwerking het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie zal worden aangeboden.

#### **8.1.3    Waterschap Vallei & Veluwe**

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze toets is de 'normale procedure' van toepassing. In het kader hiervan is tussen april 2019 en juni 2019 veelvuldig contact geweest met het waterschap. Tegelijkertijd is een waterhuishoudkundig plan uitgewerkt.

Op 8 juli 2019 en 28 oktober 2019 hebben er daarnaast overleggen plaatsgevonden met het waterschap. Tijdens deze overleggen is het waterhuishoudkundig plan besproken. Bij het laatst genoemde overleg is de gemeente tevens aangeschoven bij dit overleg. Na aanleiding van deze overleggen is het in bijlage 9 van deze toelichting opgenomen waterhuishoudkundig plan voortgekomen. De resultaten zijn een paragraaf 4.9 toegelicht.

In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan naar het waterschap toegezonden. In het kader van het vooroverleg heeft het waterschap nog een aantal vragen gesteld en opmerkingen geplaatst op het waterhuishoudkundig plan en overige wateraspecten in het plangebied. Na aanleiding hiervan is het waterhuishoudkundig plan (bijlage 10) aangescherpt, maar is de uitkomst onveranderd gebleven.

Tevens is na overleg ervoor gekozen op ter hoogte van de meest westelijk gelegen woonpercelen een meter brede zone aan te merken als bebouwingsvrije zone. Hiermee wordt voorkomen dat er op of aan de aangrenzende watergang (in beheer bij het waterschap) bouwwerken worden gebouwd.

### **8.2      Inspraak**

Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is afgezien van het ter visie leggen van het een voorontwerpbestemmingsplan en is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Tijdens de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is het mogelijk zienswijzen in te dienen.

### **8.3 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van 4 november 2020 tot en met 15 december voor een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode heeft eenieder zienswijzen kunnen indienen.

Gedurende de terinzagelegging is één zienswijze (namens 5 personen/huishoudens) ingediend. De zienswijze is in zijn totaliteit beoordeeld en voorzien van een reactie. De zienswijzenota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het voorliggend bestemmingsplan.

De ingediende zienswijze heeft geen aanleiding gegeven voor aanpassingen aan het bestemmingsplan. Er zijn wel (ambtshalve) wijzigingen doorgevoerd, te weten:

- Op de plankaart is de 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsvrij' opgenomen ter plaatse van de in het westen van het plangebied geprojecteerde woonbestemmingen (langs de watergang). In de regels van het bestemmingsplan is onder 6.2.1 onder c een regeling opgenomen wat een relatie heeft met de genoemde aanduiding. De regeling ziet toe op het vastleggen dat binnen de aanduiding geen bebouwing mag worden gebouwd. Op deze manier blijven de gronden langs de watergang onbebouwd.
- In paragraaf 4.11 zijn de actuele bevindingen uit het geactualiseerde waterhuishoudkundige plan verwerkt. Het geactualiseerde waterhuishoudkundig plan resulteert niet in nieuwe conclusies.



**Bijlagen bij de toelichting**

**Bijlage 1    Woningmarktonderzoek Oosterwolde**

**Bijlage 2    Beeldkwaliteitsplan**

***Bijlage 3    Archeologisch onderzoek ivo-v***

***Bijlage 4 Archeologisch onderzoek ivo-v en k***

***Bijlage 5      Verkennend- en aanvullend bodemonderzoek***

**Bijlage 6    Natuurwaardenonderzoek**

**Bijlage 7    Stikstofonderzoek**

**Bijlage 8**     ***Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï***

**Bijlage 9    Watertoetsresultaat**

***Bijlage 10    Onderzoek waterberging***

***Bijlage 11    Vormvrije m.e.r.-beoordeling***

***Bijlage 12 Stedenbouwkundige plannen***

**Bijlage 13 Groeninpassingsplan**

***Bijlage 14 Verkeerskundige uitwerking***