

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN  
WEZEP, MEIDOORNSTRAAT 20 EN BERBERISSTRAAT 11



Bestemmingsplan Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11



Vestiging Almelo  
Twentepoort Oost 16  
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle  
Dr. Van Wiechenweg 2  
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht  
Euclideslaan 265  
3584 BV UTRECHT

## Inhoudsopgave

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.	Huidige situatie .....	7
2.2.	Geldend planologisch regime .....	8
2.3.	Gewenste situatie .....	10
Hoofdstuk 3	Beleid	13
3.1.	Rijksbeleid .....	13
3.2.	Provinciaal beleid .....	15
3.3.	Regionaal beleid .....	18
3.4.	Gemeentelijk beleid .....	19
Hoofdstuk 4	Onderzoek	27
4.1.	Cultuurhistorie en archeologie.....	27
4.2.	Bodemkwaliteit.....	28
4.3.	Ecologie .....	29
4.4.	Externe veiligheid.....	31
4.5.	Geluid .....	34
4.6.	Luchtkwaliteit.....	35
4.7.	Bedrijven en milieuzonering .....	37
4.8.	Water .....	40
4.9.	Besluit milieueffectrapportage (MER) .....	42
4.10.	Verkeer en parkeren .....	43
Hoofdstuk 5	Plansystematiek	47
5.1.	Toelichting op de plansystematiek.....	47
5.2.	Opzet van de regels.....	47
5.3.	Verantwoording regels.....	48
5.4.	Handhaving.....	49
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid van het plan	51
6.1.	Economische uitvoerbaarheid .....	51
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....	51
Hoofdstuk 7	Inspraak, overleg en zienswijzen	52
7.1.	Vooroverleg .....	52
7.2.	Inspraak.....	52
7.3.	Zienswijzen .....	52
Bijlagen bij de toelichting		53
Bijlage 1	Notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' .....	53
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek .....	54
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek .....	55
Bijlage 4	AERIUS berekening .....	56
Bijlage 5	Ontwerpbesluit verlenen ontheffing .....	57

Bijlage 6	Natuurtoets.....	58
Bijlage 7	Advies VNOG inzake externe veiligheid.....	59
Bijlage 8	Herontwikkeling Berberisstraat 11 – Akoestisch onderzoek bestemmingsplan en Activiteitenbesluit.....	60
Bijlage 9	Watertoetsresultaat.....	61
Bijlage 10	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	62
Bijlage 11	Verkeerskundig onderzoek.....	63

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1. Aanleiding

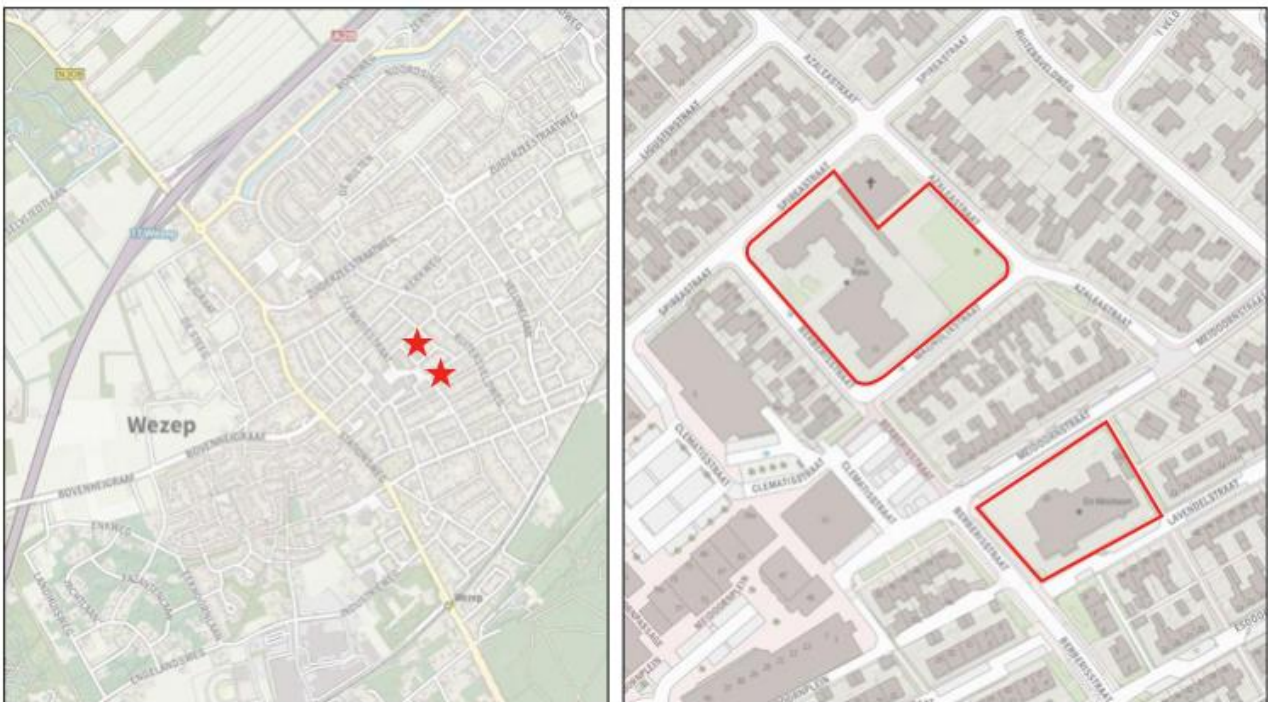
Aan de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11 in de kern van Wezep bevinden zich twee vrijgekomen schoollocaties, te weten 'De Meidoorn' en de 'Oranjeschool'. Deze locaties zijn in het eerste kwartaal van 2021 vrijgekomen en zijn nu beschikbaar voor herontwikkeling. In januari 2021 is het participatietraject voor deze twee locaties met de buurt gestart.

Het voornemen ziet toe op de herontwikkeling van beide locaties, waarbij 22 appartementen aan de Meidoornstraat 20 en 28 appartementen aan de Berberisstraat 11 worden gerealiseerd. Hiervoor wordt alle bestaande bebouwing en erfverharding verwijderd.

Aangezien beide percelen een voormalige schoollocatie betreffen, zijn de gronden van het plangebied bestemd met een maatschappelijke bestemming. De voorgenomen ontwikkeling past daarmee niet binnen het geldende bestemmingsplan "Wezep Oost 2010" van de gemeente Oldebroek, waardoor een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### 1.2. Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit de twee percelen aan de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11 in de kern van Wezep. 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 van het plangebied in de kern van Wezep (Bron: PDOK)

### 1.3. De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “Wezep, Meidoornstraat 20 en Berberisstraat 11” bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek. nr NL.IMRO.0269.WZ134-ON01) 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. Huidige situatie

Zoals reeds in de aanleiding is benoemd, bestaat het plangebied uit de twee voormalige schoollocaties aan de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11. Het plangebied ligt in het oosten van de kern van Wezep, in de gemeente Oldebroek. In deze paragraaf wordt ingegaan op de huidige situatie van het plangebied en de directe omgeving.

#### 2.1.1 Meidoornstraat 20

Aan de Meidoornstraat 20 bevindt zich de vrijgekomen schoollocatie 'De Meidoorn'. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 2.938 m<sup>2</sup> en is voor circa 1.100 m<sup>2</sup> bebouwd met bebouwing behorende bij de voormalige basisschool. De bebouwing in het plangebied is bereikbaar via een voetpad vanaf de Meidoornstraat, die ten noorden van deze locatie loopt. In het noordoosten van het plangebied is een speeltuin aanwezig. Afbeelding 2.1 toont middels een luchtfoto en een straatbeeldfoto de huidige situatie van 'De Meidoorn'.



Afbeelding 2.1: Huidige situatie 'De Meidoorn' (Bronnen: PDOK en Google Streetview, augustus 2017)

#### 2.1.2 Berberisstraat 11

Aan de Berberisstraat 11 bevindt zich de voormalige schoollocatie 'Oranjeschool'. De ter plaatse aanwezige voormalige schoolgebouwen hebben een oppervlakte van ruim 1.600 m<sup>2</sup> en zijn inmiddels gesloopt. In het zuidoosten van dit perceel bevindt zich een grasveldje. Het schoolterrein wordt ten noordoosten begrensd door een kerkgebouw van de Hersteld Hervormde Gemeente Wapenveld-Wezep. In afbeelding 2.2 is de huidige situatie van deze voormalige schoollocatie met een luchtfoto en een straatbeeldfoto in beeld gebracht.



Afbeelding 2.2: Luchtfoto 'Oranjeschool', situatie 2017 (Bronnen: PDOK en Google Streetview)

### 2.1.3 De directe omgeving van het plangebied

Het plangebied ligt in het oosten van de kern van Wezep. De directe omgeving kenmerkt zich daardoor vooral als een rustige woonkern. De omgeving is daarmee grotendeels verhard door bebouwing, parkeerplaatsen en de tussenliggende infrastructuur. Op een kleine 40 meter ten westen van de beide percelen ligt het winkelcentrum Meidoornplein.

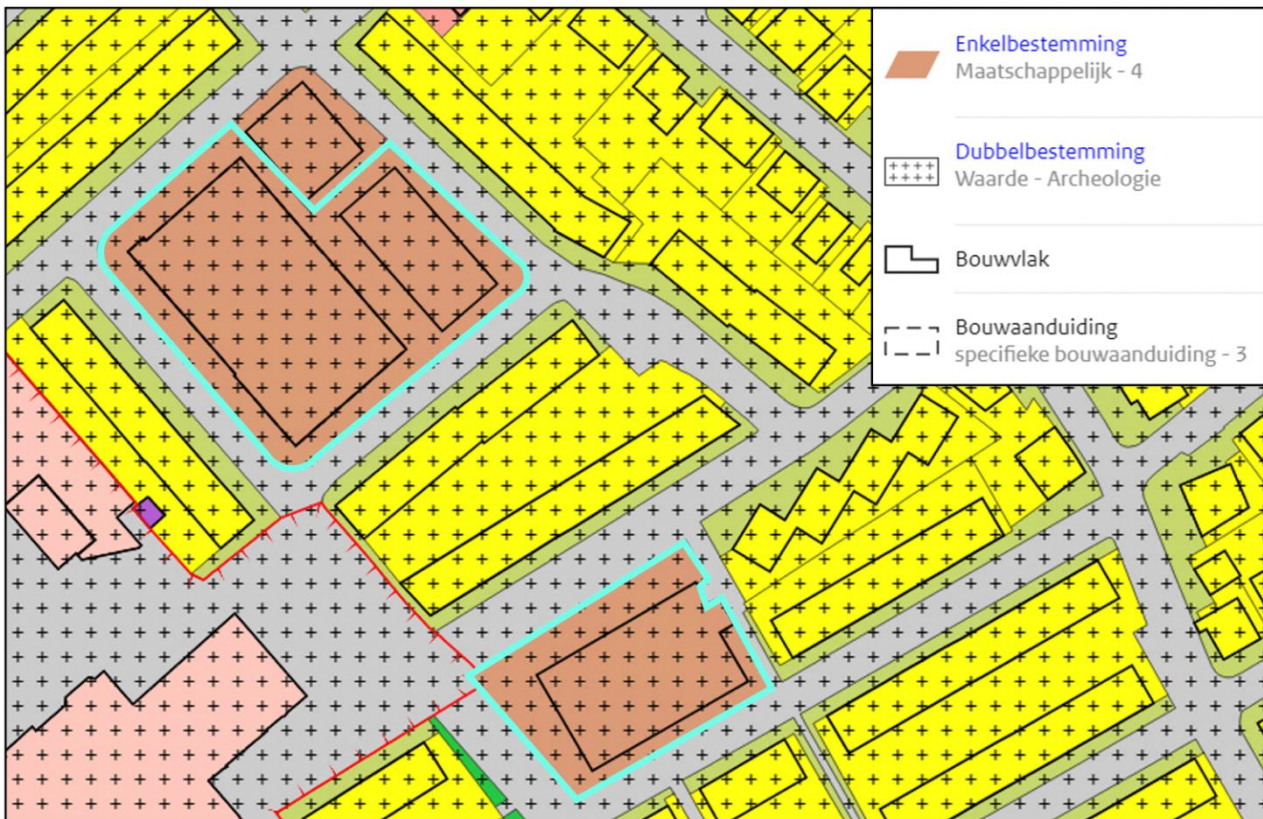
## 2.2. Geldend planologisch regime

### 2.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Wezep Oost 2010". Dit bestemmingsplan is op 31 mei 2012 vastgesteld door de gemeenteraad van 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 Oost 2010".

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





Afbeelding 2.3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Wezep Oost 2010" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.2.2 Beschrijving bestemmingen

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de bestemming 'Maatschappelijk – 4', inclusief bouwvlak. Tevens is het hele plangebied voorzien de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Het westelijke bouwvlak aan de Berberisstraat is daarnaast voorzien van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3'. Hierna wordt per (dubbel)bestemming nader ingegaan op de betreffende regels.

#### 'Maatschappelijk – 4'

De voor 'Maatschappelijk – 4' bestemde gronden zijn bestemd voor gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – 3' geldt dat het college van B&W bij omgevingsvergunning kan afwijken van de geldende goot- en bouwhoogte van vijf meter en toestaan dat deze hoogten met 2,00 meter worden verhoogd, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan.

#### '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 m<sup>2</sup>.

### 2.2.3 Strijdigheid

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan, aangezien ter plaatse uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Voor de realisatie van respectievelijk 28 en 22 appartementen ontbreken hiervoor de benodigde gebruiks- en bouw mogelijkheden.

De gemeenteraad van Oldebroek heeft in het raadsbesluit van 30 september 2021 aangegeven in te stemmen met de voorgestelde herontwikkeling van de locaties aan de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11. 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 22 appartementen aan de Meidoornstraat en 28 appartementen aan de Berberisstraat. Om te komen tot de definitieve stedenbouwkundige opzet van beide locaties zijn tussen januari 2021 en juni 2021 meerdere bewonersbijeenkomsten gehouden. Voor beide locaties zijn verschillende scenario's onderzocht; zowel scenario's met grondgebonden woningen, appartementen of een combinatie van beiden. Deze scenario's zijn voorgelegd aan de buurtbewoners. Op basis van de feedback van bewoners zijn de stedenbouwkundige ontwerpen vastgesteld.

Voor de locatie 'De Meidoorn' wordt alleen een scenario met appartementen als een geschikte invulling gezien. Dit vanwege de grote zorgen van de omwonenden over de al bestaande parkeerdruk op deze locatie en de ambitie om tot zoveel mogelijk groen op de locatie te komen. Gekozen is voor de realisatie van twee appartementengebouwen van drie en twee bouwlagen hoog, waarin respectievelijk 14 en 8 appartementen worden gerealiseerd. De appartementen worden centraal op het perceel gerealiseerd, waarbij de bergingen ten behoeve van de appartementen voornamelijk inpandig worden gesitueerd. Ten oosten van de 8 appartementen wordt een vrijstaande berging gerealiseerd. Ten westen van de appartementen wordt voorzien in een ruime groenstrook van 1.024 m<sup>2</sup>, met ruimte voor een gezamenlijke tuin. In het kader van waterberging wordt hier tevens een wadi aangelegd. In het noord- en zuidoosten wordt ten slotte voorzien in 3x10 parkeerplaatsen.

Voor het verzamelen van afval worden er 1 ondergrondse restafvalcontainer, 1 ondergrondse papiercontainer en 2 á 3 GFT-zuiltjes geplaatst. De (ondergrondse) verzamelvoorzieningen worden centraal in het plangebied gerealiseerd, op een voor het inzamelvoertuig bereikbare plaats (vrij toegankelijk en vrij van obstakels zoals geparkeerde auto's, bomen en lantaarnpalen).

In afbeelding 2.4 is de stedenbouwkundige opzet voor de Meidoornstraat 20 opgenomen.





Afbeelding 2.4: Stedenbouwkundige opzet Meidoornstraat 20 (Bron: Gemeente Oldebroek)

Voor de locatie 'De Oranjeschool' is tevens gekozen voor een variant met appartementen. Dit vanwege het aantal woningen, meer openbaar groen voor de bewoners en de omgeving en de toevoeging van sociale huurwoningen. Hier worden 28 appartementen gerealiseerd in een tweelaags appartementengebouw. De appartementen worden groen ingepast door de aanleg van circa 1.457 m<sup>2</sup> aan groen. Langs de Magnoliastreet worden 19 parkeerplaatsen en een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. Daarnaast zijn de appartementen bereikbaar vanaf de ten noorden lopende Spireastraat. Langs een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg worden tevens 31 parkeerplaatsen aangelegd. Elk appartement krijgt een berging die in een apart bergingsgebouw worden ondergebracht. In het oostelijke deel van dit perceel wordt ten slotte een speelterrein van 550 m<sup>2</sup> gerealiseerd.

Voor het verzamelen van afval worden er ook op deze locatie 1 ondergrondse restafvalcontainer, 1 ondergrondse papiercontainer en 2 á 3 GFT-zuiltjes geplaatst op een voor het inzamelvoertuig bereikbare plaats (vrij toegankelijk en vrij van obstakels zoals geparkeerde auto's, bomen en lantaarnpalen).

In afbeelding 2.5 is de stedenbouwkundige opzet van locatie aan de Berberisstraat 11 opgenomen.





Afbeelding 2.5: Stedenbouwkundige opzet Berberisstraat 11 (Bron: Gemeente Oldebroek)

## Hoofdstuk 3   Beleid

### 3.1.   Rijksbeleid

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.

#### 3.1.1   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 hoofdenrgiesysteem 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 verschil 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 die van toekomstige generaties.

### 3.1.2.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

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

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

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling 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

Vanuit de NOVI wordt sturing en richting gegeven aan complexe opgaven voor de fysieke leefomgeving aan de hand van vier prioriteiten. De voorliggende ontwikkeling sluit aan bij de prioriteiten op het gebied van klimaatadaptatie/energietransitie en de sterke en gezonde steden en regio's. Met de voorliggende ontwikkeling worden namelijk 50 appartementen gerealiseerd op twee vrijkomende schoollocaties. De locaties zijn gelegen in de kern van Wezep. Momenteel bestaat de kern van Wezep vooral uit bebouwing en (erf) verharding. Met de voorliggende ontwikkeling wordt ingezet op het toevoegen van meer openbaar groen, om ze bij te dragen aan het tegengaan van hittestress in deze woonkern. De appartementen worden daarnaast energieneutraal gebouwd, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de ambities binnen de energietransitie. De ontwikkeling sluit al met al goed aan bij de ambities vanuit de NOVI.

Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro). Er zijn inmiddels meerdere gerechtelijke uitspraken geweest over deze begripsdefinitie. 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 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Aangezien de voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van 50 appartementen, is er sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarmee noodzakelijk.

In voorliggend geval is een notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking' opgesteld, die is opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Uit deze notitie blijkt 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 rijksbeleid

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

## 3.2. Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

#### 3.2.1.1 Algemeen

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

#### *3.2.1.2 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 klimaatadaptatieve 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 de twee voormalige schoollocaties aan de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11 wordt aan in ieder geval drie van de provinciale ambities een bijdrage geleverd. Het

betreffen de provinciale ambities ten aanzien van energietransitie, klimaatadaptatie en de 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 zijn de voormalige schoollocaties in de huidige situatie grotendeels verhard. Bij de totstandkoming van de stedenbouwkundige plannen is het toevoegen van meer (openbaar) groen een belangrijk uitgangspunt geweest. In totaal wordt voor circa 3.000 m<sup>2</sup> aan openbare ruimte toegevoegd middels de realisatie van openbaar groen, een tuin en een speelterrein. Hiermee wordt een welkome groene ruimte toegevoegd in een verstedend 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 50 appartementen waarbij een divers aanbod wordt gerealiseerd voor zowel gezinnen, senioren als starters. Het winkelcentrum Meidoornplein ligt daarbij op een steenworpafstand van beide locaties en de appartementen worden groen ingepast. Tevens staan de schoollocaties momenteel leeg. Herontwikkeling is gewenst in verband met mogelijke overlast van jongeren, zo is ook gebleken uit het participatietraject voorafgaand aan de concretisering van de plannen.

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 3.3.1) en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 3.4.2). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de beleidskaders. Korthedshalve 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 -verordening 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 olopend 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 gelijklopende 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. 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, gezinswoningen en seniorenwoningen.

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 kijken naar economisch, sociaal, ruimtelijk, 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 en een gebiedsgerichte uitwerking.

#### Thematische benadering

Binnen de thematische benadering worden de volgende vijf thema's onderscheiden:

- 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:

- Realisatie van woningbouw nabij de voorzieningen, waaronder levensloopbestendige woningbouw;
- Het benutten van vrijkomende locaties voor woningbouw. Binnen de kern zijn enkele mogelijkheden voor inbreiding. We willen samen met de bewoners en partijen als de corporaties onderzoeken hoe we de wijken en buurten uit de jaren 60/70 met weinig uitstraling weer aantrekkelijker kunnen maken.

#### *3.4.1.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de Omgevingsvisie Oldebroek*

Bij de keuze voor de stedenbouwkundige opzet van de locaties aan de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat is nadrukkelijk rekening gehouden met de wensen uit de buurt. Middels de feedback van omwonenden is beoordeeld wat voor deze locaties als de meest geschikte invulling wordt gezien. Gekozen is voor de invulling van beide locaties met appartementen, om zo in te kunnen zetten op zoveel mogelijk

groen op de locatie en om de parkeerdruk zo laag mogelijk te houden. Met de appartementen worden meerdere doelgroepen bediend, aangezien er sociale huurwoningen worden toegevoegd en er ingezet wordt op levensloopbestendige appartementen. De voorgenomen ontwikkeling sluit daarmee aan bij de thematische benadering uit de omgevingsvisie Oldebroek, met de nadruk op het thema 'leefbare dorpen met een actieve samenleving'.

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. In voorliggend geval wordt namelijk op een binnenstedelijke locatie een woningbouwontwikkeling voorzien. Hiermee is sprake van inbreiding. De locatie bevindt zich op korte afstand van voorzieningen en de appartementen in het plangebied zijn levensloopbestendig of (eenvoudig) levensloopbestendig te maken.

Al met al 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.

De gemeente staat onder tijdsdruk bij de herontwikkeling van een aantal binnenstedelijke locaties (sport- en schoolterreinen). Voor deze locaties moet er snel duidelijkheid komen over de gewenste/geschikte/beoogde doelgroep die daar het beste kan worden gehuisvest. Rekening houden met actualiteit, benoemde thema's en lange termijn visie. Gericht op en rekening houdend met zes kernen, bestaande en toekomstige locaties, leegstand en bestaande ingediende plannen.

De locaties 'De Meidoorn' en 'Oranjeschool' zijn twee van de dertien locaties waarvan is aangegeven dat deze prioriteit hebben. Hieronder wordt ingegaan op het advies voor deze locaties

#### *3.4.2.2 Schoollocatie De Meidoorn*

Deze locatie is geschikt om een mix te maken tussen woningen en appartementen. Op een kadastraal oppervlak van een kleine 3.000 m<sup>2</sup> kunnen 8 grondgebonden woningen gerealiseerd worden die aansluiten op de omliggende bebouwing. Er blijft dan nog plaats over voor een compact appartementenblok met circa 12 appartementen over 3 bouwlagen. Bij de rijwoningen zullen parkeerplaatsen voorzien moeten worden aan de straat, gelijk aan de omringende bebouwing. De meest voor de hand liggende doelgroepen vormen de kleine huishoudens en gezinnen en 65-plussers.

#### *3.4.2.3 Schoollocatie Oranjeschool*

Hoewel het perceel ongeveer anderhalf keer zo groot is als het perceel van De Meidoorn, is de fysieke situatie binnen de wijk ongeveer gelijkwaardig. De indelingsmogelijkheden van het perceel vergen echter wat meer studie en vanuit stedenbouwkundig opzicht is het wellicht een mogelijkheid om hier te denken

aan een appartementengebouw of kleinschalig woon-zorgcomplex. Dit in combinatie met de ligging ten opzichte van de voorzieningen maakt de locatie zeer geschikt voor senioren, al dan niet met een zorgvraag. Hier zouden 24 appartementen middelduur kunnen komen.

#### *3.4.2.4 Toetsing van de ontwikkeling aan het woonprogramma Oldebroek*

Voor de locatie 'De Meidoorn' is in het woonprogramma rekening gehouden met een combinatie van 8 grondgebonden woningen (waarvan 4 goedkoop en 4 middelduur) en 12 middeldure appartementen. De inpassing van grondgebonden woningen is ruimtelijk echter niet wenselijk, onder andere gezien de zichtlijnen naar het winkelcentrum toe, de afstanden tot de tegenover en naast gelegen woningen en het zeer beperkte groen dat zou overblijven. Meer groen in de wijk is een wens van buurtbewoners. Daarnaast zou het parkeren deels in de openbare ruimte moeten worden opgelost. Daarom is nu gekozen voor een combinatie van 14 3-kamer appartementen en 8 2-kamerappartementen. Hierdoor zullen op een andere locatie in Wezep een aantal extra grondgebonden woningen worden ontwikkeld.

Voor de locatie 'Oranjeschool' is rekening gehouden met 24 middeldure appartementen. Zowel qua ruimtelijke inpassing als qua wensen van de buurt in deze invulling niet gewenst. Ruimtelijk gezien ontstaat er dan hoogbouw met een parkeerplaats, waarbij er geen overeenkomsten met de huidige buurt zijn. Om die reden is er gekozen voor een tweelaags appartementengebouw met ruimte voor 28 appartementen, waardoor tevens kan worden ingezet op meer openbaar groen en de toevoeging van sociale huurwoningen. Hiermee wordt ingespeeld op de wensen van bewoners en op de mismatch tussen vraag en aanbod naar het type woningen, zoals is benoemd in paragraaf 3.4.1.

De plannen passen binnen de kaders van het woonprogramma Oldebroek. Er is bewust gekozen om licht af te wijken van het advies voor beide locaties zoals in het woonprogramma is geformuleerd, teneinde te komen tot een betere ruimtelijke inpassing en beter aan te kunnen sluiten bij de wensen uit de buurt. Dit is weer in overeenstemming met de Omgevingsvisie Oldebroek, zoals aangetoond in paragraaf 3.4.1.

### **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 thussituaties 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 de 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 50 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 bestaande op het gasnet aangesloten schoollocaties worden herontwikkeld tot 50 appartementen die niet op het gasnet



worden aangesloten. Daarnaast zullen de woningen 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 Groenvisie gemeente Oldebroek 2014**

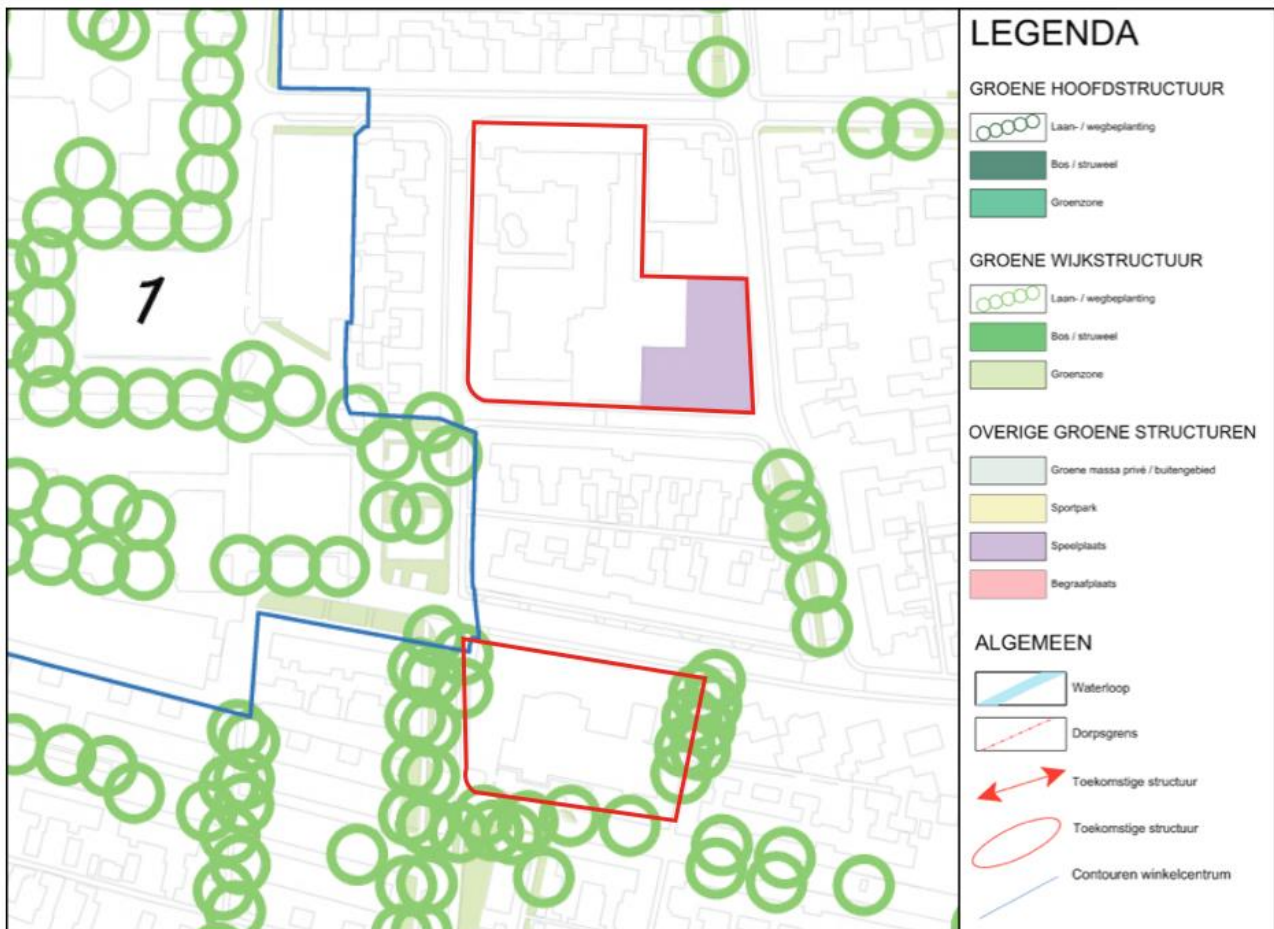
#### *3.4.5.1 Algemeen*

De Groenvisie geeft een brede visie op het gebied van beleid, inrichting en beheer van het openbaar groen. De groenvisie wordt als een duurzaam instrument beschouwd als onderkenning van structureel en duurzaam te beschermen groenstructuren en overig groen en omvat onder meer een omschrijving van het groenbeleid voor de lange termijn met betrekking tot inrichting, beheer en gebruik van gemeentelijk groen. Verder dient het als informatiebron, als ideeënboek bij planontwikkeling en als beleidskader voor integrale plantoetsingen. Om de gewenste groenstructuur op een duurzame manier te realiseren is het beleid voor instandhouding en beheer van het openbaar groen van groot belang. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente onderscheid maakt tussen de verschillende functies. De inrichting en het beheer kunnen dan beter op de aanwezige functie worden afgestemd.

Op basis van de groenvisie behoort het plangebied tot de wijk Wezep Centrum. Hierna wordt, voor zover in dit kader relevant, ingegaan op de toekomstige groenstructuur zoals geformuleerd voor dit deel van Wezep.

#### *3.4.5.2 Toekomstige groenstructuur: Wezep Centrum*

Door de beperkte ruimte voor het groen in het noordelijk deel van deze wijk zal met name ingespeeld moeten worden op groenaccenten. De grotere groenzones in de wijk, zoals de begraafplaatsen en de brede profielen van een aantal wegen zijn van belang voor de groene uitstraling van deze wijk en moeten gekoesterd worden. Ingezet wordt op het behoud van de huidige wegbegeleidende beplanting hoofdonthoudingswegen/historische lijnen met boomstructuur en de wijkstructuurbepalende bomen in straten, die van belang zijn voor de groene uitstraling van de wijk. De verbetervoorstellen ten aanzien van de groenstructuur worden weergegeven door middel van pijlen op de groenstructuurkaart. In afbeelding 3.1 is een uitsnede van de groenstructuurkaart voor Wezep Centrum opgenomen, waarin het plangebied is aangegeven met de rode contouren.



Afbeelding 3.1: Uitsnede groenstructuurkaart (Bron: Gemeente Oldebroek)

### 3.4.5.3 Toetsing van de ontwikkeling aan de Groenvisie gemeente Oldebroek 2014

Het plangebied is niet aangewezen als onderdeel van de gewenste groenstructuur. Wel is enige laanbeplanting aanwezig, maar vanwege de sterke mate van verstening is dit minimaal aanwezig. Beide locaties betreffen inbreidingslocaties en op beide locaties wordt ingezet op het toevoegen van openbaar groen, waarmee een koele openbare groene ruimte wordt gerealiseerd. Hiermee draagt de ontwikkeling onder andere bij aan hittestress en klimaatadaptatie. De voorgenoemde ontwikkeling is niet in strijd met de groenvisie van de gemeente Oldebroek.

### 3.4.6 Parkeernota Oldebroek 2014

#### 3.4.6.1 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.

#### 3.4.6.2 Toetsing

Voor een toetsing aan de parkeernormen zoals opgenomen in de gemeentelijke parkeernota, wordt verwezen naar paragraaf 4.10.

*3.4.8 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid.*

Voorliggend bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid zoals omschreven in voorgaande paragrafen.

## 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 en archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, 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 cq. de waarden te beschermen.

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

##### 4.1.1.2 Situatie plangebied

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 zijn de locaties aan de Meidoornstraat en de Berberisstraat beide 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 m<sup>2</sup> die de grond roeren over een diepte van meer dan 50 centimeter.

In voorliggend geval worden bovengenoemde onderzoeksgrenzen overschreden, waardoor een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Daarom is in voorliggend geval door Laagland Archeologie een archeologisch bodemonderzoek uitgevoerd. De volledige rapportage van dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2 van deze toelichting. Hieronder wordt nader ingegaan op de belangrijkste resultaten en conclusies.

Op basis van het bodemkundig onderzoek, waarbij op beide locaties elk acht grondboringen zijn gezet, toont het plangebied op beide locaties een overeenkomstige opbouw: onder een geroerd pakket van ongeveer 70 cm (Berberisstraat) of 75 cm (Meidoornstraat) is intact dekzand aangetroffen. Gezien de dikte van de roering van de gronden kan worden geconcludeerd er geen archeologische waarden meer aanwezig zijn in het plangebied.

#### *4.1.3 Conclusie*

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

## **4.2. Bodemkwaliteit**

#### *4.2.1 Algemeen*

Bij de vaststelling van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

#### *4.2.2 Situatie plangebied*

In voorliggend geval is door PJ Milieu BV een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is in bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Hierna wordt op de bevindingen ingegaan.

Op beide deellocaties zijn in de bovengrond enkele parameters licht verhoogd aangetoond (kwik en PAK vs. PCB en PAK). De hypothese dat beide locaties als 'onverdacht' kan worden aangemerkt wordt daardoor verworpen. Een aanvullend onderzoek met een gewijzigde hypothese wordt echter niet noodzakelijk geacht. Er zijn geen aanwijzingen dat zich asbest in de bodem bevindt. De vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het beoogde gebruik, te weten nieuwbouw van appartementen.

#### *4.2.3 Conclusie*

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten 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, in Gelderland het GNN). 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 (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)*

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

#### *4.3.2 Situatie plangebied*

#### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied ligt in voorliggend geval op circa 460 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Veluwe'. De Veluwe is tevens het dichtstbijzijnde gebied dat tot het concreet begrensde GNN behoort. In afbeelding 4.1 is de ligging van het plangebied ten opzichte van deze beschermde gebieden weergegeven.





Afbeelding 4.1: Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000 (links) en het GNN (rechts) (Bronnen: AERIUS.nl & Atlas Leefomgeving)

Vanwege de onderlinge afstand kan directe hinder (bijvoorbeeld in de vorm van geluid, verstrooiing van licht e.d.) van Natura 2000-gebieden worden uitgesloten. Naast directe hinder kan er ook indirecte hinder optreden vanwege stikstofdepositie op kwetsbare habitattypen binnen Natura 2000-gebieden. Om dit te onderzoeken, is door BJZ.nu een zogenaamde AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage behorende bij dit onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Uit de AERIUS berekening is gebleken dat de voorgenomen ontwikkeling geen significant negatief effect heeft op Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningplichtig.

Voor wat betreft het GNN wordt opgemerkt dat ontwikkeling in of in de directe nabijheid van het GNN in principe niet zijn toegestaan. Vanwege de onderlinge afstand van circa 461 meter en de tussenliggende groenelementen, bebouwing en infrastructuur wordt geconcludeerd dat de voorliggende ontwikkeling niet zal leiden tot enige aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

#### *Soortenbescherming*

De voorliggende ontwikkeling voorziet in de herontwikkeling van de twee voormalige schoollocaties tot woningbouw, waarbij alle aanwezige bebouwing wordt gesloopt. Vanwege de sloop kan de ontwikkeling gepaard gaan met negatieve gevolgen voor beschermde soorten.

Ten aanzien van de soortenbescherming is door EcoGroen een quickscan Natuurtoets uitgevoerd. Uit de quickscan is gebleken dat in de bebouwing in het plangebied potentiële verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Van essentiële vliegroutes of foerageergebieden is geen sprake. In de bebouwing zijn verder ook potentiële nestplaatsen van huismus aanwezig. Er zijn geen groei- of vaste verblijfplaatsen

aangetroffen of te verwachten van flora, overige zoogdieren en vogels, reptielen, amfibieën, vissen en ongewervelden die wettelijke bescherming genieten. Op basis van bovenstaande uitkomsten is aanvullend onderzoek naar vleermuizen en huismus uitgevoerd.

Uit het aanvullend onderzoek is gebleken dat op de locatie 'Oranjeschool' (Berberisstraat 11) geen verblijfplaatsen van beschermde soorten zijn aangetroffen. De sloop van deze school gaat daarom niet gepaard met negatieve effecten in het kader van soortenbescherming. De sloop van de Oranjeschool is inmiddels uitgevoerd. Op de locatie van 'De Meidoorn' (Meidoornstraat 20) is een verblijfplaats van de ruige dwergvleermuis aangetroffen. Het betreft een paarverblijfplaats in de spouwmuur die toegankelijk is via een open stootvoeg boven een raam links van de hoofdingang.

Voor het verwijderen van de verblijfplaats van ruige dwergvleermuis is een ontheffing Wet natuurbescherming nodig om het plan uit te kunnen voeren. Een ontheffing kan worden verleend als voldaan wordt aan drie voorwaarden: er zijn geen alternatieven mogelijk, er is een wettelijk belang en de gunstige staat van instandhouding mag niet in het geding zijn. Aan deze drie voorwaarden wordt voldaan. De provincie Gelderland heeft op 7 juni 2023 het ontwerpbesluit genomen om de ontheffing te verlenen. Het ontwerpbesluit is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. De volledige Natuurtoets zoals uitgevoerd door EcoGroen is opgenomen in bijlage 6 van deze toelichting.

Met het verlenen van de ontheffing wordt voldaan aan de regelgeving van de Wnb voor wat betreft 'soortenbescherming'.

#### **4.3.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat het voornemen niet gepaard gaat met negatieve effecten op beschermde gebieden en soorten. Het aspect 'ecologie' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

### **4.4. Externe veiligheid**

#### **4.4.1 Algemeen**

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Dit risico wordt per bedrijf en transport vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans  $1 \times 10^{-6}$  (één op de miljoen) bedraagt.

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

#### Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

#### Circulaire effectafstanden LPG tankstations

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

#### Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

#### Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

#### Beleidsvisie externe veiligheid

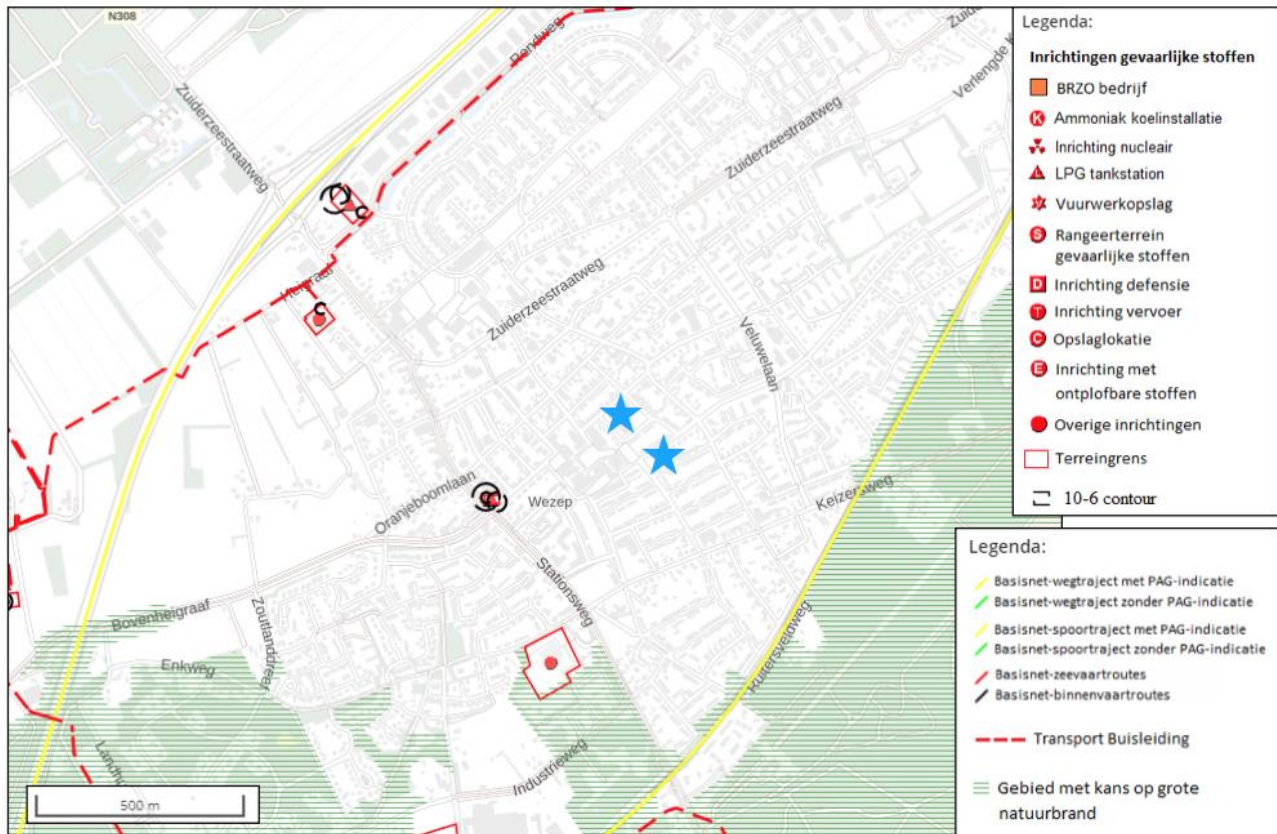
In 2015 is de Beleidsvisie externe veiligheid van de gemeente Oldebroek vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is de toepassing van verschillende restrictieniveaus voor het al dan niet toestaan van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen. Elk bedrijventerrein is gekoppeld aan een restrictieniveau.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

#### **4.4.2 Situatie plangebied**

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de realisatie van in totaal 50 appartementen. Deze woningen worden conform artikel 1, lid 1 sub I onder a van het Bevi aangemerkt als (nieuw) kwetsbaar object. In het kader van externe veiligheid is daarom een nadere afweging noodzakelijk.

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 4.2 is een uitsnede van de risicokaart opgenomen, waarin de herontwikkelingslocaties zijn aangegeven met de blauwe sterren.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie kan per risicobron de volgende conclusie worden getrokken:

Risicobron	Beoordeling
Hogedruk aardgasleidingen (Bevb)	Het plangebied ligt op ruim 780 meter van de dichtstbijzijnde buisleidingen. Dit is ruim buiten de bijbehorende veiligheidsafstanden.
Inrichtingen (Bevi)	Het plangebied ligt ruim buiten de 10-6 contouren van nabijgelegen Bevi-inrichtingen.
Transport gevaarlijke stoffen over water (Bevt)	Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een vaarweg waarover vervoer van gevaarlijk stoffen plaatsvindt.
Transport gevaarlijke stoffen over de weg (Bevt)	Op circa 960 meter ten noordwesten van het plangebied loopt de A28. Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De ontwikkeling bevindt zich buiten de plaatsgebonden risicocontour 10-6 en het plasbrandaandachtsgebied van Rijksweg A28. Hiermee vormt de A28 geen directe belemmering voor de planontwikkeling. De ontwikkeling is gelegen buiten het invloedsgebied (880 meter) van de A28. De A28 vormt geen wettelijke belemmering voor de ontwikkeling.
Transport gevaarlijke stoffen over het spoor (Bevt)	Op circa 460 meter ten zuidoosten van het plangebied loopt de spoorlijn 'Zwolle – Amersfoort'. Over deze spoorweg vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. De 10 <sup>-6</sup> , 10 <sup>-7</sup> en 10 <sup>-8</sup> contouren bedragen respectievelijk 1, 15 en 142 meter. Het plangebied ligt ruim buiten deze drie contouren, waarmee er geen sprake is van een ligging binnen het



invloedsgebied van deze spoorlijn. Het invloedsgebied van de spoorweg bedraagt 4 kilometer. Het plangebied ligt binnen dit invloedsgebied.

#### *Plaatsgebonden risico*

Het plangebied ligt buiten de plaatsgebonden risicocontour  $10^{-6}$  van een hogedruk aardgasleiding, Bevi-inrichting of een transportroute. Dit vormt daarmee geen belemmering voor de realisatie van het voornemen.

#### *Groepsrisico*

Uit de inventarisatie is gebleken dat het plangebied binnen het invloedsgebied van de spoorlijn 'Zwolle – Amersfoort' ligt. Op basis van de Gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid gemeente in de regio Veluwe-Noord volstaat in voorliggend geval een beperkte verantwoording van het groepsrisico, aangezien de afstand tot de spoorlijn in dit geval meer bedraagt dan 200 meter. In een beperkte verantwoording van het groepsrisico dient te worden ingegaan op:

1. Mogelijkheid bestrijding / beperking incident;
2. Zelfredzaamheid bij (beperkt) kwetsbare objecten.

#### Beperkte verantwoording groepsrisico

De Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland (VNOG) is om advies gevraagd ten aanzien van de rampenbestrijding en zelfredzaamheid. Het advies van de VNOG is opgenomen in bijlage 7 van deze toelichting. Hierin worden 13 adviespunten gegeven door de VNOG waarmee bij de realisatie van de appartementen rekening dient te worden gehouden om de rampenbestrijding zoveel mogelijk te beperken en de zelfredzaamheid van de personen zoveel mogelijk te vergroten. Bij de realisatie van het voornemen worden deze adviezen overgenomen.

#### *4.4.3 Conclusie*

Met inachtneming van het advies van de VNOG wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

## 4.5. Geluid

### *4.5.1 Algemeen*

Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidshinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en 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 nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

### *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 in de kern van Wezep, waar het omliggende wegennetwerk uitsluitend uit 30 km/uur wegen bestaat. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidszone. Gezien de ligging in de woonkern en gelet op de aard van het project, waarbij een voormalige schoollocatie wordt herontwikkeld tot woningbouw, wordt een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet noodzakelijk geacht.

### *Spoorlawaai*

De dichtstbijzijnde spoorweg bevindt zich in voorliggend geval op circa 460 meter ten zuidoosten van het plangebied. Deze spoorweg heeft een geluidproductieplafond (gpp) van tussen de 56 en 61 dB, waarvoor op basis van Besluit Geluidhinder een geluidszone van 200 meter heeft. Het plangebied ligt hier ruim buiten. 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 industriellawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

### **4.5.3 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de Wgh geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van de voorliggende ontwikkeling.

## **4.6. Luchtkwaliteit**

### **4.6.1 Algemeen**

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

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

In de Wet milieubeheer zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. In Nederland zijn de maatgevende luchtverontreinigende stoffen bij wege stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub>). De achtergrondconcentraties van deze twee stoffen liggen het dichtst bij de grenswaarden. Overschrijdingen van de grenswaarden van de andere genoemde stoffen komen in Nederland nagenoeg niet voor.

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

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

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

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het betreft de volgende categorieën:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd wordt staat in de regeling NIBM dat deze nog steeds in niet betekende mate kan bijdragen. De bijdrage aan NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

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

#### 4.6.2 Situatie plangebied

In paragraaf 4.6.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Hierin wordt onder andere een woningbouwproject van 1.500 woningen genoemd. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling (realisatie van 50 appartementen) in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. In paragraaf 4.10 wordt de toename van het aantal verkeersbewegingen berekend op afgerond 350 verkeersbewegingen per weekdag. Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in afbeelding 4.3 is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 0% is gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie 'wonen' betreft.

<b>Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit</b>		
Jaar van planrealisatie		2023
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		350
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO <sub>2</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,20
	PM <sub>10</sub> in µg/m <sup>3</sup>	0,05
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m <sup>3</sup>		1,2
<b>Conclusie</b>		
<b>De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig</b>		

Afbeelding 4.3: Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Vervolgonderzoek naar effecten op de luchtkwaliteit is niet noodzakelijk. Tot slot wordt geconcludeerd dat deze ontwikkeling niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

#### 4.6.3 Conclusie

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

## 4.7. Bedrijven en milieuzonering

### 4.7.1 Algemeen

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

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



#### 4.7.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig versterking 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 in de woonkern van Wezep wordt in voorliggend geval uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. 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 te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen en rol:

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

##### 4.7.3.2 Externe werking

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

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.

Woningen zijn aangemerkt als milieugevoelige functie. In onderstaande tabel worden de noemenswaardige milieubelastende functies in de directe nabijheid van het plangebied weergegeven.

Functie	Maximale richtafstand	Afstand tot het plangebied
Winkelcentrum 'De Meidoorn'	30 meter	33 meter
Kerkgebouw; <i>Azaleastraat 4</i>	30 meter (voor geluid)	5 meter
Bedrijf categorie 2; <i>Acaciastraat 1</i>	30 meter (voor geluid)	115 meter

Zoals uit bovenstaande tabel blijkt, wordt niet voldaan aan de richtafstand voor het kerkgebouw. Dit geldt voor de locatie aan de Berberisstraat 11; ter plaatse van de Meidoornstraat 20 zal in het kader van milieuzonering sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat ter plaatse is gebruik gemaakt van de systematiek uit de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'. Om de mogelijke geluidhinder te beoordelen, wordt het 4-stappenplan van deze publicatie toegepast:

- Stap 1: toetsen plan aan richtafstanden voor geluid;
- Stap 2: uitvoeren geluidsonderzoek met toetsingskader passend bij omgevingstype;
- Stap 3: ruimer toetsingskader met motivering waarom acceptabel;
- Stap 4: bij een hogere geluidsbelasting dan stap 3 is een zeer grondige onderbouwing nodig.

#### Beoordeling geluidhinder kerkgebouw

Zoals reeds is benoemd, wordt niet voldaan aan de richtafstanden voor geluid. Om deze reden is door DGMR Industrie, Verkeer en Milieu B.V., een geluidsonderzoek uitgevoerd, die is opgenomen in bijlage 8 van deze toelichting.

Op basis van het geluidsonderzoek (stap 2) is ten aanzien van de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus alleen in het zuidelijk deel van de locatie aan de Berberisstraat woningbouw mogelijk. Omdat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus in een groot deel van het plangebied niet voldoen aan de toetsingswaarden uit stap 2, dient te worden overgegaan naar stap 3.

Uit het akoestisch onderzoek volgt dat de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus vanwege de kerk op het plangebied in het grootste gedeelte van het plangebied voldoen aan de toetsingswaarden uit stap 3. De equivalentegeluidshinder van indirecte hinder voldoen aan de toetsingswaarden uit stap 2. Bij toepassing van stap 3 is een motivering benodigd waarom deze geluidsbelasting voor de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De maatgevende geluidsbronnen betreffen de achterdeur van de kerk (met bovenliggend ventilatierooster) en het sluiten van portieren van personenauto's op het parkeerterrein.

In overleg met het kerkbestuur kan overwogen worden om de deur en het ventilatierooster van de kerk te vervangen. Dit levert een verbetering op van de geluidssituatie aan de achterzijde van de kerk. De afstand van de 55 dB-contour in de dagperiode ligt met de huidige deur op circa 31 meter; door vervanging van de deur en het ventilatierooster bedraagt dit 17 meter. De woningen worden buiten deze 17 meter gerealiseerd.

Tussen de gemeente en het kerkbestuur zijn reeds afspraken gemaakt over de vervanging van de achterdeur en ventilatierooster conform het voorstel uit het akoestisch onderzoek. Hiermee is ter plaatse van de te realiseren woningen sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, aangezien de woningen op een afstand van meer dan 17 meter van deze deur worden gerealiseerd.

#### 4.7.4 Conclusie

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

##### 4.8.1.3 Provinciaal beleid

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

##### 4.8.1.4 Beleid Vallei en Veluwe

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden. Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

##### 4.8.1.5 Beleid gemeente Oldebroek

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met

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

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

#### **4.8.2 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. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat, voor zowel de locatie aan de Meidoornstraat 20 en de Berberisstraat 11, de 'korte procedure' van de watertoets van toepassing is. De hierbij behorende 'watertoets' is opgenomen in bijlage 9 bij deze toelichting.

Doordat er sprake is van een 'korte procedure', onderschrijft het waterschap dat het voornemen geen essentiële waterbelangen raakt. Het waterschap geeft een positief wateradvies. Hierna wordt kort ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

Het plan loopt geen verhoogd risico op wateroverlast als gevolg van overstromingen. Het plan heeft geen schadelijke gevolgen voor de waterkwaliteit en ecologie. In het verleden is er in of rondom het plangebied geen wateroverlast of grondwateroverlast geconstateerd. Het plangebied bevindt daarnaast zich niet binnen een beschermingszone of herinrichtingszone langs een waterloop, primair watergebied, invloedszone zuiveringstechnisch werk of een retentiecompensatiegebied.

#### *Voorkeursbeleid hemelwaterafvoer*

Binnen het plan wordt nadrukkelijk rekening gehouden met het infiltreren van hemelwater. Binnen de locatie aan de Meidoornstraat wordt een wadi aangelegd waarmee overtollig hemelwater wordt geïnfiltreerd. Verder wordt opgemerkt dat er binnen de stedenbouwkundige opzet bewust is gekozen voor de realisatie van appartementen zodat er meer ruimte beschikbaar komt voor de aanleg van openbaar groen.

#### *Grondwaterfluctuatietone*

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

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

Ten tijde van de uitwerking van de (bouw)plannen wordt rekening gehouden met de grondwaterstand en de potentiële hogere grondwaterstand.

#### *Afvalwater*

Voor de afvoer van afvalwater wordt aangesloten op het bestaande gemeentelijke rioleringsstelsel. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat dit riool de toename van het afvalwater kan afhandelen.

#### *4.8.2.3 Conclusie*

Geconcludeerd wordt dat het plan geen negatieve effecten met zich mee brengt op de waterhuishouding.

## **4.9. Besluit milieueffectrapportage (MER)**

### **4.9.1 Algemeen**

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

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

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het



bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

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

#### **4.9.2 Situatie plangebied**

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

Het plangebied ligt in voorliggend geval op circa 460 meter van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'De Veluwe'. Uit paragraaf 4.3.2 en uit de stikstofdepositieberekening in bijlage 4 is gebleken dat de voorgenomen herontwikkeling 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.*

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting.

##### *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 het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling. In voorliggend geval zijn de verkeerskundige effecten van de herontwikkeling van de schoollocaties in beeld gebracht door BVA verkeersadviezen. De volledige rapportage van het verkeerskundig onderzoek is opgenomen in bijlage 11 bij deze toelichting. Hieronder worden de resultaten voor de aspecten parkeren en verkeersveiligheid weergegeven.

##### **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 gemeentelijke parkeernota geeft een parkeernorm per woningtype, waaronder etagewoningen, waaronder appartementen vallen. Bij deze etagewoningen wordt vervolgens weer onderscheid gemaakt in de drie prijssegmenten: goedkoop, middenduur en duur. Omdat een dergelijke prijsaanduiding, zeker in de huidige woningmarkt, nogal aan discussie onderhevig is, is de prijsclassificering voor de appartementen vertaald naar oppervlakte van de appartementen. Op basis van deze indeling is de parkeerbehoefte voor de te realiseren appartementen berekend, waarvan de resultaten zijn opgenomen in onderstaande tabel.

Locatie	Appartementen		Parkeernorm			Parkeervraag		
	classificatie	aantal	totaal	bewoners	bezoekers	totaal	bewoners	bezoekers
De Meidoorn	goedkoop	8,0	1,8	1,5	0,3	14,4	12,0	2,4
	middenduur	14,0	2,1	1,8	0,3	29,4	25,2	4,2
	<b>totaal</b>	<b>22,0</b>				<b>43,8</b>	<b>37,2</b>	<b>6,6</b>
Oranjeschool	goedkoop	12,0	1,8	1,5	0,3	21,6	18,0	3,6
	duur	16,0	2,3	2,0	0,3	36,8	32,0	4,8
	<b>totaal</b>	<b>28,0</b>				<b>58,4</b>	<b>50,0</b>	<b>8,4</b>

Tabel 1: Parkeerbehoefteberekening appartementen (Bron: BVA Verkeersadviezen)

Op beide locaties tezamen worden 50 appartementen gerealiseerd, onder te verdelen in 28 appartementen op de locatie Oranjeschool en 22 appartementen op de locatie De Meidoornschool. Hierdoor ontstaat er een tekort van respectievelijk 14 en 9 parkeerplaatsen. Deze situatie treedt op als er geen sprake is van dubbelgebruik. Dat wil zeggen dat bewoners beschikken over gereserveerde parkeerplaatsen. Indien alle parkeerplaatsen op de terreinen beschikbaar zijn voor bewoners én bezoekers en er dus geen parkeerplaatsen worden gereserveerd voor bewoners, dan is dubbelgebruik mogelijk. Immers niet alle bewoners en bezoekers zijn gelijktijdig aanwezig. Bij maximaal dubbelgebruik bedraagt het tekort aan parkeerplaatsen nog 'slechts' respectievelijk 9 en 2 parkeerplaatsen (BVA Verkeersadviezen, 2022).

Uit het parkeeronderzoek blijkt dat de extra parkeervraag die ontstaat en wordt afgewenteld op het openbare gebied in voldoende mate kan worden opgevangen op de bestaande parkeercapaciteit in het gebied, zonder dat hierbij de bezettingsgraad te hoog wordt. Dit geldt voor beide locaties al voor de meest nabijgelegen parkeermogelijkheden. Daarnaast is er in de verdere omgeving nog meer dan voldoende ruimte om eventuele extra parkeervraag op te kunnen vangen. Aandachtspunt hierbij is wel de Magnoliastraat. Hier kan nu op straat geparkeerd worden. Bij de verdere invulling van het plangebied dient er wel rekening mee te worden gehouden dat er voldoende rijbaanbreedte resteert om de haakse parkeervakken die langs de weg geprojecteerd zijn te kunnen bereiken. Indien dit niet gebeurt, zal er parkeercapaciteit op straat vervallen.

Het aantal parkeervakken langs de Lavendelschool zal maar met één parkeerplaats afnemen. De parkeerplaatsen worden ontsloten op het eigen terrein. Alleen een nieuwe inrit zal één parkeerplaats innemen. Met een herinrichting kan dit in de straat gecompenseerd worden. De Meidoornstraat zal inderdaad met twee parkeerplaatsen afnemen, maar er zijn hier voldoende langspaarkeerplaatsen

aanwezig om het aanwezige tekort te compenseren. Dit geldt ook aan de voorzijde (zuidwest). Hier zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Deze parkeerplaatsen werden oorspronkelijk vooral gebruikt door de voormalige basisschool. Het groen aan de zuidwest zijde is bedoeld als kwaliteit voor het wonen en van de wijk. Daarnaast ook voor de opvang van het hemelwater. Daarnaast is het verder bestraten hier onwenselijk gezien de hittestress.

#### 4.10.3 Verkeer

Analoog aan de wijze waarop de parkeervraag is bepaald, is de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe appartementen berekend. Ook hiervoor is gebruik gemaakt van kengetallen zoals opgenomen in CROW publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. In onderstaande tabel zijn de resultaten opgenomen.

Locatie	Appartementen		Aantal ritten	
	classificatie	aantal	per woning	totaal
De Meidoorn	goedkoop	8,0	5,4	43,2
	middenduur	14,0	5,9	82,6
	<b>totaal</b>	<b>22,0</b>		<b>125,8</b>
Oranjeschool	goedkoop	12,0	5,4	64,8
	duur	16,0	7,3	116,8
	<b>totaal</b>	<b>28,0</b>		<b>181,6</b>

Tabel 2: Verkeersgeneratie (in aantal voertuigen per weekdagemaal) (Bron: BVA Verkeersadviezen)

Uit de tabel blijkt dat de beide ontwikkellocaties respectievelijk circa 130 en 180 ritten per etmaal genereren. Het gaat hierbij om de aantallen op een gemiddelde weekdag. Om te komen tot de intensiteiten per werkdag dient de berekende waarde met een factor 1,11 te worden opgehoogd. Grofweg betekent dit dat De Meidoornlocatie circa 150 ritten per etmaal genereert en de Oranjeschoollocatie circa 200 ritten per etmaal. Beide ontwikkellocaties genereren samen circa 350 voertuigbewegingen per etmaal.

De verkeersbewegingen zullen zich via de omliggende bestaande wegen gaan afwikkelen. Omdat het verkeer zich verspreid over diverse richtingen en wegen is de toename per straat beperkt. Deze toename zal dan ook nergens leiden tot afwikkelings- dan wel verkeersveiligheidsknelpunten. Dit mede in relatie tot de toch als niet al te hoge intensiteiten in en rondom het gebied. Bovendien gaat het niet om allemaal extra verkeer. Immers de oorspronkelijke voorzieningen op de ontwikkellocaties genereerden ook verkeer. Met betrekking tot de circulatie rondom de Oranjeschool wordt nog opgemerkt dat er nu sprake is van eenrichtingverkeer in de Berberisstraat/Magnoliastraat. Waarschijnlijk ooit ingesteld in verband met de aanwezigheid van een school en het structureren van het met de auto halen en brengen van kinderen. Overwogen kan worden dit eenrichtingverkeer op te heffen. Dit lijkt ook wenselijk in verband met de haaks parkeerplaatsen die worden gerealiseerd. Indien de verplichte rijrichting in stand blijft, wordt geadviseerd onder een hoek parkeren toe te passen in plaats van haaks parkeren.

#### 4.10.4 Conclusie

Op basis van het verkeerskundig onderzoek kan worden geconcludeerd dat de parkeervraag in voldoende mate kan worden opgevangen en dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen afwikkelings- danwel

verkeersveiligheidsknelpunten zullen optreden. Vanuit verkeerskundig oogpunt zijn er dan ook geen belemmeringen voor de uitvoering van het voornemen.

## 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.
- 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-dubbelregel (Artikel 7): Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- Algemene bouwregels (Artikel 8): Dit artikel bevat diverse regels parkeer-, laad- en losruimte.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 9): In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

### 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.

#### Groen (Artikel 3)

De gronden anders dan waar de appartementen en de parkeervoorzieningen worden gerealiseerd zijn bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor beplanting en bermen, buitenspeelruimte, groenvoorzieningen, in- en uitritten, paden en speelvoorzieningen, met daaraan ondergeschikt wadi's/retentievijvers, waterberging en waterinfiltratie ten dienste van de waterhuishouding. Binnen deze bestemming mogen tevens bijgebouwen ten behoeve van de naastgelegen bestemming 'Wonen' worden gerealiseerd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Binnen de bestemming mogen in beginsel geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

#### Verkeer (Artikel 4)

De parkeervoorzieningen en de ontsluitingsweg zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer'. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, paden, pleinen, straten, wegen en parkeervoorzieningen. Tevens zijn gebouwen en overkappingen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk en tuinafval toegestaan.

Ter plaatse van deze gronden mogen geen gebouwen anders ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter.

#### Wonen (Artikel 5)

De appartementengebouwen zijn bestemd met de bestemming 'Wonen'. Gronden met de bestemming 'Wonen' zijn bestemd voor woongebouwen, waarbij het aantal wooneenheden niet meer mag bedragen dan het ter plaatse van de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal. Daarnaast zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Binnen de bouwregels van deze bestemming is bepaald dat als hoofdgebouwen uitsluitend woongebouwen mogen worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan de op de verbeelding opgenomen aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte' aangegeven goot- en bouwhoogte.

### 5.4. Handhaving

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

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

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

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

## Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

De bestemmingsplanherziening kan uitvoerbaar worden geacht op basis van de zojuist beschreven hoofdstukken. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en is daarmee ruimtelijk uitvoerbaar. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

### 6.1. 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 exploitatieplan 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 noodzakelijk, 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 geen sprake is van aangewezen bouwplannen op grond van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

In voorliggend geval is de gemeente in het kader van dit bestemmingsplan de initiatiefnemer. Hiermee zijn de gemeentelijke kosten anderszins verzekerd en is het maken van een exploitatieplan op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro niet nodig. Er zijn hiermee geen omstandigheden die duiden op financiële onhaalbaarheid van het plan. De economische uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling kan derhalve worden geacht te zijn aangetoond. Tevens is voorafgaand aan deze plannen het financieel resultaat onderzocht. Hieruit is gebleken dat de opbrengsten van de woningbouw de te maken kosten dekken voor het bouw- en woonrijp maken van de locatie.

### 6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De inbreng van de buurtbewoners is verwerkt in de stedenbouwkundige opzetten van de herontwikkeling. In januari 2021 hebben de buurtbewoners een eerste informatiebrief ontvangen. Buurtbewoners konden zich opgeven om mee te denken over de herontwikkeling van de schoollocaties. Op 6 april 2021 is een eerste bewonersbijeenkomst gehouden waar twee stedenbouwkundige opzetten per locatie zijn gepresenteerd. Naar aanleiding van deze bijeenkomst zijn de stedenbouwkundige opzetten aangepast en op 18 mei 2021 nogmaals voorgelegd aan de buurtbewoners tijdens een tweede bewonersbijeenkomst. De inbreng vanuit de tweede bewonersbijeenkomst is verwerkt in de definitieve stedenbouwkundige opzetten.

Om de buurtbewoners ook de kans te geven om te reageren op de verwerking van de definitieve stedenbouwkundige opzetten in dit bestemmingsplan, wordt eerst een ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage gelegd.

## 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 kader van vooroverleg heeft de gemeente het plan met de provincie Gelderland besproken. Zij heeft op 23 juni 2022 gereageerd op het plan en heeft aangegeven geen opmerkingen en/of aanvullingen op het plan te hebben. Afgesproken is dat na de verdere uitwerking het ontwerp bestemmingsplan 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](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 9 van deze toelichting. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

### 7.2. Inspraak

In paragraaf 6.2 is beschreven hoe de plannen in samenwerking met de belanghebbenden tot stand zijn gekomen. Om één ieder de mogelijkheid te geven om te reageren op de manier hoe de input van de omwonenden zijn verwerkt, wordt een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

### 7.3. Zienswijzen

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



Bijlagen bij de toelichting

Bijlage 1 Notitie 'Ladder voor duurzame verstedelijking'

Bijlage 2 Archeologisch onderzoek

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 AERIUS berekening

Bijlage 5 Ontwerpbesluit verlenen ontheffing



Bijlage 6 Natuurtoets

Bijlage 7 Advies VNOG inzake externe veiligheid

Bijlage 8 Herontwikkeling Berberisstraat 11 – Akoestisch onderzoek bestemmingsplan en  
Activiteitenbesluit

Bijlage 9 Watertoetsresultaat

Bijlage 10 Vormvrije m.e.r.-beoordeling



Bijlage 11 Verkeerskundig onderzoek