

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN WEZEP, STATIONSWEG 87



Vastgesteld, juni 2022

PLANIDENTIFICATIE: NL.IMRO.0269.WZ128-VG01

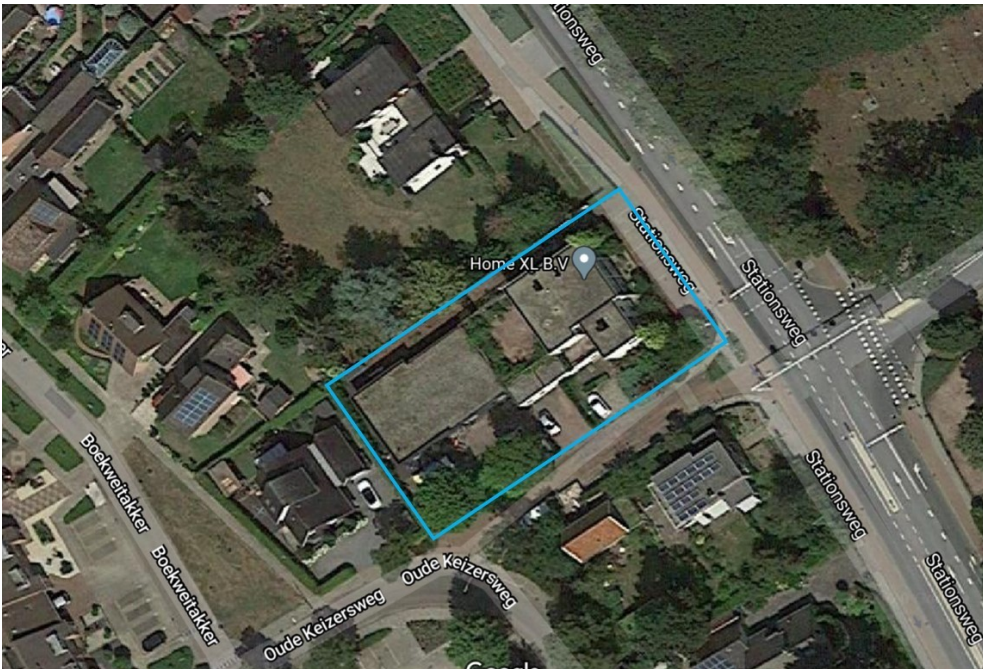
Tussenblad

Buro Stedenbouw B.V.
Kerkplein 5
8121 BM Olst
T 0570 563083
www.burostedenbouw.nl

Inhoud

Tussenblad.....	2
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Ligging van het plangebied.....	5
1.3. De bij het plan behorende stukken.....	6
1.4. Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie	7
2.1. Bestaande situatie	7
2.2. Geldend planologisch regime	8
2.3. Gewenste situatie	9
2.4. Ruimtelijke uitgangspunten.....	11
Hoofdstuk 3 Beleid	13
3.1. Rijksbeleid	13
3.2. Provinciaal beleid.....	16
3.3. Gemeentelijk beleid	17
Hoofdstuk 4 Onderzoek	25
4.1. Cultuurhistorie.....	25
4.2. Bodemkwaliteit.....	27
4.3. Ecologie	27
4.4. Externe veiligheid	29
4.5. Geluid	31
4.6. Luchtkwaliteit	33
4.7. Bedrijven en milieuzonering.....	35
4.8. Geur.....	36
4.9. Water	37
4.10. Besluit milieueffectrapportage (MER)	40
4.11. Verkeer en parkeren	42
4.12. Kabels en leidingen	43
Hoofdstuk 5 Plansystematiek.....	45
5.1. Toelichting op de plansystematiek.....	45
5.2. Opzet van de regels.....	45
5.3. Verantwoording regels	48
5.4. Handhaving.....	49
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan	50
6.1. Algemeen	50
6.2. Economische uitvoerbaarheid.....	50
6.3. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen	51
7.1. Algemeen	51
7.2. Vooroverleg	51
7.3. Zienswijzen	51
Bijlagen bij de toelichting.....	53
Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek incl. PFAS.....	53

Bijlage 2: Quickscan flora en fauna	53
Bijlage 3: AERIUS-berekening	53
Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï.....	53
Bijlage 5: Vormvrije m.e.r.-rapportage.....	53
Bijlage 6: Digitale Watertoets	53
Bijlage 7: Uitnodiging informatiebijeenkomst omwonenden.....	53
Bijlage 8: Verslag informatiebijeenkomst omwonenden	53
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding.....	5
1.2. Ligging van het plangebied	5
1.3. De bij het plan behorende stukken.....	6
1.4. Leeswijzer.....	6
Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie	7



Gedetailleerde ligging plangebied (plangebied blauw omlijnd)

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wezep, Stationsweg 87” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr. NL.IMRO.0269.WZ128-ON01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)

Op de verbeelding zijn de 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.

1.4. Leeswijzer

Na deze inleiding (Hoofdstuk 1) wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie in het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk 4 alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. In de hoofdstukken 5 en 6 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op het vooroverleg en de inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1. Bestaande situatie

Het plangebied ligt op de hoek van de Stationsweg en het fietspad dat de Stationsweg met de Oude Keizersweg verbindt. Eerstgenoemde is een belangrijke verkeersader die Wezep van noord-zuidrichting doorkruist. Het plangebied is zowel georiënteerd op de Stationsweg als op de Oude Keizersweg, maar heeft ook een voorzijde aan de Oude Keizersweg.

Binnen het plangebied is een kantoorpand uit 1962 met plat dak aanwezig. De voorzijde (zijde aan de Stationsweg) van het pand bestaat uit twee bouwlagen, de achterzijde betreft één bouwlaag. Tot voor kort was het kantoorpand in gebruik als bedrijfsverzamelgebouw, sindsdien staat het pand leeg.

Parkeren geschiedt in de bestaande situatie op eigen terrein aan de oostzijde van het kantoorpand, direct naast het fietspad parallel aan de Stationsweg en aan de zuidzijde van het perceel, naast het fietspad welke een verbinding vormt tussen de Oude Keizersweg en de Stationsweg.

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door overwegend woonbestemmingen afgewisseld met tuinen behorende bij deze woningen. Ten zuiden van het plangebied zijn gebieden met de bestemmingen 'Sport - 2' en 'Maatschappelijk - 3' gesitueerd. Aan de overzijde van de Stationsweg, ten oosten van het plangebied, is een begraafplaats gelegen met bestemming 'Maatschappelijk - 1'.

Het plangebied is in de bestaande situatie groen ingepast met onder andere beukenhaag en conifeer. Onderstaande foto's geven een indruk van de huidige situatie van het plangebied.



Voorzijde plangebied, gezien vanaf de Stationsweg (richting het zuidwesten)



Voorzijde plangebied, gezien vanaf de Stationsweg (richting het noordwesten)

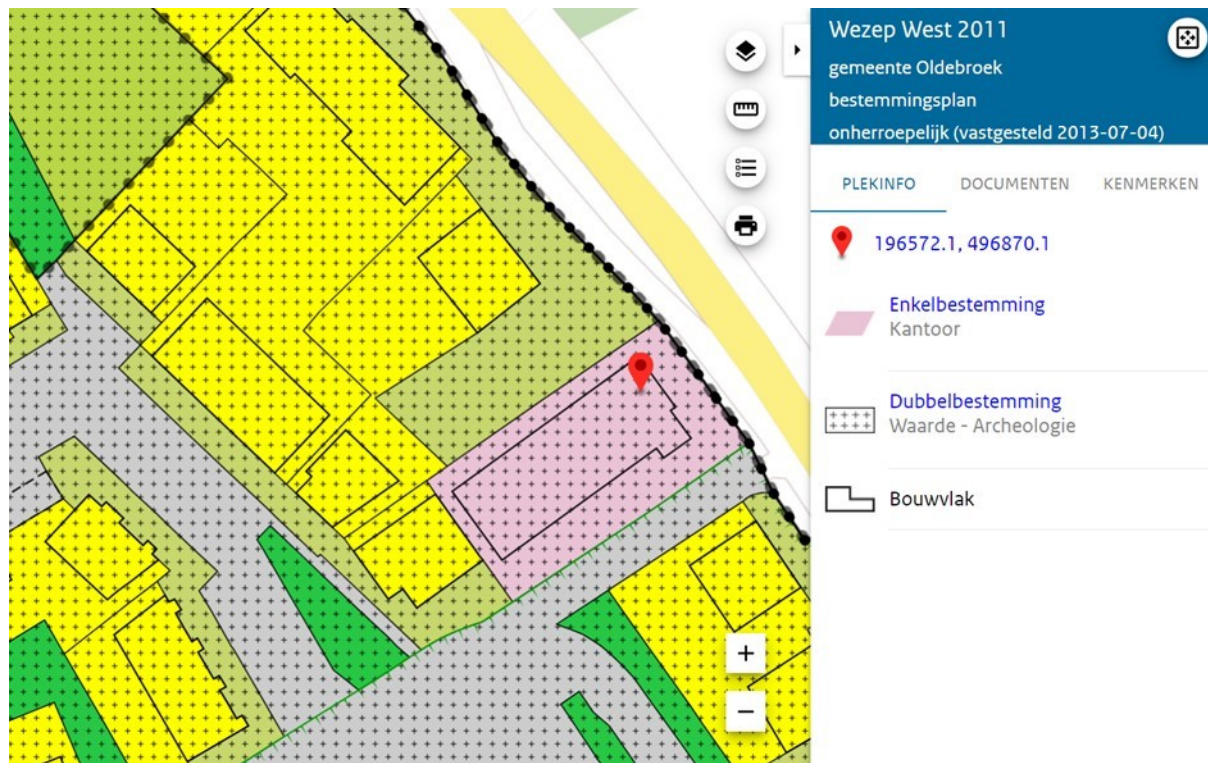


Achterzijde plangebied, gezien vanaf de Oude Keizersweg (richting het noordoosten)

2.2. Geldend planologisch regime

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Wezep West 2011', zoals vastgesteld op 4 juli 2013. Het plangebied is hierin bestemd als 'Kantoor' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Binnen de bestemming 'Kantoor' zijn gebouwen ten behoeve van kantoren, al dan niet in combinatie met advisering, scholing en training toegestaan, uitsluitend binnen het bouwvlak. Realisatie van een appartementengebouw is in strijd met deze bestemming.

Navolgende afbeelding betreft een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (plangebied aangeduid met rode bolletje) (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

2.3. Gewenste situatie

Beoogd wordt om het bestaande kantoorpand te slopen en ter plaatse een appartementengebouw van maximaal 10,5 meter hoog met 12 vrijesector koopappartementen te realiseren. De appartementen hebben een bruto vloeroppervlak van 91 tot 107 m². Voor ieder appartement is een externe berging van 8 m² aan de noordzijde van het plangebied voorzien. Het appartementengebouw wordt voorzien van 2 trappenhuisen met lift.

De parkeerbehoefte wordt geheel op eigen terrein gerealiseerd. Hiertoe worden aan de westzijde van het plangebied 19 parkeerplaatsen aangelegd, waarvan één ten behoeve van een deelauto. Deze parkeerplaatsen worden ontsloten via de Oude Keizersweg. Daarnaast worden er 3 parkeerplaatsen aan de oostzijde van het plangebied aangelegd. Deze parkeerplaatsen zijn bereikbaar vanaf de Stationsweg.

Ten behoeve van afvalinzameling zal gebruik gemaakt worden van één ondergrondse container voor restafval en een dubbele bovengrondse container in ombouw voor het GFT-afval. Voor het papierafval worden minicontainers gebruikt die geplaatst worden in de afzonderlijke bergingen behorende bij de appartementen.

Navolgende afbeeldingen geven een indruk van het bovenaanzicht en enkele sfeerimpressies van de beoogde situatie.



Bovenaanzicht beoogde situatie



Impressie vogelvluchtperspectief



Impressie noord- en oostzijde beoogd appartementengebouw

2.4. Ruimtelijke uitgangspunten

Door de prominente ligging van het plangebied aan de Stationsweg is het van belang het plangebied goed ruimtelijk in te passen. Hiertoe heeft de gemeente voor onderhavige ontwikkeling een aantal beoordelingscriteria opgesteld waarin de ruimtelijke uitgangspunten voor onderhavige ontwikkeling zijn verwoord. De ruimtelijke uitgangspunten zijn hieronder weergegeven.

Ruimtelijke uitgangspunten

- Het initiatief zorgt voor een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- Een woonfunctie dient ter plaatse passend te zijn in de omgeving;
- Het initiatief is in overeenstemming met het (gemeentelijk) beleid;
- Het initiatief voorziet in de woningbouwbehoefte op de langere termijn;
- Het initiatief lijkt op voorhand milieukundig inpasbaar en geen belemmering voor omliggende functies te vormen;
- Het initiatief draagt bij aan een toekomstbestendig economisch perspectief.

In onderhavig plan is als volgt omgegaan met de ruimtelijke uitgangspunten van de gemeente Oldebroek.

Het realiseren van de voorgenomen ontwikkeling resulteert in een duurzame vervolgfunctie voor het huidige leegstaande kantoorpand aan Stationsweg 87 en voorkomt daarmee langdurige leegstand en verpaupering op een beeldbepalende locatie langs de hoofdinfrastructuur. Gezien de omliggende woonbestemmingen en het karakter van de aangrenzende wijk ten westen van het plangebied is de beoogde woonfunctie op deze locatie goed inpasbaar.

Het huidige kantoorpand heeft een beperkte verbinding met de omgeving door opgaande begroeiing en een schutting langs de Oude Keizersweg en het fietspad ten zuiden van het plangebied. In de beoogde situatie wordt de verbinding met de omgeving versterkt door het verwijderen van de schutting aan de zuidzijde van het plangebied en het realiseren van zowel een herkenbaar gezicht richting de Stationsweg als aan de zuidzijde richting de Oude Keizersweg. Het parkeren wordt zoals gezegd geregeld aan de westzijde van het

plangebied, waardoor de bebouwing op een ruime afstand blijft van het perceel behorende bij de burgerwoning aan de Oude Keizersweg 31.

Op de woningbouwbehoefte van de beoogde appartementen wordt in paragraaf 3.1.2.5 verder ingegaan.

Tot slot draagt het initiatief bij aan een toekomstbestendig economisch perspectief. De behoefte aan kantoorlocaties is marginaal en in de omgeving is voldoende ander kantooraanbod. Tevens vormt de locatie aan de Stationsweg 87 geen representatieve locatie voor een kantoorfunctie. Het herontwikkelen van de locatie tot woonbestemming draagt derhalve bij aan een toekomstbestendig economisch perspectief.

Op basis van bovenstaande uitgangspunten is een beoordeling gemaakt door de gemeente, welke heeft geresulteerd in een principemedewerking vastgelegd in het principe-besluit. Geconcludeerd wordt dat aan alle voornoemde uitgangspunten wordt voldaan.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 *Algemeen*

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en lokaal schaalniveau en de relatie van dit beleid met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1.2 *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

3.1.2.1 *Algemeen*

De Nationale Omgevingsvisie, NOVI, is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

3.1.2.2 *Afwegingsprincipes en Uitvoeringsagenda NOVI*

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd ‘omgevingsinclusief’ beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vormt krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma’s op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

3.1.2.3 *Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (hierna: het Barro), beter bekend als de AmvB Ruimte, zijn de nationale belangen uit de SVIR opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op de doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. De volgende nationale belangen kunnen binnen de gemeente Oldebroek relevant zijn:

1. *Defensie*
 - *Militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen*
 - *Militaire terreinen*
2. *Hoofdwegen en landelijke spoorwegen*
3. *Natuurnetwerk Nederland*
4. *Primare waterkeringen buiten het kustfundament*

5. IJsselmeergebied

Defensie:

- Militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen

In het Barro worden regels gesteld voor militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen. In nieuwe bestemmingsplannen mogen geen nieuwe bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken. In het besluit zijn twee laagvliegroutes aangewezen, waarvan er één over de gemeente Oldebroek ligt.

- Militaire terreinen

In het Barro worden regels gesteld ten aanzien van militaire terreinen, veiligheidszones en munitieopslagen. Binnen de gemeente Oldebroek liggen het Artillerie Schietkamp en de Prinses Margrietkazerne. De functies van deze terreinen mogen op basis van het Barro niet worden belemmerd.

Hoofdwegen en landelijke spoorwegen:

Voor de aanleg of uitbreiding van een hoofweg of landelijke spoorweg zijn reserveringsgebieden aangewezen. Voor bestemmingsplannen die betrekking hebben op een reserveringsgebied zijn in het Barro bepalingen opgenomen, waaraan moet worden voldaan.

Natuurnetwerk Nederland:

In het Barro worden onder andere regels gesteld omtrent de planologische bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) bij provinciale verordening. Het plan mag geen negatieve effecten met zich meebrengen ten aanzien van het NNN.

IJsselmeergebied:

De Veluwerandmeren behoren tot het IJsselmeergebied. Een bestemmingsplan mag geen ontwikkelingen bevatten die bebouwing en/of landaanwinning binnen het IJsselmeergebied mogelijk maken.

3.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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.'

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan)

verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

3.1.2.5 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Ladder is van toepassing op woningbouwplannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Uit recente jurisprudentie blijkt dat er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is wanneer het woningbouwprogramma uit twaalf of meer woningen bestaat. Onderhavig initiatief voorziet in de realisatie van 12 appartementen, waardoor het een stedelijke ontwikkeling betreft. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Ladder.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

In 2019 is, in opdracht van de regio Noord-Veluwe, een woningmarktonderzoek ('Woningmarktonderzoek in de regio Noord-Veluwe') uitgevoerd naar onder andere de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte tot 2030 in de gemeenten van deze regio.

De afgelopen jaren is in de regio Noord-Veluwe door alle gemeenten, behalve Nunspeet, minder toegevoegd aan het woningbestand dan op basis van de behoefteramingen voor 2013 tot 2025 in de woningbouwafspraken voor deze regio was vastgesteld. Dit betekent dat er een versnellingsopgave ligt om voldoende woningen te bouwen in de komende jaren. Voor de gemeente Oldebroek wordt een huishoudensgroei van ongeveer 7% tot 2030 verwacht. De samenstelling van de huishoudens verandert eveneens: de prognoses geven een groei in het aantal tweepersoonshuishoudens weer, met name binnen de groep 'empty-nesters' (55-75 jaar) en senioren (75+). Samen met starters is deze groep het meest op zoek naar appartementen (senioren zoeken voornamelijk naar gelijkvloerse appartementen en wooncomplexen met een lift). Dit beeld vertaalt zich ook naar de kwalitatieve woningbehoefte; op de langere termijn is er sprake van een groeiende behoefte aan appartementen met lift als gevolg van de vergrijzing.

De gemeente Oldebroek heeft voor de periode van 2013-2024 een woningbouwprogramma van 897 nieuwe woningen. De afspraken gemaakt in het kader van de Regionale Woonvisie geven een raming van een behoefte aan 776 woningen in deze periode. Hoewel er sprake is van een overcapaciteit aan plannen, ligt de toevoeging van woningen de laatste jaren lager dan de behoefteramingen voorschrijven. Feitelijk is er dus nog voldoende ruimte om te bouwen en moet er een tempoversnelling worden gemaakt om in de behoefte te voorzien.

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling voorziet in 12 levensloopbestendige appartementen met lift en hiermee aansluit op de behoefte. Het initiatief voldoet aan trede 1.

Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

In beginsel gaat de Ladder uit van het principe 'inbreiding vóór uitbreiding'. Dit betekent dat bouwen, waar mogelijk, binnen bestaand stedelijk gebied (BSG) dient plaats te vinden. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt: 'Bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en ook de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Onderhavig plangebied bevindt zich aan de Stationsweg 87, binnen de bebouwde kom en nabij het centrum van Wezep. Hiermee wordt een duurzame invulling gegeven aan het plangebied; de bestaande situatie, waarin het kantoorpand leeg staat is onwenselijk. Door middel van onderhavig planvoornemen wordt

hiervoor een oplossing gecreëerd. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied en hiermee voldoet aan trede 2.

3.1.3 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

Onderhavig ontwikkeling sluit aan op de behoefte en wordt gerealiseerd binnen bestaand stedelijk gebied. Geconcludeerd wordt dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het initiatief. Het planvoornemen is niet in strijd met het relevante rijksbeleid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op **duurzaamheid**, **verbondenheid** en een **krachtige economie** als werkende bestanddelen voor een **gezond, veilig, schoon en welvarend** Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

1. Energietransitie, van fossiel naar duurzaam;
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer;
3. Circulaire economie: het sluiten van kringlopen;
4. Biodiversiteit: werken met de natuur;
5. Bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
6. Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
7. Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

3.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vinden wij de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

- Ruimtelijk beleid;
- Waterbeleid;
- Milieubeleid;
- Natuur- en landschapsbeleid;
- Verkeers- en vervoerbeleid.

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 (per plan specifiek beoordelen):

Afdeling 2.1: Woningbouw (van toepassing bij bestemmingsplannen die woningbouw mogelijk maken)

In afdeling 2.1 zijn artikelen met (instructie)regels voor de regionale woonagenda opgenomen. Ook bevat de afdeling een drietal artikelen met instructieregels voor recreatiewoningen.

Aangaande wonen streven de provincie en haar partners er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. De focus ligt hierbij op het benutten van de bestaande voorraad en van aanbodgestuurd naar vraaggestuurd. Onderhavig plan voorziet in het benutten van een inbreidingslocatie met een leegstaand kantoorpand. Hierdoor wordt bestaande voorraad gebruikt. Uit de onderbouwing voor de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.2.5 blijkt dat er vraag is naar de beoogde appartementen. Hiermee wordt vraaggestuurd gebouwd.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Met het voorgenomen plan wordt aangesloten bij de ambities uit de Omgevingsvisie ten aanzien van wonen. De toevoeging van de beoogde appartementen zorgt voor een grotere diversiteit in het woningaanbod van Wezep. Daarnaast sluit het benutten van een inbreidingslocatie aan bij een duurzaam ruimtelijk beleid. De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met provinciaal ruimtelijke belangen en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid van de provincie.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldebroek

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

3.3.1.2 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 de locatie geldt IDEE-kaart kern Wezep

IDEE-kaart kern Wezep

Ontwikkelingsrichting

- Streven is het behoud van een compleet voorzieningenpakket in combinatie met een aantrekkelijk centrumgebied. Gewerkt wordt aan het versterken van het dorps hart op het Meidoornplein en het maatschappelijk centrum rond Multifunctioneel centrum De Brinkhof. Ook openbare speelplekken zijn van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- Realisatie van woningbouw nabij de voorzieningen, waaronder levensloopbestendige woningbouw.
- Het benutten van vrijkomende locaties voor woningbouw. Binnen de kern zijn enkele mogelijkheden voor inbreiding. We willen samen met de bewoners en partijen als de corporaties onderzoeken

hoe we de wijken en buurten uit de jaren 60/70 met weinig uitstraling weer aantrekkelijker kunnen maken.

- Afronden van de sanering van bedrijventerrein Zeuven Heuvels en transformatie tot duurzame woonwijk.
- Het gebied De Soppe wordt gekoesterd als wandelgebied.
- Behoud en zo mogelijk versterking van de sportvoorzieningen, zoals het zwembad. Sportvoorzieningen in elkaars nabijheid kunnen van elkaar profiteren.
- Wezep kan zich recreatief verder ontwikkelen als recreatieve poort naar de Veluwe, ook de voorzieningen kunnen hiervan profijt hebben.
- Het versterken van de relatie tussen de kern en het station. De Stationsweg is heringericht, maar het is wenselijk dat meer bezoekers de weg naar de voorzieningen in de kern vinden.

Aandachts-/uitgangspunten

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

3.3.1.3 Toetsing

In de Omgevingsvisie ambieert de gemeente Oldebroek om voldoende duurzame, levensloopbestendige woonmogelijkheden voor jong en oud te realiseren in alle kernen van de gemeente. Specifiek voor de kern Wezep zet de gemeente in op het benutten van vrijkomende locaties voor woningbouw. Dit is mogelijk op nog onbebouwde plekken binnen de bestaande kernen of op locaties die hun huidige functie verliezen of minder courant zijn en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht. Het initiatief valt onder het laatstgenoemde. Daarnaast worden onder andere gelijkvloerse appartementen, geschikt voor senioren, welke op deze locatie nabij het centrum en voorzieningen van Wezep aansluiten bij het principe 'de juiste woning op de juiste locatie'. Onderhavig plan is daardoor niet in strijd met de Omgevingsvisie gemeente Oldebroek.

3.3.2 Volkshuisvesting

3.3.2.1 Woonprogramma gemeente Oldebroek

Ter voorbereiding op de woningbehoefte van de (toekomstige) inwoners heeft de gemeente Oldebroek een woonprogramma opgesteld. Dit is een vervolg op de Woonvisie van 2016-2020. In het Woonprogramma staat waar gebouwd zal worden, welk typen woningen toegevoegd worden en voor wie er gebouwd wordt. Het Woonprogramma vormt de basis voor gesprekken met woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars om tot concrete (nieuwbouw) plannen te komen. Het Woonprogramma is door de gemeenteraad op 30 september 2021 vastgesteld.

Het aantal huishoudens in de gemeente Oldebroek neemt tot 2030 toe. De verwachting is dat de woningvoorraad groeit met 743 woningen, waarna de groei afzwakt. De groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk door gezinsverdunding bij de doelgroep van 65 jaar en ouder. Doordat het aantal ouderen

stijgt, zal de druk op de zorg toenemen. Met name vanwege de stijging van het aantal 80-plussers. In totaal zullen er tot 2030 circa 125 woonzorg plaatsen moeten worden gerealiseerd om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen.

De woningvoorraad in de gemeente Oldebroek bestaat voor het grootste deel uit grondgebonden een-gezinswoningen. Veel van deze woningen zijn aanpasbaar. Daardoor zullen veel ouderen langer in hun woning kunnen blijven wonen. Het is daarnaast wenselijk om meer levensloopgeschikte woningen te bouwen om te voorzien in de toekomstige behoefte van deze doelgroep. Het advies is om circa 250 levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep te bouwen in de komende 10 jaar.

3.3.2.2 Kwalitatief woonprogramma

Op gemeentelijk niveau wordt jaarlijks het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP) opgesteld waarbij het gemeentelijke woningbouwprogramma naast het provinciale beleid en de vertaling daarvan in regionale afspraken wordt gelegd. Het KWP bevat een omschrijving van de huidige marktomstandigheden, de doelstellingen op het gebied van woningbouw en het woningbouwprogramma.

3.3.2.3 Toetsing

Onderhavig initiatief voorziet onder andere in gelijkvloerse vrijesector koopappartementen nabij voorzieningen, welke derhalve geschikt zijn voor senioren. Door het realiseren van deze voor senioren geschikte appartementen wordt een impuls gegeven aan de doorstroming op de woningmarkt en wordt bijgedragen aan de realisatie van woningen geschikt voor senioren. Onderhavig initiatief is niet in strijd met het Woonprogramma van de gemeente Oldebroek.

3.3.3 Welstandsnota 2014

3.3.3.1 Algemeen

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek. In de nota staan criteria die worden gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand. Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In de Welstandsnota wordt de gemeente onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Aan elk gebied is een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstands aandacht het plan krijgt en in welke mate welstand wordt ingezet om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

3.3.3.2 Toetsing

Conform de Welstandsnota kaart ligt het plangebied binnen de zone van de Stationsweg met de aanduiding 'secundaire lintbebouwing'. Dit gebied heeft welstandsniveau 4 (welstandsvrij) wat betekent dat bouwplannen bij de aanvraag niet worden getoetst aan welstandscriteria. Uiteraard worden de bouwplannen wel aan alle andere voorschriften getoetst.

De Stationsweg betreft een belangrijke ontsluitingsweg van de kern Wezep. Het beleid voor deze zone is gericht op het behouden van het variërende bebouwingsbeeld. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de oorspronkelijke afwisselende karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft. Het beoogde appartementengebouw wordt gebouwd binnen de contour van het bestaande kantoorpand en is qua maatvoering vergelijkbaar met het bestaande pand. Het toekomstige gebouw is zelfs

wat kleiner dan de bestaande bebouwing. Geconcludeerd wordt dat onderhavig initiatief niet in strijd is met de Welstandsnota 2014.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan (LOP) 2006

3.3.4.1 Algemeen

In het 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.

3.3.4.2 Toetsing

Het plangebied van onderhavig initiatief ligt binnen de bebouwde kom van de kern Wezep. Derhalve is toetsing aan het LOP niet aan de orde.

3.3.5 Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen

3.3.5.1 Algemeen

In de streekplanuitwerking van de provincie Gelderland zijn zoekzones opgenomen voor landschappelijke versterking. De zoekzones zijn gebieden waar het landschap moet worden versterkt en waar incidenteel en op beperkte schaal woningen mogen worden gebouwd mits dit bijdraagt aan de landschappelijke versterking. In het Streekplan (inmiddels vervangen door de Omgevingsvisie) zijn daarnaast groene wiggen aangewezen die ervoor moeten zorgen dat de randen van de Centrale Veluwe Noord (CVN) niet dichtslippen met 'rode' functies en zo verbonden blijven met het aangrenzende landschap. In de gemeenten Elburg en Oldebroek zijn zowel zoekzones 'landschappelijke versterking' als 'groene wiggen' aangewezen.

Op basis hiervan heeft de gemeente Oldebroek samen met de gemeente Elburg het gebiedsplan opgesteld.

Het gebiedsplan wordt gehanteerd als toetsingskader bij ruimtelijke initiatieven in de betreffende gebieden.

3.3.5.2 Toetsing

Het plangebied van onderhavig initiatief ligt binnen de bebouwde kom van de kern Wezep. Derhalve is het plangebied niet gelegen binnen de zoekzones uit het gebiedsplan.

3.3.6 Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014

3.3.6.1 Algemeen

In de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014 heeft de gemeente Oldebroek de groenstructuren vastgelegd die duurzaam en waardevol openbaar groen waarborgen. De visie geeft richting aan het in de toekomst te ontwikkelen openbaar groen. Tevens kan het als beleidskader worden ingezet voor integrale plantoetsingen, kwaliteitsverbeteringen en beheerafwegingen.

3.3.6.2 Toetsing

Binnen onderhavig plangebied bevindt zich geen openbaar groen waardoor de groenvisie in casu niet relevant is. Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling niet in strijd is met de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014.

3.3.7 Klimaatneutraal Oldebroek

3.3.7.1 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.

3.3.7.2 Toetsing

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit en dragen hiermee bij aan voor- en genoemde ambitie. Verder draagt het plan op een aantal punten bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente Oldebroek. Het inzetten van een deelauto voor de bewoners van de appartementen zorgt voor minder afzonderlijk autogebruik per huishouden en draagt daarmee bij aan het reduceren van CO₂-uitstoot. Daarnaast worden, ten behoeve van vergroening, waterberging en het tegengaan van hittestress, groene daken gerealiseerd op de bergingen aan de noordzijde van het plangebied.

3.3.8 Energieneutraal

3.3.8.1 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 1 januari 2021 zal het energieneutraal bouwen in het Bouwbesluit worden opgenomen als voorschrift. Daarop inspeland wordt de eis gesteld dat nieuwbouwwoningen in het kader van het VAB-beleid energieneutraal worden opgeleverd.

3.3.8.2 Toetsing

De beoogde woningen aan de Stationsweg 87 worden gebouwd volgens de eisen conform het Bouwbesluit. Daarmee voldoen de woningen aan het gemeentelijk energiebeleid.

3.3.9 Parkeernota Oldebroek 2014

3.3.9.1 Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van de functie. In het bestemmingplan is een algemene bepaling opgenomen die voorziet in de juridische borging van het aanleggen van voldoende parkeergelegenheid. Deze bepaling is gekoppeld aan de Parkeernota Oldebroek 2014.

3.3.9.2 Toetsing

Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet voldoet aan de Parkeernota Oldebroek 2014 en derhalve in strijd is met het gemeentelijk parkeerbeleid. Het parkeren wordt echter op een andere manier opgelost, waardoor er wel sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het aspect 'parkeren' wordt verder behandeld in paragraaf 4.11 van deze toelichting.

3.3.10 Afvalwaterketenplan

3.3.10.1 Algemeen

Het Afvalwaterketen Plan vormt het beleidskader riolering en water op gemeentelijk niveau. Het beleid met betrekking tot de zorgplicht stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater zijn eveneens vastgelegd in het Afvalwaterketen Plan van de gemeente Oldebroek.

De gemeente wil een robuust en verantwoord watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Klimaatsveranderingen (regenbuien met een extremer karakter, hitte en droogte) worden hierin meegenomen. 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. Het is wenselijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld en vertraagd wordt geïnfiltreerd in de bodem. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater en kan bovendien hitte en droogte worden tegengegaan.

De Riool aansluit- en afkoppelverordening schrijft voor dat hemelwaterafvoer bij nieuw – of verbouw van het object dient te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd te worden in de grond. Om het hemelwaterafvoer af te koppelen en op eigen terrein te infiltreren of af te voeren naar het oppervlaktewater zullen voorzieningen getroffen moeten worden. Deze voorziening moet voldoen aan een capaciteit van 60mm over het gehele afvoerend verhard oppervlak. Vuilwater wordt, indien mogelijk, afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel. Contact met de gemeente kan uitwijzen wat de kosten en mogelijkheden hiervoor zijn.

3.3.10.2 Toetsing

Op het aspect 'water' wordt verder ingegaan in paragraaf 4.9 van deze toelichting.

3.3.11 Geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen/beleid hogere waarden geluid

3.3.11.1 Algemeen

De gemeente Oldebroek heeft in samenwerking met de andere gemeenten in de regio Noord-Veluwe een eigen geluidbeleid vastgesteld. De grondslag van het Geluidbeleid is gelegen in de Wet geluidhinder. Het doel van de Wet geluidhinder is het voorkomen of beperken van geluidhinder. Hiertoe worden geluidsge-

voelige bestemmingen (zoals woningen) beschermd tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï door middel van zonering en normering. De normering gaat uit van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting op een geluidgevoelige bestemming. Van deze ten hoogste toelaatbare geluidbelasting kan worden afgeweken en kan door het bevoegd gezag een hogere waarde worden vastgesteld. Het bevoegd gezag is in de meeste situaties het college van burgemeester en wethouders (art. 110a Wgh).

Bij elke hogere waarde moet worden gemotiveerd waarom deze toelaatbaar wordt geacht en onder welke voorwaarden. De grondslag hiervoor is de 'motiveringsplicht', zoals opgenomen in art. 110a Wgh. De gemeente moet als bevoegd gezag elke hogere waarden aanvraag gelijk behandelen en beoordelen. Daartoe is het geluidbeleid (2012) opgesteld.

Een hogere waarde kan slechts worden vastgesteld als de maatregelen om de geluidbelasting terug te brengen niet doeltreffend zijn of als hiertegen grote bezwaren van stedenbouwkundige, vervoerkundige, landschappelijke of financiële aard zijn (artikel 110a Wgh). Daarnaast kan een hogere waarde alleen worden toegestaan als de gecumuleerde geluidbelasting niet leidt tot een onaanvaardbare situatie.

In het akoestisch onderzoek dienen maatregelen te zijn onderzocht waarmee de gevelbelasting kan worden teruggebracht tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting. Bij het onderzoeken van de maatregelen worden allereerst bronmaatregelen onderzocht; vervolgens overdrachtmaatregelen. Maatregelen bij de ontvanger zijn maatregelen om het geluidniveau in de woningen te reduceren. Deze maatregelen komen pas in beeld als het terugbrengen van de gevelbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is.

3.3.11.2 Toetsing

In paragraaf 4.5 van deze toelichting wordt verder ingegaan op de gevolgen van het aspect 'geluid' voor onderhavig plan. Uit de conclusies in deze paragraaf en de beoordeling van de Omgevingsdienst Noord-Veluwe blijkt dat middels het toepassen van de voorgestelde bouwkundige maatregelen (afsluitbare loggia's en voorzetramen) niet voldaan wordt aan het Geluidbeleid van de gemeente Oldebroek, maar wel in voldoende mate wordt voorzien in een goed woon- en leefklimaat.

3.3.12 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.

Het plan is in overeenstemming met het meeste gemeentelijk beleid zoals omschreven in voorgaande paragrafen; Het plan is strijdig met het gemeentelijk parkeerbeleid alsook het geluidbeleid. Er zijn andere maatregelen genomen om te komen tot een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat voor deze twee beleidsterreinen.

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

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 en 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.

4.1.1.3 Toetsing plangebied aan de cultuurhistorie

Er bevinden zich in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Daarom wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

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 waardenkaart, die als bijlage is opgenomen bij het archeologiebeleid van de gemeente Oldebroek. Deze beleidskaart is tevens verwerkt in de archeologische dubbelbestemming, die is opgenomen in het 'paraplubestemmingsplan Oldebroek'.

Tevens heeft de gemeente Oldebroek een archeologische beleidskaart opgesteld. Het plangebied aan de Stationsweg 87 kent op deze kaart de aanduiding 'hoge verwachting', zoals op onderstaande uitsnede te zien is.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Oldebroek (omgeving plangebied blauw omcirkeld)

4.1.2.2 Situatie plangebied

De gemeente Oldebroek heeft haar archeologische beleidskaart doorvertaald in het bestemmingsplan 'Wezep West 2011'. Op de verbeelding behorende tot het vigerende bestemmingsplan 'Wezep West 2011' is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' opgenomen. De met deze aanduiding bestemde gronden zijn gericht op het behoud, het herstel en de ontwikkeling van te verwachten archeologische waarden. Voor deze gronden geldt dat bij bodemverstorende werkzaamheden met een diepte van meer dan 0,50 m en een oppervlakte >100 m² archeologisch onderzoek dient plaats te vinden.

Echter binnen het plangebied bevindt zich reeds bebouwing, welke ten behoeve van de realisatie van onderhavige ontwikkeling gesloopt zal worden. De te realiseren nieuwbouw zal binnen de contouren van de bestaande bebouwing plaatsvinden. Omdat deze gronden reeds geroerd zijn bij de realisatie van het bestaande te slopen kantoorpand, wordt archeologisch onderzoek in onderhavige situatie niet noodzakelijk geacht.

Indien tijdens de uitvoering alsnog archeologische resten worden aangetroffen dan dient hiervan direct melding te worden gemaakt bij het bevoegd gezag in het kader van de wettelijke meldingsplicht conform de Erfgoedwet.

4.1.3 Conclusie

Het aspect 'archeologie' geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.2. Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te 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 verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

4.2.2 Situatie plangebied

Ter plekke van het plangebied aan de Stationsweg 87 te Wezep is door Boluwa Eco Systems B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in de bijlagen van deze toelichting opgenomen. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond maximaal licht verhoogde gehalten zink en PCB (som 7) zijn aangetroffen, de ondergrond is schoon. De aangetroffen gehalten zink en PCB (som 7) zijn echter dermate laag dat deze geen milieuhygiënische belemmeringen vormen voor de beoogde ontwikkeling. Er zijn geen gehalten PFAS aangetroffen die de achtergrondwaarde overschrijden. Het grondwater bevindt zich dieper dan 5 m-mv en behoeft daarom niet te worden onderzocht.

4.2.3 Conclusie

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3. Ecologie

4.3.1 Wettelijk kader

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Gelders Natuur Netwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dieren en plantensoorten.

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.

Gelders Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De GNN is in de Omgevingsvisie Gelderland uitgewerkt. In of in de directe nabijheid van de GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe.

In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.3.2 Situatie plangebied

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Groenewold Adviesbureau op 7 december 2020 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De uitkomsten van deze quickscan worden in deze paragraaf beschreven. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 2 in de bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in de kom van Wezep op circa 496 meter van Natura 2000-gebied Veluwe. Tevens is, zoals in paragraaf 4.3.1.5 reeds aangegeven, het plangebied gelegen buiten de begrenzing van Gelders Natuur Netwerk en Groene Ontwikkelzone. Op basis van de ligging van het plangebied ten opzichte van de begrenzingen mag worden aangenomen dat er geen effecten zijn te verwachten op de wezenlijk waarden en kenmerken van het GNN en de GO. Het plan heeft derhalve geen negatieve effecten op beschermde habitats en soorten.

De appartementen worden gasloos uitgevoerd. Tevens is voor de voorgenomen ontwikkeling een stikstofrapportage opgesteld. De bevindingen hieruit worden hieronder toegelicht. De volledige stikstofrapportage is als bijlage 3 in de bijlagen van deze toelichting opgenomen.

Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling resulteert mogelijk in een verandering van stikstofemissie en –depositie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant negatief effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en –depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het toekomstig gebruik genereert geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. De toekomstige gebruiksfase vormt daarmee geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden. Er is daarom voor de voorgenomen ontwikkeling geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

Soortenbescherming

In het kantoorpand en op het perceel zijn geen beschermde soorten of verblijfplaatsen aangetroffen of te verwachten. Specifiek is gezocht naar (potentiële) verblijfplaatsen van vleermuizen, marters en eventuele jaarrond beschermde nesten van vogels, zoals huismussen en gierzwaluw. Deze zijn niet gevonden en met zekerheid uit te sluiten.

Het is niet onmogelijk dat diverse soorten vogels, zoals merel en roodborst, broeden in de struiken direct rond het gebouw. Daarom is vanuit de zorgplicht het advies de sloop van het bedrijfsgebouw, het bouwrijp maken en de bouw uit te voeren buiten het broedseizoen.

Er is wel een waarneming bekend van een aantal jaar geleden op het perceel van de eekhoorn. Eekhoorns zijn vrij mobiel en waarschijnlijk afkomstig van de boomrijke overzijde van de weg, mogelijk op zoek naar voedsel of een nieuw leefgebied. Het perceel en de aanwezige bomen lenen zich daar echter niet voor. Eekhoornnesten zijn redelijk goed te lokaliseren. In de bomen op en rond het perceel zijn geen nesten van de

eekhoorn aangetroffen en ook geen sporen van de eekhoorn zoals afgekloven dennenappels. Er verdwijnen met zekerheid geen nesten van de eekhoorn bij realisatie van het plan.

Er geldt een vrijstelling voor de algemeen beschermde soorten (Omgevingsverordening Gelderland). Overigens blijft de algemene zorgplicht altijd van kracht. Een ontheffing Wet natuurbescherming soorten is niet nodig.

Ter bevordering van de biodiversiteit is het advies om bij de realisatie natuurinclusief te bouwen en in het ontwerp rekening te houden met soortgroepen zoals vogels (huismus, gierzwaluw, mezen) en/of vleermuizen. Voorbeelden zijn weergegeven in bijlage 4 bij het rapport van de quickscan flora en fauna.

4.3.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4. Externe veiligheid

4.4.1 Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico op zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Het externe veiligheidsbeleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt binnen het werkveld van de externe veiligheid veelal het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1×10^{-6} (één op de miljoen) bedraagt.

Het groepsrisico (GR) is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) met de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd.

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

In de circulaire is de effectbenadering uitgewerkt voor LPG-tankstations. In beginsel zijn geen (beperkt) kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 60 meter en geen zeer kwetsbare objecten binnen een effectafstand van 160 meter toegestaan. Naast de circulaire blijft ook de toetsing aan het Bevi noodzakelijk.

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

Voor de beoordeling van de risico's vanwege transport van gevaarlijke stoffen geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), met als uitvloeisel het zogeheten Basisnet en de bijbehorende regeling Basisnet.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

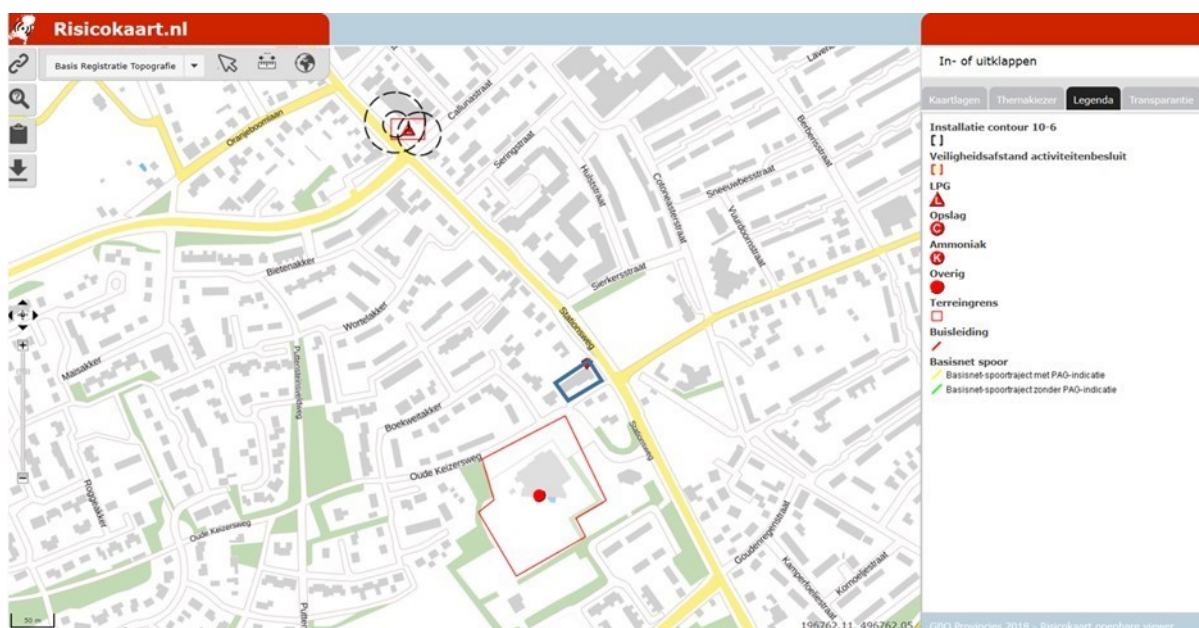
Voor de beoordeling van de risico's van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Naast de toetsing aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico is hierin vastgelegd dat aan weerszijden van een buisleiding een bebouwingsvrije afstand moet worden aangehouden voor beheer en onderhoud aan de buisleidingen.

Beleidsvisie externe veiligheid

In 2015 is de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oldebroek vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen worden dus niet per definitie uitgesloten, maar dit is wel als restrictieniveau opgenomen. Het oprichten van nieuwe risicovolle bedrijven buiten bedrijventerreinen wordt tevens niet per definitie uitgesloten, al moet wel rekening worden gehouden met een optimale ruimtelijke ordening en veiligheid.

4.4.2 Situatie plangebied

In het plangebied wordt een woongebouw bestaande uit 12 appartementen gerealiseerd. Het geheel wordt beschouwd als een kwetsbaar object. In onderstaande afbeelding zijn de risicobronnen in of nabij het plangebied weergegeven.



Uitsnede risicokaart (plangebied blauw omlijnd) (bron: www.risicokaart.nl)

Risicovolle inrichtingen

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn twee risicovolle inrichtingen aanwezig. Het gaat om zwembad de Veldkamp aan de Oude Keizersweg 2 en tankstation VIKa Wezep BV aan de Stationsweg 38. Ter hoogte van het zwembad is een opslagtank voor chloorbleekloog met een inhoud van 2.250 L aanwezig. Het betreffende zwembad is geen Bevi-inrichting en heeft een actuele milieuvergunning waardoor het niet onder het Activiteitenbesluit valt. Op basis van de Risicokaart is geconstateerd dat de plaatsgebonden risicoafstand nul meter is en er geen verplichting geldt voor een risicoanalyse van het groepsrisico. De chloorbleekloog-opslag vormt derhalve geen risico voor onderhavige ontwikkeling. Ter plaatse van het tankstation aan de Stationsweg 38 is een ondergronds LPG-reservoir met een inhoud van 20.000 L en een vergunde jaardoorzet van >1.000 m³ aanwezig. Voor deze inrichting geldt een grootste risicoafstand van 35 m en een invloedsgebied van 150 m. De kortste afstand tussen deze inrichting en het plangebied bedraagt ca. 340 m. Het tankstation met LPG-reservoir vormt derhalve geen risico voor onderhavige ontwikkeling.

Risicovol wegtransport en transport via spoor- en waterwegen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen transportroutes waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risicovolle (buis)leidingen

In de nabijheid van het plangebied liggen geen hogedrukaardgastransportleidingen of K1-, K2-, K3-brandstofleidingen of bovengrondse hoogspanningslijnen.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de plaatsgebonden risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een invloeds gebied van Bevi- en Brzo-inrichtingen waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- zich niet bevindt binnen de plaatsgebonden risicocontour of het plasbrandaandachtsgebied van een spoorlijn, weg of waterweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt
- zich niet bevindt binnen het invloedsgebied
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid. Het aspect 'externe veiligheid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5. Geluid

4.5.1 Algemeen

Wet geluidhinder

Ter beperking van geluidshinder zijn in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bestemmingsplannen een akoestische toetsing dient te worden uitgevoerd. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd

bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het 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 ten hoogste toelaatbare waarde op degeluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de hoogst toelaatbare waarde te voldoen.

Gemeentelijk beleid 'Geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen'

In 2007 is het Beleidskader Geluid en Bestemmingsplannen vastgesteld. In 2012 is het beleid geactualiseerd en is de naam gewijzigd in Geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het beleidsdocument is van toepassing bij het verlenen van hogere waarden, het vaststellen van bestemmings-, wijzigings- of uitwerkingsplannen, veranderingen aan of nabij 30 kilometer per uur wegen, aanleg van wegen buiten bestemmingsplan-procedures en reconstructies. Het doel van de beleidsregels is om invulling te geven aan de gemeentelijke beleidsvrijheid ten aanzien van geluid en daarbij zorg te dragen voor een zo goed mogelijke akoestische kwaliteit van de leefomgeving. Het uitgangspunt is daarbij dat toename van het aantal geluidgehinderden zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Naast de toetsing aan de wettelijke normen, dient aangetoond te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

4.5.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaaï

In de Wgh is bepaald dat elke weg van rechtswege een geluidszone heeft. Een uitzondering hierop zijn wegen die zijn gelegen in een 30 km/h-gebied of in een woonerf. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg.

Het beoogde appartementengebouw ligt o.a. binnen de geluidzone van de Stationsweg (50 km/h) waardoor het gestelde in de Wet geluidhinder van toepassing is en het geluidsniveau in de beoogde nieuwbouw op basis van het Bouwbesluit dient te worden getoetst. Hiertoe heeft Econsultancy een wegverkeerslawaaï onderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat het wegverkeerslawaaï als gevolg van de Stationsweg en de Keizersweg de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB overschrijden. Conform de Wet geluidhinder dient hiertoe een maatregelenonderzoek plaats te vinden. Hierbij dienen achtereenvolgens bron-, overdrachts- en gevelmaatregelen te worden overwogen. Bron- en of overdrachtsmaatregelen stuiten op bezwaren van financiële en stedenbouwkundige aard. Hiertoe wordt gekozen voor gevelmaatregelen (maatregelen bij de ontvanger).

Voor de buitenruimte van de appartementen is het toepassen van afsluitbare loggia's noodzakelijk om een geluidluwe buitenruimte te creëren. Omdat de geluidsbelastingen lager zijn dan de maximaal te ontheffen waarde is het toepassen van een dove gevel niet noodzakelijk. De gevelelementen moeten (in gesloten toestand) voldoende geluidwerend zijn om een geluidluwe buitenruimte te creëren. De bewoners moeten wel de mogelijkheid krijgen om het scherm te openen.

Ramen aan de zijde waar de loggia's zijn gesitueerd hoeven niet doof te worden uitgevoerd. De karakteristieke geluidwering van de gevels moet dan wel aan het binnenniveau voldoen conform het Bouwbesluit 2012.

De slaapkamers van de appartementen 4 en 6 tot en met 12 (eerste en tweede verdieping) aan de noordzijde van het pand moeten worden voorzien van gevelschermen. Deze voorziening moet ervoor zorgen dat de achterliggende gevel geluidluw is. Hiervoor is een geluidsreductie van 1 tot 8 dB nodig, afhankelijk van de hoogte van de geluidsbelasting op de gevel van de appartementen. Op de achterliggende gevel zijn te openen delen toegestaan.

Met bovengenoemde maatregelen kan worden afgeweken van het gemeentelijk geluidbeleid. Voor de omgevingsvergunning ten behoeve van de bouw van de woningen is een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels noodzakelijk. Tevens dient, in het geval gebruik wordt gemaakt van warmtepompen, onderzocht te worden of er met het gebruik van warmtepompen nog altijd sprake is van een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.

Middels een voorwaardelijke verplichting in de regels van dit bestemmingsplan is geborgd dat de uitvoering van een dergelijk nader onderzoek als voorwaarde voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor bouwen is opgenomen.

Railverkeerslawaaai

De spoorlijn Amersfoort – Zwolle (lijn 253) heeft een zonebreedte van 300 meter ter weerszijden van de spoorlijn, gemeten vanuit de buitenste spoorstaaf. Het plangebied ligt op circa 500 meter van de spoorlijn en valt hiertoe buiten de geluidzone.

Industrielawaai

Het plangebied ligt niet binnen een richtafstand voor geluid of binnen de geluidzone van een gezoneerd industrieterrein. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen relevant lawaai producerende bedrijven.

4.5.3 Conclusie

Het aspect 'geluid' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.6. Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

In het kader van ruimtelijke planvorming moet aandacht besteed worden aan de luchtkwaliteit. Hierbij moet enerzijds beoordeeld worden of het plan een (negatief) effect heeft op de luchtkwaliteit; anderzijds moet beoordeeld worden of de luchtkwaliteit ter plaatse geschikt is voor realisatie van het plan.

Naast dat aangetoond moet worden dat voldaan wordt aan de wet- en regelgeving, moet in het kader van een goede ruimtelijk ordening eveneens aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij deze beoordeling gaat het om de mate van blootstelling van toekomstige gebruikers of bewoners van het plangebied.

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen bij wegen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀, PM_{2,5}). De achtergrondconcentraties van deze twee stoffen liggen het dichtst bij de grenswaarden. Overschrijdingen van de grenswaarden van de andere genoemde stoffen komen in Nederland nagenoeg niet voor.

Op grond van artikel 5.16 Wet milieubeheer kan een ruimtelijke ontwikkeling doorgang vinden als aannemelijk is gemaakt dat:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde; of
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt; of
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging; of
- 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.

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:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd wordt staat in de regeling NIBM dat deze nog steeds in niet betekenende mate kan bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor NO₂ en PM₁₀.

Bij het beoordelen van de blootstelling ter plaatse van het plan in het kader van een goede ruimtelijke ordening, is het **Besluit gevoelige bestemmingen** (luchtkwaliteitseisen) relevant. Daarnaast heeft de GGD een advies opgesteld voor de beoordeling van de luchtkwaliteit.

4.6.2 Situatie plangebied

Uit de jaarlijkse rapportage van de luchtkwaliteit blijkt dat er, in de omgeving van het plangebied, langs wegen geen overschrijdingen van de grenswaarden aan de orde zijn. Een overschrijding van de grenswaarden is ook in de toekomst niet te verwachten. Tot slot wordt geconcludeerd dat het plangebied niet gelegen is binnen deze zones zoals opgenomen in het Besluit gevoelige bestemmingen.

4.6.3 Conclusie

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 12 appartementen mogelijk. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden 'niet in betekenende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is het uitvoeren van berekeningen niet nodig omdat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform besluit NIBM). De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.7. Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Algemeen

Om bedrijfsvestigingen te kunnen toetsen op milieuhygiënische aspecten wordt het instrument milieuzonering gehanteerd. Hieronder wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds hindergevoelige functies, zoals woningen.

Algemeen wordt hiervoor de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten gebruikt. Hierin zijn aan bedrijven milieucategorieën toegekend. Per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand is tot een rustige woonwijk. Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. De feitelijke emissies (geluid, geur, stof et cetera) van een bedrijf kunnen aanleiding zijn om een andere afstand aan te houden.

4.7.2 Gebiedstypen

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

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In voorliggend geval wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit met name vanwege de ligging langs de hoofdinfrastructuur van de kern Wezep, te weten de Stationsweg. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden voor de verschillende milieucategorieën bij de twee gebiedstypen weergegeven.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevings-type 'rustige woonwijk'	Richtafstanden tot omgevings-type '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.

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van 12 appartementen mogelijk. Realisatie heeft dan ook geen gevaar voor de directe omgeving van het plangebied tot gevolg. Het plangebied ligt niet binnen de richtafstand of vaste afstand van een (agrarisch) bedrijf waardoor de beoogde woningen naar verwachting geen hinder van bestaande functies zullen ondervinden. Tevens zijn er geen bestemmingen in de omgeving van het plangebied gesitueerd die hinder ondervinden van de beoogde woningen.

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.

In de omgeving van het plangebied is één bedrijf aanwezig dat moet worden beschouwd. Het betreft zwembad de Veldkamp aan de Oude Keizersweg 2 met bijbehorend parkeerterrein. Voor autoparkeerterreinen en overdekte zwembaden geldt een grootste richtafstand voor geluid van respectievelijk 30 en 50 m voor een rustige woonwijk, voor gemengd gebied betreft het respectievelijk 10 en 30 meter. De werkelijke afstanden tussen de meest nabijgelegen gevel van het beoogde appartementengebouw tot het autoparkeerterrein en het zwembad bedragen respectievelijk ca. 33 en 70 m. Gezien het feit dat de omgeving van het plangebied als 'gemengd gebied' kan worden gekarakteriseerd, kan worden geconcludeerd dat niet binnen de richtafstanden wordt gebouwd en derhalve geen akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

4.7.4 Conclusie

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

4.8. Geur

4.8.1 Wet geurhinder en veehouderij & activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor vergunningsplichtige veehouderijen, als het gaat om geurhinder. Voor meldingsplichtige veehouderijbedrijven is het beoordelingskader voor geurhinder opgenomen in het Activiteitenbesluit.

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.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, binnen een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 3 odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 14 odeur units per kubieke meter lucht. De gemeente Oldebroek is conform de meststoffenwetgeving gelegen in een concentratiegebied.

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.

4.8.2 Toetsing

Het plangebied voor onderhavig initiatief is gelegen binnen de bebouwde kom van de kern Wezep. In de omgeving van het plangebied zijn geen agrarische bouwvlakken gesitueerd. Het dichtstbijzijnde agrarisch bouwvlak is gelegen aan de De Soppeweg 4 op 750 meter ten noordwesten van het plangebied. Derhalve is er geen sprake van geurhinder als gevolg van veehouderijen in de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling

4.9. Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 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.

4.9.1.2 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 wa-

terafhankelijke 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).

4.9.1.3 Provinciaal beleid

De Omgevingsvisie Gelderland is mede kaderstellend 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.

4.9.1.4 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.

4.9.1.5 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.

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 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).

4.9.2.2 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 ertoe geleid dat 'de korte procedure' van de watertoets is toegepast. Hierna vindt een beknopte toelichting op de waterhuishouding plaats.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watervgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging.

Op basis van het bovenstaande is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven. De standaard waterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Aandachtspunten

Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden – bergen – afvoeren

Een belangrijk principe is dat het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/ draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de perceeleigenaar.

Schoonhouden – scheiden – schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. De initiatiefnemer dient de beslisboom voor het afkoppelen van verhard oppervlak toe te passen.

Gebiedsspecifieke aandachtspunten

Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt binnen een grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen. Afhankelijk van de verwachte stijging kan het raadzaam zijn daar nu rekening mee te houden, om daarmee toekomstige grondwateroverlast te voorkomen.

Planspecifiek

Hemelwater

Het hemelwater dat op de verharding en daken valt zal infiltreren op de onverharde delen binnen het eigen terrein.

Afvalwater

Conform de Leidraad Riolerings- en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het afvalwater van de beoogde nieuwbouw wordt, zoals dat in de huidige situatie al het geval is, aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder de Oude Keizersweg en/of de Stationsweg.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloegbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

4.9.3 Conclusie

Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

4.10. Besluit milieueffectrapportage (MER)

4.10.1 Algemeen

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

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

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

'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r. is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). In het geval dat een activiteit wel genoemd staat in de D-lijst maar onder de genoemde drempelwaarde blijft, is een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig.

4.10.2 *Situatie plangebied*

4.10.2.1 *Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van een appartementencomplex, welke circa 7 verkeersbewegingen minder met zich meebrengt dan in de huidige situatie. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval gaat het echter om een ontwikkeling die een relatief beperkte verkeersgeneratie met zich meebrengt. Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied De Veluwe op een afstand van circa 496 meter. Zoals in paragraaf 4.3.2.2 en bijlage 3 (AERIUS-berekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

4.10.2.2 *Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een appartementencomplex bestaande uit 12 appartementen en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan 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 het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Daarom dient te worden getoetst of er sprake is van m.e.r.-beoordelingsplicht. Hier is sprake van indien de activiteiten de volgende drempelwaarden uit onderdeel D overschrijden:

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

Gezien de drempelwaarden wordt 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 ervan te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

Gelet op de aard- en omvang van de voorgenomen ontwikkeling is het de vraag of er sprake is van een 'stedelijk ontwikkelingsproject' als bedoeld in onderdeel D 11.2 van het Bestluit milieueffectrapportage. Uit jurisprudentie (ABRvS 15 maart 2017, ECLI:NL:RVS:2017:694) volgt dat het antwoord op deze vraag afhankelijk is van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene ontwikkeling moet worden beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject. Niet relevant is of per saldo aanzienlijke negatieve gevolgen voor het milieu kunnen ontstaan.

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten, geen belangrijke nadelige milieugevolgen zullen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in dit hoofdstuk opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.10.3 Conclusie

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

4.11. Verkeer en parkeren

4.11.1 Parkeren

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe kunnen berekeningen worden uitgevoerd op basis van parkeerkencijfers van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van de verkeergeneratie en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Deze voornoemde CROW-kencijfers zijn doorvertaald in de gemeentelijke parkeernota 2014:

Onderhavige ontwikkeling voorziet in de realisatie van een appartementengebouw met 12 appartementen met een bruto vloeroppervlak van 91 tot 107 m². Voor dit type woning gelden de volgende parkeernormen:

Woningtype	Parkeernorm (per woning)	Aandeel bezoeker
Koop, etage, midden	2,1	0,3

Uitgaande van voornoemde parkeernormen heeft onderhavige ontwikkeling een parkeerbehoefte van 2,1 * 12 = 26 parkeerplaatsen. In onderhavig initiatief wordt voorzien in een parkeerterrein bestaande uit 19 parkeerplaatsen (waarvan 1 deelauto) aan de zijde van de Oude Keizersweg en 3 parkeerplaatsen aan de zijde van de Stationsweg. In totaal zijn hiermee 22 parkeerplaatsen op het eigen terrein voorzien. Doordat gebruik wordt gemaakt van een deelauto is het voorstelbaar om één parkeerplaats van het benodigd aantal af te trekken. Hiermee zijn in totaal 25 parkeerplaatsen benodigd waarvan er 22 op eigen terrein aanwezig zijn en 3 worden afgewenteld op de openbare ruimte. Dit is goed mogelijk omdat in de bestaande situatie een kantoorpand met een bruto vloeroppervlak van ca. 1.000 m² binnen het plangebied aanwezig is. Conform de parkeernota geldt voor kantoren een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak waardoor de parkeerbehoefte in de bestaande situatie 26 parkeerplaatsen bedraagt. In de

huidige situatie zijn er 10 parkeerplaatsen binnen het plangebied aanwezig (6 aan de Stationsweg en 4 aan de Oude Keizersweg). Dit betekent dat er in de bestaande situatie reeds 16 parkeerplaatsen op het openbaar gebied zijn afgewenteld.

Door de realisatie van 22 parkeerplaatsen op het eigen terrein en de aanleg van één parkeerplaats t.b.v. een deauto, legt de beoogde ontwikkeling beslag op 3 parkeerplaatsen in de openbare ruimte. Dit betekent een verlaging van de beslaglegging op openbare parkeerplaatsen met 13 parkeerplaatsen. De beoogde ontwikkeling heeft hiermee een positief effect op de parkeerbalans in de directe omgeving van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met de Parkeernota Oldebroek 2014.

4.11.2 Verkeer

De verkeersaantrekkende werking is berekend aan de hand van de publicatie van CROW (nr. 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie d.d. oktober 2012). In de kencijfers van de publicatie voor de verkeersgeneratie is een bandbreedte opgegeven.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie is binnen het plangebied een kantoorpand met een bruto vloeroppervlak van ca. 1.000 m² aanwezig. Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie en ligging in de schil van het centrumgebied (matig stedelijk), bedraagt de verkeersgeneratie 7,7 verkeersbewegingen per 100 m² bruto vloeroppervlak. De verkeersgeneratie in de bestaande situatie bedraagt hiermee $(1.000/100) * 7,7 = 77$ verkeersbewegingen per dag.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie is er een appartementengebouw met 12 appartementen aanwezig binnen het plangebied. Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie en ligging in de schil van het centrumgebied (matig stedelijk), bedraagt dit 5,8 verkeersbewegingen per dag per appartement. De verkeersgeneratie van de totale ontwikkeling bedraagt hiermee maximaal $12 * 5,8 = 69,6$ verkeersbewegingen per dag.

Per saldo ligt de verkeersgeneratie in de beoogde situatie hiermee ca. 7 verkeersbewegingen lager dan in de bestaande situatie.

Afwikkeling verkeer

De woningen en de parkeerplaatsen zullen bereikbaar worden via nader aan te leggen in/uitritten welke, evenals in de bestaande situatie, aansluiten op de Oude Keizersweg en de Stationsweg. Bij de aanleg van de in/uitritten dient rekening te worden gehouden met het bestaande fietspad tussen de Stationsweg en Oude Keizersweg, waarbij de verkeersveiligheid niet in het geding mag raken. De hiermee gepaard gaande kosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

4.11.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Kabels en leidingen

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

Aardgastransportleidingen

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

Hoogspanningsleidingen

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

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

In het plangebied of 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.

4.12.1 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Plansystematiek

5.1. Toelichting op de plansystematiek

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2. Opzet van de regels

5.2.1 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.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*

In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.

- *Wijze van meten (Artikel 2)*

Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze bouwhoogtes, afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.3 Bestemmingsregels

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

1. Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.

2. Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

3. Nadere eisen

Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de afmetingen en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;

b de milieusituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;

c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar de instandhouding of het tot stand brengen van een in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;

d de sociale veiligheid:

uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;

e de verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie;

f de woonsituatie:

ten aanzien van de woonsituatie dient rekening te worden gehouden met het in stand houden en/of het garanderen van een goede woonsituatie zoals de verkeersaantrekkende werking en de parkeerbehoefte en het uitzicht.

4. Afwijken van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging moeten worden gemaakt. Het afwijken van de basisregels is bedoeld voor uitzonderingssituaties waarbij bepaalde criteria zijn opgenomen. In eerste instantie zal echter gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling. Bij toepassing van de bevoegdheid om af te wijken van het plan, gelden specifieke procedureregels die zijn opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5. Specifieke gebruiksregels

In principe moeten de gronden en de gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

6. Afwijken van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van de specifieke gebruiksregels. Deze omgevingsvergunning wordt verleend na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Deze omgevingsvergunning kan worden verleend voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden, die anders zijn dan bouwen. Hiermee kan de gemeente ook ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen tegenhouden, zoals het ophogen van gronden, het dempen van sloten, het scheuren van grasland en het aanleggen van rioleringen.

Bestemmingen

Binnen het plangebied bevinden zich gronden met de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Er is geen sprake van gebiedsaanduidingen.

Bestemming 'Tuin'

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

Bestemming 'Wonen'

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor de beoogde woningen met eventuele bergingen, erven en tuinen. Ten aanzien van geluid is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van een nader onderzoek naar de geluidwering van de genomen maatregelen aan de gevel als voorwaarde voor het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

5.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbelregel: Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels: Deze regel is opgenomen om voldoende parkeer, laad- en losruimte te waarborgen binnen het plangebied. Tevens is een regeling opgenomen om afwijken van de gestelde normen, onder voorwaarden, mogelijk te maken.
- Algemene afwijkingsregels: In deze regel wordt beschreven onder welke voorwaarden het bevoegd gezag kan afwijken van andere in dit bestemmingsplan geldende regels.

5.2.5 Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Het college kan binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels en/of van de specifieke gebruiksregels.

Een bestemmingsplan bevat niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor het bouwen) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

5.2.6 Overgangs- en slotregels

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

5.3. Verantwoording regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag

worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd.

Teneinde het realiseren van een appartementencomplex ter plekke van het huidige kantoorpand aan de Stationsweg 87 te Wezep mogelijk te maken, is gekozen om de vigerende bestemming 'Kantoor' te wijzigen naar 'Wonen'. Hierdoor wordt het juridisch-planologisch mogelijk gemaakt op deze locatie woningen te realiseren en te gebruiken. Voor de inhoud van de planregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan 'Wezep West 2011' en zijn de planregels, waar nodig, specifiek gemaakt voor onderhavig plan.

5.4. 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 handhavinginstrumenten. 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 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Algemeen

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat het initiatief, gelet op het planologische beleid en de omgevingsituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd wordt dat voor de gewenste ontwikkeling sprake van een goede ruimtelijke ordening.

6.2 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.

Op grond van artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een exploitatieplan vast voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. Van een dergelijk project of ontwikkeling is in dit geval geen sprake, omdat het niet voldoet aan onder andere het begrip bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening en zoals aangewezen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggende situatie zijn de gronden in particulier eigendom. Om het kostenverhaal af te dekken wordt er een anterieure overeenkomst gesloten tussen gemeente en initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig.

Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer. Geconstateerd is dat de voorgenomen ontwikkeling economisch uitvoerbaar is.

6.3 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.

In geval van de voorgenomen ontwikkeling aan de Stationsweg 87 zijn de directe omwonenden van het plangebied tijdig geïnformeerd over de beoogde plannen. Op woensdag 5 mei 2021 zijn 30 adressen persoonlijk uitgenodigd voor een informatieavond. Hiervan hebben uiteindelijk 15 personen gebruik gemaakt. De uitnodiging en het verslag van de informatieavond zijn als bijlagen bij deze toelichting opgenomen.

Overige belanghebbenden worden geïnformeerd tijdens de termijn van ter visie legging van het plan.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1. Algemeen

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

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

7.2. Vooroverleg

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

7.2.1 *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.

7.2.2 *Provincie Gelderland*

In het kader van vooroverleg wordt het plan toegezonden aan de provincie Gelderland.

7.2.3 *Waterschap Vallei & Veluwe*

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 6 van deze toelichting. Hieruit kwam naar voren dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Er vindt wel uitbreiding van verhard oppervlak plaats, maar gelet op de geringe oppervlakte en gezien het bestaande gebruik van het perceel is er geen sprake van demping of herinrichting van watergangen. Op basis daarvan is door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

7.2.4 *Omwonenden*

De omwonenden van het plangebied aan de Stationsweg 87 zijn bij het plan betrokken middels een informatiebijeenkomst op 5 mei 2021. In totaal zijn 30 adressen persoonlijk uitgenodigd. Hiervan hebben 15 mensen gebruik gemaakt. De uitnodiging en het verslag van de bijeenkomst zijn als bijlagen bij de toelichting opgenomen. Er zijn tijdens de informatiebijeenkomst twee aandachtspunten naar voren gekomen. Aan beide verzoeken zal gehoor gegeven worden.

7.3. Zienswijzen

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

Deze paragraaf zal worden aangevuld na de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan.
Er zijn geen zienswijzen op het plan ingediend. Het plan is derhalve ongewijzigd ter vaststelling
voorgelegd aan de gemeenteraad.

Bijlagen bij de toelichting

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek incl. PFAS
- Bijlage 2: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 3: AERIUS-berekening
- Bijlage 4: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Vormvrije m.e.r.-rapportage
- Bijlage 6: Digitale Watertoets
- Bijlage 7: Uitnodiging informatiebijeenkomst omwonenden
- Bijlage 8: Verslag informatiebijeenkomst omwonenden