RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In het kader van afwijking van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' van de gemeente Oldebroek



Locatie: Zuiderzeestraatweg 342 en 342A Oldebroek
Datum: 10 november 2022

HetErf

Inhoud

1. Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

2. Bestaande en nieuwe situatie 4

2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing 4

2.2 Bestaande vergunningen 4

2.3 Beschrijving van het plan 6

2.3.1 Ontwikkeling 6

2.3.2 Verkeer en parkeren 8

2.4 Beeldkwaliteit bebouwing 9

3. Beleidskader 10

3.1 Landelijk beleid: 10

3.2 Provinciaal beleid: 10

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland 10

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland 11

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid 12

3.3 Gemeentelijk beleid: 12

3.3.1 Structuurvisie Oldebroek 2030 12

3.3.2 Omgevingsvisie Oldebroek (2018) 12

3.3.3 Woonprogramma gemeente Oldebroek (2021) 14

3.3.4 Programma vitaal platteland Oldebroek 14

3.3.5 Welstandsnota 2014 16

3.3.6 Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) 16

3.3.7 Landschapsontwikkelingsplan 2006 (LOP) 16

3.3.8 Geldend bestemmingsplan 16

4. Onderzoekskader 18

4.1 Bodem 18

4.2 Infrastructuur / Kabels en leidingen 18

4.3 Externe veiligheid 18

4.4 Bedrijven 18

4.5 Archeologie 18

4.6 Flora en Fauna 18

4.7 Geluid 19

4.8 Water 19

5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling 20
5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten 20
6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid 20
6.1 Economische uitvoerbaarheid 20
6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid 20
6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 20
7. Conclusie 21
8. Bijlagen 21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan om de functie te veranderen van een agrarisch bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 342 en 342A te Oldebroek. De wens is om op het onderhavige perceel de huidige bestemming 'Agrarisch-3 ' om te zetten naar 'Wonen-2'. Om hier invulling aan te geven is het plan om de dubbele bewoning in de oorspronkelijke boerderij, door het slopen van de aanbouw te wijzigen naar enkelvoudige bewoning, de bestaande agrarische opstallen te slopen en 3 'schuren' terug te bouwen. Deze 3 'schuren' worden ingevuld met 17 wooneenheden.

De 3 schuren worden onderverdeeld in 17 wooneenheden:

Schuur 1: 5 compacte woningen á 82,4 m2 BVO t.b.v. starters en senioren

Schuur 2: 3 gelijkvloerse woningen t.b.v. ouderen

5 studio's / lofts t.b.v. starters en 1-persoonshuishoudens

Schuur 3: 4 compacte woningen á 82,4 m2 BVO t.b.v. starters en senioren

Deze toevoeging van 16 extra wooneenheden past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' van de gemeente Oldebroek. Om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan overheidsbeleid en wordt nagegaan wat de effecten op de omgeving zijn.

2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing

Het plangebied ligt aan de Zuiderzeestraatweg 342, kadastraal bekend gemeente Oldebroek AF416 en Zuiderzeestraatweg 342A, kadastraal bekend AF396. De locatie is in het buitengebied van de gemeente Oldebroek, ca. 2,5 km ten noordoosten van de bebouwde kom van Oldebroek. Het perceel ligt aan een provinciale weg (N308) en heeft een oppervlakte van ca. 3950 m2 en 1 hectare bijbehorende landbouwgrond. De bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg bestaat voornamelijk uit voormalige boerderijen/boerderijtjes. Door de jaren heen is ten gevolge van bedrijfsbeëindiging van een groot aantal boerderijen de bestemming omgezet van Agrarisch 3 naar Wonen 2. In de nabijheid is er geen sprake meer van actieve agrarische bedrijfsvoering. Op ca. 135 meter afstand is een bakkersbedrijf actief.

2.2 Bestaande vergunningen

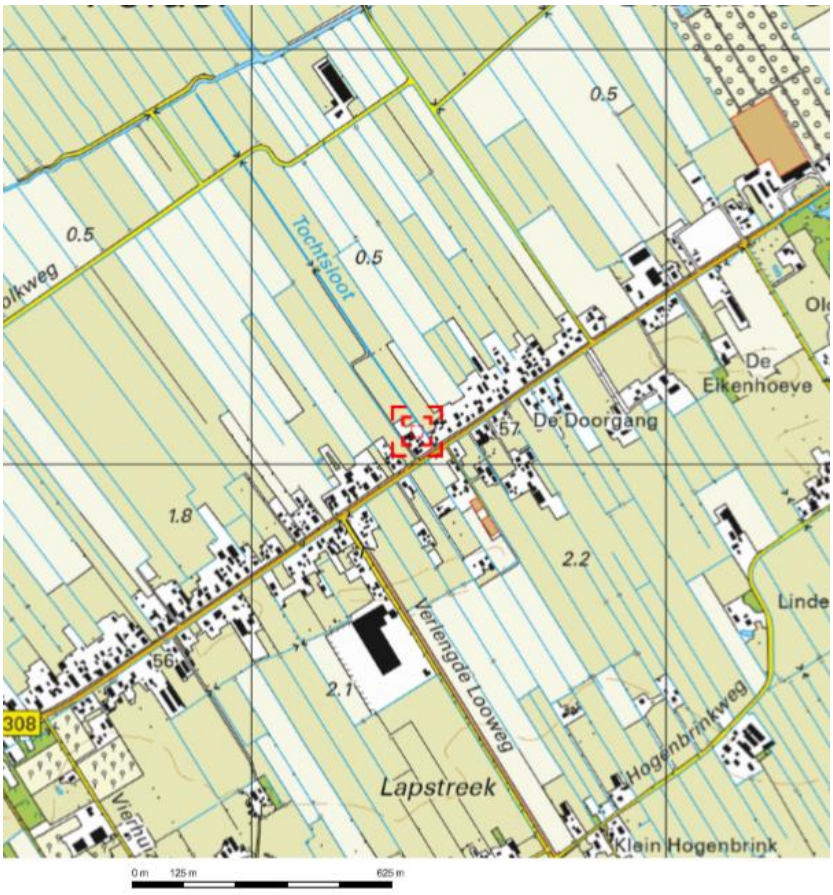
Op het perceel ligt een hinderwetvergunning welke is afgegeven in 1984. (zie bijlage) Binnen deze vergunning is er ruimte voor het houden van:

- 42 koeien
- 35 pinken en kalveren
- 20 dragende zeugen
- 25 zeugen met biggen
- 100 gespeende biggen
- 20 legkippen
- 6 paarden
- 90 m3 vaste mestopslag

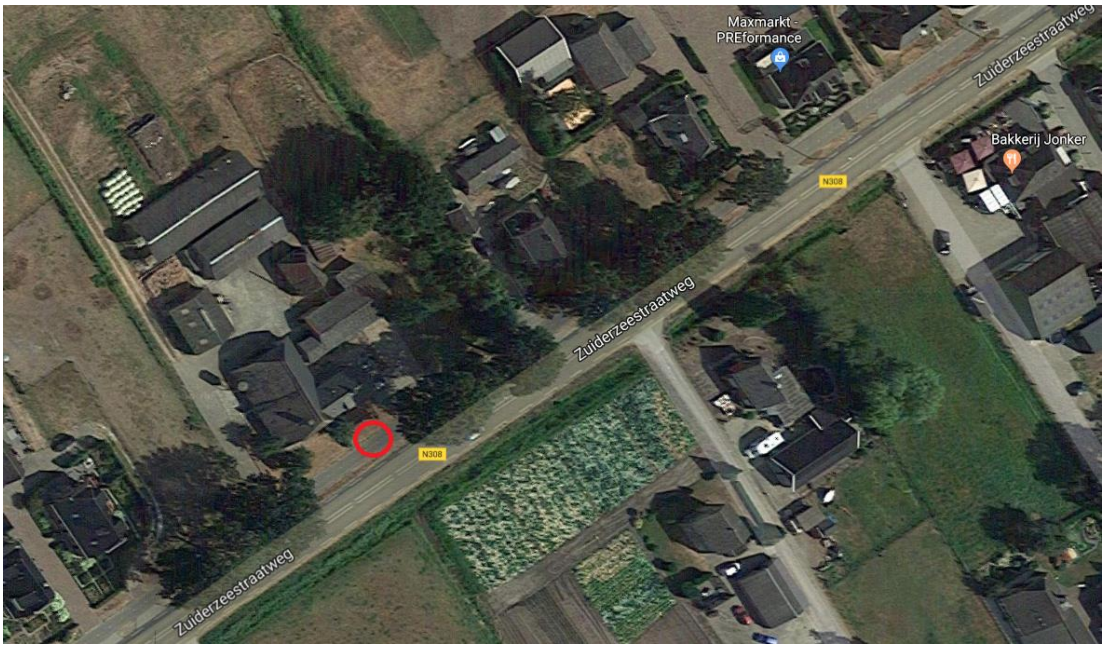
- 59 m3 gier
- 86 m3 drijfmest

Daarnaast is er in 1992/1993 een melding uitbreiding gedaan voor de verlenging van de varkensstal en een grote ondergrondse drijfmestopslag. Zonder de melding van 1992/1993 meegerekend is de vergunde hoeveelheid vergunde ammoniak 789,8 kg/ jaar

Met deze vergunde hoeveelheid ammoniak is het mogelijk om de volgende hoeveelheid dieren te houden in emissiearme stallen: 131 melkkoeien of 5.265 vleesvarkens of 4.387 vleeskalveren of 65.816 vleeskuikens.



Figuur 2: Situatie Zuiderzeestraatweg



Figuur 3: Overzicht van het perceel



Figuur 4: Fragment verbeelding bestemmingsplan

2.3 Beschrijving van het plan

2.3.1 Ontwikkeling

Het plan voorziet verder in het slopen van de aan de oorspronkelijke boerderij gebouwde woning en de op het perceel aanwezige agrarische opstallen en het terugbouwen van 3 woonblokken. Deze 3

woonblokken worden opgedeeld in 9 compacte woningen, 5 studio's en 3 gelijkvloerse woningen. Naast deze 3 woonblokken worden er 2 bijgebouwen geplaatst. De hoogte van de bijgebouwen zal tot 6 meter hoog zijn en daarmee niet in strijd met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007'. In het nieuw te maken bestemmingsplan zal vastgelegd worden dat al dan niet vergunningsvrije bijgebouwen niet toegestaan zijn.

De oorspronkelijke boerderij, bouwjaar 1859, zal wat betreft de buitenzijde in de originele hoofdvorm teruggebracht worden. De gevels zullen als bestaand hersteld worden, het rieten dak wordt aangeheeld dan wel vernieuwd en houten kozijnen zullen volgens originele vormgeving en detaillering aangebracht worden. In de achtergevel zullen de bestaande schuifdeuren verwijderd worden en de grote stal deuren weer in originele staat aangebracht worden waarbij enigszins terugliggend glaspuien worden aangebracht. Ter plaatse van de zijgevels van de voormalige deel zal daglichttoetreding vorm gaan krijgen door het plaatsen van zogenaamde mestdeuren met glaskozijnen daarachter welke terug liggend geplaatst worden in de gevel. Kozijnen, ramen en deuren worden in streekeigen kleuren geschilderd.

Naast de boerderij wordt een bijgebouw in de vorm van een hooiberg gebouwd. Dit bijgebouw dient als parkeerplaats voorzien van laadpaal waar elektrische auto's kunnen laden. Achter op het perceel zal een bijgebouw geplaatst worden, dit bijgebouw kan onderdak bieden voor kleinvee wat het achterliggende perceel begraasd. Daarnaast kan het opslag bieden voor tuingereedschap waarmee de publieke ruimte onderhouden kan worden door de bewoners of een externe partij.

Het erf (kadastraal bekend sectie AF 416 en AF 396) meet ca. 3950 m2. Deze oppervlakte zal kadastraal gesplitst worden in 18 percelen. De ontsluiting van de percelen zal plaatsvinden vanaf de Zuiderzeestraatweg. In de bijlage een weergave van de kavelindeling en een ontwerp van het type woning. De woningen zullen landschappelijk ingebed worden door het aanplanten van bomen, hagen en struiken zoals dat vroeger op boerenerven gebruikelijk was. Op deze manier zal het beeld ontstaan van een fraai boerderijerf bestaande uit een hoofdgebouw (de bestaande boerderij) met 3 bijpassende schuren met twee bijgebouwen, zorgvuldig ingebed in het groen.

Om het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken wordt met toepassing van artikel 3.10 lid 1, onder a van de Wabo een omgevingsvergunning aangevraagd.



Figuur 5: Straatbeeld



Figuur 6: Nieuwe Situatie

2.3.2 Verkeer en parkeren

2.3.2.1 Parkeren

De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen parkeernota. 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. De in de nota opgenomen parkeernormen zijn daarbij een toetsingskader. Voorliggende ontwikkeling is hieraan getoetst.

In het kader van voorliggende ontwikkeling dient gekeken te worden naar de extra parkeerbehoefte. Daarbij is uitgegaan van:

Woningtype	Parkeernorm per woning
1x vrijstaande koopwoning (bestaande woning)	2,5
9x koopwoningen tussen/hoek	2,2
3x Aanleunwoning en serviceflat	1,3
5x Kamerverhuur, zelfstandig (niet studenten)	0,7
Totaal	**29,7**

Er is binnen de nieuwe situatie ruimte gereserveerd voor 30 parkeerplaatsen inclusief 2 plaatsen voor elektrische voertuigen.

2.3.2.2 Verkeer

De afzonderlijke percelen liggen aan de Zuiderzeestraatweg. De percelen zullen ontsloten worden middels bestaande inritten. Dit is een doorgaande provinciale weg (N308) Van een (onevenredige) toename van verkeersbewegingen als gevolg van voorliggende ontwikkeling is geen sprake. De capaciteit van de aansluitende wegen, de omliggende wegenstructuur en verkeersveiligheid worden niet onevenredig aangetast.

2.4 Beeldkwaliteit bebouwing

Met de ontwikkeling zal het aantal wooneenheden met 16 toenemen. De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt in de oude verschijningsvorm terug gebracht. De bijgebouwen zullen als open hooiberg en klein schuurtje worden toegevoegd. De bebouwing van de nieuwe woonblokken kenmerkt zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm met natuurlijke materialen passend in het straatbeeld van de Zuiderzeestraatweg. De woningen, worden in de vorm van ‘schuren’ op het achtererf gesitueerd en zullen passend gesitueerd worden in het lint van de Zuiderzeestraatweg. Door het open karakter van het erf zal het pand enigszins transparant zijn naar het achterliggende polderlandschap.

3. Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of de gebruikswensen van de opdrachtgever, in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning ook daadwerkelijk te realiseren zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. In principe is de gemeente vrij in het bepalen van ruimtelijk beleid. Ze dient echter wel rekening te houden met door hogere overheden bepaald beleid. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als bodem en verkeer c.q. parkeren een rol.

In deze paragraaf zal het bouwplan worden getoetst aan geldend beleid:

3.1 Landelijk beleid:

Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt er niet ingegaan op het landelijke beleid.

3.2 Provinciaal beleid:

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de omgevingsvisie *'Gaaf Gelderland'* van de provincie. De omgevingsverordening Gelderland en het Actieplan wonen 2020-2025.

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

De provincie Gelderland heeft een nieuw integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Tussen 2014 en 2018 hebben er verschillende actualisaties plaatsgevonden waarbij het laatste actualisatieplan op 19 december 2018 door de Provinciale Staten van Gelderland is vastgesteld.

In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking

2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

Centraal staat de zorg voor mens, omgeving en economie. Inwoners en bezoekers voelen zich thuis en welkom. Rust en reuring zijn in evenwicht, mensen zien om naar elkaar en zijn ondernemend.

3.2.1.2 Wonen

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

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

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

3.2.1.3 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (BRO). Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het BRO heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.

3.2.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie

In de kwantitatieve opgave t/m 2024 zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd. Voorliggend initiatief voorzien in toevoeging van 16 extra woningen. Deze is onder te brengen in de toebedeelde plancapaciteit van de gemeente Oldebroek.

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 in het kader van deze onderbouwing hoofdzakelijk artikel 2.2.1.1 van belang. Dit artikel luidt:

<u>Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties:</u>

In een bestemmingsplan worden nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio.

3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland

Zoals in het voorgaande is aangegeven zijn in de Kwantitatieve opgave t/m 2024 de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd. De plancapaciteit waarin voorliggende ontwikkeling voorziet kan worden ondergebracht in de aan de gemeente Oldebroek toegekende plancapaciteit. Voor het gemeentelijke woonprogramma worden verwezen naar paragraaf 3.3.3 waar dit nader is toegelicht. Hier wordt derhalve geconcludeerd dat wordt voldaan aan artikel 2.2.1.1 van de Omgevingsverordening Gelderland.

3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid

Voorliggend initiatief is in overeenstemming met het provinciaal beleid zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid:

3.3.1 Structuurvisie Oldebroek 2030

In deze structuurvisie wordt vooruitgekeken op ontwikkelingen in de gemeente Oldebroek tot 2030. Beschreven wordt hoe het platteland er uit ziet in de nabije toekomst. De visie is gericht op het behouden van de kwaliteit van het landelijk gebied. In principe worden geen bedrijven of extra woningen toegelaten met uitzondering van wanneer er sprake is van functieverandering in combinatie met het slopen van voormalige agrarische gebouwen en het versterken van het landschap.

3.3.2 Omgevingsvisie Oldebroek (2018)

3.3.2.1 Algemeen

Met een omgevingsvisie voor de gemeente Oldebroek brengt de gemeente een visie in kaart waarmee er gewerkt wordt aan het behouden en versterken van een aantrekkelijke woon-, werk-, leef- en recreatieomgeving. In deze visie wordt er voortgebouwd op de structuurvisie Oldebroek 2030. In deze visie is een samenwerking aangegaan met 80 leerlingen van het Nuborgh College om de visie van de jeugd te verwerken in de omgevingsvisie van de gemeente.

3.3.2.2 Gebiedsgerichte uitwerking NEO

De ligging van dit initiatief ligt in het deelgebied: gemengd kleinschalig overgangsgebied. Dit deelgebied ligt globaal gezien in een strook tussen het grootschalige open landschap en het omvangrijke bos- en natuurgebied. Het vormt de overgang tussen laag en hoog en nat en droog. Het gebied is hierdoor zeer karakteristiek, afwisselend en heel aangenaam om te verblijven, te fietsen of te wandelen. Uitgangspunten voor dit deelgebied zijn:

1. De ontwikkeling is gericht op het behoud van de karakteristieke afwisseling en voorkomen van vermindering ruimtelijke kwaliteit door leegstand. Verdichting is mogelijk op plaatsen waar geen bebouwing is.
2. Binnen de kaders rondom omgevingsaspecten zijn er, wanneer andere functies ongehinderd kunnen voortbestaan, functioneel veel mogelijkheden. Denk aan woon-zorg-initiatieven, toeristisch-recreatieve initiatieven, kleinschalige bedrijvigheid en coöperatieve initiatieven. Belangrijk is dat er sprake is van goede landschappelijke inpassing, duurzaamheid, ecologisch verantwoord ondernemen en energieneutraliteit.
3. In dit deelgebied kunnen kleinschalige uitbereidingen van woon- en werkgebieden plaatsvinden die afgestemd zijn op de concrete behoefte, goed landschappelijk ingepast, aansluitend aan het gebiedskarakteristiek en een goede bereikbaarheid gewaarborgd is. Het vergroten van recreatief gebruik in het gebied wordt gestimuleerd. Dit maakt ook het wonen aantrekkelijker. Het groen moet de kernen blijven dooraderen en er moeten goede verbindingen zijn met het buitengebied. Vooral actieve recreatie is wenselijk, welke ook gezondheid bevorderend werkt.

4. Woningen en bedrijven moeten ruimte krijgen om zich aan te passen aan wijzigende behoeften door de jaren heen. Voor de gemeente is het een aandachtspunt om de openbare ruimte ook te laten meegroeien.

Met het oog op vergrijzing en vergroening wordt een toegesneden, goed bereikbaar voorzieningenpakket belangrijker. O.a. multifunctioneel ruimtegebruik staat hierbij centraal. De gemeente neemt hierin een verbindende, onderzoekende en faciliterende rol.

3.3.2.3 Thema's

Leefbare dorpen:

- Kwalitatief afwegingskader met als doel de juiste woning op de juiste plek
- kwalitatieve mismatch tegengaan, tegengaan van grote aandeel relatief dure woningen
- Het toevoegen van betaalbare (sociale) huurwoningen
- Aanpak van bestaande woningvoorraad met als doel: levensloopbestendige woningen, duurzaam, energie- en klimaatneutraal
- Werken aan het verbeteren van de kwaliteit van de zorg

Een aantrekkelijke groene woon- en leefomgeving:

- Ouderen willen zo lang mogelijk in hun eigen omgeving blijven wonen.
- Goed wonen voor iedereen in alle kernen. Er moeten voldoende keuzemogelijkheden zijn in type en prijs voor alle woningzoekenden.

Evenwichtige bevolkingssamenstelling:

Doorstroom is van enorm belang voor het behoud van een evenwichtige bevolkingssamenstelling. De verwachting is dat het nu nog behoorlijk grote geboorteoverschot af zal nemen. Op basis van de trend van de afgelopen 15 jaar wordt verwacht, dat het aantal huishoudens de komende 10 jaar nog met 12% groeit (ca. 1.100 huishoudens). Deze huishoudensgroei komt met name door de sterke huishoudensverdunning als gevolg van de vergrijzing. Hieraan gekoppeld wijzigt ook de vraag naar het type woningen. Recent woningmarktonderzoek laat zien dat er behoefte is aan ca. 800 woningen in de periode 2017-2030.

Ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk thuis wonen:
We vinden het belangrijk dat ouderen en zorgbehoevenden zo lang mogelijk in de eigen kern thuis kunnen blijven wonen. We willen daarom mantelzorg ruimhartig faciliteren. Nieuwbouw dient levensloopbestendig, duurzaam en energiezuinig te zijn. Daarnaast streven we naar voldoende woningen en woonvormen voor mensen met lichamelijke, psychische of psychosociale beperking, inclusief de nodige zorg- en welzijnsvoorzieningen. We signaleren hiervoor op dit moment verschillende knelpunten, onder andere door beperkte doorstroming in de sociale huursector en de beperkte toevoeging in deze categorie. Wanneer er meer woningen voor 1 á 2 persoonshuishoudens komen, leidt dat tot het vrijkomen van grotere gezinswoningen.

Vasthouden van jongeren:
De beschikbare ruimte in een dorp, moet bij voorkeur door mensen uit dat dorp gebruikt kunnen worden. Door zo'n gefaseerde ontwikkeling kan de identiteit behouden worden en kan het dorp organisch groeien. We zien daarom kansen voor CPO-ontwikkelingen geïnitieerd door mensen uit het dorp zelf. Bij voorkeur in de vorm van gemengde projecten voor en door jong en oud. Bij nieuwe toevoegingen vinden we het belangrijk dat bijgedragen wordt aan de diversiteit van het aanbod.

Een duurzame, toekomstgerichte woningvoorraad:
De vraag richt zich vooral op de goedkopere segmenten. Als er sprake is van een overaanbod in de duurdere sector, kan dit het voor ouderen lastig maken om te verhuizen naar een woning op maat. Er is wel vraag naar de duurdere sector, maar er is sprake van een kwalitatieve mismatch: de kwaliteit van de duurdere woningen die aangeboden worden, sluit niet aan op de kwaliteit van de gevraagde duurdere woningen. De vraag is of de markt dat zelf voldoende kan oplossen. We onderzoeken hiervoor de komende periode de mogelijkheden. In het algemeen zijn levensloopbestendige, duurzame, energiezuinige (gasvrije) en betaalbare woningen voor ons het uitgangspunt, zowel voor nieuwbouw als ook voor de bestaande bouw.

3.3.2.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Oldebroek

Het plan van de initiatiefnemer direct en indirect mee aan veel visiepunten en thema's van de Omgevingsvisie Oldebroek. De ontwikkeling draagt bij aan de doorstroom door het realiseren van ouderenwoningen en woningen voor 1 á 2 persoonshuishoudens. Door de inpassing draagt het initiatief bij aan de karakteristieke en ruimtelijke kwaliteit van het kleinschalige overgangsgebied.

3.3.3 Woonprogramma gemeente Oldebroek (2021)

Het Woonprogramma gemeente Oldebroek is een vervolg op de Woonvisie 2016-2020. In het Woonprogramma staat waar gebouwd gaat worden, wat voor soort woningen er moeten komen én voor wie. Het Woonprogramma is de basis voor gesprekken met woningcorporaties, zorgpartijen en ontwikkelaars om tot concrete (nieuwbouw) plannen te komen.

- Het aantal huishoudens in de gemeente Oldebroek neemt tot 2030 toe. De verwachting is dat de woningvoorraad groeit met 743 woningen.
- De groei van het aantal huishoudens komt voornamelijk door gezinsverdunning bij de doelgroep van 65 jaar en ouder. Doordat het aantal ouderen stijgt, zal de druk op de zorg toenemen. Met name vanwege de stijging van het aantal 80-plussers. In totaal zullen er tot 2030 circa 125 woonzorg plaatsen moeten worden gerealiseerd om aan de huidige en toekomstige vraag te voldoen.
- Jongeren kunnen binnen de gemeente steeds moeilijker aan een geschikte woning komen. De betaalbaarheid speelt daarbij een belangrijke rol. Om aan de onderkant van de markt voldoende goedkope woningen vrij te maken is doorstroming noodzakelijk. Dit begint met het toevoegen van geschikte woningen in het middel dure of dure segment.
- Door direct voor starters woningen te bouwen wordt er tijd gewonnen. Het nadeel daarvan is dat deze woningen concurreren met de goedkope woningen in de bestaande voorraad. Deze zullen dan moeilijker verkocht of verhuurd worden waardoor doorstroming kan worden belemmerd. Nieuwbouw van starterswoningen zal dan ook gedoseerd plaats moeten vinden.
- Het College van B&W van de gemeente Oldebroek heeft de ambitie om uitgaande van het scenario dat tot 2040 er 80.000 woningen in de regio Zwolle worden gebouwd, in te zetten op 900 extra woningen in de gemeente Oldebroek.

3.3.4 Programma vitaal platteland Oldebroek

Met dit programma wordt inzichtelijk gemaakt hoe samen wordt gewerkt aan gedragen keuzes voor het buitengebied. Op basis hiervan wordt duidelijk hoe de gemeente met initiatieven in het buitengebied om wil gaan en welke acties hieraan verbonden zijn. De aspecten van het programma welke relevant zijn voor dit initiatief, zijn in deze paragraaf weergegeven.

3.3.4.1 Missie en koerslijnen

Oldebroek is een rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving.

- Het behoud en versterken van het imago van de gemeente als een ‘groene, levendige woongemeente’
- Ervoor zorgen dat het landschappelijke en cultuurhistorische karakter zichtbaar en voelbaar is en blijft.
- Nieuwbouw en transformatie opgaven levensloopbestendig, duurzaam en klimaatneutraal bouwen.

Een gezonde fysieke en sociale leefomgeving is een prettige plek om te leven. De omgeving nodigt uit tot gezond gedrag en om elkaar te ontmoeten. De leefomgeving is een belangrijke pijler in integraal lokaal (gezondheids)beleid rondom thema’s als overgewicht, roken, eenzaamheid, sociale veiligheid en gezondheidsachterstanden.

3.3.4.2 Kleinschalige, gemengde overgangszone

De overgangszone is veelzijdig in afwisseling tussen open en geslotenheid en in functies. Dit gebied is van oudsher het meest dynamisch. Het is een aantrekkelijk woongebied. De landgoederen hebben ook een belangrijke ecologische functie en vormen een ecologische verbindingszone. Ook zijn de landgoederen vanuit cultuurhistorie van belang.

- Als randzone gericht op natuurherstel en tegengaan droogte voor de Veluwe
- Kansrijk voor de aanpak stikstof
- Kansrijk als pilotgebied voor een integrale aanpak vanuit de RES (landgoederenzone)
- Kansen voor het ontwikkelen van een aantrekkelijk kleinschalig woonlandschap rondom de kernen in combinatie met versterking van het landschap, aansluitend bij de karakteristieken van de landschappen.
- Versterk de recreatieve toegankelijkheid.
- De bebouwingsclusters en het ommeland moeten een vloeiend geheel vormen, zonder harde randen.
- Voor functieveranderingswoningen laten we het maximum per erf van 2 woningen los, mits daarbij wordt bijgedragen aan onze doelen op het gebied van water, energie, klimaat en natuur/biodiversiteit. Via maatwerk kunnen wellicht bijdragen worden behaald aan het bereiken van deze doelen. En natuurlijk mits één en ander zorgvuldig wordt ingepast in het landschap. Ook transformatie naar kleinschalige bedrijfjes of recreatieve functies behoort tot de mogelijkheden.

3.3.4.3 Voorlopig afwegingskader voor initiatieven

De gemeente ziet initiatieven (die niet passen in het bestemmingsplan c.q. tijdelijk omgevingsplan) als kansrijk indien:

- de ontwikkeling kwaliteit toevoegt aan het landschap en het gebied. Voor het landschap kunnen de kwaliteitsgidsen van de provincie en het gemeentelijke landschapsontwikkelingsplan een goed hulpmiddel zijn. Elke locatie vergt evenwel een zorgvuldige analyse van de landschappelijke context om op basis daarvan de landschappelijke versterking vorm te geven.

  Ze een bijdrage leveren aan:

- de vermindering van de stikstofbelasting van de natuurgebieden;

- de biodiversiteit. De soortenatlas van de gemeente een het biodiversiteitsplan kan hierbij als hulpmiddel worden gebruikt. Bij natuuronderzoeken in het kader van ontwikkelingen kijkt de gemeente niet alleen naar de gevolgen voor de natuurwaarden, maar ook naar de kansen voor ecologische meerwaarde.
- het voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering. Bij elke ontwikkeling zijn maatregelen mogelijk, hoe klein ook: Denk aan het onverhard laten van tuinen, groene daken, speelplaatsen schaduwvrij inrichten en isolatie en zonwering. Voorlichting en bewustwording zijn hierbij erg belangrijk.
- de energietransitie door energiezuinig ontwerp en/of het gebruik van duurzame vormen van energievoorziening.

3.3.5 Welstandsnota 2014

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Oldebroek is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel.

Welstandsniveau: Het plangebied valt in het welstandsniveau 1 wat inhoud dat een strenge welstandstoetsing van toepassing is.
Door de voormalige boerderij weer terug te brengen naar de oorspronkelijke uiterlijke verschijningsvorm in combinatie met het slopen van oude opstallen en het toevoegen van 3 woonblokken in de vorm van schuren zal dit initiatief in ruimtelijk opzicht een verbetering zijn. Ook zullen de bijgebouwen een karakteristieke uitstraling hebben en bijdragen aan het straatbeeld van de Zuiderzeestraatweg. De nieuw te bouwen woningen worden zo op de kavel gesitueerd dat de bestaande bomen in stand gehouden worden.

3.3.6 Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP)

In het kwalitatief Woningbouwprogramma geeft de gemeente Oldebroek aan dat ze voldoende woningen wil realiseren voor de woonbehoefte van haar bevolking. Door het bieden van een gevarieerd woningaanbod wordt er voor iedereen ruimte geboden om passende woonruimte te hebben. De vrijstaande woningen voorzien in huisvesting voor diverse doelgroepen in diverse prijsklassen.

3.3.7 Landschapsontwikkelingsplan 2006 (LOP)

In dit plan wordt ingezet om de ruimtelijke structuur van de diverse landschapstypes herkenbaar te houden. Bij het verder ontwikkelen van het initiatief zal ingezet worden om de houtwalstructuur in het weidegebied achter het perceel te versterken. In overleg met het Gelders Genootschap zal een erfadvies en landschapsadvies opgesteld worden.

Conclusie gemeentelijk beleid:

Het plan van de initiatiefnemer, het herstellen van de bestaande woning, en het realiseren van 16 additionele woningen onderverdeeld in 3 ‘schuren’ sluit op een groot aantal onderdelen aan op wat de gemeente in haar toekomstvisie beoogt en/of wat is vastgelegd in beleidskaders; met name wat betreft het realiseren van goedkope (huur)woningen voor starters en het bevorderen van doorstroming op de woningmarkt.

3.3.8 Geldend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is ‘Buitengebied 2007’. Het plangebied is bestemd als ‘Agrarisch 3’.

Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 3' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 2', mits:

a. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, waarbij het aantal woningen niet mag toenemen;
b. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, waarbij de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
c. het voormalige boerderijpand als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm wordt gehandhaafd;
d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    I. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    II. de milieusituatie;
    III. de woonsituatie

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op bovengenoemde punten.

4. Onderzoekskader

4.1 Bodem

Het huidige perceel terrein is deels bebouwd en in gebruik als agrarisch bedrijf met erf. Bodemvervuilende activiteiten hebben er voor zover bekend mag worden, niet plaatsgevonden.
Om te bepalen of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd worden. De resultaten daarvan zijn als bijlage toegevoegd.

4.2 Infrastructuur / Kabels en leidingen

Voor de ontsluiting van de woningen hoeft geen nieuwe uitrit naar de Zuiderzeestraatweg aangelegd te worden. Voor het parkeren bij de woning zal voor elke kavel voorzien worden in het parkeren op eigen terrein voor elk 3 voertuigen.
De toename van het aantal verkeersbewegingen zal voor de capaciteit van de verkeersafhandeling op de Zuiderzeestraatweg geen meetbare gevolgen hebben.
Op het bestaande perceel zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

4.3 Externe veiligheid

Het Besluit transportroutes gevaarlijke stoffen (Btev) geeft regels op het gebied van externe veiligheid voor de ruimtelijke inrichting rond wegen, waterwegen en spoorwegen met vervoer van gevaarlijke stoffen. Er gelden in principe geen beperkingen aan het ruimtegebruik in het gebied dat op meer dan 200 meter van een route of tracé ligt. Belangrijke transportroutes zijn op een afstand van ca. 2 km gelegen. Vanuit dit oogpunt zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van dit initiatief.

4.4 Bedrijven

In de nabije omgeving bevinden zich geen agrarische bedrijven. Op een afstand van ca. 100 meter is een bakkersbedrijf gevestigd. De voorgestelde ontwikkeling heeft geen negatieve gevolgen voor de bedrijfsvoering van deze bakkerij/bakkerswinkel.

4.5 Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.
Bij het ontwikkelen van plannen dient rekening gehouden te worden met eventueel bekende en/of te verwachten archeologische waarden. Gebieden met een hoge archeologische verwachting zijn weergegeven op de Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Op het betreffende perceel is er geen claim van een hoge archeologische verwachting.
De gemeente heeft in 2010 een archeologische verwachtingenkaart laten opstellen. Op deze kaart wordt het betreffende perceel en omliggend gebied aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In overleg met de regioarcheoloog zal bezien dienen te worden of een verkennend archeologisch onderzoek nodig is.

4.6 Flora en Fauna

De initiatiefnemer is verplicht om onderzoek te doen naar het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied.
Door FF Solutions is op 13 oktober 2020 een onderzoek uitgevoerd naar de flora en fauna in het projectgebied. Zie bijlage. Uit dit onderzoek worden een aantal aanbevelingen gedaan voor nader uit te voeren onderzoek. Bij een positief besluit op dit principeverzoek zal uitvoering gegeven worden aan verdere onderzoeken.

4.7 Geluid

Het plangebied ligt binnen de geluidszone van de Zuiderzeestraatweg (N308). Voor deze weg geldt volgens de wet Geluidshinder een grenswaarde van 48dB. De woning staat op de gemeentelijke B-lijst van woningen welke in aanmerking komen voor geluidswerende aanpassingen. Volgens deze lijst is de geluidsbelasting op de gevel 60 dB. Middels een te maken berekening zal duidelijk moeten worden welke geluidwerende maatregelen in de gevels benodigd zijn.

4.8 Water

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water Waarderen' wordt gemeentelijk beleid uiteengezet met betrekking tot duurzaam watergebruik wat erop gericht is om zo weinig mogelijk hemelwater via de riolering af te voeren. Hemelwater van de gebouwen op het perceel zal worden afgevoerd op de naastgelegen sloten. Verder heeft de bouw van een woning geen invloed op water-gerelateerde zaken.

5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling

5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten

Het initiatief, het in oorspronkelijke staat terug brengen van de karakteristieke boerderij middels het slopen van een aangebouwde woning en het bouwen van 3 schuren welke onderverdeeld zullen worden in 17 wooneenheden, zal zorgvuldig worden ingepast in het straatbeeld van de Zuiderzeestraatweg. Ten opzichte van de bestaande situatie zullen zichtlijnen en het straatbeeld verbeteren.

Het plan levert geen problemen op voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het projectgebied.

Ten aanzien van de infrastructuur aspecten levert het initiatief geen problemen op.

Een geluidsrapport zal in het verdere proces uitgevoerd dienen te worden.

6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het beoogde bouwplan waarvan dit projectbesluit wordt opgesteld, is een particulier initiatief en wordt door de initiatiefnemer voor eigen rekening en risico ontwikkeld. Voor de gemeente zijn daar verder geen kosten aan verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van de aanvragen om de omgevingsvergunning. Eventuele planschadekosten komen voor rekening van de initiatiefnemer.

6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid

In dit specifieke geval, het opdelen van de kavel en het bouwen van een woning, kan het gemeentestuur meedenken aan een maatwerk oplossing welke ten goede komt voor het straatbeeld. Verder kan het gemeentestuur meewerken aan het bouwen voor een specifieke doelgroep. Wel zal door de gemeente, na het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag de uitgebreide procedure, met ter inzage legging, gehanteerd dienen te worden.

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het projectbesluit maatschappelijk draagvlak heeft.

Het ontwerpbesluit zal, voor een periode van zes weken, ter inzage gelegd worden voor zienswijzen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en meegenomen worden in de besluitvorming.
De initiatiefnemer heeft de bewoners van omliggende woningen op de hoogte gebracht van het initiatief. De verklaringen van geen bezwaar zijn als bijlage toegevoegd.

7. Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het initiatief strookt met provinciaal en gemeentelijk beleid. Verder draagt het initiatief bij aan de maatschappelijke opgave welke de gemeente Oldebroek als doel heeft gesteld voor de toekomst.

Bij het verder ontwikkelen van het initiatief zullen er nadere onderzoeken gedaan dienen te worden m.b.t. geluidswerende maatregelen in de gevel. Daarnaast moet er een concreet erfinrichtingsplan ontworpen worden. Dit zal in samenwerking zijn met een landschapsarchitect.

8. Bijlagen

- fotobladen bestaande situatie
- Kopie bestaande hinderwetvergunning 07 februari 1984
- ingevulde vragenlijst bij de aanvraag hinderwetvergunning
- Quickscan flora en fauna van FF Solutions dd. 27 oktober 2020
- Verkennend bodemonderzoek Boluwa dd. 13 november 2018 en 14 januari 2019
- tekening bestaande bebouwing van Atlant bouwdiensten dd. 30 juli 2021
- tekening met maatvoering nieuwe situatie dd. 12 september 2022
- ontwerptekening nieuw te bouwen woningen dd. 12 september 2022
- verklaring van geen bezwaar van omwonenden