Gemeente Oldebroek

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN WEZEP, STATIONSWEG 17-19

Vastgesteld, Oktober 2026
PLANIDENTIFICATIE: NL.IMRO.0269.WZ125-VG01

Bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17-19

Almelo, Groningen, Utrecht, Zwolle
0546 - 45 44 66 | info@bjz.nu | www.bjz.nu

Inhoud

..... 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 10

Hoofdstuk 3 Beleid 14

3.1. Rijksbeleid 14
3.2. Provinciaal beleid 19
3.3. Regionaal beleid 21
3.4. Gemeentelijk beleid 22

Hoofdstuk 4 Onderzoek 28

4.1. Cultuurhistorie en Archeologie 28
4.2. Bodemkwaliteit 29
4.3. Ecologie 30
4.4. Externe veiligheid 32
4.5. Geluid 35
4.6. Luchtkwaliteit 40
4.7. Bedrijven en milieuzonering 41
4.8. Water 43
4.9. Besluit milieueffectrapportage (MER) 45
4.10. Verkeer en parkeren 47

Hoofdstuk 5 Plansystematiek 50

5.1. Toelichting op de plansystematiek 50
5.2. Opzet van de regels 50
5.3. Verantwoording regels 52
5.4. Handhaving 52

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan 54

6.1 Algemeen 54
6.2 Economische uitvoerbaarheid 54
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 54

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen 57

7.1. Vooroverleg 57
7.2. Inspraak 58
7.3. Zienswijzen 58

Bijlagen 60

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan 60
Bijlage 2 Bezonningsstudie 61

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek 62
Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek 63
Bijlage 5 Aerius berekening 64
Bijlage 6 Natuurwaardenonderzoek 65
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 66
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek geluid vanwege het plan op de omgeving 67
Bijlage 9 Digitale watertoets 68
Bijlage 10 Watertoets Econsultancy 69
Bijlage 11 Aanmeldnotitie mer beoordeling 70
Bijlage 12 Parkeer en verkeersnotitie 71
Bijlage 13 Zienswijze nota 72
Bijlage 14 Participatieverslag 73

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1. Aanleiding

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel aan de Stationsweg 17-19 in Wezep. Op het perceel is jarenlang een welkoopvesting gevestigd geweest. De bebouwing op het perceel staat al geruime tijd leeg en maakt een verpauperde indruk.

Initiatiefnemer heeft het plan opgevat om de locatie aan de Stationsweg een duurzame vervolgfunctie te geven. Initiatiefnemer is voornemens om het perceel te herontwikkelen naar een woninglocatie. Het voornemen ziet toe op het realiseren van 31 huurappartementen met bijbehorende voorzieningen. Met de transformatie wordt leegstand ter plaatse voorkomen, krijgt het perceel een passende vervolgfunctie en wordt er bijgedragen aan de woonvraag in de kern Wezep en de gemeente Oldebroek.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan “Wezep West 2011” van de gemeente Oldebroek. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij wordt aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt aan de Stationsweg 17-19 in de kern Wezep. De percelen in het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Oldebroek, sectie M, met nummers 5043, 5044 en 5045. In afbeelding 1.1 is de ligging van het plangebied in de kern Wezep (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode kader) weergegeven.

Afbeelding 1.1: Ligging plangebied ten opzichte van Wezep (links) en begrenzing plangebied (rechts)

1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wezep, Stationsweg 17-19” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr NL.IMRO.0269.WZ125–VGO1) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen)
- deze toelichting (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

Zoals eerder aangegeven ligt het plangebied in Wezep aan de Stationsweg 17-19 en betreft het een leegstaand winkelpand. In de omgeving van het plangebied komen verschillende functies voor, uiteenlopend van maatschappelijke functies, detailhandel, bedrijfsfuncties, horeca en woonpercelen. De Stationsweg is de belangrijkste ruimtelijke structuurdrager rondom het plangebied.

In afbeelding 2.1 is op een luchtfoto de ligging van het plangebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven. Het plangebied is met de rode omlijning indicatief weergegeven. In afbeelding 2.2 is een straatbeeld vanaf de Stationsweg van de huidige situatie opgenomen.

Afbeelding 2.1 Luchtfoto huidige situatie plangebied (Bron: PDOK)

Het plangebied wordt ten noorden begrensd door de Brinkstraat, ten oosten door de Stationsweg en ten zuiden en westen door woonpercelen.

Afbeelding 2.2: Straatbeeld van de bestaande situatie t.p.v. het plangebied (Bron: Google Streetview)

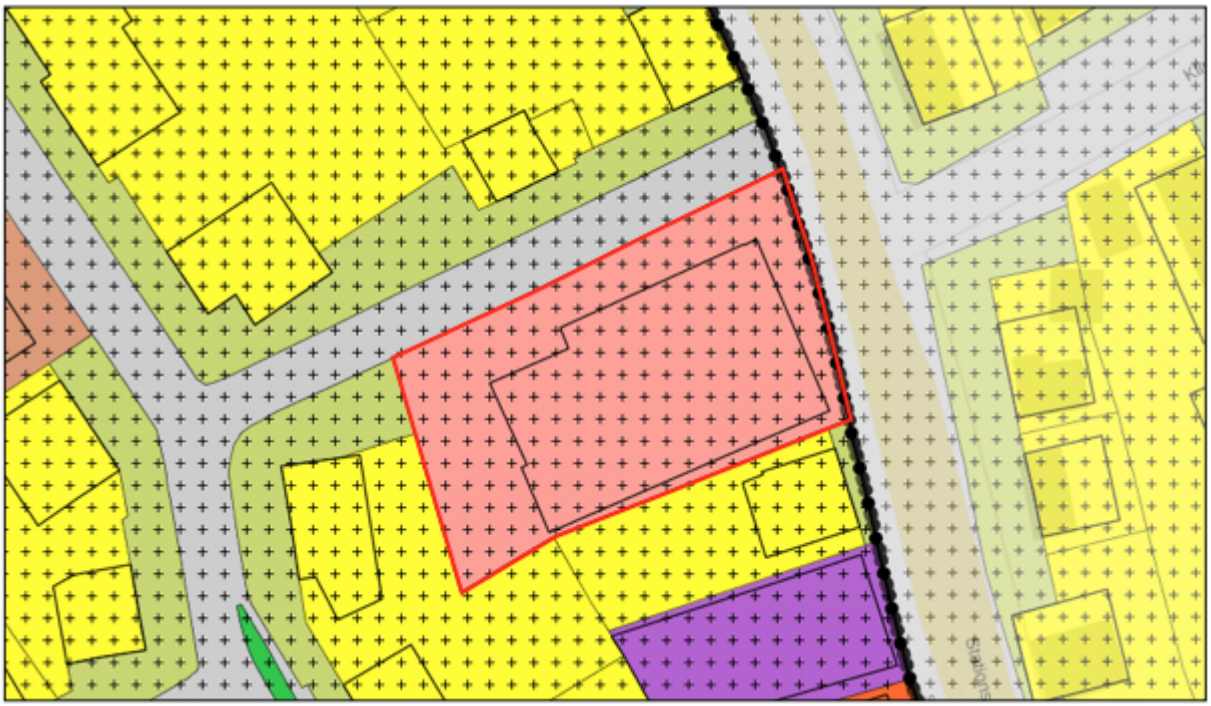
Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit een leegstaand winkelpand. In het verleden is het pand in gebruik genomen door een Welkoopvestiging. De leegstaande bebouwing in het plangebied heeft een oppervlak van circa 1.200 m². Het plangebied zelf heeft een oppervlak van circa 2.000 m². Voor het overige is het plangebied nagenoeg geheel verhard voor onder andere parkeergelegenheid.

2.2. Geldend planologisch regime

2.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Wezep West 2011”. Dit bestemmingsplan is op 4 juli 2013 vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek. Daarnaast is het “Paraplubestemmingsplan Oldebroek” (vastgesteld op 30 september 2021) van toepassing. Hiermee zijn aanvullende regels vastgesteld die gelden voor alle bestemmingsplannen in de gemeente Oldebroek, waaronder “Wezep West 2011”.
Tot slot geldt ter plaatse van het plangebied het ontwerpbestemmingsplan ‘Wezep, Stationsweg 17-19, wijziging gebruiksregel’. Op basis van het dit bestemmingsplan worden supermarkten uitgesloten op deze locatie.

In afbeelding 2.3 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is hierin met de rode belijning indicatief weergegeven. Voor de exacte begrenzing wordt verwezen naar de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding.



Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding geldend bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.2.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Detailhandel – 3' inclusief een bouwvlak. Tevens is het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Hierna wordt per (dubbel)bestemming nader ingegaan op de betreffende regels.

'Detailhandel – 3'
De voor 'Detailhandel - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandel en voor (boven)woning al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat gebouwen en overkappingen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd en dat ter plaatse niet meer dan één (boven)woning is toegestaan.

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

Binnen deze dubbelbestemming is bepaald dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is indien een ruimtelijke ingreep gepaard gaat met grondwerk dieper dan 0,50 meter of wanneer de ruimtelijke ingreep een groter oppervlak beslaat dan 100 m².

Hierbij wordt tevens opgemerkt dat de vrijstellingsgrenzen wat betreft onderzoeksplicht reeds vervangen zijn op basis van het bestemmingsplan “Paraplubestemmingsplan Oldebroek”. Hier wordt in paragraaf 4.1.2 onder ‘Archeologie’ nader op ingegaan.

2.2.3 Strijdigheid
De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Binnen de huidige bestemming ‘Detailhandel – 3’ is slechts één woning toegestaan. Daarnaast bieden de geldende bouwregels onvoldoende mogelijkheden om de voorgenomen woningbouw te realiseren.

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

2.3. Gewenste situatie

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 31 appartementen. Het appartementengebouw is geprojecteerd op de hoek van de Stationsweg en de Brinkstraat, waarbij de voorgevels op de genoemde wegen staan georiënteerd. Aan de Stationswegzijde heeft het gebouw grotendeels vier bouwlagen en aan de Brinkzijde 3 bouwlagen. De 31 te realiseren appartementen zijn levensloopbestendig aangezien het appartementencomplex met een lift wordt uitgevoerd. Daarnaast wordt op het eigen terrein (grotendeels) voorzien in de parkeerbehoefte. Er worden in totaal 45 parkeerplaatsen gerealiseerd. Het geheel wordt ontsloten op de Brinkstraat.

Het complex bestaat uit een begane grond met acht appartementen, 31 bergingen en parkeerplaatsen aan de achterzijde en voorzijde aan de Brinkstraat. Tevens wordt er een gezamenlijke berging voor fietsen gerealiseerd. De entree is aan de Brinkstraat waar via een trap of lift de overige verdiepingen zijn te bereiken. Op de eerste verdieping zijn 11 appartementen voorzien. Op de tweede verdieping zijn tien appartementen voorzien. Op de derde verdieping zijn twee appartementen voorzien. De appartement variëren in oppervlakte van circa 60 m^2 tot 121 m^2.

Voor de voorgenomen ontwikkeling is door B40 een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan heeft als doel het realiseren van een kwalitatief hoogwaardig woongebied, dat goed ingepast wordt binnen de bestaande stedenbouwkundige context. Om tot een goede invulling te komen van het appartementengebouw zijn daarom beeldkwaliteit richtlijnen opgesteld. Door het vastleggen van richtlijnen wordt beoogd dat de ruimtelijke kwaliteit van de plek wordt vergroot met een hoogwaardige architectuur. Binnen de trapsgewijze opbouw van het volume is er enerzijds binnen het gevelbeeld afwisseling met een eigen identiteit, anderzijds is er ook een mate van samenhang. Er is daarbij niet alleen gekeken naar de hoofdvorm (breedte, diepte en hoogte) van het gebouw. Er is ook aandacht besteed aan de materialisering, de detaillering en inpassing. Door de verbijzondering van het gebouw op de hoek kunnen bijzondere accenten afwijken in het materiaalgebruik. Op deze manier wordt gezorgd voor een zekere kwaliteit, passend bij het totale volume. De algemene richtlijnen voor de nieuwbouw en omliggende ruimte is verwerkt in het Beeldkwaliteitsplan. Hiervoor wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

In afbeelding 2.4 is de gewenste situatie ter plaatse van het plangebied weergegeven. In afbeelding 2.5 zijn impressies van de gevelaanzichten (vogelvluchtperspectief) van het appartementengebouw weergegeven.

Afbeelding 2.4: Impressie bovenaanzicht appartementencomplex (Christian Wiegers)

Afbeelding 2.5: Impressie appartementencomplex voor- en achterzijde in vogelvluchtperspectief (Christian Wiegers)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de bezonning van de omliggende woningen onderzocht aan de hand van de lichte en de strenge TNO-norm, voor het volledige onderzoek met toelichting wordt verwezen naar bijlage 2 van deze toelichting. De lichte norm vraagt ten minste 2 bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari tot en met 21 oktober. De strenge norm vraagt ten minste 3 bezonningsuren per dag in de periode van 21 januari tot en met 22 november. In de zomerperiode werpt het gebouw geen schaduw op de directe omgeving. De schaduwwerking treft vooral de woningen aan de Brinkstraat en in mindere mate de woningen aan de Van Limburg Stirumlaan, de Stationsweg en de Klimopstraat. Brinkstraat 1 ontvangt de meeste schaduw. Op 21 januari voldoet deze woning aan de strenge norm. Op 22 november ontvangt de voor- en/of zijgevel 2 uur en 50 minuten zon en blijft de woning 10 minuten onder de strenge norm. Alle onderzochte woningen voldoen aan de lichte norm. Met het plan wordt het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen in voldoende mate gewaarborgd.

Hoofdstuk 3 Beleid

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. Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

3.1.1.2 Vier prioriteiten

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie: Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenergiesysteem op nationale schaal.
2. Duurzaam economisch groeipotentieel: Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.
3. Sterke en gezonde steden en regio's: Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied: Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen wordt ingezet op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

3.1.1.3 Afwegingsprincipes
De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

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:

- <u>bestaand stedelijk gebied</u>: ‘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’.
- <u>stedelijke ontwikkeling</u>: ´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 NOVI laat zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling in voorliggend bestemmingsplan. Geconcludeerd wordt dat de NOVI dan ook geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wat betreft de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’ wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

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

In voorliggend geval is sprake van een woningbouwontwikkeling voor 31 appartementen. In dit geval is daarmee sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Hierna wordt aan de Ladder voor duurzame verstedelijking getoetst.

Ruimtelijk verzorgingsgebied
Voordat de behoefte in beeld kan worden gebracht, moet ten eerste duidelijk zijn wat het ruimtelijk verzorgingsgebied voor de ontwikkeling betreft. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en de omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

In het Woonprogramma Oldebroek 2021 zijn de verhuizingen in de gemeente Oldebroek in beeld gebracht. Er is een licht overschot van gevestigde personen in de gemeente (33 personen per jaar). Deze stijging wordt voornamelijk veroorzaakt door personen in de leeftijdsgroep 30-50 jaar. De daling in de leeftijdsgroep 20-30 jaar is logisch aangezien veel jongeren vanwege studie of werk vertrekken naar een andere gemeente. De meeste mensen vertrekken naar Zwolle en Elburg, maar ook naar steden als Apeldoorn, Groningen, Amsterdam, Utrecht en Den Haag.

Opvallend is dat er meer personen van 65+ vertrekken dan zich vestigen. Dit kan te maken hebben met een tekort aan levensloopgeschikte woningen binnen de gemeente Oldebroek. Wanneer nader wordt ingezoomd op deze doelgroep dan is te zien dat het voornamelijk de mensen van 75 jaar en ouder zijn die vertrekken. Kijkend echter naar de aantallen dan zitten de grote verhuisbewegingen bij de leeftijdsgroepen 20-30 en 30-50 jaar.

In de ontwikkeling van de woningvoorraad is duidelijk te zien dat vooral het aantal eengezinswoningen in de periode 2012 – 2020 is toegenomen van 7.346 tot 7.939, oftewel: een toename van 593 woningen (+8,1%). Het aantal meergezinswoningen (appartementen) is eveneens gestegen. Van 1.264 tot 1.379 is een toename van 115 (+9,1%). Verhoudingsgewijs is de stijging grotendeels gelijk. Echter, gezien de toenemende vergrijzing is de stijging van het aantal geschikte woningen voor senioren niet in lijn met de stijging van het aantal 65+ huishoudens. In de periode 2020 – 2030 stijgt het aantal eenpersoons huishoudens binnen deze leeftijdscategorie met 452 (+42%) en het aantal meerpersoonshuishoudens met 582 (+33%). Wanneer er verhoudingsgewijs niet meer gebouwd wordt voor deze doelgroep zullen er in de toekomst nog meer senioren de gemeente verlaten.

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 31 appartementen in een appartementencomplexen in de kern van Wezep. De appartementen zijn geschikt voor starters en ouderen. De appartementen worden gerealiseerd met lift waardoor ze geschikt zijn als levensloopbestendige appartementen. Levensloopbestendige appartementen zijn daarentegen ook voor jongeren geschikt. De ontwikkeling voorziet daarmee in geschikte woningen voor de leeftijdsgroepen 20-30 en 65+. In het woonprogramma Oldebroek 2021 is naar voren gekomen dat de huidige woningvoorraad onvoldoende levensloopgeschikte woningen biedt, wat tot verhuisbewegingen uit de gemeente leidt in beide leeftijdsgroepen. Het ruimtelijk verzorgingsgebied van de voorliggende ontwikkeling is daarom primair gemeentelijk.

Behoefte
De woningbehoefte wordt bepaald door de vraag naar woningen binnen de gemeente en de gevolgen voor de beschikbaarheid van woningen door mensen die naar een andere gemeente vertrekken en mensen die zich vanuit een andere gemeente vestigen. In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op de verhuisbewegingen die zich in de gemeente Oldebroek voordoen. Hieruit is gebleken dat er meer senioren vetrekken dan

zich vestigen in de gemeente en dat de verwachting is dat het aantal vertrekkende senioren alleen maar zal toenemen wanneer er verhoudingsgewijs niet meer wordt gebouwd voor deze doelgroep.
In afbeelding 3.1 is het aantal personen woonachtig in de gemeente Oldebroek opgenomen die qua inkomen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. De huishoudens zijn gesplitst in doelgroep volkshuisvesting, huurtoeslag en inkomen verdeeld per vijfjaarssnede (20%-groepen). Duidelijk is de toename van het aantal mensen die een laag of onder gemiddeld inkomen hebben.

Afbeelding 3.1: Populatie gemeente Oldebroek naar doelgroep volkshuisvesting, huurtoeslag en inkomen 20% groepen 2020-2040 (Bron: Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021)

Bij de senioren is er vooral een forse stijging te zien van lage inkomens bij de eenpersoonshuishoudens waarbij de stijging het grootst is onder de 75-plussers. Verklaring is dat na het wegvallen van de partner ook het inkomen daalt, zowel de AOW, als het mogelijke pensioen. Overigens is het mogelijk dat deze ouderen nog wel over vermogen beschikken, bijvoorbeeld in de vorm van een eigen huis. Bijna 60% van de ouderen in de gemeente Oldebroek heeft een vermogen van meer dan €150.000,-, terwijl dit percentage in Nederland circa 40% is. De woningcorporaties twijfelen eraan of zij ouderen met een eigen vermogen maar laag inkomen moeten huisvesten. Omnia ziet dat er seniorenwoningen worden verhuurd aan mensen met vermogen omdat zij in de koopmarkt geen betaalbare levensloopgeschikte woning kunnen vinden. De druk op de sociale huurwoningen kan worden verlaagd door deze senioren te laten doorstromen naar geschikte koopwoningen of huurwoningen in de vrije sector. Het gaat dan om levensloopgeschikte woningen in de prijsklasse van €250.000,- tot €400.000,-.
Volgens de huurdersorganisaties zijn er meer betaalbare levensloopgeschikte woningen nodig. De nabijheid van voorzieningen is gewenst maar niet absoluut noodzakelijk. Er is zowel vraag naar grondgebonden levensloopgeschikte woningen (bijvoorbeeld patio woningen) als appartementen. Wanneer er meer woningen in de gemeente Oldebroek worden gebouwd dan moet het aandeel sociale huurwoningen daarmee in de pas blijven lopen.

Bijdrage van de ontwikkeling aan de behoefte
In de gemeente Oldebroek wordt geen grote toename verwacht in het aantal huishoudens. Door de bovengemiddelde vergrijzing in de gemeente wordt echter wel een verandering in de samenstelling van deze huishoudens verwacht. Er zal een toenemende behoefte zijn aan geschikte woningen voor senioren. Momenteel is er reeds sprake van een mismatch in de woningvoorraad, gezien het te grote aandeel eengezinswoningen en te weinig levensloopbestendige woningen. Deze mismatch zal alleen maar toenemen indien niet voor deze behoefte wordt gebouwd. Met de bouw van levensloopbestendige woningen kan daarnaast worden voorzien in de woonbehoefte van jongeren, aangezien levensloopgeschikte woningen ook voor jongeren geschikt zijn. Deze woningen kunnen eerst door jongeren worden bewoond om daarna beschikbaar te komen voor de groeiende groep ouderen.

Uit het Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021 komt een duidelijke behoefte naar levensloopbestendige woningen naar voren. Deze behoefte wordt ook bevestigd in de Visie op Wonen, Welzijn en Zorg (WWZ). In deze visie wordt als belangrijke ontwikkeling aangehaald dat steeds meer inwoners langer thuis wonen en dat de behoefte aan passende, levensloopbestendige woonruimte steeds verder toeneemt. Hierbij is het tevens van belang om ook naar de leefomgeving te kijken, bijvoorbeeld of voorzieningen bereikbaar zijn en contact met mensen die verder weg wonen mogelijk blijft.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 31 appartementen in de kern van Wezep. Het appartementencomplex is uitgevoerd met een lift waardoor ze kunnen worden aangemerkt als levensloopbestendige woningen. De ontwikkeling draagt uitstekend bij aan de hierboven beschreven behoefte aangezien deze inspeelt op de behoefte naar levensloopbestendige woningen. Hiermee wordt voorzien in de concrete vraag van met name senioren, maar ook die van jongeren, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan het tegengaan van (noodgedwongen) verhuizing naar een andere gemeente. De woningen worden verder gerealiseerd in de nabijheid van het centrum (Meidoornplein), waardoor alle noodzakelijke voorzieningen op loopafstand aanwezig zijn.

Geconcludeerd wordt dat er een concrete behoefte bestaat aan de voorgenomen ontwikkeling.

Bestaand stedelijk gebied
De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats op een locatie waar in de huidige situatie een leegstaand winkelpand (voormalige Welkoop) is gevestigd. De hier bijbehorende bebouwing wordt gesloopt en het plangebied wordt getransformeerd naar een woonlocatie. Doordat ter plaatse van het plangebied reeds sprake is van een stedelijke functie, is in voorliggend geval sprake van een binnenstedelijke ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste uit de Ladder voor duurzame verstedelijking om stedelijke ontwikkeling in eerste aanleg binnen bestaand stedelijk gebied op te vangen.

Conclusie
Met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging voor de Stationsweg 17-19 in Wezep wordt er een nieuwe stedelijke ontwikkeling planologisch mogelijk gemaakt. Voor een dergelijke ontwikkeling geldt een motiveringsvereiste. In voorgaande paragrafen is aangetoond dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een concrete behoefte en binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt. De ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met de ‘Ladder voor duurzame verstedelijking’.

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijskbeleid
Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen
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.
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 worden de volgende zaken van belang geacht. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

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

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. Klimaatadaptie: 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 Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers en duurzaam
Om Gelderland voor mensen en bedrijven aantrekkelijk te houden, is de kwaliteit van de leefomgeving van groot belang. Bovendien draagt een goede kwaliteit van de leefomgeving bij aan gezondheid. Goed bereikbare voorzieningen, aansprekende evenementen, unieke cultuurhistorie, inspirerende culturele voorzieningen, een mooie natuur; het is allemaal van belang. Ook goed wonen hoort daarbij. Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. De Gelderse streken hebben ieder hun eigen aard, waar mensen zich thuis en verbonden met elkaar voelen. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd wordt geïnvesteerd in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt.
Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. Gelderland geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Gelderland gaat voor concentraties van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, is uitbreiding aan de randen van de steden of dorpen een optie.

De provincie streeft naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.
De ambities zijn als volgt geformuleerd:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. De bestaande bebouwde omgeving wordt optimaal benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen;
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas;
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

Om vorenstaande ambities te realiseren gaat de provincie in overleg met de Gelderse regio's, om zodoende regionale afspraken te maken.

3.2.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland
Met de herontwikkeling van het leegstaande winkelpand op de hoek van de de Stationsweg en Brinkstraat wordt aan in ieder geval drie van de provinciale ambities een bijdrage geleverd. Het betreffen de provinciale ambities ten aanzien van energietransititie, klimaatadaptatie en woon- en leefomgeving.

De appartementen zullen aardgasloos worden gerealiseerd, waarmee wordt bijgedragen aan de provinciale ambitie om in 2035 alle (bestaande) wijken van het aardgas te halen. Tevens is het voormalige winkelpand met omliggende gronden grotendeels verhard. Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige plannen is het toevoegen van meer (openbaar) groen een belangrijk uitgangspunt geweest. Hiermee wordt een welkome groene ruimte toegevoegd in een versteend gebied waar hittestress een belangrijk aandachtspunt is. Daarmee draagt de ontwikkeling bij aan de provinciale ambities op het gebied van klimaatadaptatie.

De ontwikkeling draagt verder bij aan de ambities voor de woon- en leefomgeving, aangezien er wordt voorzien in de realisatie van 31 appartementen waarbij een divers aanbod wordt gerealiseerd voor zowel senioren als starters. Het winkelcentrum Meidoornplein ligt daarbij op een steenworpafstand van het plangebied en de appartementen worden groen ingepast. Tevens staat het huidige winkelpand leeg. Herontwikkeling is gewenst in verband met verpaupering. Middels voorliggende ontwikkeling wordt de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse versterkt.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling naadloos aansluit bij de ambities uit de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen
Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen. De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen:
In voorliggend geval is artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) van de Omgevingsverordening van belang. Dit artikel luidt als volgt:

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

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland
In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionaal woonbeleid (paragraaf 3.3) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 3.4). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de beleidskaders. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de genoemde paragrafen.

De voorgenomen ontwikkeling geeft invulling aan de concrete woonbehoefte in de gemeente Oldebroek en de kern Wezep. Resumerend wordt gesteld dat het voornemen in overeenstemming is met de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid
Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening van de provincie Gelderland.

3.3. Regionaal beleid

3.3.1 Regionale woonagenda 2019-2022 'Samenwerking Noord-Veluwe'

3.3.1.1 Algemeen
De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). In de periode hiervoor gebeurde dat vanuit de Regio Noord-Veluwe (RNV). Met de overgang naar SNV is de gemeente Putten gastheer voor het thema volkshuisvesting.

De afgelopen jaren heeft de samenwerking geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo is er in 2014 een regionale woonvisie opgesteld. Op dit moment wordt gekozen voor een Regionale woonagenda. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In deze tijd waarbij er een behoorlijke druk op de woningmarkt ligt en elke groep daar graag een plek bemachtigt, biedt een samenwerking meerwaarde. Daarnaast zijn er verschillende ontwikkelingen rondom bijvoorbeeld verduurzaming en wonen met zorg die om samenwerking vragen.
Deze woonagenda beperkt zich niet alleen tot de volkshuisvestelijke samenwerking tussen de zeven gemeenten, maar op verschillende onderdelen worden ook partners en/of andere relevante beleidsvelden betrokken.

3.3.1.2 Aanpak langs 7 thema's
Sinds het einde van de crisis is er een oplopend tekort aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen, mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving en er is vraag naar nieuwe woonvormen. De woningbouw blijft fors achter bij de behoefte. Tekort

aan bouwmaterialen en personeel, met stijgende prijzen tot gevolg, spelen de productie parten. Daarnaast vraagt de energietransitie de aandacht. De ambitie is om over te schakelen op een duurzaam energiesysteem. Kortom, genoeg opgaven en uitdagingen die de komende periode in samenwerking met verschillende stakeholders op moeten worden gepakt. Aan de hand van 7 thema's zijn de opgaven en uitdagingen gespecificeerd. Dit zijn:

- Woningbehoefte (kwantitatief);
- Woningbehoefte (kwalitatief);
- Flexibiliteit en differentiatie wonen;
- Verduurzaming woningvoorraad;
- Wonen en zorg;
- Woonruimteverdeling;
- Monitoring.

Langs bovenstaande thema's wordt gekozen voor een aanpak waarbij het inzichtelijk wordt gemaakt wat de huisvestingsvraag is van de doelgroep die geholpen is met flexibele (tijdelijke) huisvestingsvormen en het vertalen van de vraag in de kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken met de provincie Gelderland. Hierbij worden gelijkluidende voorwaarden opgesteld voor de verschillende gemeenten ten aanzien van het vergroten van het aanbod passende (flexibele/tijdelijke) huisvesting voor de doelgroep die geholpen is met flexibele (tijdelijke) huisvestingsvormen door het daadwerkelijk realiseren van locaties. Gekozen wordt voor de transformatie van leegstaand vastgoed, het realiseren van pauzewoningen etc.

3.3.1.3 Toetsing van het initiatief aan de Regionale Woonagenda 2019-2022 'Samenwerking Noord-Veluwe'
Kwantitatief gezien is er een blijvende behoefte aan nieuwe woningen in de regio Noord-Veluwe. Met de voorliggende ontwikkeling worden er 31 appartementen toegevoegd binnen de kern Wezep. Met de voorliggende ontwikkeling wordt leegstaand vastgoed in de kern van Wezep getransformeerd naar een woonlocatie. Hiermee is sprake van een inbreidingslocatie. Kwalitatief gezien speelt de voorgenomen ontwikkeling in op de behoefte naar starterswoningen en levensloopbestendige woningen.

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de Regionale Woonagenda 2019-2022 'Samenwerking Noord-Veluwe'.

3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid
Het regionaal beleid verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

3.4. Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Oldebroek 2030

3.4.1.1 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 er voor 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.

3.4.1.2 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.

Thematische benadering:
- 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

Op basis van de thematische benadering is in voorliggend geval met name 'thema 1: Leefbare dorpen met actieve samenleving' van belang. Binnen dit thema wordt het belang van het geven aan meer zeggenschap aan de inwoners als prioriteit genoemd: samen met dorpsbewoners werken aan een dorpsgerichte aanpak. Als uitwerkingsopgave wordt het aanpakken van de kwalitatieve mismatch tussen de vraag en het aanbod van woningen in de gemeente Oldebroek benadrukt. Binnen deze aanpak wordt de volgende strategie benoemd:
- Relatief groot aandeel duurdere woningen, waarvan de kwaliteit onvoldoende aansluit naar dat type woningen;
- Om de doorstroming op gang te brengen is het nodig om betaalbare (sociale) huurwoningen toe te voegen;
- Transitie van bestaand vastgoed, gericht op de doelen levensloopbestendig, duurzaam, energie- en klimaatneutraal.

Gebiedsgerichte benadering:
Binnen de gebiedsgerichte benadering vormen de zogenaamde IDee-kaarten een belangrijk onderdeel.
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 voorliggende ontwikkeling geldt de IDee-kaart 'Kern Wezep', waarin onder andere de volgende ontwikkelingsrichtingen van belang zijn:

- Streven is het behoud van een compleet voorzieningenpakket in combinatie met een aantrekkelijk centrumgebied. Gewerkt wordt aan het versterken van het dorpshart 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.
- Om de doorstroming op gang te brengen is het nodig om betaalbare (sociale) huurwoningen toe te voegen.

3.4.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de Omgevingsvisie Oldebroek
Zoals reeds benoemd, is voor de voorgenomen ontwikkeling IDee-kaart 'Kern Wezep' van belang. De voorgenomen ontwikkeling sluit aan op een aantal ontwikkelingsrichtingen op de IDee-kaart. Er is behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor jongeren. Bij voorkeur dienen die gerealiseerd te worden op herontwikkelingslocaties nabij het centrum. De voorgenomen ontwikkeling sluit hierop aan aangezien er op een binnenstedelijke locatie in woningbouw wordt voorzien. De locatie bevindt zich op korte afstand van voorzieningen en de woningen in het plangebied zijn levensloopbestendig. Door de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling ontstaat er doorstroming, waardoor eengezinswoningen vrijkomen voor jongeren en gezinnen.

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

3.4.2 Woonprogramma gemeente Oldebroek 2021

3.4.2.1 Algemeen
In maart 2021 is het woonprogramma van de gemeente Oldebroek vastgesteld. Het woonprogramma is opgesteld om de meest optimale, maar wel te realiseren combinatie van de huisvestingbehoefte enerzijds en de reeds beschikbare en/of nog te vinden locaties anderzijds te vinden. Met dien verstande dat de combinatie voldoende aanleiding geeft voor beoogde doelgroepen om te verhuizen. Daarbij wordt inzicht verkregen in de woningbehoefte, beweegredenen doelgroepen, doorstromingseffecten. Het hoofddoel is een Woonprogramma op te stellen voor alle doelgroepen dat invulling geeft aan de woonbehoefte van de gemeente Oldebroek met inachtneming van bovenstaande items.

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 gezinsverdunning 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 eengezinswoningen. 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. Ten slotte wordt gecontateerd dat jongeren binnen de gemeente steeds moeilijker aan een geschikte woning komen. De betaalbaarheid speelt hierbij een belangrijke rol. Een andere mogelijkheid is om tijdelijke woningen te bouwen. Deze kunnen snel beschikbaar zijn voor starters en spoedzoekers. Het is dan wel van belang dat er dan ook voldoende woningen beschikbaar komen om naar door te stromen. Anders blijft men permanent zitten in een tijdelijke woning. Het mes kan ook aan twee kanten snijden. Woningen voor jongeren kunnen in de

toekomst woningen voor ouderen zijn. Aangezien het aantal ouderen stijgt en het aantal jongeren daalt. Er worden dan levensloopgeschikte woningen gebouwd voor één-/tweepersoons huishoudens (eventueel) in de nabijheid van voorzieningen die in eerste instantie voor jongeren worden bestemd. Ook voor bijzo dere doelgroepen (begeleid wonen, intramurale zorg, spoedzoekers, arbeidsmigranten) zal in het Woonprogramma voldoende aandacht moeten zijn.

3.4.2.2 Toetsing van de ontwikkeling aan het woonprogramma Oldebroek
Met de voorliggende ontwikkeling worden er 31 appartementen toegevoegd in de kern Wezep. De appartementen zullen beschikbaar komen in de huursector. De woningen worden levensloopbestendig gebouwd waardoor ze in eerste instantie geschikt zijn voor senioren en ook voor andere doelgroepen zoals één- of tweepersoons huishoudens en jongeren. Deze ontwikkeling sluit aan bij het kwalitatieve woningbouwprogramma gezien de concrete vraag naar goedkope woningen voor jongeren en ouderen. Daarmee wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met het Woonprogramma Oldebroek.

3.4.3 Visie Wonen, Welzijn en Zorg gemeente Oldebroek 2022-2030

3.4.3.1 Algemeen
Op 1 december 2021 is de Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030 vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek. Deze nota betreft een verdiepingsslag op het Woonprogramma Oldebroek. In dit document worden de ontwikkelingen in de gemeente en de opgaven geschetst. Daarbij is duidelijk dat de bouw van extra woningen en woonzorgplekken hard nodig is. Om bij te dragen aan de brede welvaart en een prettig woonklimaat van inwoners is echter meer nodig. Dat komt door veranderende wetgeving, veranderingen in de samenstelling van de bevolking en veranderende behoeften aan wonen met zorg.

Belangrijke ontwikkeling is bijvoorbeeld dat steeds meer inwoners langer thuis wonen. Wanneer dat lastiger gaat, is ondersteuning en zorg van naasten, vrijwilligers en professionals onmisbaar. Zij moeten ook kunnen blijven helpen. Doordat inwoners ouder worden, krijgen zij ook andere problemen. De zorg wordt zwaarder. Niet alleen in thuissituaties maar ook binnen de muren van zorgorganisaties. De strategie om de gemeente hierop voor te bereiden staat in deze visie.
3.4.3.2 Visie gemeente op vergrijzing
De gemeente Oldebroek ondersteunt het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en leven. De gemeente ziet het als taak om mensen er bewust van te maken dat zij een keuze hebben. Daarbij worden de keuzes van mensen om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven en zelfstandig te wonen ondersteund. Dat kan zijn in de huidige woning. Het is dan belangrijk om vroegtijdig te bekijken wat nodig is om er ook in de toekomst veilig en prettig te kunnen blijven wonen en te inventariseren of zij eventueel een beroep op naasten of de directe omgeving kunnen doen. De keuze kan ook zijn om te kijken naar een alternatieve levensloopgeschikte woning in de omgeving. Hierbij wordt het belang van de mogelijkheden voor kleinschalige woningbouwinitiatieven waarmee de gemeenteraad in 2021 heeft ingestemd benadrukt. Hierdoor zijn nieuwe mogelijkheden geboden voor inbreiding (bouwen binnen de bebouwde kom), inwoning, woningsplitsing en prémantelzorgwoningen.

Naast een geschikte woning is het ook belangrijk voor inwoners om naar de leefomgeving te kijken, bijvoorbeeld of voorzieningen bereikbaar zijn en contact met mensen die verder weg wonen mogelijk blijft. In kernen als Wezep en Oldebroek zijn voldoende voorzieningen voor boodschappen, vervoer en ontmoeting beschikbaar. Er ligt een uitdaging in de andere kernen. Daar ligt een belangrijke rol voor inwoners zelf om te kijken wat nodig is om mensen langer zelfstandig te laten wonen.

3.4.3.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de Visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030
Met de voorliggende ontwikkeling worden 31 (levensloopbestendige) appartementen gerealiseerd in de kern van Wezep. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de visie van de gemeente Oldebroek om voldoende woningen te kunnen bieden waar mensen langer zelfstandig kunnen blijven wonen. De ontwikkeling vindt plaats nabij het Meidoornplein waardoor de appartementen in de nabijheid van een groot deel van de dagelijks benodigde voorzieningen.

Er wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling in overeenstemming is met de visie Wonen, Welzijn en Zorg 2022-2030 van de gemeente Oldebroek.

3.4.4 Klimaatneutraal Oldebroek

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

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

3.4.4.2 Toetsing
De voorgenomen ontwikkeling draagt bij aan een klimaatneutraal Oldebroek, aangezien de nieuw te bouwen appartementen niet op het gasnet worden aangesloten. Daarnaast zullen de appartementen in ieder geval voldoen aan de in het Bouwbesluit geëiste EPC normen. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling bijdraagt aan de klimaatdoelstellingen van de gemeente Oldebroek.

3.4.5 Parkeernota Oldebroek 2014

3.4.5.1 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.

3.4.5.2 Toetsing
Voor een toetsing aan de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernota, wordt verwezen naar paragraaf 4.11.

3.4.6 Welstandnota 2014

3.4.6.1 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 deelg bieden. Aan elk gebied is een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstandsaandacht het plan krijgt en in welke mate welstand wordt ingezet om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

3.4.6.2 Toetsing
Aan het plangebied ligt een stedenbouwkundig- en beeldkwaliteitsplan ten grondslag, waarin een voor de locatie en omgeving passende invulling is gegeven aan het plangebied. Het bouwplan zal in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen worden voorgelegd aan de welstandscommissie, waarbij het beeldkwaliteitsplan als toetsingskader fungeert. Doordat er een beeldkwaliteitsplan bij dit plan is opgesteld valt het plangebied binnen het welstand niveau 1 en hierdoor moet een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen worden voorgelegd aan de welstandscommissie. Voor het beeldkwaliteitsplan wordt verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting.

3.4.7 Energieneutraal

3.4.7.1 Algemeen
De ambitie binnen de gemeente Oldebroek is om in 2050 – en bij voorkeur eerder – klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat er in de gemeente dan evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als wordt verbruikt. In 2015 heeft Oldebroek het Gelders Energieakkoord ondertekend. De Routekaart Klimaatneutrale Regio Noord-Veluwe is vertrekpunt voor het lokale beleid. Deze routekaart volgt zeven scenario's. Eén van de scenario is "Al het vastgoed duurzaam".

3.4.6.2 Toetsing
Vanaf 1 januari 2021 is het energieneutraal bouwen in het Bouwbesluit opgenomen als voorschrift. Daarop inspelend wordt de eis gesteld dat nieuwbouwwoningen (nagenoeg) energieneutraal worden opgeleverd. De woningen in het plangebied zullen aan deze norm gaan voldoen.

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 en Archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

4.1.1.1 Algemeen

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwwerken, al dan niet met een status als monument. Bepaalde landschappelijke elementen als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc., kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. In het bestemmingsplan kunnen regels worden opgenomen om deze geschiedenis te behouden 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.

4.1.1.2 Situatie plangebied

In het plangebied zelf en in de directe omgeving van het plangebied is op basis van de Atlas Leefomgeving geen sprake van cultuurhistorische waarden of monumenten. Van enige aantasting van de cultuurhistorische waarden en monumenten waarop voorliggend initiatief van invloed kan zijn is geen sprake. Gesteld wordt dat cultuurhistorie geen belemmering vormt.

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'.

4.1.2.2 Situatie plangebied
Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Op basis van deze dubbelbestemming is een archeologisch onderzoek noodzakelijk indien er sprake is van grondwerkzaamheden met een oppervlak van meer dan 100 m² die de grond roeren over een diepte van meer dan 50 centimeter.

In het "Paraplubestemmingsplan Oldebroek" zijn echter vervangende regels opgenomen wat betreft archeologie en de bijbehorende onderzoeksplicht. Op basis de archeologische beleidskaart opgenomen in het "Paraplubestemmingsplan Oldebroek" kent het plangebied een hoge archeologische verwachting. Hiervoor geldt dat wanneer er bodemverstorende activiteiten plaatsvinden met een oppervlakte groter dan 120 m^2 en dieper dan 50 cm er een rapport opgesteld moet worden waarin de archeologische waarden van de gronden zijn vastgesteld.

In voorliggend geval is door Ecoconsultancy een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt op de conclusie van dit onderzoek ingegaan. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3 van deze toelichting.

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische waarden (geen archeologische resten aangetroffen in het zeefresidu), adviseert Econsultancy om, ten aanzien van de geplande bodemingrepen, in het kader van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ), geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden.

Er is geprobeerd een zo gefundeerd mogelijk advies te geven op grond van de gebruikte onderzoeksmethode. De aanwezigheid van archeologische sporen of resten in het plangebied kan nooit volledig worden uitgesloten. Mochten tijdens de graafwerkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen, dan dient hiervan melding te worden gemaakt conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet uit juli 2016 bij het Ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed).

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 te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

4.2.2 Situatie plangebied
In voorliggend geval is door Consultancy een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

In combinatie met voorgaand verkennend bodemonderzoek is de milieuhygiënische bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie voldoende onderzocht. In het algemeen kan worden gesteld dat de bovengrond en het grondwater ten hoogste licht verontreinigd zijn, waardoor geen aanleiding bestaat tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek.

Er bestaan volgens Econsultancy, met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, dan ook géén belemmeringen voor de herontwikkeling van de onderzoekslocatie tot appartementencomplex. De gewijzigde maximale graafdiepte heeft geen invloed op de eerder afgegeven conclusie van het aanvullend bodemonderzoek.

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 Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- 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 en Groene Ontwikkelingszone
Het NNN is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. De provincie Gelderland heeft hiervoor het Gelders Natuurnetwerk (GNN) opgesteld. Het GNN is in de Omgevingsvisie Gelderland uitgewerkt. Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Een groot deel van de Gelderse natuurgebieden zijn internationaal beschermd aan de hand van de Natura 2000-gebieden. Daarnaast maken Ecologische verbindingszones, de zogenaamde Groene Ontwikkelingszones (GO's), een ander klein deel uit van het GNN. Deze hebben een andere bestemming dan bos of natuur maar zijn vervlochten met het GNN. Het gaat hierbij voornamelijk om landbouwgrond, verblijfs- en dagrecreatie, wegbermen, erven en landgoederen. In of in de directe nabijheid van het GNN geldt het 'nee, tenzij' - principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

4.3.2 Situatie plangebied

Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt in voorliggend geval op minimaal 1,1 kilometer van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, de Veluwe. Gelet op de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen plangebied en Natura 2000-gebied, wordt een negatief effect op instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebied uitgesloten.

Om de effecten van stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden te bepalen, is door BJZ.nu een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage behorende bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting.

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

Het plangebied ligt op minimaal 700 meter afstand van gronden die tot het GNN behoren. Het plangebied ligt daarmee buiten de begrenzing van het GNN. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten van het GNN of GO.

Door Natuurbank Overijssel is een Quickscan Ecologie gemaakt. Op basis van de uitkomsten van de Quickscan Ecologie is eveneens een aanvullend onderzoek naar gebouwbewonende vleermuizen en de steenmarter nodig. Het volledige onderzoeksrapport van de Quickscan ecologie is opgenomen in bijlage 6. De nadere ecologische onderzoeken worden momenteel uitgevoerd. Op basis hiervan is gekozen om een voorwaardelijke verplichting omtrent de nadere onderzoeken op te nemen. Zodoende is het aspect ecologie goed afgekaderd en beschermd. Hierna wordt ingegaan op de bevindingen van het ecologisch onderzoek.

Onderzoeksresultaten

De voorgenomen activiteiten kunnen effecten hebben op vogels, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen en amfibieën. Voor vogels geldt dat werkzaamheden bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode (globaal augustus–februari) dienen plaats te vinden; indien werkzaamheden toch tijdens het broedseizoen worden uitgevoerd, is vooraf een broedvogelscan noodzakelijk om verstoring of beschadiging van bezette nesten te voorkomen. Voor grondgebonden zoogdieren geldt dat het doden van beschermde soorten niet is toegestaan en dat zorgvuldig gewerkt moet worden door dieren weg te vangen of het werkterrein natuurvrij te maken; voor steenmarter is aanvullend onderzoek en mogelijk een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Vleermuizen en hun verblijfplaatsen zijn strikt beschermd; om vast te kunnen stellen of de bebouwing een verblijfplaatsfunctie heeft, is aanvullend onderzoek conform het vleermuisprotocol noodzakelijk, waarna mogelijk een omgevingsvergunning vereist is. Het plangebied vormt geen essentieel foerageergebied of vliegroute voor vleermuizen. Voor amfibieën geldt dat beschadiging van rustplaatsen is vrijgesteld, maar het doden van dieren niet is toegestaan; ook hier dient zorgvuldig gewerkt te worden door wegvangen of het natuurvrij maken van het werkterrein. Indien bovenstaande maatregelen worden gevolgd, worden geen verbodsbepalingen van de Omgevingswet overtreden.
Samenvatting conclusies:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken) (zorgplicht);

- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van het plangebied voor gebouwbewonende vleermuizen en steenmarter;

4.3.3 Conclusie
Het aspect ecologie vormt zowel vanuit het onderdeel ‘gebiedsbescherming’ als het onderdeel ‘soortenbescherming’ geen belemmering, mits het aanvullende onderzoek naar vleermuizen en steenmarters wordt uitgevoerd en eventuele mitigerende maatregelen worden genomen.

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 1x10-6 (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.

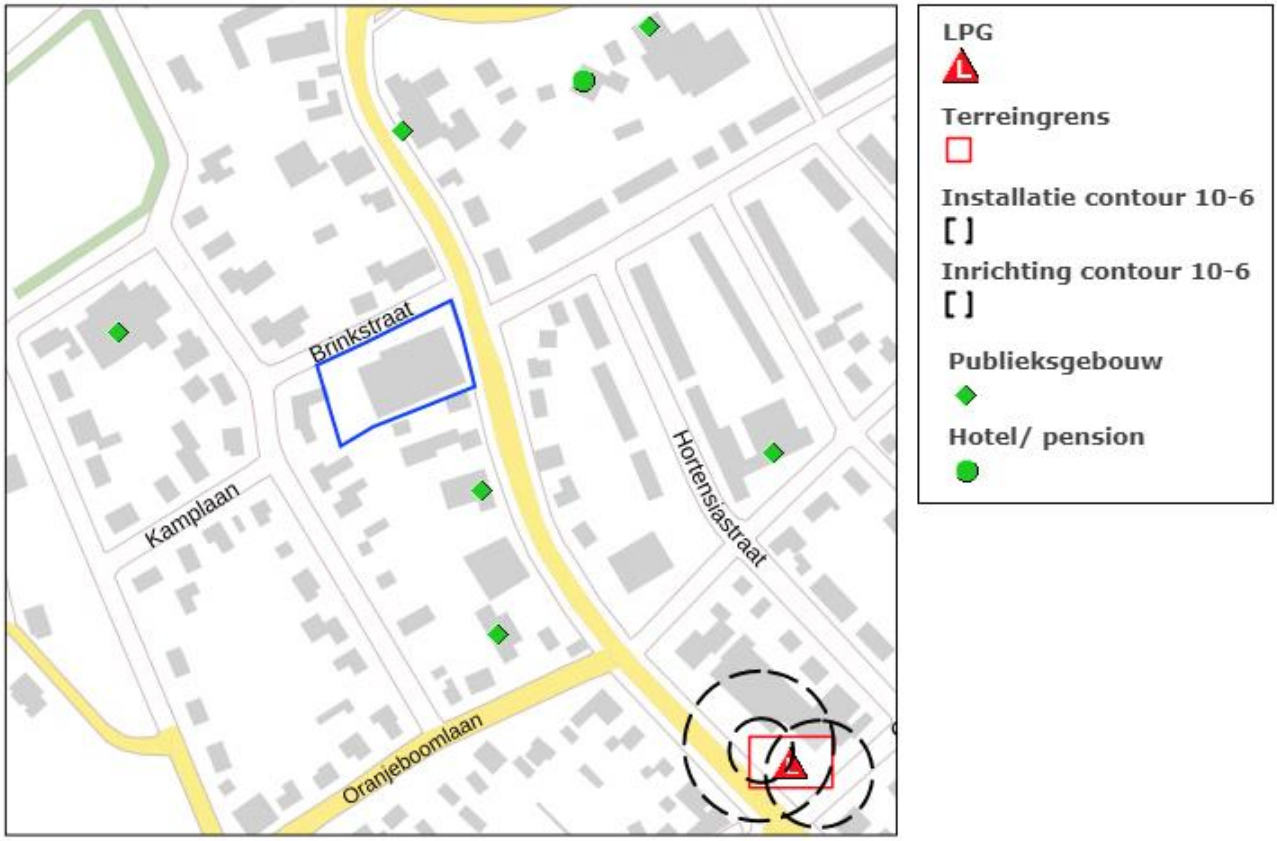
Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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
Aan de hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen, waarin het plangebied is aangegeven met blauwe kader.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

Ten zuidoosten, op een afstand van circa 230 meter bevindt zich een LPG-tankstation. Binnen deze inrichting zijn verschillende risicobronnen aanwezig, namelijk een LPG-vulpunt, een LPG-reservoir en een afleverinstallatie. In geen van alle gevallen is sprake van een risicocontour dat reikt tot het plangebied. Een nadere verantwoording is niet noodzakelijk.

De in afbeelding 4.1 aangegeven groene aanduiding betreffen kwetsbare functies. Doordat de voorgenomen woningbouwontwikkeling geen risicovolle inrichting betreft, worden deze kwetsbare functies niet gehinderd.

Het plangebied ligt op circa 1.050 meter van spoorroute 360 (tussen Amersfoort-Oost en Hattem) en 650 meter van de A28 (wegvak G62). Vanaf het spoor en de weg ligt een invloedsgebied met toxisch scenario over het plangebied. Op basis van artikel 7 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dienen de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden beschouwd.

De bestrijdbaarheid van een ongeval met gevaarlijke stoffen
De bestrijdbaarheid zorgt op deze afstand van het spoor niet voor vraagstukken. De bestrijding vindt vooral plaats in het brongebied. De inzet zal vooral gericht zijn op het neerslaan van de gifwolk.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid bij een ongeval
In geval van een ongeval moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij parameters.

Nieuwe bouwwerken zijn goed geïsoleerd, waardoor ze een goede bescherming bieden tegen het binnendringen van het toxisch gas. Belangrijk is wel dat luchtbehandelinginstallaties met één druk op de knop uit te schakelen zijn. Dit is echter niet af te dwingen in deze ruimtelijke procedure.

4.4.3 Conclusie
Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.5. Geluid

4.5.1 Algemeen
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.

De gemeente Oldebroek beschikt over eigen geluidsbeleid dat in nota ‘Geluidbeleid bij ruimtelijke ontwikkelingen’ is vastgelegd. Het geluidbeleid is op 14 maart 2012 in werking getreden. In het beleid wordt beschreven onder welke voorwaarden een hogere waarde kan worden verleend. Hierbij wordt gebruik gemaakt van GES-scores. Met deze scores kan een gezondheidseffectscreening Staf en Milieu (GES) worden uitgevoerd. Een GES geeft inzicht in de mogelijke gezondheidseffecten van bestemmingsplannen of andere ontwikkelingen. Een GES signaleert waar knelpunten ontstaan en waar mogelijk oplossingsrichtingen liggen. Zo kan in de planvorming rekening gehouden worden met de invloed van geluid op de gezondheid.

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

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van geluidgevoelige objecten, namelijk appartementen. Toetsing aan de Wgh is daarmee noodzakelijk. Hieronder wordt nader ingegaan op de aspecten wegverkeers-, spoor- en industrielawaai.

Wegverkeerslawaai

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

Wettelijke geluidszones van wegen:

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

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

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

De voorliggende ontwikkeling vindt plaats binnen de geluidszones van de Stationsweg. Daarnaast ligt het plangebied nabij meerdere 30 km/uur wegen (Brinkstraat en Klimopstraat). Deze wegen hebben geen formele wettelijke geluidszone. Gelet op de inrichting en functie van deze wegen, wordt verwacht dat deze wegen uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van bestemmingsverkeer. De verkeersintensiteit over deze wegen is daardoor beperkt en worden daarom niet nader beschouwd in het akoestisch onderzoek.

De resultaten van het akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai, uitgevoerd door BJZ.nu, worden hieronder toegelicht. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7.

Onderzoek wegverkeerslawaai

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Stationsweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 62 dB. De geluidbelasting van de rijksweg A28 (50 km/uur deel) bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 50 dB. De geluidsbelasting van de Brinkstraat bedraagt hoogstens 50 dB. Met deze waarden wordt niet voldaan aan de voorkeurgrenswaarde van 48 dB.

De geluidbelasting ten gevolge van het verkeer van de Zuiderzeestraatweg bedraagt, inclusief 5 dB reductie, hoogstens 35 dB. De cumulatieve geluidbelasting van alle wegen (incl. 30 km/uur wegen) bedraagt hoogstens 67 dB (exclusief reductie).

De appartementen dienen aan verschillende vereisten te voldoen behorend bij de hogere waarde die voor het desbetreffende appartement van toepassing is. Bron- en overdrachtsmaatregelen blijken niet doelmatig te zijn.

Aan het gemeentelijk geluidbeleid kan worden voldaan indien de benodigde maatregelen genomen worden. Bij de appartementen is het mogelijk om ten minste één verblijfsruimte aan de geluidsluwe zijde te situeren. Bij de bouwkundige uitwerking zal hier rekening mee moeten worden gehouden. Doordat de buitenruimtes van de appartementen aan de zijde van de Stationsweg, danwel de Brinkstraat zijn beoogd, die-

nen er maatregelen te worden getroffen om ter plaatse een geluidsluwe buitenruimte te kunnen garanderen. Gedacht kan worden aan (deels) af te sluiten balkons. Hier dient in de uitwerking van de bouwplannen rekening mee te worden gehouden.

Het is dan ook mogelijk om een hogere waarde te verlenen voor het wegverkeerslawaai van de rijksweg A28 en de Stationsweg. In onderstaande tabel zijn de appartementen weergegeven waarvoor een hogere waarde moet worden verleend.

Appartement-nummer	Benodigde hogere waarde Stationsweg (dB)	Benodigde hogere waarde A28 (dB)
1	62	
2	62	
3	62	
4	62	
5	52	
6	52	
7	62	
8	62	
9	62	
10	62	
11	62	
12	53	
13	52	
14	51	
15	49	
16		
17		
18	62	50
19	61	
20	61	
21	61	
22	53	50
23	52	50
24	51	50
25	50	50
26	49	50
27	61	50
28	61	
29	61	
30	53	51
31	52	51
32	51	50
33	50	51

Railverkeerslawaai
In de nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen aanwezig. Het aspect spoorlawaai vormt daarmee geen belemmering voor de voorliggende ontwikkeling.

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

Onderzoek Invloed van geluid vanwege het plan op de omgeving
Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling kunnen woningen meer geluid ondervinden als gevolg van de verkeersaantrekkende werking en dichtslaande autoportieren en rijbewegingen op het parkeerterrein en installaties van het gebouw. Hiervoor is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Hierna wordt kort ingegaan op de conclusie van het onderzoek. Voor de volledige onderzoeksrapportage wordt verwezen naar bijlage 8 van deze toelichting.

In voorliggend onderzoek is onderzoek gedaan naar de effecten van het geluid op de omliggende woningen.

Om het effect van geluid op de omgeving te bepalen zijn de volgende geluiden in beeld gebracht:
1. Wegverkeerslawaai op de omgeving;
2. Geluid vanwege parkeerterrein;
3. Geluid vanwege installaties van het appartementengebouw.

Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt per onderdeel geconcludeerd:

Wegverkeerslawaai op de omgeving
De gecumuleerde geluidbelasting van de gezamenlijke neemt ten hoogste 0,05 dB toe. Dit verschil is voor menselijk gehoor niet hoorbaar. Er is geen sprake van een toename van meer dan 1,50 dB. Hiermee is de toename van het geluid van wegverkeerslawaai bij de bestaande woningen als gevolg van de realisatie van het plan aanvaardbaar. Doordat het nieuwe woongebouw hoger is en een iets andere positie heeft, schermt het nieuwe woongebouw het geluid van de Stationsweg beter af dan het bestaande bedrijfsgebouw. Hierdoor is de geluidbelasting vanwege wegverkeer in de nieuwe situatie op de gevels van de bestaande woningen nabij het plan over het algemeen lager dan in de huidige situatie.

Geluid vanwege het parkeerterrein
De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege het gebruik van het parkeerterrein leidt niet tot een onaanvaardbare geluidssituatie ter plaatse van de naastgelegen bestaande woningen. De maximale geluidniveaus vanwege dichtslaande portieren leiden tot overschrijdingen van de grens- en richtwaarden voor de dag-avond- en nachtperiode. Mogelijke maatregelen zijn het plaatsen van een geluidscherm en/of het laten vervallen of beperken van het gebruik van het meest oostelijke parkeervak. De indirecte hinder (verkeer op de Brinkstraat dat van en naar het parkeerterrein rijdt) leidt niet tot een onaanvaardbare geluidssituatie ter plaatse van de naastgelegen bestaande woningen.

Geluid vanwege installaties aan het gebouw
Het geluid van de (mogelijke) installaties van het gebouw voldoet ruimschoots aan de nieuwbouweis volgens het Bouwbesluit. De buitenunits zorgen niet voor een onaanvaardbaar geluidniveau ter plaatse van de omliggende woningen. De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus afkomstig van de rijdende voertuigen

op het parkeerterrein en de installaties samen voldoen ook aan de geluidvoorschriften uit het Activiteitenbesluit. Daarom kan worden gesteld dat de nieuwe situatie met het appartementencomplex niet leidt tot geluidniveaus die hoger zijn dan de geluidniveaus die in de huidige situatie met de bedrijfsbestemming op het perceel zijn toegestaan.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid vormt, met inachtneming van het realiseren van één geluidsluwe verblijfsruimte, een geluidsluwe buitenruimte en een geluidswerende voorziening ter plaatse van het parkeerterrein, geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Voor het aanvragen van de omgevingsvergunning zal een akoestisch gevelweringsonderzoek moeten worden uitgevoerd om aan te te tonen dat een binnenniveau van 33 dB wordt gehaald.

4.6. Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.
In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen);

4.6.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip “niet in betekenende mate” is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO_2) en fijn stof (PM_{10}). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.
In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m^2 bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO_2 en PM_{10} moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

4.6.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.
De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet milieubeheer nodig.

4.6.2 Situatie plangebied

Gelet op de kleinschalige aard en omvang van voorliggende ontwikkeling, in verhouding tot de categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 4.6.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tot slot wordt geconcludeerd dat de ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan voorgenomen ontwikkeling.

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.

Gelet op de ligging van het plangebied wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype **‘gemengd gebied’**. Dit vanwege de aanwezigheid van verschillende functies in de directe nabijheid zoals, detailhandel, maatschappelijke functies en wonen. In onderstaande tabel zijn de bijbehorende richtafstanden gegeven.

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

4.7.3 Situatie plangebied

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

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

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

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving, waardoor geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden. Wat de externe werking betreft is de nieuwe functie dus passend in de omgeving.

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

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich verschillende milieubelastende activiteiten. Het gaat uitsluitend om milieucategorie 1 en 2 activiteiten. De dichtstbijzijnde milieubelastende functie betreft het bedrijfsperceel aan de Stationsweg 23. Op het perceel is een kleinschalig slachthuis toegestaan. Gezien de omvang van het perceel en de omliggende woningen betreft dit een kleinschalig slachthuis met beperkte milieuhinder. Deze bevindt zich op een afstand van circa 19 meter ten opzichte van het plangebied. Ter plaatse is een milieucategorie 2 bedrijf toegestaan, waarvoor in het 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter geldt. Aan de richtafstand wordt daarom voldaan.

Tot slot wordt opgemerkt dat ten zuidwesten van Wezep zich een militair schietterrein aanwezig is. Ter plaatse is sprake van een milieucategorie 6 inrichting. Hiervoor geldt een grootste richtafstand van 1.500 meter voor het milieuaspect 'gevaar'. Daarnaast geldt een richtafstand van 700 meter voor het milieuaspect geluid (in het 'gemengd gebied'). Het plangebied bevindt zich op ruim 2 kilometer afstand van het terrein waar de schietactiviteiten plaatsvinden, waardoor aan de richtafstanden wordt voldaan.

Daarnaast wordt opgemerkt dat bij de invoering van de oefenbrisantgranaat een geluidscontourenkaart is gemaakt. Op basis van deze geluidscontourenkaart bevindt het plangebied is een zone waar sprake is van een geluidsbelasting tussen de 45 dB en 40 dB, wat ruim binnen het aanvaardbare ligt.

Gelet op het vorenstaande is ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te verwachten. Omliggende milieubelastende activiteiten worden daarnaast niet in de berdrijfsvoering belemmerd.

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

4.8. Water

4.8.1 Vigerend beleid

4.8.1.1 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.

4.8.1.2 Rijksbeleid
Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Water Programma 2022-2027. Het NWP geeft het integrale kader voor het waterbeleid en -beheer van het Rijk voor de periode 2022-2027 (inclusief het Noordzeebeleid). De Stroomgebiedbeheerplannen en Overstromingsrisicobeheerplannen voor de stroomgebieden van de Rijn, Maas, Schelde en Eems en het Programma Noordzee (inclusief het programma Kaderrichtlijn Mariene Strategie) zijn een bijlage bij het NWP. In het NWP worden de nationale componenten van de herijking van het Deltaprogramma vastgelegd. In het NWP worden de voor het waterbeleid relevante nationale belangen uit de NOVI en de toepassing van de afwegingsprincipes hierbij, verder uitgewerkt. Verder geeft het NWP uitvoering aan de Europese richtlijnen voor waterkwaliteit, de mariene strategie en overstromingsrisico's.

4.8.1.3 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.

4.8.1.4 Beleid Vallei en Veluwe
Op 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico’s (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplichte deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. Het waterbeheerprogramma is resultaatsverplichtend en zelfbindend.

4.8.1.5 Beleid gemeente Oldebroek
In 2021 is het “Beleids- en beheerplan Water en Riolering gemeenten Hattem, Oldebroek, Elburg en Nunspeet” vastgesteld. Elke gemeente in Nederland heeft de wettelijke plicht om een beleidsplan water -en riolering te hebben. In dit beleidsplan staat de uitwerking van de drie watertaken, ook wel zorgplichten genoemd: de afvalwaterzorgplicht, de hemelwaterzorgplicht en de grondwaterzorgplicht. Het beleidsplan is

een gezamenlijk product van de vier gemeenten (Hattem, Oldebroek, Nunspeet, Elburg) en het Waterschap Vallei en Veluwe.

4.8.2 Waterparagraaf

4.8.2.1 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).

4.8.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied
Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets (bijlage 9). Econsultancy heeft voor de voorgenomen ontwikkeling een onderzoek gedaan naar de wateraspecten. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 10 van deze toelichting.

Grondwater
Op basis van de gegevens van deze grondwaterpeilputten alsmede de grondwaterstromingsrichting is voor het projectgebied ingeschat dat de Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) is gelegen op circa 1,6 m +NAP. Hiermee zou de GHG zich op ca. 2,6 tot 2,9 m -mv bevinden. Het projectgebied ligt niet in een grondwaterbeschermings, grondwaterwin-, attentiegebied of boringsvrijezone.
Het projectgebied is gelegen binnen de grondwaterfluctuatiezone, 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 verwachtte stijging kan het raadzaam zijn daar rekening mee te houden, om toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. Voor zover bekend is er momenteel of in het verleden geen sprake van grondwateroverlast op locatie geweest. Op basis van de GHG wordt niet verwacht dat als gevolg van klimaatsveranderingen in de toekomst wel grondwateroverlast zal optreden.

Oppervlaktewater
Op basis van de leggerkaart van waterschap Vallei en Veluwe is in de directe omgeving van de planlocatie geen oppervlaktewater gelegen.

Afvalwater
Het afvalwater wordt afgevoerd naar de RWZI door gebruik te maken van de gemeentelijke riolering. In de Stationsweg is een gescheiden rioolstelsel gelegen. De Brinkstraat is aangesloten op het regenwaterriool.

Hemelwater
Volgens het beleid van de gemeente mag het hemelwater niet op het vuilwater aangesloten worden, maar dient volledig op eigen terrein te worden geborgen. De bergingseis bedraagt 60 mm[1] per m^2 verhard oppervlak. Op basis van de toekomstig verhard oppervlak en de bergingseis bedraagt de waterbergingsopgave voor het projectgebied in totaal ca. 125 m^3 (2.080 m2 x 60 mm / 1.000).

Initiatiefnemer is voornemens om ca. 370 m^2 van het dakoppervlak aan te leggen als een vegetatie- of te wel groendak. In het algemeen kan er onderscheid gemaakt worden tussen twee soorten groendaken: extensieve en intensieve groendaken. Voor het planvoornemen wordt uitgegaan van een extensief groendak. Extensieve groendaken zijn lichtgewicht begroeide daken met een kortstondige vertraagde afvoer. Deze daken worden ook wel sedum-, gras- of kruidendaken genoemd. De opbouwhoogte en daardoor de belasting op de dakconstructie is bij dergelijke daken beperkt (ca. 150 kg/m^2). Het sponswerkende effect van lichtgewicht begroeide daken is het grootst bij kleine tot gemiddelde regenbuien. Bij heftige en langdurige regenbuien wordt de eerste piek van de bui afgezwakt, maar de substraat- en drainagelaag zijn snel verzadigd. Met een begroeid dak van dit type kan in een toestand waarbij de maximale waterbergingscapaciteit is bereikt ongeveer 15 tot < 20 mm regenwater tijdelijk vastgehouden worden.

Uitgaande van een dakoppervlak van 370 m2, zou uitgaande van een extensief groendak ca. 5 m^3 (370 m^2 x 15mm / 1.000) water geborgen kunnen worden.

Omdat binnen het projectgebied verder weinig ruimte beschikbaar om hemelwater bovengronds te bergen zal het restant van de wateropgave van ca. 120 m^3 geborgen moeten worden in een ondergrondse voorziening.

Afhankelijk van het type voorziening en de belastbaarheid hebben ondergrondse systemen een bepaalde gronddekking nodig. De GHG en de benodigde gronddekking zijn bepalend of een ondergrondse bergingsvoorziening zonder verlies van berging kan worden aangelegd.

Om inzicht te krijgen in het ruimtebeslag die bij een (potentiële) ondergrondse voorziening hoort, is een alternatief uitgewerkt waarbij het hemelwater wordt geborgen middels infiltratiekratten. Bij de berekening is uitgegaan van de inhoud van de Q-Bic+ Infiltratie unit van Wavin (430 liter). Er is gekozen voor de toepassing van de Q-Bic+ infiltratiekrat omdat deze inspecteerbaar en reinigbaar is. Het gebruik van andere ondergrondse hemelwatersystemen is uiteraard mogelijk.

Om de wateropgave van 120 m^3 met kratten te kunnen bergen zijn in totaal ca. 280 kratten benodigd (120 m^3 / 0,43 m^3). Wanneer de kratten niet worden gestapeld, is een minimaal oppervlak benodigd van ca. 205 m2 (1,2 m x 0,6 m x 280 st). Binnen het planvoornemen is voldoende ruimte aanwezig om het aantal benodigde infiltratiekratten te plaatsen. De GHG en benodigde gronddekking biedt daarnaast voldoende mogelijkheden om zonder verlies van berging de infiltratiekratten te stapelen.

4.8.3 Conclusie
Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.9. Besluit milieueffectrapportage (MER)

[1] Leidraad voor het inrichten en ontwerpen van de openbare ruimte, 2023 van de gemeente Oldebroek

4.9.1 Algemeen

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

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

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

4.9.2 Situatie plangebied

4.9.2.1 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. Uit paragraaf 4.3.2 en uit de AERIUS-berekening in bijlage 5 is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie hoger dan 0,00 mol/ha/j. Per saldo is er daarmee geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Een nader onderzoek in de vorm van een passende beoordeling is niet noodzakelijk.

4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

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

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

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

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

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat de in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling van een significant kleiner schaalniveau is. Van een directe m.e.r.-plicht is in dit geval geen sprake.

Echter dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben. Hiertoe is een vormvrije m.e.r-beoordeling opgesteld, deze is opgenomen in Bijlage 11 bij deze toelichting. Uit deze notitie blijkt dat voorliggend bestemmingsplan geen belangrijke nadelige milieugevolgen tot gevolg heeft die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maakt.

4.9.3 Conclusie

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

4.10. Verkeer en parkeren

4.10.1 Algemeen

Bij nieuwe ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en verkeersgeneratie die ontstaat. De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen parkeernota (Parkeernota Oldebroek 2014). Voor het berekenen van de verkeersgeneratie wordt gebruik gemaakt van de cijfers van het CROW CROW-(publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024). Er wordt uitgegaan van het gemiddelde tussen het minimum en maximum kencijfer.

Goudappel B.V. heeft voor de voorgenomen ontwikkeling de verkeers- en parkeersituatie in beeld gebracht en hiervoor een notitie opgesteld. Hierna wordt nader ingegaan op de aspecten verkeer en parkeren. Voor het overige wordt verwezen naar bijlage 12 van deze motivering.

4.10.2 Parkeren

4.10.2.1 Parkeernota Oldebroek

De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen parkeernota (Parkeernota Oldebroek). De Parkeernota is in 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek. Het beleid geeft aanwijzingen over hoe op

een acceptabele loopafstand van functies voldoende parkeercapaciteit gegenereerd wordt. Dit geldt vooral voor nieuwbouwsituaties, functiewijzigingen en verbouwingen en dus ook in geval van voorliggende ontwikkeling.

4.10.2.2 Parkeerbehoefte

De autoparkeernormen van de gemeente Oldebroek zijn weergegeven in de 'Parkeernota 2014'.
De middeldure huurappartementen hebben een parkeernorm van 1,6 parkeerplaats per woning (waarvan 0,3 parkeerplaats voor bezoekers). De ongewogen parkeerbehoefte (programma x parkeernorm) is weergegeven in tabel 4.1.

	aantal	parkeernorm	totaal
bewoners	31	1,2	37,2
bezoekers	31	0,15	4,65

Tabel 4.1: Ongewogen parkeerbeheofte (Bron: Goudappel)

Niet op ieder moment van de week is er sprake van een even hoge parkeerbehoefte voor bewoners en bezoekers. Tevens is er geen sprake van parkeerplaatsen in eigendom. Om die reden wordt gewerkt met aanwezigheidspercentages (zie tabel 4.2).

	werkdag				vrijdag			zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	koopavond	middag	avond	middag	avond	middag
bewoners	60%	60%	90%	100%	80%	70%	70%	75%	80%	75%
bezoekers	40%	50%	75%	0%	70%	60%	100%	100%	100%	90%

Tabel 4.2: Aanwezigheidspercentages (Bron: Goudappel)

De parkeerbehoefte per moment van de week is weergegeven in tabel 4.3.

	werkdag				vrijdag			zaterdag		zondag
	ochtend	middag	avond	nacht	koopavond	middag	avond	middag	avond	middag
bewoners	22,3	22,3	33,5	37,2	29,8	26,0	26,0	27,9	29,8	27,9
bezoekers	1,9	2,3	3,5	0,0	3,3	2,8	4,7	4,7	4,7	4,2
totaal	24,2	24,6	37,0	37,2	33,0	28,8	30,7	32,6	34,4	32,1
totaal afgerond	**25**	**25**	**37**	**38**	**34**	**29**	**31**	**33**	**35**	**33**

Tabel 4.3: Aanwezigheidspercentages (Bron: Goudappel)

Op het drukste moment zijn 38 parkeerplaatsen nodig. Op eigen terrein worden 45 parkeerplaatsen aangelegd. Er is daarmee sprake van een acceptabele parkeersituatie.

Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is van voldoende parkeergelegenheid.

4.10.3 Verkeer

De verkeersgeneratie is berekend aan de hand van de verkeersgeneratiekencijfers uit CROW publicatie 744 ('Parkeerkencijfers 2024'). Er bestaat een relatie tussen het parkeer- en verkeersgeneratiekencijfer. De parkeernota 2019 gaat uit van de maximum parkeerkencijfers van CROW horende bij het gebied 'schil centrum' in een 'weinig stedelijk' gebied.

Huidige situatie
Het huidige tuincentrum Welkoop heeft volgens het Kadaster een omvang van 1.579 m² bvo.
Het verkeersgeneratiekencijfer voor een tuincentrum is: 15,2 motorvoertuigbewegingen per 100 m² bvo per etmaal. Hierin zijn zowel aankomende als vertrekkende auto's van klanten/werknemers en expeditieverkeer opgenomen.
De totale verkeersgeneratie is: 1.579 m² bvo / 100 x 15,2 = 240 motorvoertuigbewegingen per etmaal.
Uit CROW publicatie 272 ('Verkeersgeneratie voorzieningen') blijkt dat gemiddeld 4 vrachtwagens per werkdag van/naar het tuincentrum rijden. De verkeersgeneratie van de woning is 5 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Toekomstige situatie
Het verkeersgeneratiekencijfer voor een middelduur huurappartement is:
- 4,1 motorvoertuigbewegingen per appartement per weekdagetmaal;
- 4,55 motorvoertuigbewegingen per appartement per werkdagetmaal.

De verkeersgeneratie is als volgt: 31 x 4,55 = 141 motorvoertuigbewegingen per werkdagetmaal. Dit is lager dan in de huidige situatie.
De spitsfactoren zijn weergegeven in tabel 4.4. De verkeersintensiteiten per spitsuur zijn weergegeven in tabel 4.5.

	spitsfactor	vertrek	aankomst
ochtendspitsuur	8%	89%	11%
avondspitsuur	9%	20%	80%

Tabel 4.4: Spitsfactoren (Bron: CROW publicatie 256)

	spitsfactor	vertrek	aankomst
ochtendspitsuur	11	10	1
avondspitsuur	13	2	11

Tabel 4.5: Verkeersintensiteiten per spitsuur

4.10.4 Conclusie
Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van de voorliggende ontwikkeling.

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:

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

In paragraaf 5.3 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemmingen is gekozen.

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

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 5): 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 gebruiksregel (Artikel 6): Dit artikel bevat diverse regels wat waterberging.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 7): In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene procedureregels (Artikel 8): Dit artikel bevat de procedure voor een besluit tot het stellen van een nadere eis.
- Overige regels (Artikel 9): Dit artikel bevat regels wat betreft parkeren en laden en lossen.

5.2.5 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 er op 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.

Bij het opstellen van de planregels is aangesloten bij het geldende bestemmingsplan “Wezep West 2011”.

Verkeer (Artikel 3)
Ter plaatse van de bestemming ‘Verkeer’ zijn groenvoorzieningen, paden, pleinen, straten, wegen en parkeervoorzieningen toegestaan. Verder zijn ondergeschikte functies en bijbehorende werken toegestaan. Er mogen op deze gronden geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

Wonen (Artikel 4)
De grond ter plaatse van het nieuw te realiseren appartementencomplex is bestemd als ‘Wonen’. Hier is het bouwen van een hoofdgebouw toegestaan waarbij uitsluitend een woongebouw gerealiseerd mag worden. Het maximum aantal woonheden bedraagt 31. De maximale bouw- en goothoogte is middels een aanduiding op de planverbeelding vastgelegd, conform het opgestelde beeldkwaliteitsplan. De bouwhoogte is gelijk aan de goothoogte en bedraagt voor een deel 7,5 meter, 10,5 meter en 13 meter.

Het bijbouwen van een bijgebouw, aan- en uitbouw zijn toegestaan met een totaal oppervlakte van 50 m^2. Wel is het toegestaan om een overkapping te bouwen met een maximale bouwhoogte van 3,5 meter.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting zijn de nadere ecologische onderzoeken juridisch geborgd. Sloop- en bouwwerkzaamheden zijn pas toegestaan nadat de ecologische situatie nader is onderzocht en uit het advies blijkt dat er geen belemmeringen aanwezig zijn, al dan niet een ontheffing bij het bevoegd gezag aangevraagd wordt.

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 ‘Handhavindsnota Fysieke Leefomgeving 2021-2026[2]’ 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

[2] De handhavingsnota is gepubliceerd op 16 juni 2021 en vastgesteld door het college van Oldebroek en de burgemeester van Oldebroek op 30 maart 2021, met kenmerk 1016841

middel van communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden.

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

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

Hoofdstuk 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 omgevingssituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd wordt dat voor de g wenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds aangetoond door de financiële haalbaarheid en anderzijds via de grondexploitatieregeling vanuit de wetgeving. Dit houdt in dat de gemeenteraad een exploit tieplan dient vast te stellen tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte dan wel, of in combinatie met, een anterieure overeenkomst de kosten in de grondexploitatie anderszins verzekerd zijn en, indien noodzak lijk, er afspraken zijn gemaakt over een tijdvak, fasering en locatie eisen. Gelet op artikel 6.12, tweede lid, van de Wet ruimtelijke ordening in samenhang met artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening hoeft ten behoeve van dit bestemmingsplan geen exploitatieplan te worden vastgesteld. In het voorliggende plan is wel sprake van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, maar omdat het verhaal van plankosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd via een anterieure overeenkomst hoeft er geen exploitatieplan conform artikel 6.12 van de Wro worden vastgesteld.

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten waarin de gemeentelijke kosten voor plankosten zijn gedekt. Deze overeenkomst voorziet ook in eventuele planschade. Hierdoor zijn de plankosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.3.1 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.

6.3.2 Overleg en inspraak

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.

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.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid

van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld. In hoofdstuk 7 van dit plan zijn de resultaten van het vooroverleg samengevat en van een antwoord voorzien.

6.3.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Een ieder kan in deze periode een zienswijzen indienen bij de gemeenteraad van Oldebroek. In de periode is er één zienswijzen ingediend. Dit heeft gezorgd voor een gewijzigd plan en een extra participatieronde. De volledige beantwoording van de zienswijze is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting.

Eerste inloopbijeenkomst

Op 8 november 2023 is de eerste inloopbijeenkomst gehouden. Van de inloopbijeenkomst is een participatieverslag gemaakt. Voor het volledige verslag wordt verwezen naar bijlage 14 van deze toelichting.

Tijdens de inloopavond waren er ongeveer 25 tot 30 aanwezigen, wat een actieve betrokkenheid suggereert. De algemene sfeer werd gekenmerkt door de aanwezigheid van vragen, het delen van zorgen en de bereidheid om actief mee te denken over het project. Over het algemeen waren de aanwezigen positief over de herontwikkeling van de verouderde Welkoop-locatie. Niettemin werden te midden van deze positieve geluiden diverse zorgen geuit, waarbij de meest opvallende en overheersende bezorgdheid betrekking had op de hoogte van het voorgestelde plan. Individuele bezorgdheden concentreerden zich met name rond het aantal groenvoorzieningen, de hoogte en daarmee samenhangend de privacy, het recht van overpad, en de aard van de afscheidingen.

Als gevolg van de inloopavond is het beeldkwaliteitsplan aangepast. De individuele opmerkingen over de groenvoorzieningen, recht van overpad en afscheidingen zijn in overeenkomst met de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan. Wat betreft de hoogte van het appartementengebouw kan niet worden afgeweken. Hiervoor liggen verschillende redenen ten grondslag, zoals financiële haalbaarheid van het plan. Door de stijging van de bouwkosten is het voorgenomen aantal woningen benodigd om tot een positief exploitatieresultaat te komen. Daarnaast is er geen ruimte om de voetprint van het gebouw te vergroten aangezien daardoor de groene invulling, parkeerplaatsen en andere belangrijke ruimtelijke aspecten in het geding komen.

Na de zienswijze is gekozen het bouwplan aan te passen. Zodoende is er gekozen voor een tweede participatieronde.

Tweede inloopbijeenkomst

Het vervolgtraject van het participatieproces bevestigt dat de tweede inloopbijeenkomst heeft bijgedragen aan een constructieve en open dialoog tussen de ontwikkelaar, gemeente en omwonenden. De getoonde aanpassingen aan het ontwerp zijn door een meerderheid van de aanwezigen positief ontvangen. Met name de verlaging van het gebouw, de vergroting van de afstand tot de straat en de toevoeging van groen worden gewaardeerd. Ook is positief gereageerd op elementen als de erfafscheiding, de geluidswal en de verplaatsing van parkeerplaatsen naar het maaiveld.
Tegelijkertijd zijn er nog enkele kanttekeningen gemaakt. Een aantal omwonenden blijft zorgen uiten over de hoogte van het gebouw aan de zijde van de Stationsweg, en met name op de hoek van de Stationsweg en Brinkstraat. Hoewel het ontwerp op meerdere punten is aangepast, leeft bij enkele bewoners de wens om het gebouw in zijn geheel – en met name op de hoek – maximaal drie bouwlagen hoog te maken. Daar-

naast zijn er zorgen geuit over privacy, bezonning in de wintermaanden en de massaliteit van het bouwvolume. Ook is aandacht gevraagd voor de verkeersveiligheid op de kruising van de Stationsweg en Brinkstraat.
Desondanks blijkt uit de reacties dat het overgrote deel van de bewoners blij is met het aangepaste plan. Meerdere bewoners hebben expliciet aangegeven dat zij de plannen steunen en dat zij graag zien dat de bouw op korte termijn kan starten.
De opbrengsten van dit participatietraject bieden waardevolle inzichten voor de verdere uitwerking van het plan. Belangrijke aandachtspunten blijven de hoogte van het gebouw – met name op de hoek –, de invulling van het groen, de privacy aan de Stationswegzijde en het waarborgen van verkeersveiligheid. Daarnaast speelt het bestaande recht van overpad een rol binnen het privaatrechtelijk kader, wat bij de verdere planvorming de nodige aandacht vraagt.
Door deze punten zorgvuldig mee te nemen in de vervolgstappen, kan het draagvlak verder worden versterkt en wordt gewerkt aan een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling die past in de omgeving.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1. Vooroverleg

7.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

7.1.2 Provincie Gelderland

In het kader van v ooroverleg heeft de gemeente op 13 september 2023 het plan toegezonden en besproken met de provincie Gelderland. Zij heeft aangegeven geen opmerkingen of aanvullingen op het plan te hebben. Afgesproken is dat het ontwerpbestemmingsplan aan de provincie zal worden aangeboden.

7.1.3 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 resultaat van de watertoets is opgen men als bijlage 9 van deze toelichting. Het waterschap geeft een positief wateradvies. In het kader van het gemeentelijk vooroverleg is het plan op 29 september 2023 toegezonden naar het Waterschap Vallei & Veluwe. Zij heeft aangegeven geen opmerkingen of aanvullingen op het plan te hebben.

7.1.4 Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

In het kader van het gemeentelijk vooroverleg is het plan op 29 september 2023 toegezonden naar de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (hierna: VNOG) te Apeldoorn. Zij hebben op 1 november 2023 een advies uitgebracht onder zaaknummer 23-66720/23-091896/MB/UB welke is verwerkt in hoofdstuk 4, paragraaf 4.6 van dit plan. Naast de VNOG heeft ook de Geneeskundige HulpverleningsOrganisatie uit de Regio (hierna: GHOR) advies uitgebracht over dit plan, en waar mogelijk risico reducerende maatregelen geadviseerd. De GHOR is als onderdeel van de VNOG belast met de coördinatie, aansturing en regie van de geneeskundige hulpverlening en met de advisering van andere overheden en organisaties op dat gebied (conform de Wet veiligheidsregio's (hierna: Wvr), artikel 1). De GHOR inventariseert de risico's van rampen en crises en adviseert gevraagd en ongevraagd het bevoegd gezag hierover (Wvr, art. 10 en 14). Het advies van de GHOR is onverkort in dit advies overgenomen. Het plan past binnen de normen van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (hierna: Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (hierna: Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (hierna: Bevt). Waarbij is getoetst aan de volgende wetten:
– artikel 13, lid 3 van het Bevi;
– artikel 9 van het Bevt;
– artikel 12 lid 2 van het Bevb;
– artikel 10 Wvr.

7.1.5 Omgevingsdienst Noord Veluwe

In het kader van het gemeentelijk vooroverleg is het plan ook op 29 september 2023 toegezonden naar de Omgevingsdienst Noord Veluwe (hierna: ODNV) te Harderwijk. Zij hebben op 2 november 2023 een advies uitgebracht onder het zaaknummer ODNV2023AVIF-00882 welke is verwerkt is in hoofdstuk 4 van dit plan.

7.2. Inspraak

Conform de gemeentelijke inspraakverordening kan het bestuursorgaan zelf besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. In voorliggend geval wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

7.3. Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan, het ontwerp beeldkwaliteitsplan, het ontwerpbesluit Hogere waarden, het ontwerpvaststellingsbesluit en de daarbij behorende stukken heeft na publicatie op 19 december 2023, via de gebruikelijke weg (Officiële bekendmakingen, **www.ruimtelijkeplannen.nl**, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis krant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 20 december 2023 gedurende zes weken (tot en met dinsdag 30 januari 2024) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is eenieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Naar aanleiding van deze ontvangen zienswijze is er reden om het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitsplan op enkele punten aan te passen en nader toe te lichten. Zo wordt de toelichting aangevuld met een bezonningsstudie. Verder worden de planregels en de verbeelding van het bestemmingsplan op twee punten aangepast dan wel aangevuld en wordt het beeldkwaliteitsplan aangevuld, namelijk:

Planregels van het bestemmingsplan
De begrippen bij artikel 1 is aangevuld met:
1.32 geluidwerende voorziening: een gebouwde voorziening met een akoestisch afschermende werking.

Bouwregels binnen de bestemmingen Verkeer (artikel 3) en Wonen (artikel 4) worden met de volgende regels aangevuld:

‘Maximaal aantal wooneenheden’ aangepast naar nieuwe feitelijke situatie
‘Maximum goothoogte, maximum bouwhoogte’ aangepast naar nieuwe feitelijke situatie

Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde
Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
a. …
b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen gelegen voor de voorgevel en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
c. in afwijking van het bepaalde onder b mag de bouwhoogte van een erf- of perceelafscheiding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening' niet meer dan 3,00 meter bedragen;
d. …

Voorwaardelijke verplichting geluidwerende voorziening
Het gebruik van gronden en bouwwerken voor wonen is uitsluitend toegestaan, indien:

a. voorzien is in de realisatie en instandhouding van een geluidwerende voorziening in de vorm van een gebouwde erf- of perceelafscheiding of gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening', met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van de geluidwerende voorziening ten minste 3,00 m bedraagt;
2. de geluidwerende voorziening, conform NEN 5077, een karakteristieke geluidwering van ten minste 20 dB moet hebben;
3. de geluidwerende voorziening niet onderbroken mag worden;

Voorwaardelijke verplichting ecologie

Het slopen van gronden en bouwwerken is uitsluitend toegestaan, indien:
a. voorzien is in een (nader) ecologisch onderzoek waarin is aangetoond dat de sloop- en bouwwerkzaamheden ter plaatse van het plangebied geen negatieve effecten heeft op beschermde soorten en niet leiden tot overtreding van de verbodsbepaling uit de Wet natuurbescherming;
b. eventuele benodigde ontheffingen of vergunningen op grond van de Wet natuurbescherming zijn verkregen, waarbij aan de eventuele voorgeschreven maatregelen is voldaan;

het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de uitvoering van de in lid 1 en 2 genoemde maatregelen.

Verbeelding van het bestemmingsplan
Voor het juridisch en technisch borgen van de bovenstaande regels moet de volgende bouwaanduiding worden opgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan, namelijk: bouwaanduiding ‘specifieke bouwaanduiding - geluidwerende voorziening’.
De bouwaanduiding ligt op een strook langs de plangrens met een minimale breedte van 0,50 m. De bouwaanduiding bestaat uit twee vlakken binnen de aanwezige bestemmingen Verkeer (artikel 3) en Wonen (artikel 4) binnen het plangebied van de verbeelding.

Beeldkwaliteitsplan
Op pagina 12, 13 en 14, op tekening:
- het toevoegen van de situering en aanwezigheid van het geluidsscherm;
- laten vervallen van de parkeerplaats (nr. 12 zoals aangegeven in het geluidsrapport van Alcedo, de laatste parkeerplaats nabij de woning Stationsweg 21).

Op pagina 18 onder 3.2 Richtlijnen landschap:
- onder ‘Groene erfafscheiding parkeerterrein’ toevoegen dat een deel van de groene erfafscheiding bestaat uit een geluidwerend scherm dat voorzien is van begroeibare laag zodat de groene aanblik geborgd is.

Op pagina 19 e.v.
- toevoegen referentiebeeld groene, geluidwerende erfafscheiding (voorbeeld: greenwall).

Het bestemmingsplan is daarom op 1 oktober 2026 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek. Bij het vaststellen van het bestemmingsplan is tevens het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vastgesteld en het besluit genomen voor een Hogere waarden ten behoeve van het bestemmingsplan Wezep, Stationsweg 17 en 19.

De ingekomen zienswijze is samengevat en van een antwoord en/of reactie voorzien in de separate Nota van beantwoording zienswijze Wezep, Stationsweg 17 en 19, die als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

Bijlagen

Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2 Bezonningsstudie

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Aanvullend bodemonderzoek

Bijlage 5 Aerius berekening

Bijlage 6 Natuurwaardenonderzoek

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek geluid vanwege het plan op de omgeving

Bijlage 9 Digitale watertoets

Bijlage 10 Watertoets Econsultancy

Bijlage 11 Aanmeldnotitie mer beoordeling

Bijlage 12 Parkeer en verkeersnotitie

Bijlage 13 Zienswijze nota

Bijlage 14 Participatieverslag

Bijlage 15 Ontwerptekeningen