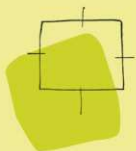


**Bestemmingsplan Hattermerbroek,
Zuiderzeestraatweg 676**



Oldebroek

VOORONTWERP



BügelHajema

Plek voor ideeën

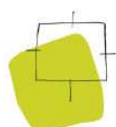
**Bestemmingsplan Hattemberbroek,
Zuiderzeestraatweg 676**

V O O R O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels
Verbeelding

25 mei 2011
Projectnummer 186.11.50.00.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Gemeente Oldebroek, bron: Topografische Dienst

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Bestaande situatie	11
2.1	Begrenzing plangebied	11
2.2	Vigerend bestemmingsplan	12
2.3	Ruimtelijke structuur	13
3	Beleidskader	15
3.1	Provinciaal beleid	15
3.2	Gemeentelijk beleid	16
4	Randvoorwaarden omgeving/milieu	19
4.1	Archeologie	19
4.2	Bodem	20
4.3	Ecologie	20
4.4	Externe veiligheid	24
4.4.1	Inrichting	24
4.4.2	Vervoer van gevaarlijke stoffen	24
4.4.3	Buisleidingen	25
4.5	Geluid	26
4.6	Luchtkwaliteit	27
4.7	Water	29
4.8	Milieuzonering	30
5	Gewenste planontwikkeling en uitgangspunten	33
5.1	Algemeen	33
5.2	Ruimtelijke structuur	34
6	Toelichting op de regels	37
6.1	Algemeen	37
6.2	Bestemmingen	37
6.3	Handhaving	39
6.3.1	Algemeen	39
7	Uitvoerbaarheid van het plan	41
7.1	Economische uitvoerbaarheid	41
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

Bijlagen

Inleiding



Aanleiding voor het voorliggende bestemmingsplan is de nieuwbouw van vijf woningen (vier twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning). Tevens krijgt het gemeentemonument (de karakteristieke schuur) een woonbestemming inclusief bouwvlak, waardoor wonen hier mogelijk wordt gemaakt. Het plangebied omvat het gebied aan de westzijde van perceel Zuiderzeestraatweg 676 inclusief de gronden behorende bij de Zuiderzeestraatweg 676. De ligging van het plangebied is weergegeven op de overzichtskaart en op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Het nieuwbouwplan maakt deel uit van een groter gebied dat is aangemerkt als woningbouwlocatie in onder meer Kwalitatief Woningbouw Programma.

AANLEIDING

In het navolgende hoofdstuk komt de bestaande situatie van het plangebied aan bod. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het relevante beleid op provinciaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens worden in hoofdstuk 4 de ruimtelijke en milieukundige randvoorwaarden beschreven. De onderwerpen die in dit hoofdstuk aan bod komen, zijn: archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, water en milieuzonering. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van het planvoornemen en hoofdstuk 6 beschrijft de juridische vormgeving van het plan. Ten slotte gaat hoofdstuk 7 in op zowel de economische als op de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

LEESWIJZER

Bestaande situatie

2

2.1

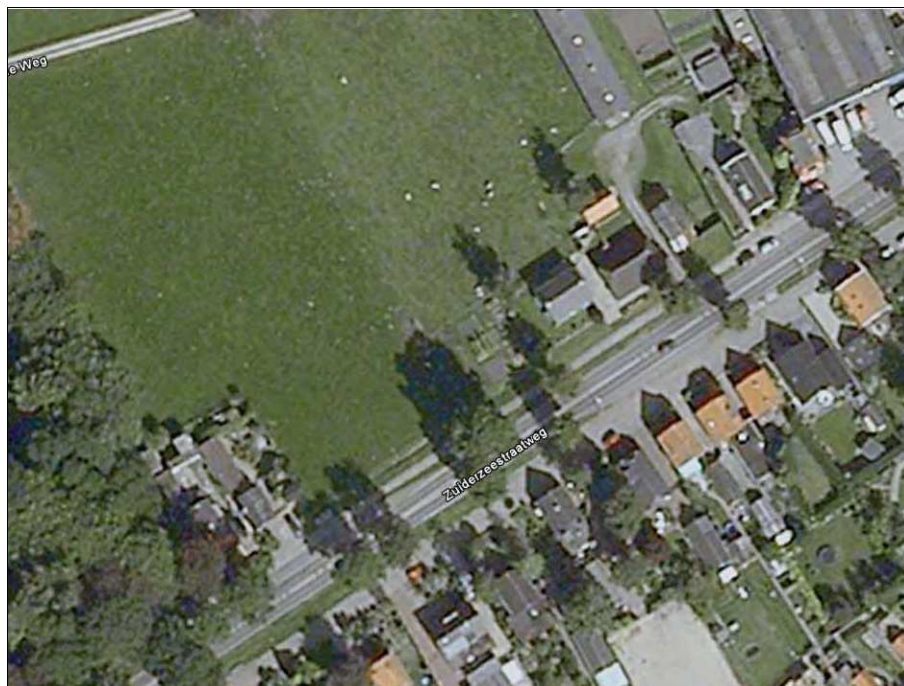
Begrenzing plangebied

Vanwege de ligging in het lint van de Zuiderzeestraatweg, wordt zowel de west- als de oostzijde van het plangebied begrensd door bestaande bebouwing. Daarnaast liggen ten noorden van het plangebied agrarische gronden en loopt langs de zuidzijde van het gebied de Zuiderzeestraatweg.

De navolgende figuren geven de ligging van het plangebied weer.



Bron: Google



Bron: Google

2.2

Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend bestemmingsplan voor het plangebied is het bestemmingsplan Hattemerbroek Dorp 2005 (vastgesteld d.d. 4 maart 2008 en goedgekeurd d.d. 26 mei 2008).

Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan verschillende bestemmingen: Agrarisch, Tuin en Wonen.

De bestemming Wonen heeft betrekking op de bestaande, vrijstaande woning op perceel 676. Deze woning heeft bouwklasse 2: een vrijstaande woning met een goothoogte tussen de 4,5 en 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m. Het gemeentemonument ligt eveneens in de bestemming Wonen en heeft in de vigerende bestemming geen specifieke regeling betreffende het behoud van de karakteristiek. Ook ligt er geen bouwblok om de bebouwing, waardoor op dit moment de schuur niet als woning wordt aangemerkt.

Binnen de bestemmingen Tuin en Agrarisch is de oprichting van bebouwing niet toegestaan.

De realisatie van het planvoornemen is op grond van het vigerende bestemmingsplan niet mogelijk.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een regeling waarmee het planvoornemen mogelijk wordt gemaakt.

2.3

Ruimtelijke structuur

De bebouwing in het plangebied bestaat momenteel uit een vrijstaande woning en twee bijgebouwen, waarvan één is aangemerkt als gemeentelijk monument. De overige verharding wordt gevormd door een inrit en enige erfverharding.

BEBOUWING EN VERHARDING

In het plangebied is groen voornamelijk aanwezig in de vorm van agrarische gronden (grasland) en tuin behorende bij de bestaande woning Zuiderzeestraatweg 676.

GROEN- EN WATERSTRUCTUUR

Tevens ligt tussen het fietspad en de nieuwbouwlocatie een sloot.



3.1

Provinciaal beleid

Streekplan

Het streekplan van de provincie Gelderland is in 2005 vastgesteld door Provinciale Staten. Hoofddoel van het streekplanbeleid is het scheppen van ruimte voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak.

Om krachtige steden en vitale regio's te bevorderen, zijn de belangrijkste uitgangspunten 'bundeling van verstedelijking aan/nabij infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken'.

Bundelingsbeleid is een centraal uitgangspunt voor de wijze waarop in het Gelders ruimtelijk beleid wordt omgegaan met verstedelijking. In het streekplan gaat het om voldoende ruimte op geschikte locaties voor het accommoderen van die kwalitatieve woningbehoefte. De inspanningen ten aanzien van de woningbouw richten zich op het invullen van de regionale woningbehoefte.

Ruimtelijke beleidsaccenten van het provinciaal woonbeleid zijn onder meer:

- het aanbod van woningen en woonmilieus moet beter aansluiten bij de voorkeuren van bewoners. Om deze reden bevordert de provincie onder meer de bouw van woningen voor starters en het woonmilieu landelijk wonen;
- tevens wil de provincie de herstructurering van bestaand bebouwd gebied bevorderen.

Stedelijke uitbreidingen moeten qua milieu passen bij of aansluiten op het reeds aanwezige bebouwde gebied.

Op het plangebied zijn geen specifieke bepalingen van toepassing die beperkingen leggen op het plangebied.

Ruimtelijke verordening

In december 2010 heeft de provincie Gelderland de ruimtelijke verordening vastgesteld. Deze verordening vormt het toetsingskader voor bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt in de zoekzone Wonen en Werken 2000-2005 (kaart: Streekplan 2005 Uitwerking Zoekzones wonen, werken en landschappelijke versterking)

In deze zone wordt woningbouw gestimuleerd. Het onderhavig planvoornemen voorziet in de bouw van nieuwe woningen en past hiermee binnen dit provinciaal beleidspunt.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

Het gemeentelijke woningbouwbeleid voor de korte en de middellange termijn ligt verankerd in de Structuurvisie Oldebroek 2030 die is vastgesteld in februari 2003. In deze nota is onder andere aangegeven waar en op welke locaties de nieuwbouw in de komende periode in de verschillende kernen kan plaatsvinden. De nieuwbouw zal voornamelijk geconcentreerd worden in Oldebroek en Wezep. Om redenen van leefbaarheid worden in de kleine kernen (Hattemerbroek, 't Loo, Noordeinde en Oosterwolde) beperkte aantallen woningen gebouwd voor mensen met een sociale binding aan de betreffende kern.

De keuze van de locaties in deze visie is gemaakt tegen de achtergrond van het streekplanbeleid, zoals dat verwoord is in de partiële herziening van 21 juni 2000. Daarin staat dat mogelijkheden tot een verdere inbreiding van de bestaande bebouwde kom eerst moeten worden onderzocht en benut, alvorens nieuwe uitbreidingslocaties in ontwikkeling worden gebracht.

Het aantal te bouwen woningen en het soort woningen dat gebouwd wordt op een bepaalde locatie, dient te passen in het bouwprogramma dat de regio heeft vastgelegd in het Kwalitatief Woonprogramma (KWP). Dit programma wordt periodiek bijgesteld in samenspraak met de provincie op basis van een actueel behoefteonderzoek. Het KWP is een streekplanuitwerking en fungeert als bouwsteen van het voormelde regionale KWP.

Het plangebied heeft in deze visie de aanmerking 'woongebied in ontwikkeling'. Daarnaast verwoordt de visie dat de Zuiderzeestraatweg wordt gezien als verbindende factor tussen de kernen Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek. Het beeld van deze weg bepaalt het beeld van de kernen en van de gemeente als geheel.

Kwalitatief Woningplan

In het algemeen toetst de gemeente alle bouwvoornemens in elk geval aan het gemeentelijk Kwalitatief Woningbouwprogramma 2000-2015 (KWP). Bouwplannen die daar niet op aansluiten, zullen niet in procedure worden gebracht.

Voor de gehele locatie Borst in Hattemerbroek zijn in het woningbouwprogramma van de gemeente Oldebroek 40 woningen opgenomen. Op de locatie zal één woning worden gesloopt.

Gestart wordt met de bouw van vier twee-onder-een-kapwoningen, één vrijstaande woning en het opknappen van het (gemeentelijk) monument.

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

Prijsklasse	Aantal
Eengezinswoningen prijs maximaal € 170.000,-- v.o.n.	14
Eengezinswoningen prijs tussen de € 170.000,-- en € 210.000,-- v.o.n.	6
Eengezinswoningen prijs tussen de € 210.000,-- en € 250.000,-- v.o.n.	10
Eengezinswoningen prijs vanaf € 250.000,-- v.o.n.	10
Totaal	40

Welstandsnota

Het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek is omschreven in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand.

Het plangebied ligt in welstandsgebied 3, Zuiderzeestraatweg. De Zuiderzeestraatweg wordt gezien als een belangrijke beelddrager; een historische weg die de gehele gemeente doorkruist. Langs de weg is afwisseling van open plekken en bebouwing aanwezig, waarbij tevens een grote verscheidenheid in typen bebouwing bestaat.

Het beleid in dit welstandsgebied is gericht op het handhaven van het bestaande, afwisselende beeld van het bebouwingslint. De bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de karakteristiek van het bebouwingslint blijft behouden, maar wel mogelijkheden biedt tot vernieuwing. Voor dit gebied geldt welstandsniveau 1.

Dorpsplan Hattemerbroek

In 2009 is een dorpsplan voor Hattemerbroek opgesteld. Het dorp wordt gekenmerkt door woningbouw, met her en der kleine bedrijvigheid.

Het dorpsplan geeft aan welke ontwikkelingen spelen in en rondom de kern. Met het oog op het thema wonen wordt benoemd dat gezorgd moet worden voor voldoende woningen voor de eigen inwoners. Bij nieuwbouw speelt inbreiding een voorname rol. Expliciet wordt benoemd dat in elk geval het 'groene' gebied tussen Wezep en Hattemerbroek behouden moet blijven.

Locatie Borst, zoals de voorliggende nieuwbouwlocatie ook wel wordt genoemd, staat beschreven als locatie waar onderzoek wordt gedaan naar de ontwikkelmogelijkheden van een deel ervan. Het voorliggende planvoornemen is hiervan het resultaat.

Groenvisie

De gemeente Oldebroek beschikt over een groenvisie. Per kern is een visie op de toekomstige groenstructuur uitgewerkt.

Voor de kern Hattemerbroek geldt dat de doorgaande weg (Zuiderzeestraatweg) wordt geaccentueerd door een laanstructuur. Landschappelijke lijnen loodrecht op deze hoofdweg vormen tevens herkenbare groene linten en accentueren de verkavelingsstructuur. Het dorpse en landschappelijke karakter

van Hattemerbroek dient zoveel mogelijk te blijven gehandhaafd. Hierbij speelt, naast het openbaar groen, ook de erfbeplanting een rol.

Bed and breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek (2002) wordt ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd.

In deze nota staat onder meer vermeld dat er behoefte is enerzijds aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en anderzijds aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige langeafstandwandel- en fietsroutes en het fietsknoppennetwerk Veluwe.

Een bed and breakfast voorziening wordt gezien als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod. Om deze reden is in de bestemming Wonen 1 en Wonen 2 de mogelijkheid opgenomen om, middels een omgevingsvergunning, van de gebruiksregels af te wijken, zodat onder voorwaarden een bed and breakfast voorziening mogelijk kan worden gemaakt.

R a n d v o o r w a a r d e n o m g e v i n g / m i l i e u

4

4.1

Archeologie

Per 1 september 2007 is de Monumentenwet 1988 gewijzigd ter implementatie van het Verdrag van Malta, waarbij het archeologisch bodemarchief wordt beschermd tegen bodemverstoringen (dieper dan 30 cm) als gevolg van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De Monumentenwet verplicht gemeenten om bij het opstellen van nieuwe planologische regelingen, zoals bestemmingsplannen, rekening te houden met te verwachten en aanwezige archeologische waarden. Behoud van die waarden is het uitgangspunt.

INLEIDING

Daarnaast heeft de gemeente Oldebroek een eigen archeologische waarden- en verwachtingskaart laten opstellen door RAAP (18 mei 2010).

Deze kaart dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in acht te worden genomen.

Conform de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Oldebroek, heeft het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde.

ONDERZOEK

In deze gebieden dient met een archeologisch onderzoek (bureauonderzoek/inventariserend veldonderzoek) te worden aangetoond of archeologische resten in de bodem aanwezig zijn.

In het kader hiervan is voor het gehele plangebied een archeologisch onderzoek verricht.¹ Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen.

Uit dit onderzoek is naar voren gekomen dat de bodemopbouw in vrijwel de gehele onderzoekslocatie niet meer intact is. Om deze reden wordt aanbevolen geen verder archeologische onderzoek uit te voeren; de kans op 'in situ' archeologische resten is namelijk minimaal.

Mocht men tijdens het grondwerk onverhoopt alsnog archeologische resten tegenkomen, dan dient de bevoegde overheid, de gemeente Oldebroek, hiervan meteen op de hoogte te worden gebracht.

¹ MUG Ingenieursbureau b.v.; Archeologisch bureau- en booronderzoek Zuiderzeestraatweg te Hattemerbroek, gemeente Oldebroek; projectnummer 93119310; concept; 24 februari 2011.

4.2

Bodem

INLEIDING	Het plangebied beslaat deels bestaande bebouwing en deels een nieuwbouwlocatie. De nieuwbouw brengt roeringen in de grond met zich mee. Ter plaatse van deze locatie is derhalve een onderzoek verricht naar de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem. Ook op de naastgelegen locatie, Zuiderzeestraatweg 676 is een bodemonderzoek verricht; dit vanwege de voorziene, toekomstige ontwikkelingen. Deze onderzoeken geven voldoende beeld van de milieuhygiënische gesteldheid van de bodem in het plangebied.
ONDERZOEK	Uit bodemonderzoek is gebleken dat in het deel van het plangebied waar de bestaande bebouwing aanwezig is, een verontreiniging in de bodem aanwezig is². In het najaar van 2010 is deze locatie gesaneerd. Een evaluatie is ter beoordeling naar de provincie Gelderland verzonden (januari 2011). Tevens is in juli 2007 een verkennend bodemonderzoek verricht voor de nieuwbouwlocatie naast Zuiderzeestraatweg 676³. Uit dit bodemonderzoek komt naar voren dat de kwaliteit van de grond en het grondwater geen milieuhygiënische belemmeringen geven voor de aan- of verkoop van het perceel en voor eventuele bouwplannen.

4.3

Ecologie

Om de uitvoerbaarheid van onderhavig plan te toetsen, is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het plangebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur noodzakelijk is. Het plangebied is daartoe op 26 november 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

² Boluwa Exo Systems BV; Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Zuiderzeestraatweg 676 te Hattermerbroek (gemeente Oldebroek); kenmerk 07120; 09-07-2007 en Boluwa Exo Systems BV; Nader bodemonderzoek op een locatie aan de Zuiderzeestraatweg 676 te Hattermerbroek (gemeente Oldebroek); kenmerk 07120 a; 23-08-2007.

³ Boluwa Exo Systems BV; Nader bodemonderzoek op een locatie aan de Zuiderzeestraatweg 676-naast te Hattermerbroek (gemeente Oldebroek); kenmerk 07124 (weiland); 09-07-2007.



Situatie plangebied (26 november 2010)

Soortenbescherming

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Inventarisatie

Uit de informatie van Het Natuurloket⁴ (kilometerhok 198-498, d.d. 21 oktober 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het plangebied enkele in het kader van de Flora- en faunawet middelzwaar en streng beschermde planten- en diersoorten voorkomen. Op basis van het veldbezoek blijkt daarnaast dat de aanwezigheid van beschermde natuurwaarden in het plangebied niet op voorhand kunnen worden uitgesloten. Het woonhuis betreft een jaren vijftig woning die is opgetrokken uit twee bouwlagen met kap. Het pannendak heeft overhellende gevelpannen, waardoor toegang aanwezig is naar de achterliggende tussenruimte. Dergelijke situaties worden veel door vleermuizen gebruikt als verblijfplaats. Daarnaast betreft het een pannendak met holle pannen, waarbij de ruimte onder de dakpannen vanuit de dakgoot bereikbaar is voor huismus. Dergelijke situaties worden veel door huismussen gebruikt als nestplaats. De twee schuren bieden, gezien de constructie en de gebruikte bouwmaterialen, geen geschikte nest- en verblijfplaatsen. De authentieke schuur heeft een steensmuur en rietenkap met hierover bitumen golfplaten.

⁴ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

De andere schuur heeft een half steensmuur met een pannendak van platte dakpannen.

Alle inheemse vogelsoorten en alle vleermuissoorten zijn op basis van de Flora- en faunawet streng beschermd. De nestplaatsen van huismus zijn sinds kort, in tegenstelling tot die van de meeste andere vogelsoorten, het gehele jaar rond beschermd. Ook wanneer ze tijdelijk (buiten het broedseizoen) niet in gebruik zijn. Deze jaarronde bescherming geldt ook voor verblijfplaatsen van vleermuizen. Vleermuizen bewonen verspreid over het jaar verschillende verblijfplaatsen. De verblijfplaatsen zijn ook beschermd wanneer ze tijdelijk niet in gebruik zijn.

Verder kunnen overige vogelsoorten (waarvan het nest alleen tijdens het broedseizoen is beschermd) en licht beschermde soorten (zoals muizen en amfibieën) in het plangebied worden verwacht.

Effecten

Als gevolg van de ontwikkelingen (onder andere sloop) kunnen jaarrond beschermde nest- en verblijfplaatsen van streng beschermde soorten worden verstoord en/of worden vernietigd. Ook kunnen, bij het onzorgvuldig uitvoeren van de werkzaamheden, dieren worden verwond en worden gedood. Dergelijke verbodsovertredingen zijn op basis van de Flora- en faunawet in eerste instantie ontheffingsplichtig. Hiertoe is nader onderzoek nodig om de aanwezigheid van genoemde beschermde waarden uit te sluiten dan wel aan te tonen.

Met betrekking tot de aanwezigheid van nestplaatsen van vogels, waarvan de nestplaats alleen is beschermd tijdens het broedseizoen (wanneer deze in functie is), dient bij de planning en uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen. In functie zijnde nestplaatsen mogen niet worden verstoord en/of vernietigd. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode.

De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. In de Natuurbeschermingswet 1998 zijn ook de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt.

Onder de Natuurbeschermingswet 1998 worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, Staats- en Beschermde Natuurmonumenten en Wetlands.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een samenhangend netwerk van bestaande en nog te ontwikkelen belangrijke natuurgebieden in Nederland en vormt de basis voor het natuurbeleid. De EHS is als beleidsdoel opgenomen in de Nota Ruimte en uitgewerkt in het Streekplan Gelderland 2005.

Inventarisatie

Beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 liggen op enige afstand van het plangebied. Het meest nabijgelegen beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied Veluwe dat op ongeveer 500 m ten zuiden van het plangebied ligt. Dit gebied is eveneens het meest nabijgelegen gebied in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur. Tussen het plangebied en genoemd beschermd gebied ligt onder meer infrastructuur en een brede zone met bebouwing (Hattemerbroek).

Effecten

Gezien de ligging van beschermde gebieden ten opzichte van het plangebied, de huidige terreinomstandigheden van het plangebied en de aard van de ontwikkeling, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden verwacht in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat in het algemeen kan worden geconcludeerd dat het gebied beperkte natuurwaarden kent. Als gevolg van de ontwikkeling kunnen echter verbodsovertredingen van de Flora- en faunawet niet op voorhand worden uitgesloten. Hierdoor dient een (voor)onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet te worden uitgevoerd, waarbij gericht veldonderzoek nodig is naar het voorkomen van nest- en verblijfplaatsen van vogels (huismus) en vleermuizen. Uit dit onderzoek zal verder blijken of het plan op het gebied van de Flora- en faunawet uitvoerbaar is.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu, in dit geval het bevoegd gezag, is verantwoordelijk voor het verlenen van een (eventueel noodzakelijke) ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998, dan wel een analyse van natuurwaarden in het kader van de Ecologische Hoofdstructuur uit te voeren. Met betrekking tot de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland bevoegd gezag.

Op dit moment wordt een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van nest- en verblijfplaatsen van huismus en vleermuizen. De resultaten van dit onderzoek worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

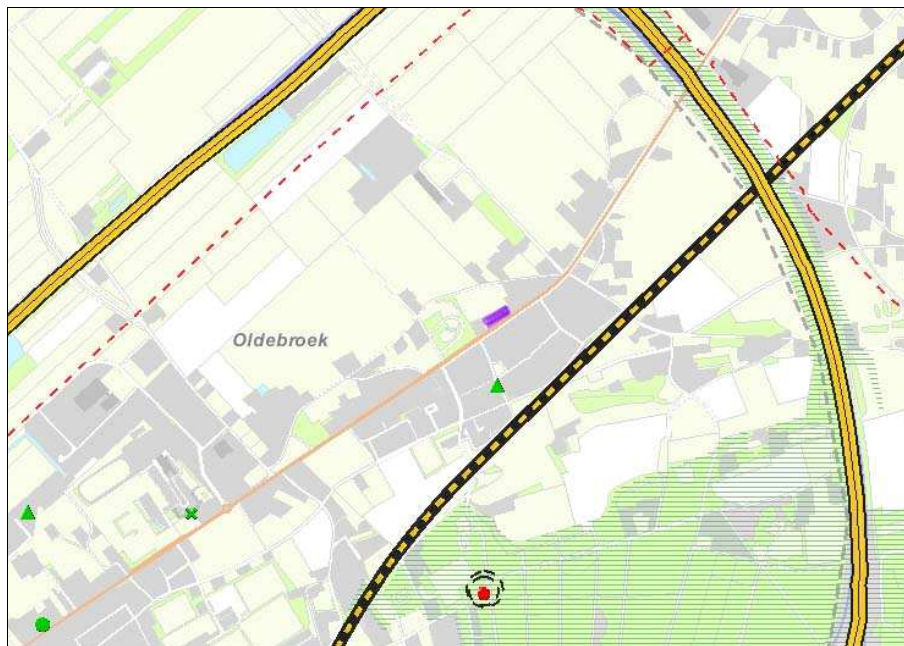
4.4

Externe veiligheid

4.4.1

Inrichting

- INLEIDING Op 13 februari 2009 is het gewijzigde Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Dit besluit geeft voorwaarden voor nieuwe en bestaande situaties ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van inrichtingen waarin bepaalde gevaarlijke stoffen worden gebruikt, opgeslagen of geproduceerd.
- ONDERZOEK Om te bepalen of in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen liggen, die de nieuwe ontwikkelingen in het gebied belemmeren, is de risicokaart van de provincie Gelderland geraadpleegd. De hiernavolgende kaart is een uitsnede hiervan.



Zoals uit de kaart valt af te lezen, zijn in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig. Derhalve treden geen belemmeringen op ten aanzien van de nieuwe ontwikkelingen in het plangebied.

4.4.2

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving gaat de huidige Circulaire Risiconormering Vervoer van Gevaarlijke Stoffen vervangen en treedt naar verwachting in 2012 in werking. Tezamen met dit besluit treden de Basisnetten weg, spoor en water in werking. Hierin

staan de rijkswegen benoemd waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en de bijbehorende risicoafstanden.

Vanwege de inwerkingtreding van het Basisnet gedurende de looptijd van dit bestemmingsplan, is hierop reeds geanticipeerd in het navolgende onderzoek.

Wegen

ONDERZOEK

Op circa 800 m ten noorden van het plangebied ligt de A28 en ten oosten ligt de A50. Deze wegen staan benoemd in het Basisnet weg. Beide wegen/wegvakken hebben geen veiligheidszone, maar wel een plasbrandaandachtsgebied van 30 m (zone waarbinnen de oprichting van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen is uitgesloten). De nieuwe ontwikkeling valt echter buiten deze afstand.

Daarnaast dienen nieuwe ontwikkelingen binnen 200 m van de weg getoetst te worden aan het groepsrisico en dient een verantwoording plaats te vinden (ten aanzien van zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid) bij ontwikkelingen binnen het invloedsgebied.

Het plangebied valt buiten de 200 m, maar binnen het invloedsgebied van beide wegen waardoor de aspecten zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn beoordeeld.

Het plangebied valt ruim buiten de genoemde zones, waardoor geen belemmeringen ten aanzien van het planvoornemen aanwezig zijn.

Spoor

Op circa 230 m ten zuiden van het plangebied ligt de spoorlijn Harderwijk-Zwolle. Op dit moment treden geen belemmeringen op ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Water

In de nabijheid van het plangebied zijn geen waterwegen aanwezig waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

4.4.3

Buisleidingen

INLEIDING

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaires van werd uitgegaan, dienen nu de belemmeringen strook van 5 m (bij buisleidingen met een druk van 40 Bar bedraagt deze afstand 4 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op de risicokaart staan ook (aardgastransport)leidingen weergegeven. Geconcludeerd kan worden dat deze in de nabijheid van het plangebied niet aanwe-

ONDERZOEK

zig zijn. De dichtstbijzijnde aardgastransportleiding ligt op circa 660 m ten noorden van het plangebied. Hiermee valt het plangebied buiten de invloedssfeer van de leiding.

4.5

Geluid

Weg

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones, met uitzondering van die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied. In het geval van geluidgevoelige nieuwbouw binnen de zone, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Van belang is in dit verband de Zuiderzeestraatweg waar een snelheidsregime van 50 km/uur geldt.

Binnen de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte voor tweestrookswegen 200 m die, gerekend vanuit de as van de weg, aan weerszijden van de weg in acht moet worden genomen. Daarmee ligt de locatie binnen de geluidszone van de Zuiderzeestraatweg.

Spoor

Het plangebied valt tevens binnen de geluidszone van de spoorlijn Harderwijk-Zwolle.

Deze geluidszone bedraagt 300 m. Net als bij wegen geldt dat indien geluidgevoelige objecten binnen deze zone worden opgericht, een onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder dient plaats te vinden.

Cumulatie

Het plangebied voorziet in de ontwikkeling van zes woningen. Woningen zijn, op grond van de Wet geluidhinder, aangemerkt als geluidgevoelige objecten. Vanwege de ligging van het plangebied in zowel de geluidszone van de Zuiderzeestraatweg als de spoorlijn Harderwijk-Zwolle, dient een cumulatie van de geluidhinder op de geluidgevoelige objecten plaats te vinden. Hiertoe is een berekening uitgevoerd met Standaard Rekenmethode II(SRM 2)⁵. Het gehele onderzoek is opgenomen in de bijlagen. Uit de geluidsberekening blijkt dat ter plaatse van de te bouwen woningen de voorkeursgrenswaarde (48 dB) ten gevolge van het verkeer op de Zuiderzeestraatweg met 10 dB wordt overschreden.

De geluidsbelasting ten gevolge van het verkeer op de Oude weg voldoet ter plaatse van de te bouwen woningen aan de voorkeursgrenswaarde. Geconcludeerd is dat maatregelen aan de bron en in de overdracht als bedoeld in arti-

⁵ Gemeente Oldebroek; Akoestisch onderzoek Bestemmingsplan 'Zuiderzeestraatweg 676 Hattemerbroek; april 2011.

kel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder, in dit geval niet realistisch zijn en hiermee niet toepasbaar.

Op grond van artikel 83, lid 2 van de Wet geluidhinder kan een hogere waarde worden verleend van maximaal 63 dB. Dat is in deze situatie voldoende.

Om de woningen in het plangebied te kunnen realiseren, zal het college van burgemeester en wethouders een hogere waarde moeten vaststellen van 58 dB.

Daarnaast dient ook de binnenwaarde van 33 dB in het verblijfsgebied van de nieuwe woningen te worden gewaarborgd. Via de bouwvergunningsprocedure zullen met betrekking hiertoe extra geluidsisolerende maatregelen moeten worden vastgelegd.

Op basis van het voorliggende bestemmingsplan krijgt het gemeentemonument (de karakteristieke schuur) een woonbestemming inclusief bouwvlak. In het uitgevoerde akoestisch onderzoek is dit bouwvlak nog niet meegenomen. Het akoestisch onderzoek wordt op dit punt nog aangevuld.

4.6

Luchtkwaliteit

Sinds mei 2008 is er een nieuwe EU richtlijn 2008/50/EG betreffende de luchtkwaliteit en schonere lucht voor Europa. Deze nieuwe richtlijn vervangt de tot dan toe geldende EU richtlijnen betreffende de luchtkwaliteit (behalve de 4e dochterrichtlijn). Ten opzichte van de vorige regelgeving zijn onder andere de volgende zaken gewijzigd:

- die locaties waarop de regelgeving van toepassing is;
- de definitie van natuurlijke bronnen;
- mogelijkheden tot uitstel.

De Nederlandse regelgeving voor de luchtkwaliteit is aan deze nieuwe richtlijn aangepast.

INLEIDING

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing) en locaties waartoe leden van het publiek gewoonlijk geen toegang hebben.

REGELGEVING NEDERLAND

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen, zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

De ministerraad heeft op voorstel van de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit, hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm.

In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

BESTEMMINGSPLAN

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van zes woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) is de ritproductie van een burgerwoning bepaald op zeven ritten per etmaal. De totale ritproductie bedraagt derhalve 42 ritten.

NIBM-TOOL

Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit, heeft het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in samenwerking met InfoMil de nibm-tool mei 2010 ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt aan luchtverontreiniging. Met behulp van deze rekentool is de toename van de stoffen NO_2 en PM_{10} bepaald.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit			
Extra verkeer als gevolg van het plan			
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)			42
Aandeel vrachtverkeer			1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,04
	PM_{10} in $\mu\text{g}/\text{m}^3$		0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in $\mu\text{g}/\text{m}^3$			1,2
Conclusie			
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate: geen nader onderzoek nodig			

Uit de berekeningen met de nibm-tool blijkt dat het plan de grens van 3% (een toename van $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschrijdt. Het project moet derhalve worden beschouwd als een nibm-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.7

Water

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21e eeuw' op 14 februari 2001. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurplannen, bestemmingsplannen en projectbesluiten.

INLEIDING

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de genoemde ruimtelijke plannen en vrijstellingen.

In het Waterplan Oldebroek staat aangegeven dat de gemeente een gezond en veerkrachtig watersysteem wil 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 gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik. Dit beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hierbij heeft het infiltreren van schoon hemelwater de voorkeur, gevolgd door het vertraagd afvoeren.

Ter plaatse van het plangebied is een gemengd rioolstelsel aanwezig waar de vuilwaterafvoer op kan worden aangesloten (plaatsing nieuwe riolering). Hemelwater moet naar het oppervlaktewater worden afgevoerd en/of worden geïnfiltreerd.

PLANGEBIED

In het kader van de watertoets is contact gezocht met het Waterschap Veluwe. In haar advies, d.d. 21-12-2010, zijn door het waterschap enkele punten aangedragen die een nadere uitwerking behoeven. Het gehele advies van het waterschap is opgenomen in de bijlagen van dit bestemmingsplan.

WATERTOETS

Het waterschap concludeert dat de toename van het verhard oppervlak, die in onderhavig geval 1.031 m² bedraagt, een bergingseis van 37 m³ met zich mee brengt. De voorgestelde (realisatie van de) IT-leiding heeft onvoldoende bergingscapaciteit, slechts circa 10 m³. Een nadere toelichting op de resterende bergingsvraag wordt noodzakelijk gevonden.

Daarnaast geeft het waterschap aan dat de GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) tot relatief dicht onder maaiveld kan komen. Daarnaast ligt het plangebied in een, door de provincie aangewezen, grondwaterfluctuatietoneel. Het waterschap vraagt hoe hiermee wordt omgegaan.

Met oog op het advies van het waterschap, is besloten een hydrologisch onderzoek uit te voeren ter bepaling van de exacte grondwaterstanden, GLG/GHG en de daaruit voortvloeiende waterbergingsoplossingen.

De resultaten van dit aanvullend hydrologisch onderzoek worden te zijner tijd in deze paragraaf opgenomen.

4.8

Milieu zoning

INLEIDING

Milieuaspecten worden weliswaar geregeld via de daartoe geëigende wetgeving, maar daar waar het de ruimtelijke ordening raakt, dient met deze aspecten rekening te worden gehouden. Het gaat dan met name om de situering van milieugevoelige objecten ten opzichte van milieuhinderlijke objecten. Om te bepalen welke afstanden tussen beide dienen te worden aangehouden, is de VNG-brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (2009) geraadpleegd. In deze brochure staan richtafstanden van bedrijven tot bebouwing aangegeven. Daarnaast is ten aanzien van de aanwezige agrarische bedrijvigheid het onderzoek toegespitst op het aspect geurhinder. Bezien wordt of in de nabijheid van het plangebied bedrijvigheid aanwezig is die, met het oog op de nieuwe ontwikkelingen, belemmeringen met zich meebrengt.

ONDERZOEK

Bedrijven en milieuzonering

Uit beschikbare informatie blijkt dat aan de Zuiderzeestraatweg 680 een bedrijf voor de reparatie van vrachtwagens aanwezig is. Op grond van de brochure *Bedrijven en Milieuzonering* geldt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 100 m in verband met geluid. Gelet op de afstanden tot woningen die er zijn tussen zijn gesitueerd, is het aannemelijk dat deze afstand geen belemmering vormt.

Overige milieuhinderlijke objecten zijn niet aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Ten aanzien van het planvoornemen treden met oog op dit onderwerp geen belemmeringen op.

Geur

De dichtstbijzijnde agrarische functie, Oude Dijk 10a, ligt op circa 90 m ten noorden van het plangebied. Dit agrarisch bedrijf valt onder de werkingssfeer van het Besluit landbouw.

Op grond van dit besluit dient een afstand van 50 m te worden aangehouden tot geurgevoelige objecten. De te realiseren woningen worden aangemerkt als geurgevoelige objecten.

Het plangebied ligt ruim buiten deze afstand, waardoor het agrarisch bedrijf geen belemmeringen oplevert ten aanzien van het planvoornemen.

Spuitzones

Het plangebied is omringd door grasland. In het vigerend bestemmingsplan voor deze gronden, het bestemmingsplan Hattemerbroek Dorp 2005, is het telen van gewassen op agrarische gronden uitgesloten en hiermee het aspect spuitzone planologisch geregeld.

Wat betreft spuitzones zijn geen beperkingen aanwezig ten aanzien van het voorliggende plan.

Gewenste planontwikkeling en uitgangspunten

5.1

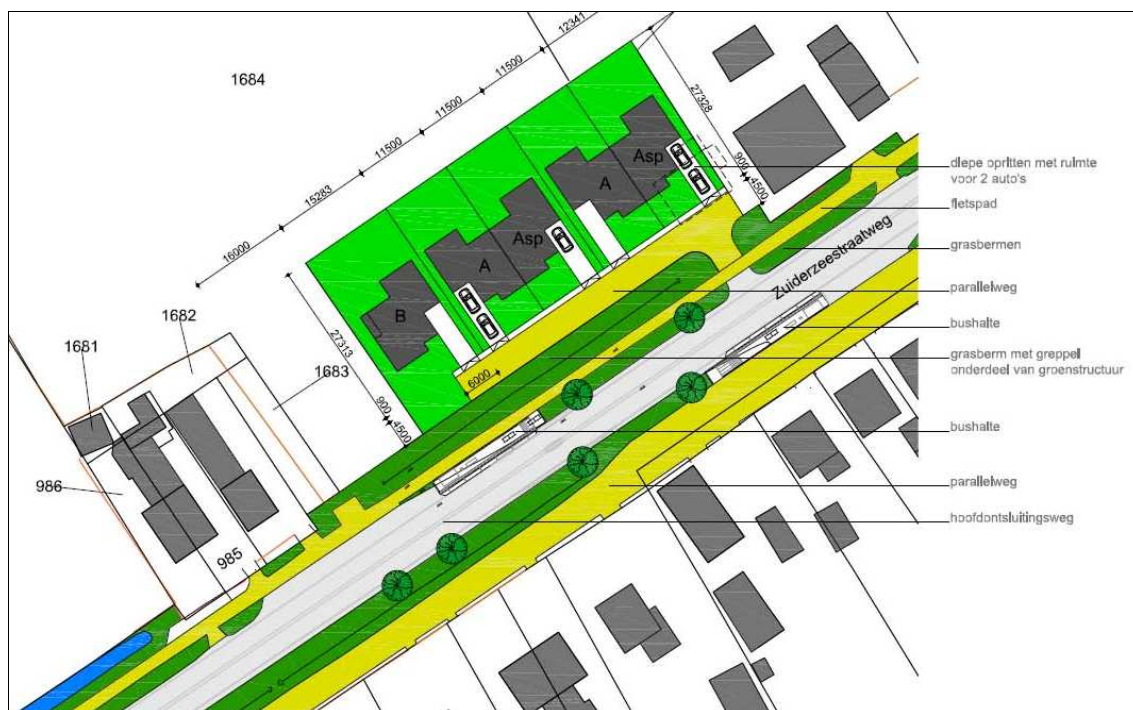
Algemeen

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een deel van de nieuwbouwlocatie aan de noordzijde van Hattemerbroek, zoals benoemd in de structuurvisie.

Momenteel is het, vanwege de milieucirkel van een nabijgelegen agrarisch bedrijf, niet mogelijk de gehele nieuwbouwlocatie te ontwikkelen.

Tevens is gekozen om ten westen van de nieuwbouwlocatie een strook van 16 m vrij te houden van bebouwing. Deze ruimte is vrijgehouden voor een eventueel in de toekomst te realiseren ontsluitingsweg voor de achterliggende ontwikkellocatie. Een optie is deze strook in de toekomst in te vullen met een vrijstaande woning.

De beoogde nieuwbouw past ten slotte binnen het Kwalitatief Woningbouw Programma (KWP). Starterswoningen hebben in principe de voorkeur, maar zijn op deze locatie niet goed inpasbaar gezien het bestaande bebouwingsbeeld langs de Zuiderzeestraatweg. In het voorliggende plan is daarom gekozen voor halfvrijstaande en vrijstaande woningen.



Stedenbouwkundige schets (O3 Projectontwikkeling; 4 februari 2010)

5.2

Ruimtelijke structuur

BEBOUWING

Het nieuwbouwplan voorziet in de bouw van vijf woningen; vier twee-onder-een-kapwoningen en één vrijstaande woning. Ten behoeve van het planvoornemen wordt de bestaande woning op perceel 676 gesloopt. Vastgehouden wordt aan een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 9 m.

Naast de genoemde nieuwbouwwoningen krijgt de bestaande karakteristieke schuur ook een woonbestemming inclusief bouwblok. Dit maakt wonen in de schuur mogelijk.

ONTSLUITING EN PARKEREN

In het nieuwbouwplan is voor parkeren ruimte voorzien op het eigen terrein van de woningen. Bij het bepalen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van 1,9 parkeerplaatsen voor een halfvrijstaande woning en 2,2 parkeerplaatsen voor een vrijstaande woning. Deze parkeerplaatsen kunnen en zullen worden gerealiseerd op het eigen terrein. Hierdoor is de aanleg van parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet noodzakelijk.

Tevens zijn de uitritten van de nieuwbouwwoningen aangesloten op een nieuw aan te leggen parallelweg. Deze weg zorgt ervoor dat de woningen niet direct aansluiting vinden op de (drukke) Zuiderzeestraatweg.

Ten behoeve van de opstelling van de afvalcontainers aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg zal in het bestaande groen dat direct ten westen van de bushalte ligt, een voetpad moeten worden aangelegd. Op deze manier ontstaat

een doorgang van de Zuiderzeestraatweg naar de parallelweg om bewoners de mogelijkheid te geven met hun container de parallelweg te bereiken.

Het plan voorziet niet in de aanleg van nieuwe groen- en waterstructuren anders dan de mogelijkheid tot tuinaanleg.

De bestaande groenstructuur langs de Zuiderzeestraatweg blijft gehandhaafd.

GROEN- EN WATERSTRUC-
TUUR

Toelichting op de regels



6.1

Algemeen

In dit onderdeel van de toelichting wordt nader ingegaan op de vormgeving van de verbeelding en de regels.

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op 1 oktober 2010, worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). In het bestemmingsplan onder de Wabo wordt bijvoorbeeld niet meer gesproken van een ontheffing, maar van een afwijking. Een bouwvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk en een aanlegvergunning wordt een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De terminologie van de regels in het voorliggende bestemmingsplan zal in overeenstemming zijn met de terminologie die in de Wabo wordt gehanteerd.

Bij de opzet van de regels is tevens aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen uit de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008).

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen.

6.2

Bestemmingen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Groen;
- Tuin
- Verkeer;
- Water;

- Wonen - 1;
- Wonen - 2.

Tevens is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

Groen

Beplanting en bermen, groen- en watervoorzieningen zijn onder de groenbestemming gebracht. Gebouwen mogen binnen deze bestemming niet worden opgericht. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de bestemming toegestaan, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogten zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen waaronder erkers, hebben deze bestemming gekregen. Deze gronden liggen tussen de voorgevel(s) van de woningen en de openbare weg.

De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1 m voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag zijn.

Verkeer

De bestemming Verkeer ligt op wegen die een ontsluitingsfunctie hebben. Ook paden, pleinen, straten en wegen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en water vallen binnen deze bestemming. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn binnen de bestemming toegestaan, mits wordt voldaan aan de maximale bouwhoogten zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het bouwen van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Wonen - 1 en Wonen - 2

Het wonen is de functie die het meest in het plangebied voorkomt. Met de bestemming gaat het in hoofdzaak om nieuwbouw, maar ook de bestaande bebouwing (een monumentale schuur welke als woning in gebruik wordt genomen) wordt in het plangebied betrokken. De bestemming Wonen - 1 regelt vrijstaande woningen, Wonen - 2 regelt de te bouwen twee-onder-een-kapwoningen.

De verbeelding vermeldt bouwvlakken, die zijn afgestemd op de geplande dan wel aanwezige situatie. De aanwezige karakteristieke schuur is voorzien van een beschermende regeling in de regels, en zo ook in de verbeelding nader aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - monument'. In de regels is geregeld dat de instandhouding van de bestaande monumentale of karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.

Voor aan- en uitbouwen, alsmede voor bijgebouwen geldt een maximale oppervlaktemaat van 100 m², met dien verstande dat ten hoogste 50% (geldend

voor Wonen - 1) en 60% (geldend voor Wonen - 2) van het bouwperceel mag worden bebouwd.

Tevens is binnen de woonbestemmingen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mogelijk. Er is aangesloten bij de reguliere gemeentelijke regeling.

Een bed and breakfast voorziening wordt gezien als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod. Om deze reden is in de bestemming Wonen - 1 en Wonen - 2 de mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning van de gebruiksregels af te wijken, dus zodat onder voorwaarden een bed and breakfast voorziening mogelijk kan worden gemaakt.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro behorende bij de Wro.

Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Waarde - Archeologie

Vanwege de hoge archeologische waarde die over het plangebied ligt, is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie opgenomen.

Deze dubbelbestemming voorziet in een regeling ter bescherming van het Bodemarchief. Voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is een Omgevingsvergunning vereist.

6.3

Handhaving

6.3.1

Algemeen

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijkere plaats in. In het collegeprogramma is aangegeven dat handhaving op alle beleidsterreinen een hoge prioriteit geniet.

Met het oog hierop worden/zijn extra middelen vrijgemaakt ter ondersteuning van de toezichthouders op het gebied van de ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. De inzet van deze extra middelen is echter beperkt, waardoor toch een zekere prioritering moet worden aangebracht.

In verband hiermee is op 16 juni 2003 de gemeentelijke beleidsnota 'Handhaving Bouwen en Ruimtelijke Ordening' vastgesteld. Deze nota bevat tevens een prioriteitstelling met betrekking tot de handhavingstaken en -gebieden.

Daarnaast zal de gemeente vooral investeren in het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving be-

staat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Het uitvoeren van een stringenter handhavingsbeleid betekent meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en bedrijven, terwijl ook de gemeente zich weet gebonden aan de regels van dit vastgestelde beleid. Hiermee worden willekeur en strijdigheid met het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel voorkomen.

Ingeval er sprake is van een illegale situatie die op grond van de geldende bestemmingsplanregels niet kan worden gelegaliseerd, bestaat er in beginsel een afspraak dat zal worden opgetreden met de inzet van bestuursrechtelijke dwangmiddelen, gelet op de ruimtelijke bescherming die het bestemmingsplan biedt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhaving.

Kortom, handhaven moet, indien er geen uitzicht op legalisering bestaat en er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan zou moeten worden afgezien van handhaving.

Een nieuw bestemmingsplan betekent echter niet dat met de wet en/of verordening strijdige situaties met betrekking tot bebouwing en gebruik worden gelegaliseerd. Per geval zal worden beoordeeld of optreden noodzakelijk is.

Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan kunnen worden gemaakt. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen.

Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen (zoals permanente bewoning van recreatiewoningen) en kortdurende overtredingen (zoals detailhandelsactiviteiten in loodsen) is deze aanpak wenselijk.

Uitvoerbaarheid van het plan



7.1

Economische uitvoerbaarheid

Volgens artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening dient de gemeenteraad bij een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Hier kan van worden afgeweken, mits de financiële uitvoerbaarheid op een andere wijze is verzekerd.

De ontwikkeling van het plangebied gebeurt op initiatief van de gemeente Oldebroek. De kosten worden gedekt door inkomsten uit het grondbedrijf. Eventuele planschade is voor rekening van de gemeente.

Voor de locatie is daarnaast een ontwikkelovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de realisatie van de woningen.

7.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van inspraak en overleg worden te zijner tijd aan dit hoofdstuk gevoegd.