Gemeente Oldebroek

BESTEMMINGSPLAN
OOSTERWOLDE, OOSTENDORPERSTRAATWEG



Vastgesteld

Planidentificatie: NL.IMRO.0269.OW106-ON01

EDOK-RO
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955
@ info@edok-ro.nl

Documenttitel : Oosterwolde, Oostendorperstraatweg

Gemeente : Oldebroek

Opdrachtgever : N.O.M. BV

Status : : **Vastgesteld**

Datum : September 2021

Opsteller : EDOK-RO

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

Hoofdstuk 1 Inleiding **7**
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging van het plangebied 7
1.3 Huidige planologische regime 9
1.4 Bij het plan behorende stukken 9
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie **11**
2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwing van Oosterwolde 11
2.2 Huidige situatie 12
2.3 Gewenste situatie 13

Hoofdstuk 3 Beleid **15**
3.1 Rijksbeleid 15
3.2 Provinciaal beleid 17
3.3 Regionaal beleid 19
3.4 Gemeentelijk beleid 21

Hoofdstuk 4 Onderzoek **29**
4.1 Cultuurhistorie en Archeologie 29
4.2 Bodemkwaliteit 31
4.3 Ecologie 32
4.4 Externe veiligheid 34
4.5 Bedrijven en milieuzonering 36
4.6 Geluid 39
4.7 Luchtkwaliteit 41
4.8 Water 42
4.9 Verkeer en parkeren 44
4.10 Kabels en leidingen 45
4.11 Besluit milieueffectrapportage (MER) 46

Hoofdstuk 5 Plansystematiek **49**
5.1 Het plan 49
5.2 Toelichting op de plansystematiek 49
5.3 Handhaving 50

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan **51**
6.1 Economische uitvoerbaarheid 51
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 51

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen **53**
7.1 Vooroverleg 53
7.2 Inspraak 53
7.3 Zienswijzen 53

Bijlagen **55**
Bijlage 1 Woningmarkt onderzoek 57
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek 59
Bijlage 3 Asbestonderzoek opstallen 61
Bijlage 4 Stikstofdepositie berekening 63
Bijlage 5 Quickscan natuurtoets 65
Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai 67
Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai 69
Bijlage 8 Akoestisch onderzoek n.a.v. zienswijzen 71
Bijlage 9 Bedrijven en milieuzonering 73
Bijlage 10 Watertoets 75
Bijlage 11 Verkeersonderzoek 77
Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomst 16 juli 2018 79
Bijlage 13 Participatie buurt 81
Bijlage 14 Nota van beantwoording zienswijzen 83

Regels		**85**
Hoofdstuk 1	**Inleidende regels**	**87**
Artikel 1	Begrippen	87
Artikel 2	Wijze van meten	93
Hoofdstuk 2	**Bestemmingsregels**	**95**
Artikel 3	Groen	95
Artikel 4	Tuin	97
Artikel 5	Verkeer	99
Artikel 6	Wonen	101
Hoofdstuk 3	**Algemene regels**	**105**
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	105
Artikel 8	Algemene afwijkingsregels	107
Artikel 9	Algemene procedureregels	109
Artikel 10	Overige regels	111
Hoofdstuk 4	**Overgangs- en slotregels**	**113**
Artikel 11	Overgangsrecht	113
Artikel 12	Slotregel	115
Bijlagen		**117**
Bijlage 1	Nota parkeernormen	119
Bijlage 2	Inrichtingstekening	121
Verbeelding		**123**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de gronden nabij de Oostendorperstraatweg 81 - 83, 12 woningen van het type twee-onder-een-kapwoningen te realiseren. De betreffende percelen zijn nu bestemd en in gebruik voor agrarische, tuin en woondoeleinden. De ontwikkeling vormt straks een vloeiende ontsluiting tussen de Oostendorperstraatweg en de Wijnbergenerve in Oosterwolde.

Bij al haar projecten heeft initiatiefnemer de doelstelling dat haar ontwikkelingen een passend geheel vormen met de omgeving en voorzien in behoeftes vanuit o.a. de gemeente.

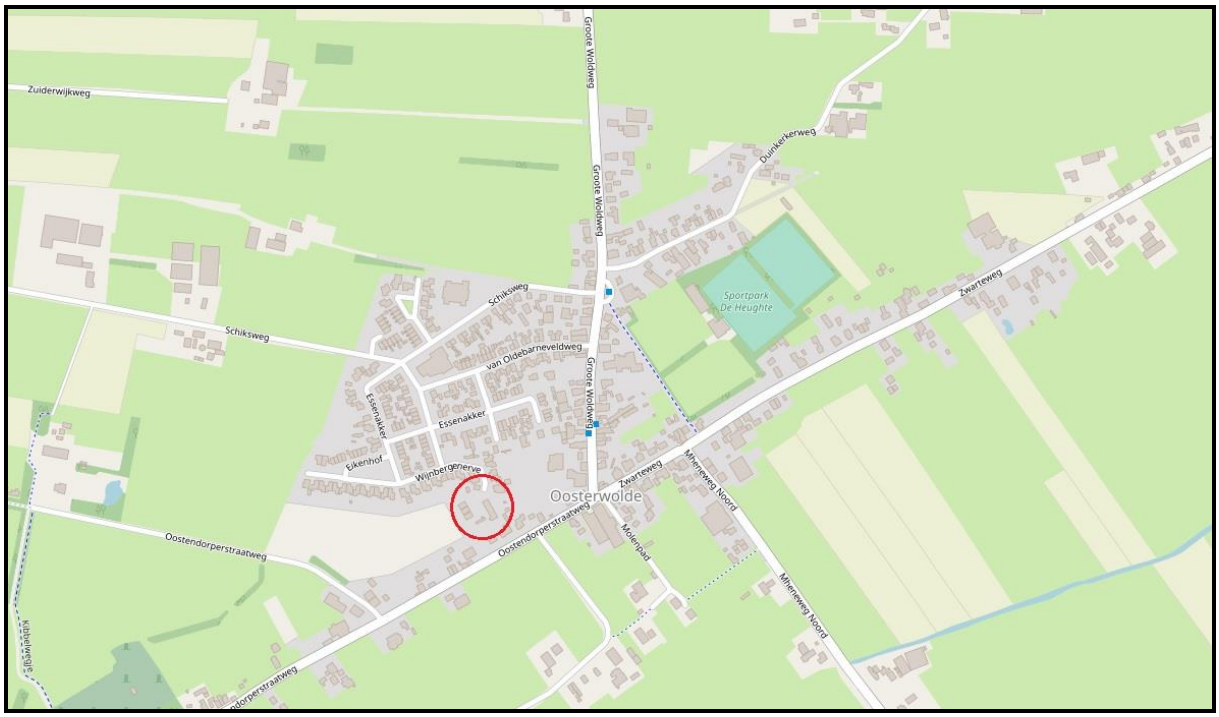
Met dit initiatief wordt een open locatie binnen de bebouwde kom van bebouwing voorzien. Deze ontwikkeling past geheel binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en sluit aan bij de heldere kaders voor het woonbeleid zoals vastgelegd in het vigerende gemeentelijke Woonvisie en het Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017. In Oosterwolde ligt de kwalitatieve vraag in de komende jaren sterk op het toevoegen van woningen in de koopsector. Het gaat hierbij met name om twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen.

Met dit plan meent de initiatiefnemer een bescheiden bijdrage te doen aan de doelstellingen die o.a. genoemd worden in de Woonvisie en het Woningmarktonderzoek met o.a. het bevorderen van de doorstroming op de woningmarkt en met het realiseren van aantrekkelijke woningen in een mooie omgeving met divers aanbod aan werkgelegenheid voor o.a. de hoger opgeleiden.

De initiatiefnemer is van mening dat deze ontwikkeling aan de Oostendorperstraatweg inspeelt op de verwachte marktvraag in de komende jaren en dat de gekozen woningbouwtypologie van twee-onder-een-kapwoningen goed past binnen het karakter van Oosterwolde. Het plan sluit goed aan bij de omliggende bebouwing en voorziet in een behoefte van Oosterwolde en haar (toekomstige) inwoners.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen tussen de lintbebouwing aan de Oostendorperstraatweg en de achterliggende woonwijk. Het plan voorziet in een verbinding tussen die gebieden.



Afbeelding 1.1: Globale ligging plangebied (bron: openstreetmap.org)

De locatie is gelegen achter de Oostendorperstraatweg 79, 81 en 83.



Afbeelding 1.2: Luchtfoto plangebied (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het plangebied is kadastraal bekend:

Gemeente : Oldebroek

Sectie : O

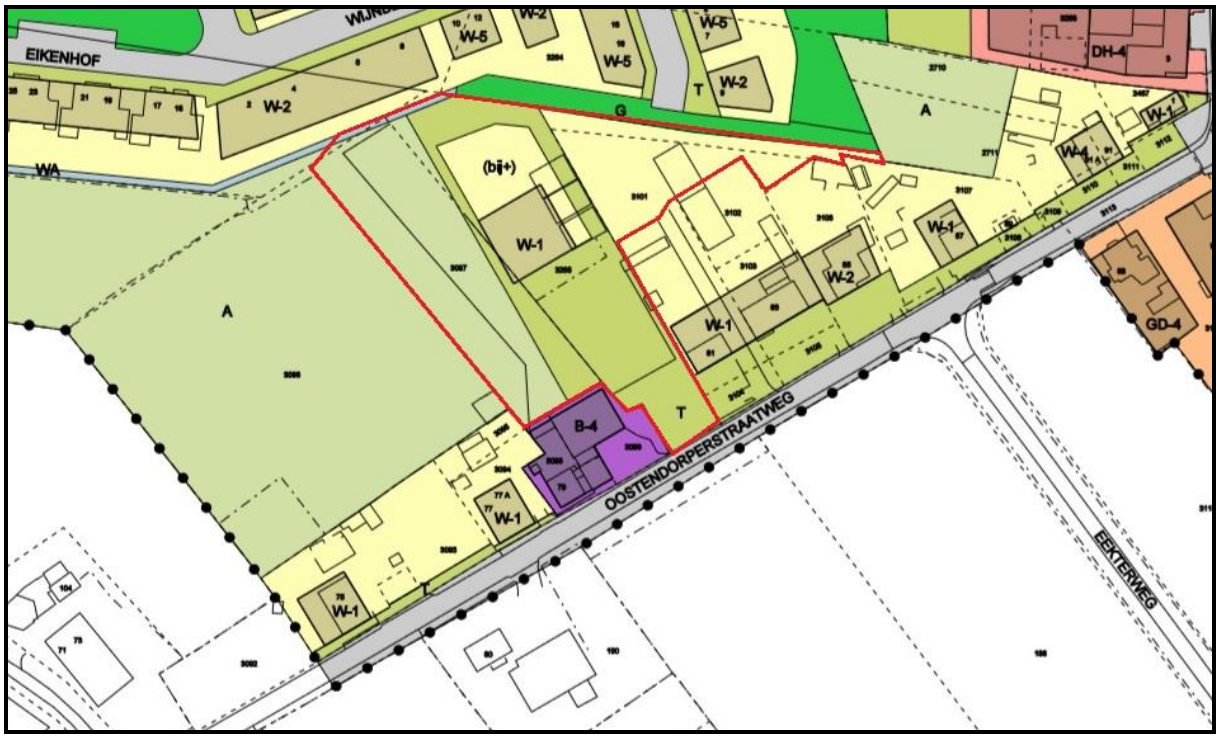
Nummers : 3361 en 3356



Afbeelding 1.3: Uitsnede kadastrale kaart met globale grens (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Huidige planologische regime

Voor het plangebied is van toepassing bestemmingsplan 'Oosterwolde Dorp 2005', welk onherroepelijk is geworden op 27 september 2009. Voor het plangebied geldt de enkel bestemming 'Agrarisch', 'Groen', 'Tuin' en 'Wonen - 1'. Binnen het aangegeven bouwvlak is een vrijstaande woning toegestaan, met een maximum goothoogte van 3,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De oppervlakte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt 210 m^2.



Afbeelding 1.4: Uitsnede vigerend bestemmingsplan met globale plangrens (rode lijn)(bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oosterwolde, Oostendorperstraatweg" bestaat uit de volgende stukken:

- de verbeelding (tek.nr.: NL.IMRO.0269.OW106-VG01 en een renvooi);
- regels (en bijbehorende bijlage).

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de gronden binnen het plangebied aangegeven. 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 bindend deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en gewenste situatie van het plangebied. 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 wordt ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording. Hoofdstuk 6 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 7 gaat tot slot in op de vooroverleg en inspraak.

Hoofdstuk 2 De huidige en gewenste situatie

2.1 Ontstaansgeschiedenis en bebouwing van Oosterwolde

De naam Oosterwolde verwijst naar de wouden, de moerasachtige oerbossen, die er vroeger waren en betekent Oosterwoud. Oosterwolde scheidde zich in 1300 af van het kerspel Elburg, waarbij ook de ontwikkeling begon om het moerasachtige land te ontginnen en in cultuurgrond om te zetten.

Doelmatige ontginning hield in eerste instantie systematische ontwatering in, wat bereikt werd door het graven van sloten, waarbij men vanaf een zogenaamde ontginningsas begon met in het veengebied sloten te graven evenwijdig aan die as. Hierbij werden haaks op de sloten de wegen aangelegd. Op deze manier ontstond de zogenaamde strokenverkaveling, met in deze gebieden een welvarende akkerbouw.

De steeds frequenter wordende stormen uit het noordwesten en het hiermee samenhangende opstuwende water van de IJssel in de richting van de nieuwe ontginningen, zorgden voor veel wateroverlast. In 1360 werd dan ook begonnen met de aanleg van dijken en waterbeheer. Deze dijken vormden tegelijkertijd de belangrijkste wegen in het gebied.

Ook werd er een polderbestuur ingesteld, waarmee de polder Oosterwolde behoorde tot één van de oudste regionaal vertegenwoordigende instellingen in Nederland. In de polder had zich in de loop der tijd een soort woonkern gevormd rond de kapel, op de plaats van het nu nog bestaande Kerkdorp, in het midden van de polder Oosterwolde. Deze kapel werd in de veertiende eeuw vervangen door de Sint Nicolaaskerk.

Oosterwolde is dus al een heel oud woongebied maar is nooit dichtbevolkt geweest. Het vormde een complexe gemeenschap, bestaande uit een aantal buurtschappen.

In 1845 werd de kerk van Oosterwolde vanuit het huidige Kerkdorp aan de Groote Woldweg, verplaatst naar de kruising met de Zwarteweg. De kerk werd gebouwd als zaalkerkje in neoromaanse stijl. Vanaf dat moment wordt de nederzetting bij de kruising Zwarteweg/Groote Woldweg niet langer 'Zandweg' maar Oosterwolde genoemd. Ten zuiden van de nieuwe kerk aan de Groote Woldweg was toen slechts een geringe concentratie van bebouwing aanwezig, evenals enige verspreid liggende hoeven langs de Zwarteweg. Verspreide bebouwing kwam ook al voor in een zone ongeveer halverwege tussen de Groote Woldweg en de Winterdijk, waarvan het landgoed Morren het meest belangrijk was.

Met de kerk verplaatste zich ook het sociale centrum van het Kerkdorp naar de Zandweg. Er werd een molen gebouwd en er kwam een pastorie tegenover de nieuwe kerk aan de Zandweg. Ook de school uit Kerkdorp werd afgebroken en weer opgebouwd aan de Zandweg. De groei van de gemeenschap bracht dus ook de vestiging van bedrijven van buiten de landbouw met zich mee, dat in de negentiende eeuw langzaam op gang kwam met dorpssmeden en bakkerijen en zich voortzette in de twintigste eeuw met onder meer slagerijen, een groentezaak en een melkzaak.

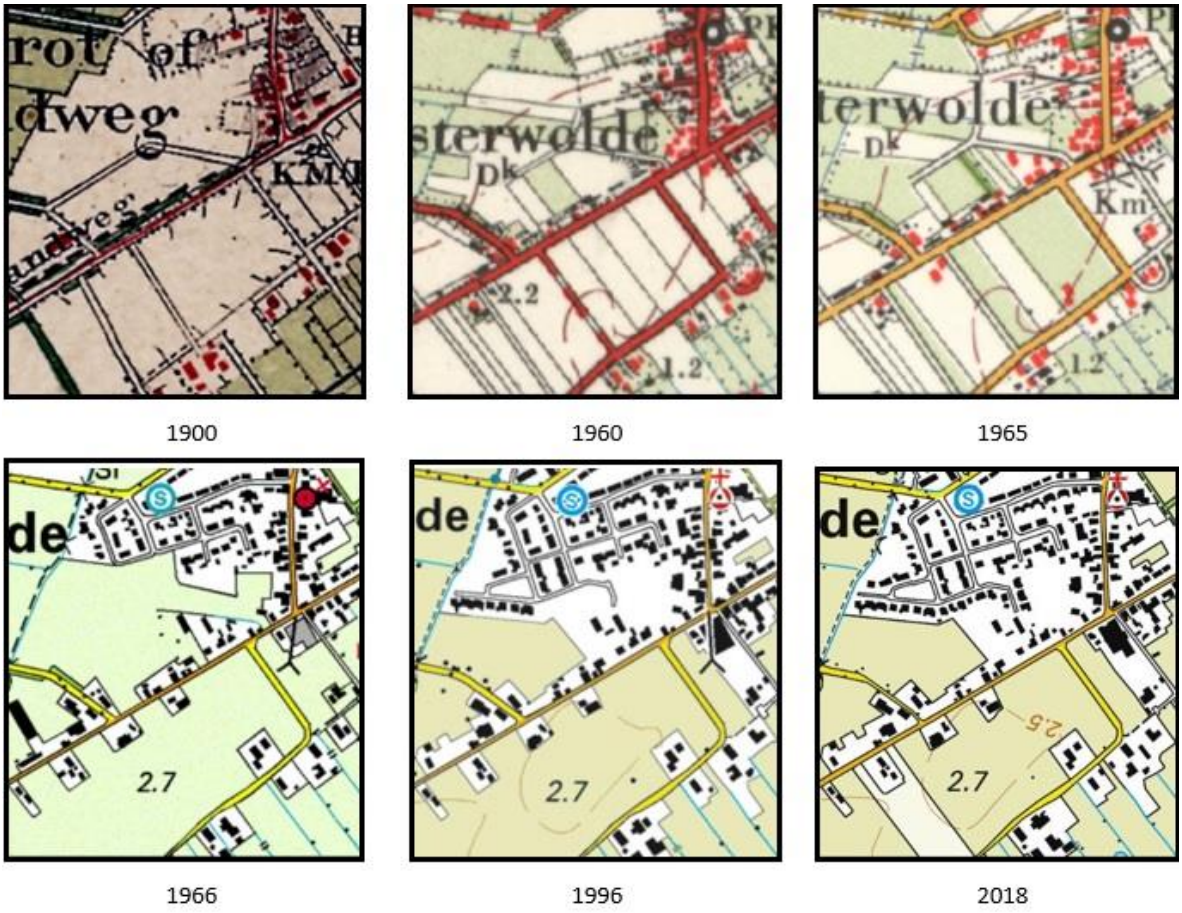
Aan het einde van de 19e eeuw is een echt dorp ontstaan, met het zuidelijke uiteinde van de Groote Woldweg als kern en een uitloper langs de Zwarteweg in oostelijke richting. De driehoek Mheneweg Noord/Zwarteweg/Groote Woldweg tekent zich duidelijk af als bebouwingskern in het agrarische verkavelingspatroon.

Het bebouwingspatroon is tot op heden in grote lijnen hetzelfde gebleven. Een verdichting van de bebouwing vond plaats langs de Zwarteweg, langs het begin van de Mheneweg Noord en langs het begin van de oude Duinkerkerweg. Ten westen van de oude dorpskern heeft een kleine uitbreiding plaatsgevonden, in de richting van het Landgoed Morren. De verdere woningbouw concentreerde zich vooral ten westen van de Groote Woldweg waar ook een dorpshuis en een school werden gebouwd.

Het plangebied

Uit kaartmateriaal van topotijdreis blijkt dat de Oostendorperstraatweg reeds in 1900 aanwezig is, met enige aangrenzende bebouwing. Het overige terrein bestaat dan uit onontgonnen terrein en later weiland.

Vanaf de jaren ’50 en ’60 wordt de bebouwing langs de doorgaande weg uitgebreid. In 1965 is de loods op het onderzoeksterrein voor het eerst weergegeven. De romneyloodsen (rode cirkel) zijn zichtbaar vanaf 1996. De noordelijk gelegen woonwijk is ontwikkeld vanaf 2009.



Afbeelding 2.1: Uitsnede topokaart (bron: www.topotijdreis.nl)

2.2 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van ruim 5.000 m^2 en is gelegen nabij de dorpskern van Oosterwolde, met uitzicht op het landgoed 'Morren'.



Afbeelding2.2: Foto met op de achtergrond landgoed 'Morren'.

De locatie bestaat uit een drietal romneyloodsen, een loods, grasland en bosschages.

Hierna volgen een aantal foto's van de locatie.







De locatie heeft een agrarische bestemming in het geldende bestemmingsplan. Om op deze locatie 12 woningen met de daarbij behorende wegen, parkeren en groen te kunnen realiseren moet hiervoor het bestemmingsplan worden aangepast, waardoor het planologisch is geregeld dat er gebouwd kan worden.

2.3 Gewenste situatie

Op de locatie wil de initiatiefnemer 12 woningen realiseren.



Afbeelding 2.3: Verkaveling

Stedenbouw

De locatie voor de 12 woningen is door zijn vormgeving en ligging goed in te passen tussen de bestaande woonwijk en de Oostendorperstraatweg. De gekozen woningbouwtypologie van twee-onder-een-kapwoningen past goed binnen het karakter van Oosterwolde.

De woningen en de bijbehorende percelen hebben goede afmetingen. De gemiddelde perceelgrootte is circa 400 m2. De Wijnbergenerve krijgt een vloeiende aansluiting, uitsluitend ten behoeve van langzaamverkeer en hulpdiensten en wordt aangesloten op de Oostendorperstraatweg.

De ruimte is ingedeeld met haaks- en langsparkeren. De weg wordt begeleid door bomen in het groen. Het zijerf van Oostendorperstraatweg 81 krijgt een groenbuffer voor een noodzakelijke scheiding tussen privé en openbaar. De voorzijde van de woningen worden op de grens met het openbaar begeleid door een haag, waardoor een eenheid ontstaat.

De woningen

De woningen krijgen een goothoogte en bouwhoogte van maximaal 6 en 10 meter. Qua architectuur wordt aangesloten op de bebouwing in de directe omgeving. Dit geldt ook voor kleur en materiaal gebruik.

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol.
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijntakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvechtdelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw.
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe).
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenergienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Conclusie

Dit plan treft geen nationale belangen en is niet in strijd met dit beleid.

3.1.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

1. Defensie
   a. Militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen
   b. Militaire terreinen
2. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen
3. Natuurnetwerk Nederland
4. Primare waterkeringen buiten het kustfundament
5. IJsselmeergebied

Defensie:

- Militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen

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

- Militaire terreinen

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

Hoofdwegen en landelijke spoorwegen:

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

Natuurnetwerk Nederland:

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

IJsselmeergebied:

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

In het Barro worden regels gesteld omtrent de bescherming van militaire terreinen en onveilige gebieden hier buiten door het opnemen van een gebiedsaanduiding. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van het Artillerie Schietkamp en het bijbehorende onveilige gebied is het opnemen van een aanduiding 'onveilig gebied' niet nodig.

Conclusie

Voor het plangebied gelden geen nationale belangen waarmee rekening gehouden hoeft te worden. Dit bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR 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.´

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak (ABRvS 28 juni 2017; ECLI: NL: RVS:

2017: 1724) dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 12 woningen mogelijk. In dit plan is daarom sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van het Bro.

In 2019 is door Companen een woningmarkt onderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1). Hieruit blijkt:

Kwantitatieve behoefte

Voor de kwantitatieve woningbehoefte baseerd het rapport zich op de meest recente huishoudensprognose van de Provincie Gelderland (2017). Op basis van de huidige plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Oldebroek nog ruimte is voor circa 350 woningen aan extra harde plancapaciteit in de periode tot 2030. De totale plancapaciteit in Oosterwolde bestaat uit 124 woningen en dit is hoofdzakelijk zachte plancapaciteit. Gelet op de woningbehoefte in Oosterwolde is het noodzakelijk om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit.

Als er in de komende jaren onvoldoende aanbod wordt gerealiseerd in Oosterwolde is het zeer reëel om te veronderstellen dat een deel van de (jonge) huishoudens de gemeente zal verlaten.

Kwalitatieve behoefte

In Oosterwolde ligt de kwalitatieve vraag in de komende jaren sterk op het toevoegen van woningen in de koopsector. Het gaat hierbij met name om twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen en in iets mindere mate rijwoningen. Naast ontwikkeling in projectmatige bouw lijkt er ook grote vraag te zijn naar kavels waar huishoudens zelfstandig een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning kunnen realiseren.

Uit het woningmarktonderzoek (zie ook 3.4.5) blijkt dat er een duidelijke behoefte is aan twee-onder-een-kapwoningen. Doordat potentiële kopers veelal een goedkopere woning achterlaten zal er sprake zijn van doorstroming, waardoor ook starters aan een woning kunnen komen.

Overleg

De plannen: Hart van Oosterwolde (68 woningen), Groote Woldweg 6 (4 woningen), Oostendorperstraatweg 81 en 83 (12 woningen) en plan Schiksweg (24 woningen) worden allemaal in ongeveer dezelfde periode gerealiseerd. Door de drie initiatiefnemers van deze plannen is onderling en in samenspraak met de gemeente en provincie overleg en afstemming geweest over wie welke type woningen, voor welke doelgroep gaat bouwen, zodat er op de marktvraag kan worden ingespeeld en men niet in elkaars vaarwater komt.

Conclusie

Uit bovenstaand blijkt dat duidelijk dat er behoefte is aan twee-onder-een-kapwoningen is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie gaaf Gelderland vastgesteld en op 1 maart in werking getreden.

De provincie wil Gelderland in de toekomst ‘gaaf’ houden, en vindt dat daar nu wat voor gedaan moet worden. De provincie staat voor stevige uitdagingen. De wereld verandert ingrijpend en snel. Er zijn grote, grensoverschrijdende ontwikkelingen die ook Gelderland raken. Het energievraagstuk, klimaatverandering, uitputting van grondstoffen, kwetsbare biodiversiteit, verdere verstedelijking in combinatie met krimp, toenemende mobiliteit op de weg en in de lucht, digitalisering, internationalisering.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Dat is het streven. Dat is waar de provincie aan wil werken. Dit doet de provincie door bij de uitoefening van onze taken de focus te leggen op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland. Met behulp van zeven ambities geeft de provincie hier richting aan.

1. Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
2. Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer.
3. Circulaire economie: 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.

Een visie met werking: vier Gelderse DOE principes

De provincie wil ontwikkelingen stimuleren, ruimte maken voor nieuwe technologieën en werkgelegenheid, kansen pakken op het terrein van duurzaamheid, economische kracht en verbondenheid. Niet zomaar en overal, maar met oog voor de veiligheid en de kwaliteiten die Gelderland uniek maken.

Doe-principes in het kort:

- Doen: breed kijken met focus en zoeken actief ruimte.
- Laten: niets stimuleren buiten de visie.
- Zelf: verantwoording nemen en geven van het goede voorbeeld.
- Samen: het samen doen met oog voor innovatie.

Wat blijft de provincie doen

Ruimtelijk beleid

De provincie zet zich in voor vitale steden en dorpen en voor een duurzame verstedelijking, gericht op versterking van de stedelijke netwerken, gecombineerd met aandacht voor de vitaliteit van kleine kernen en dorpen. De kwalitatieve regionale opgave voor wonen is van provinciaal belang, net als het belang dat bij locaties met een bovenlokaal ontwikkelpotentieel die potenties benut worden. Het beleid voorziet in provinciale kaders voor het terugdringen van leegstand en overcapaciteit in gemeentelijke plannen en voor zorgvuldige locatie-afwegingen op regionaal niveau, waarbij de ladder voor duurzame verstedelijking wordt ingezet. Voor wonen en werken geldt een regionale aanpak die gericht is op een gezonde en veilige woonomgeving, waarin mensen zich met elkaar verbonden voelen en die goed bereikbaar is en goede voorzieningen heeft.

Waterbeleid

De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem.

Milieubeleid

Een gezonde en veilige leefomgeving is de hoofdzaak van het milieubeleid. Dit vraagt om provinciaal beleid dat zorgt voor goede milieukwaliteit en veilige ruimtelijke keuzes. Gezondheidsschade, onacceptabele risico's en onaanvaardbare geur- en geluidhinder moeten worden voorkomen. De provincie streeft naar een op gezondheid gericht benadering van de kwaliteit van de leefomgeving en het milieu.

Natuur- en landschapsbeleid

De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. Het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities.

Verkeers- en vervoerbeleid

De provincie streeft naar een veilige, betrouwbare en duurzame mobiliteit, als hoofdzaak van het verkeers- en vervoersbeleid.

Conclusie

Door de realisatie van de woningen wordt getracht dat niet nog meer jongeren de gemeente Oldebroek verlaten. Door de realisatie van dit plan is de verwachting dat er sprake zal zijn van doorstroming.

Het plangebied ligt niet in het nationaal landschap, groene ontwikkelzone, waardevol open gebied e.d.. De ontwikkeling van de 12 woningen past binnen de ambities van de omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee de provincie haar ambities realiseert. De omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Voor de planontwikkeling is het thema Wonen van belang.

Wonen

In artikel 2.2.1.1 (Wonen) is bepaald dat in een bestemmingsplan nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts worden toegestaan wanneer dit past in het Kwalitatief Woonprogramma voor de betreffende regio en het Regionaal Programma Wonen. Het gaat om alle nieuwe woningen die in een bestemmingsplan worden opgenomen, dus ook woningen die ontstaan door woningsplitsing, vrijkomende agrarische bebouwing etc.

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;
d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Conclusie

Eén van de doelstellingen uit de Omgevingsvisie betreft het borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving. Daarbij is het van belang om te ontwikkelen met kwaliteit en recht te doen aan de kwaliteiten van het gebied. Onderhavig plan betreft een functiewijziging van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen, die is ingepast in de omgeving. De ontwikkeling past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsvisie Gelderland.

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Het plangebied heeft geen overlap met relevante zoneringen in de Omgevingsvisie. Op grond van de bepalingen opgenomen in de omgevingsverordening gelden er geen restricties of specifieke regels ten aanzien van de uitvoering van dit plan. Het provinciaal beleid werpt geen belemmeringen op voor de uitvoering van dit plan.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

Algemeen

De gemeenten in Regio Noord-Veluwe werken al jaren samen aan verschillende ruimtelijke en maatschappelijke thema's. Op het gebied van ruimtelijke ordening en volkshuisvesting zijn dat de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Oldebroek, Putten, Hattem en Heerde. Dit heeft in de afgelopen jaren geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo hebben de regiogemeenten samen met de provincie Gelderland en de Noord-Veluwse woningcorporaties het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 voor Noord-Veluwe vastgesteld. Eerder is de Regionale Woonagenda 2012-2013 opgesteld.

Mede met het oog op nieuwe afspraken met de provincie in het kader van de Kwantitatieve Opgave Wonen, dat het oude Kwalitatieve Woningbouw Programma vervangt), hebben de samenwerkende gemeenten in Regio Noord-Veluwe deze Visie op Wonen in de regio opgesteld.

Kwantitatieve behoefte

Hoewel de huishoudensgroei in de komende decennia afvlakt, blijft er een behoefte aan extra woningen. Op regioniveau zet de groei van het aantal huishoudens door in de toekomst. In de periode 2013 tot 2020 stijgt het aantal huishoudens naar verwachting met 5%. Dat zijn 4.300 huishoudens (zie onderstaande tabel voor de bandbreedte van de prognose op lokaal niveau). Als gevolg van de plannen ten aanzien van scheiden van wonen en zorg komen daar in dezelfde periode nog eens circa 1.300 huishoudens bij. Dit zijn huishoudens die voorheen in verzorgingshuizen zouden gaan wonen, en die als gevolg van de wijzigende regelgeving voortaan in gewone woningen en gewone wijken blijven wonen. De totale groei op de woningmarkt waar we in de periode tot 2020 rekening mee houden, is dus circa 5.600 huishoudens.

	Bandbreedte tot 2020 op basis van scenario's huishoudensprognose	**Extramuralisatie tot 2020 (huishoudens)**	**Totaal bandbreedte tot 2020 (huishoudens)**
Elburg	290-450	130	420-580
Ermelo	530-700	230	760-930
Harderwijk	1.210-1.640	290	1.500-1.930
Hattem	230-270	50	280-320
Heerde	290-330	130	420-460
Nunspeet	450-540	210	660-750
Oldebroek	320-430	100	420-530
Putten	360-560	140	500-700

Kwalitatieve behoefte

De groei van huishoudens doet zich met name voor bij de kleinere (vooral oudere) huishoudens. De hoeveelheid, kwaliteit en geschiktheid van bestaande én nieuwe woningen voor kleinere en oudere huishoudens is van belang. Nieuwbouw zal plaats moeten vinden op vraaggestuurde en kleinschalige wijze.

Samenvattend kan de ontwikkeling van de woningbehoefte als volgt worden geduid:

- Groei met name in categorie 1- en 2-persoonshuishoudens;
- Grote behoefte aan nultreden/levensloopbestendig;
- Behoefte aan sociale huur (vooral senioren);
- Beperktere behoefte aan huurwoningen in de vrije sector;
- Blijvende behoefte aan duurdere koopwoningen;
- Dreigend overschot aan gewone rijwoningen in de koopsector.

Conclusie

Kwantitatief gezien is nog voldoende ruimte om nieuwe woningen in de regio te realiseren. Kwalitatief gezien speelt de voorgenomen ontwikkeling in op de behoefte aan twee-onder-een-kapwoningen.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek

Op 18 februari 2003 heeft de raad van de gemeente Oldebroek de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek vastgesteld. In de structuurvisie zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. In de visie wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. Aangegeven wordt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw. Centraal in de visie staat de gedachte dat de gemeente Oldebroek haar eigen identiteit wil bewaren. Met deze gedachte als uitgangspunt geeft de gemeente aan wat er in de komende jaren wel en niet kan.

Er zijn zes kernen: Wezep, Oldebroek, Oosterwolde, Noordeinde, 't Loo en Hattemerbroek. Omdat alle kernen een eigen karakter hebben, wordt voor elke kern een eigen ontwikkelingsvisie gehanteerd. Het merendeel van de ontwikkelingen wordt geconcentreerd in de hoofdkernen Wezep en Oldebroek. Om redenen van leefbaarheid wil de gemeente echter ook in de kleinere kernen woningen blijven bouwen.

3.4.2 Volkshuisvesting

3.4.2.1 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 - 2020

De 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 - 2020' is vastgesteld op 7 juli 2016.

Doelstelling vitale kernen:

- Kernwaarden: sociale samenhang en aandacht voor elkaar.
- Leefbaarheid niet voor, maar door bewoners.
- Inspanningen: tenminste gelijkblijvende bevolkingsomvang, zo mogelijk een lichte groei, met een evenwichtige opbouw.
- Drie doelgroepen speciale aandacht:
  1. Jongeren (tot 30 jaar): extra aandacht voor woningen en voorzieningen.
  2. Hoger opgeleiden: aantrekkelijke woningen in een mooie omgeving met divers aanbod aan werkgelegenheid, ruimte voor creatief ondernemerschap.
  3. Ouderen (55 plus): goede voorzieningen, de juiste zorg, de juiste woonvormen

De doelstelling voor het woonaanbod zijn:

- onderscheid woonmilieus: starterswoningen, centrumwonen, landelijk wonen, woonwerkwoningen;
- woningen voor starters en senioren, levensloopbestendig en nabij voorzieningen;
- woningen in luxere segment en buitengebied;
- bedienen specifieke doelgroepen;
- uitleglocaties en herstructurering bestaande wijken;
- beperkt en kleinschalig toevoegen in kleinere dorpen Noordeinde, ¡¦t Loo, Oosterwolde en Hattemerbroek (extra focus);
- in Oldebroek en Wezep ruimte voor grotere projecten (versterkt draagvlak voorzieningen en beide dorpsharten);
- zo mogelijk en naar behoefte toepassen van ¡¥generatiewoningen.

De centrale doelstelling van de woonvisie is: Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek.

Om die doelstelling te bereiken, zijn 4 pijlers geformuleerd, waarop het woonbeleid is gefundeerd, te weten:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
2. Wonen met welzijn en zorg.
3. Duurzaamheid.
4. Vitale kernen met actieve, betrokken inwoners.

De gemeente Oldebroek wil voldoende keuzemogelijkheden voor woningzoekende huishoudens nu en in de toekomst. Daarbinnen wil de gemeente voldoende keuzemogelijkheden voor mensen in de verschillende inkomensklassen, van laag tot hoog.

De gemeente Oldebroek beseft dat een aantal doelgroepen kwetsbaar is op de woningmarkt en zonder extra aandacht moeilijk zelfstandig aan geschikte woningen kan komen. De gemeente wil

daarin een extra verantwoordelijkheid voor nemen.

Deze doelgroepen zijn: lagere inkomensgroepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten, starters en ouderen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw waar de komende jaren in Oosterwolde behoefte aan is. Vorenstaande wordt bevestigd in Bijlage 1 en paragraaf 3.3.1 en 3.4.5. Qua woningtype en aantallen is rekening gehouden met de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en afgestemd met de andere plannen voor woningbouw.

De voorgenomen realisatie van twaalf woningen zorgt er voor dat er sprake zal zijn van doorstroming, waardoor starters ook een kans krijgen op de woningmarkt.

Op basis van het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de ‘Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020’.

3.4.2.2 Kwalitatief woonprogramma

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

Conclusie

In 2017 is er een woningmarktonderzoek uitgevoerd voor de gehele gemeente Oldebroek op basis waarvan is geconcludeerd dat er tot 2030 behoefte is aan het toevoegen van circa 800 woningen, waarvan circa 600 woningen in de koopsector en de overige 200 woningen in de huursector waarvan circa 60% in het sociale segment. In de koopsector ligt het accent van de vraag op middeldure en dure vrijstaande woningen, middeldure tweekappers en goedkope en middeldure rijwoningen.

Onderhavige ontwikkeling maakt 12 halfvrijstaande woningen mogelijk en sluit hiermee aan op de woningbehoefte.

3.4.3 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 - 2020

De 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 - 2020' is vastgesteld op 7 juli 2016.

Doelstelling vitale kernen:

- Kernwaarden: sociale samenhang en aandacht voor elkaar.
- Leefbaarheid niet voor, maar door bewoners.
- Inspanningen: tenminste gelijkblijvende bevolkingsomvang, zo mogelijk een lichte groei, met een evenwichtige opbouw.
- Drie doelgroepen speciale aandacht:
  1. Jongeren (tot 30 jaar): extra aandacht voor woningen en voorzieningen.
  2. Hoger opgeleiden: aantrekkelijke woningen in een mooie omgeving met divers aanbod aan werkgelegenheid, ruimte voor creatief ondernemerschap.
  3. Ouderen (55 plus): goede voorzieningen, de juiste zorg, de juiste woonvormen

De doelstelling voor het woonaanbod zijn:

- onderscheid woonmilieus: starterswoningen, centrumwonen, landelijk wonen, woonwerkwoningen;
- woningen voor starters en senioren, levensloopbestendig en nabij voorzieningen;
- woningen in luxere segment en buitengebied;
- bedienen specifieke doelgroepen;
- uitleglocaties en herstructurering bestaande wijken;
- beperkt en kleinschalig toevoegen in kleinere dorpen Noordeinde, ¡¦t Loo, Oosterwolde en Hattemerbroek (extra focus);
- in Oldebroek en Wezep ruimte voor grotere projecten (versterkt draagvlak voorzieningen en beide dorpsharten);
- zo mogelijk en naar behoefte toepassen van ¡¥generatiewoningen.

De centrale doelstelling van de woonvisie is: Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek.

Om die doelstelling te bereiken, zijn 4 pijlers geformuleerd, waarop het woonbeleid is gefundeerd, te weten:

1. Beschikbaarheid en betaalbaarheid.
2. Wonen met welzijn en zorg.
3. Duurzaamheid.
4. Vitale kernen met actieve, betrokken inwoners.

De gemeente Oldebroek wil voldoende keuzemogelijkheden voor woningzoekende huishoudens nu en in de toekomst. Daarbinnen wil de gemeente voldoende keuzemogelijkheden voor mensen in de verschillende inkomensklassen, van laag tot hoog.

De gemeente Oldebroek beseft dat een aantal doelgroepen kwetsbaar is op de woningmarkt en zonder extra aandacht moeilijk zelfstandig aan geschikte woningen kan komen. De gemeente wil daarin een extra verantwoordelijkheid voor nemen.

Deze doelgroepen zijn: lagere inkomensgroepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten, starters en ouderen.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in woningbouw waar de komende jaren in Oosterwolde behoefte aan is. Vorenstaande wordt bevestigd in Bijlage 1 en paragraaf 3.3.1 en 3.4.5. Qua woningtype en aantallen is zoveel mogelijk rekening gehouden met de uitkomsten uit het woningmarktonderzoek en afgestemd met de andere plannen voor woningbouw.

De voorgenomen realisatie van twaalf woningen zorgt voor doorstroming, waardoor starters ook een kans krijgen op de woningmarkt.

Hiermee is het voornemen in overeenstemming met de ‘Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020’.

3.4.4 Omgevingsvisie Oldebroek

De Omgevingsvisie Oldebroek is op 13 december 2018 vastgesteld. De Omgevingsvisie Oldebroek geeft de koers, die samen met de partijen uit de samenleving uitgestippeld is en waar vervolgens samen invulling aan is gegeven. De koers is niet nieuw, de gemeente borduurt voort op de ‘Toekomstvisie Oldebroek 2030’.

De gemeente werkt samen met de gemeente Nunspeet en Elburg (NEO) aan een visie op de ondergrond (PDF) als basis voor / uitwerking van de Omgevingsvisie: de bodem is immers de drager voor de fysieke leefomgeving. De bodem is voorwaarde stellend en tegelijk ook voorwaardenscheppend, voor het bereiken van verschillende maatschappelijke opgaven en behoeften, zoals op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, maar bijvoorbeeld ook een aangenaam en gezonde woon- en leefomgeving. Daarnaast herbergt de bodem ook onze historie.

Visie Oldebroek op hoofdlijnen:

1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving

Kernpunten:

- voldoende woonmogelijkheden voor jong en oud in alle dorpen;
- het behoud en waar dat mogelijk is ook het versterken van het imago van Oldebroek als een ‘groene, levendige woongemeente’
- ervoor zorgen dat ons landschappelijke en cultuurhistorische karakter zichtbaar en voelbaar is en blijft;
- nieuwbouw en transformatie opgaven levensloopbestendig, duurzaam en klimaatneutraal bouwen.

2. Ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan

Kernpunten

- werken aan vitale dorpen met een aantrekkelijk dorpshart;
- voldoende ruimte voor spelen, bewegen en ontmoeten;
- streven naar een dorpshuis en een basisschool voor ieder dorp;
- het faciliteren van een redzame gemeenschap: zelfsturing in de dorpen op basis van dorpsagenda’s.

3. Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets- en wandelgebied

Kernpunten:

- het trots zijn op ons fraaie landschap en dit uitdragen;
- het behouden en versterken van de diversiteit van het landschap, zorg dragen voor goede verbindingen onderling en het beter toegankelijk maken;
- inspelen op de veranderde wensen van toeristen en recreanten.

4. Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente

Kernpunten:

- het versterken van een gezond ondernemingsklimaat, met voldoende mogelijkheden voor bijvoorbeeld de innovatieve maak- en voedselindustrie, voor alle opleidingsniveaus;
- het waar mogelijk versterken van de kwaliteit van de bestaande bedrijventerreinen en daarnaast het voortzetten van gerichte acquisitie voor de ontwikkeling van het nieuwe terrein H2O.

5. Goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit

Kernpunten:

- het samen met andere gemeenten en hogere overheden blijven werken aan het verbeteren van de bereikbaarheid en het voorkomen van nieuwe knelpunten op het gebied van infrastructuur en bereikbaarheid;
- verbeteren van het fietspadennetwerk en extra aandacht voor bereikbaarheid via het openbaar vervoer • een nieuwe aansluiting op de A28.

6. Oldebroek klimaatneutraal

Kernpunten:

- Oldebroek profileren als ‘duurzame gemeente’;
- prioritair stellen van deze maatschappelijk urgente opgave;
- maatwerk leveren door een optimale landschappelijke inpassing.

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. Daarnaast is ook voor de 6 kernen een IDee-kaart opgesteld.

Idee-kaart Kern Oosterwolde

Ontwikkelingsrichting kern Oosterwolde:

- Samen met de bewoners werken aan het behoud van de leefbaarheid en de vitaliteit van de kern. Woningbouw voor de eigen, lokale behoefte is hiervoor belangrijk. Hiervoor zijn mogelijkheden, mits er sprake is van een goede landschappelijke- of ruimtelijke inpassing. We hebben hierbij aandacht voor zowel jongeren/starters als passende woonvormen voor senioren.
- Samen met de inwoners werken we aan het behoud van de huidige voorzieningen. Dit komt nadrukkelijk naar voren uit het plan voor het Hart van Oosterwolde, een initiatief van inwoners. Momenteel wordt de haalbaarheid in kaart gebracht.
- Een multifunctionele voorziening en ontmoetingsruimte is voor de leefbaarheid van het dorp van groot belang. Een verdere verbreding van het gebruik van het dorpshuis wordt gestimuleerd, waarbij ook gedacht kan worden aan een informatiepunt.
- Ook een openbare speelplek is van belang voor de leefbaarheid van de kern.
- Het versterken van de recreatiefunctie is een kans voor de leefbaarheid en vitaliteit van Oosterwolde. Voor bestaande voorzieningen wordt een kwaliteitsimpuls gestimuleerd.
- De ervaren overlast van het (doorgaande) verkeer en de verkeersonveiligheid is een aandachtspunt voor het nieuwe verkeers- en vervoersplan. Vooral de smalle wegen in combinatie met het landbouwverkeer zijn hiervoor de reden.

Aandachts-/uitgangspunten kwaliteit en leefbaarheid:

- Ontwikkelingen van nieuwbouw heeft de voorkeur naar inbreidings- en herontwikkelingslocaties, daarnaast is overweegbaar om zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwingsstructuren te

gaan bouwen. Belangrijk aandachtspunt is een goede inpassing in de directe omgeving en zo mogelijk een versterking van de groenstructuren die de aantrekkelijkheid van de kern versterken en het contrast met het open omliggende gebied vergroten.
- Zorgvuldig omgaan met het groen in de kern en de aansluiting daarvan op de groenstructuren in het buitengebied.
- Behoud van de open landschappelijke, agrarische karakteristiek. Bij ontwikkelingen aan/in de dorpsrand moet zorg gedragen worden voor een goede overgang naar/ verweving met het buitengebied.

Conclusie

Het plan sluit goed aan bij de punten 1 en 6 van de Omgevingsvisie, te weten 'Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving' en 'Klimaatneutraal'. Bij de realisatie van de twaalf woningen (voor jong en oud) is sprake van inbreiding en door de realisatie van de woningen ontstaat er doorstroming, waardoor starters ook een kans krijgen in Oosterwolde en wordt voorkomen dat zij naar elders vertrekken, waardoor Oosterwolde zal vergrijzen. De percelen zijn groot genoeg om de woningen levensloopbestendig te bouwen of t.z.t. te maken.

Er is hier sprake van een inbreidingslocatie, waarbij aansluiting is gezocht bij de aangrenzende woonwijk.

De woningen worden duurzaam gebouwd en met betrekking tot energie wordt conform het Bouwbesluit gasloos gebouwd. Er wordt zoveel als mogelijk BENG (bijna energie neutraal) gebouwd. Daarnaast wordt rekening gehouden met LED verlichting en worden de woningen voorzien van zonnepanelen.

3.4.5 Woningmarktonderzoek 2017

In 2019 is door Companen een woningmarktonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 1 Woningmarkt onderzoek). In 2017 heeft Companen voor de gemeente Oldebroek een breed woningmarktonderzoek uitgevoerd, waarin onder andere de ontwikkeling van de kwantitatieve en de kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld is gebracht. Het onderzoek is uitgevoerd op het niveau van twee gebieden binnen de gemeente, Oldebroek e.o. en Wezep e.o., gescheiden door de A28. Nu ligt de vraag voor verder in te zoomen op één van de kernen binnen de gemeente, Oosterwolde.

In Oosterwolde wordt de nodige druk ervaren op met name de koopwoningenmarkt. Er zijn diverse plannen voor het toevoegen van woningen in en aan de kern. Maar een scherp beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de komende jaren op kernniveau ontbreekt nog. Het onderzoek moet niet alleen inzicht bieden in de kwantitatieve en kwalitatieve vraag, maar ook aantonen in hoeverre de plannen passen binnen de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

Het onderzoek geeft een antwoord op de volgende centrale onderzoeksvragen:
- Hoe groot is de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte in de periode tot 2030?
- Wat is de gewenste samenstelling van de kwalitatieve behoefte naar periode, woningtype en prijssegmenten?
- Hoe verhouden de huidige woningbouwplannen in Oosterwolde zich tot de ontwikkeling van de woningbehoefte?

Momenteel zijn er vier concrete plannen voor de realisatie van 120 woningen in Oosterwolde, waarvan de locatie aan de Oostendorperstraatweg 81 en 83, gelegen binnen bestaand stedelijk gebied, er één van is.

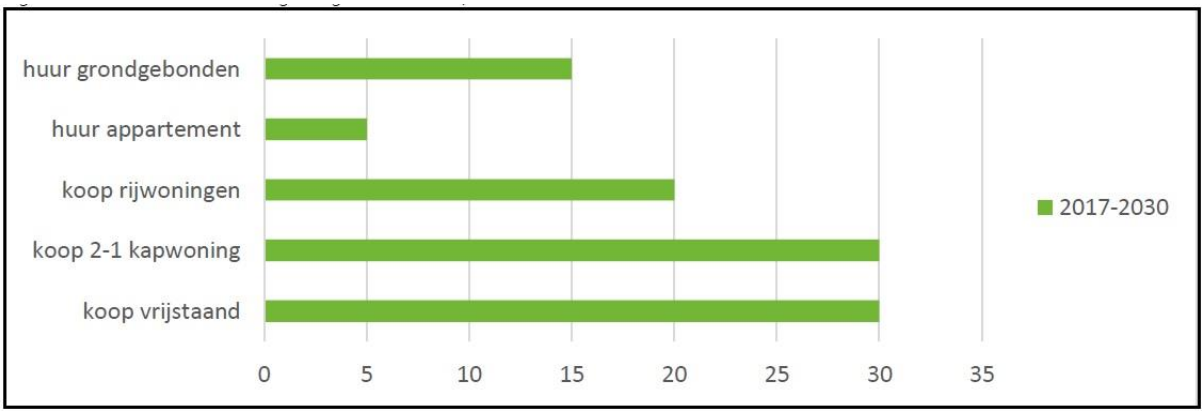
Uit de regionale woonvisie Noord-Veluwe blijkt dat er een groot toekomstig tekort is aan duurdere koopwoningen.

Voor de kwantitatieve woningbehoefte baseerd het rapport zich op de meest recente huishoudensprognose van de Provincie Gelderland (2017). Op basis van de huidige plancapaciteit blijkt dat er in de gemeente Oldebroek nog ruimte is voor circa 350 woningen aan extra harde plancapaciteit in de periode tot 2030. De totale plancapaciteit in Oosterwolde bestaat uit 124 woningen en dit is hoofdzakelijk zachte plancapaciteit. Gelet op de woningbehoefte in Oosterwolde is het noodzakelijk om zachte plancapaciteit om te zetten in harde plancapaciteit.

Als er in de komende jaren onvoldoende aanbod wordt gerealiseerd in Oosterwolde is het zeer reëel om te veronderstellen dat een deel van de (jonge) huishoudens de gemeente zal verlaten.

Het Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017 is als basis gebruikt voor de inschatting van de woningbehoefte in de kern Oosterwolde. In het onderzoek uit 2017 is aan de hand van woonwensen en het daadwerkelijke verhuisgedrag een inschatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in het deelgebied Oldebroek, waar Oosterwolde onder valt. Dit levert het volgende beeld op:

Kwalitatieve woningvraag Oosterwolde, 2017-2030



(Bron: Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017, bewerking Companen 2019)

In Oosterwolde ligt de kwalitatieve vraag in de komende jaren sterk op het toevoegen van woningen in de koopsector. Het gaat hierbij met name om twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen en in iets mindere mate rijwoningen. Naast ontwikkeling in projectmatige bouw lijkt er ook grote vraag te zijn naar kavels waar huishoudens zelfstandig een twee-onder-een-kap of vrijstaande woning kunnen realiseren. In de huursector is er beperkte vraag naar sociale huurwoningen.

Het huidige planaanbod sluit in kwalitatieve behoefte aan op de marktvraag in de komende jaren. Het plan Oostendorperstraatweg 81 en 83 is een binnenstedelijke locatie. Dit betekent dat op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking alleen gekeken hoeft te worden naar de woningbehoefte. Op basis van dit onderzoek concluderen we dat ontwikkeling van deze plannen inspeelt op de verwachte marktvraag in de komende jaren.

3.4.6 Welstandsnota 2014

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

Conclusie

De welstandscommissie zal de toekomstige bouwplannen voor onderhavige locatie te zijner tijd beoordelen.

3.4.7 Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014

In 2008 heeft de Gemeente Oldebroek de groenstructuren vastgelegd in de 'Groenvisie Gemeente Oldebroek'. In deze Groenvisie zijn de belangrijkste groenstructuren van de gemeente weergeven en zijn adviezen gegeven over de verdere inrichting, beheer en gebruik van het openbaar groen in de gemeente. Nu, vijf jaar later hebben er verschillende ontwikkelingen plaatsgevonden waardoor een actualisering van de Groenvisie op zijn plaats is. De Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014 is actualisatie van de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2008 en maakt de Groenvisie toepasbaar in de huidige en toekomstige ontwikkelingen in de gemeente. In de Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014 legt de gemeente Oldebroek de groenstructuren vast die duurzaam en waardevol openbaar groen waarborgen en geeft richting aan het in de toekomst te ontwikkelen openbaar groen. Tevens kan het als beleidskader worden ingezet voor integrale plantoetsingen, kwaliteitsverbeteringen en beheerafwegingen.

Conclusie

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

3.4.8 Parkeernota Oldebroek 2014

Op dit moment wordt in nieuwbouwsituaties, na functiewijzigingen en na verbouwingen getoetst aan het parkeerartikel 2.5.30 in de bouwverordening. Vanaf 19 november 2014 (bestaande plannen overgangsperiode tot 1 juli 2018) is dat niet meer mogelijk maar zal het parkeren in bestemmingsplannen geregeld moeten worden.

Het opnemen van alle concrete parkeernormen, zoals benoemd in bijlage 1 van deze nota, in alle bestemmingsplannen zou ertoe leiden dat alle bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd wanneer de parkeernormen worden geactualiseerd. Dat is niet efficiënt. Het is voldoende in de bestemmingsplannen de algemene bepaling op te nemen dat binnen het plan voldaan moet worden aan de parkeernormen, zoals vastgelegd in de door de raad vastgestelde vigerende parkeernota. Dit ter aanvulling op het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoerplan (GVVP), dat het verkeers- en parkeerbeleid op strategisch niveau behandelt. Bepalend voor de te hanteren parkeernormen is het moment waarop de voorgeschreven openbare procedure wordt opgestart. Bijvoorbeeld het moment van eerste publicatie. Omdat dat voor het bestemmingsplan als geheel anders is dan voor latere wijzigingen, kan dat ertoe leiden dat bij op verschillende tijdstippen vastgestelde plannen, en wijzigingen daarop, verschillende parkeernormen van kracht zijn.

De in deze nota opgenomen fietsparkeernormen beogen een bijdrage te leveren aan een fietssysteem dat voor lokale verplaatsingen een aantrekkelijk alternatief is voor autoverplaatsingen. Desondanks is deze nota niet het geëigende instrument om invulling te geven aan het streven naar minder (auto)mobiliteit. Ook al zijn de parkeernormen in deze nota circa 10 % lager dan de maximum parkeernormen met een vergelijkbare stedelijkheidsgraad. De bedoeling van deze nota is te voorzien in de parkeercapaciteit die hoort bij een gegeven (auto)mobiliteit.

Conclusie

Uit paragraaf 4.9 blijkt dat dit onderhavige plan voldoet aan de parkeernota.

3.4.9 Volkshuisvesting

In het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) geeft de gemeente aan dat zij voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte. De gemeente wil daarbij een gedifferentieerde woningvoorraad realiseren, zodat verschillende alternatieven kunnen worden aangeboden aan mensen met binding aan de gemeente Oldebroek.

Conclusie

In combinatie met de drie andere locaties in de gemeente Oldebroek wordt bijgedragen aan een gedifferentieerde woningvoorraad.

3.4.10 Bed en Breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie & Toerisme, Ruimtelijke aspecten' (2010) wordt de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Achterliggend doel is de verbreding van het toeristisch product. De nota wijst op de behoefte aan meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente. Daarnaast is er behoefte aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, waaronder de lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknopennetwerk Veluwe. Bed en breakfast voorzieningen worden beschouwd als een welkome aanvulling op het toeristische aanbod. Bed en breakfast voorzieningen zijn daarom in de gehele gemeente toegestaan, mits er wordt voldaan aan een aantal beleidsregels. In hoofdlijnen moeten de voorzieningen een kwaliteitsimpuls zijn voor het landelijke gebied. In de notitie 'Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek' (2009) wordt aangegeven welke beleidsregels van toepassing zijn en hoe de functie planologisch verankerd wordt in nieuwe bestemmingsplannen.

Conclusie

Een bed en breakfast is in strijd met de gebruiksregels van onderhavig bestemmingsplan. Wel kan het college bij een omgevingsvergunning onder voorwaarden afwijken van de gebruiksregels en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden.

3.4.11 Klimaatneutraal Oldebroek

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.

Conclusie

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit en worden energieneutraal gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan voornoemde ambitie.

3.4.12 Energieneutraal

De ambitie binnen de gemeente Oldebroek is om in 2050 - en bij voorkeur eerder- klimaatneutraal te zijn. Dat wil zeggen dat er in de gemeente dan evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als wordt verbruikt. In 2015 heeft Oldebroek het Gelders Energieakkoord ondertekend. De Routekaart Klimaatneutrale Regio Noord-Veluwe is vertrekpunt voor het lokale beleid. Deze routekaart volgt zeven scenario's. Eén van de scenario is "Al het vastgoed duurzaam". Vanaf 2020 zal het energieneutraal bouwen in het Bouwbesluit worden opgenomen als voorschrift. Daarop inspelend wordt de eis gesteld dat nieuwbouwwoningen in het kader van het VAB-beleid energieneutraal worden opgeleverd.

Conclusie

De woningen worden geheel gasloos gerealiseerd, en gebouwd met moderne kennis en materialen om het energieverbruik te minimaliseren. Er wordt daarmee bijgedragen aan het scenario “Al het vastgoed duurzaam”. Geconcludeerd wordt dat het voornemen bijdraagt aan een energieneutrale gemeente.

3.4.13 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De realisatie van de 12 woningen voldoet aan het gemeentelijk beleid zoals blijkt uit voorgaande paragrafen.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

In dit hoofdstuk wordt het onderzoek naar de milieu- en omgevingsaspecten beschreven. In dit hoofdstuk wordt de uitbreiding van de bestaande parkeervoorziening buiten beschouwing gelaten, aangezien deze gelet op de aard en omvang niet van milieukundige betekenis is.

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.

4.1.1.2 Situatie plangebied

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten.



Afbeelding 4.1: Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart

In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

4.1.2 Archeologie

4.1.2.1 Algemeen

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Erfgoedwet

Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 vervallen. Een deel van de wet is op deze datum overgegaan naar de Erfgoedwet. Het deel dat betrekking heeft op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving gaat over naar de Omgevingswet, wanneer deze in 2019 in werking treedt. Dit geldt ook voor de verordeningen, bestemmingsplannen, vergunningen en ontheffingen op het gebied van archeologie. Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

In de wet zijn archeologische resten beschermd. Wanneer de bodem wordt verstoord moeten archeologische resten intact blijven. Als dit niet mogelijk is, is opgraving een optie. Om inzicht te krijgen in de kans op het aantreffen van archeologische resten in bepaalde gebieden zijn op basis van historisch onderzoek archeologische verwachtingskaarten opgesteld.

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 Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld.

4.1.2.2 Situatie plangebied

Volgens de Archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied waarvoor een hoge verwachting geldt. Bij bodemingrepen groter dan 120 m^2 en die dieper gaan dan dan 50 cm beneden maaiveld is archeologisch onderzoek verplicht.



Afbeelding 4.2: Uitsnede Archeologische beleidskaart van de gemeente Oldebroek

Er is in 2004 al een onderzoek uitgevoerd op deze locatie (RAAP-notitie 844, Heerdtwijk). Het betrof een booronderzoek. De conclusie luidde als volgt:

Het plangebied ligt op een hoge dekzandrug. In tegenstelling tot het kaartbeeld van de bodemkaart (Stiboka, 1982) zijn hierop geen hoge zwarte enkeerdgronden aangetroffen. Verspreid over het plangebied zijn wel podzolgronden aangetroffen. De in het veld vastgestelde paleo-geografische opbouw stemt derhalve slechts gedeeltelijk overeen met de bevindingen van het bureauonderzoek. Tijdens het veldonderzoek zijn geen archeologische resten aangetroffen in het plangebied. Naar verwachting zal er als gevolg van de geplande werkzaamheden dan ook geen verstoring van archeologische waarden optreden.

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, is in dit geval een bodemonderzoek verricht conform de richtlijnen NEN 5740 en NEN 5707.

4.2.2 Situatie plangebied

In januari 2019 is door Eco Reest BV een verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Doel van het onderzoek is een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (wonen met tuin).

Veldwerkzaamheden

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie tot circa 3,0 m-mv opgebouwd is uit matig fijn, in de bovengrond overwegend humeus zand. Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 1,70 m-mv.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond:

In de humeuze bovengrond van monsterpunten 1, 4, 5 en 10 t/m 16 zijn gehalten aan lood, PCB en PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. In de overige geanalyseerde grondmonsters zijn geen gehalten aan de onderzochte parameters gemeten boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen.

Grondwater:

In het grondwater van peilbuis 1 is een streefwaarde overschrijding aan zink is gemeten. Verder zijn er in het grondwatermonster geen verhogingen aan de onderzochte parameters gemeten.

Uit de asbestanalyses is het volgende naar voren gekomen:

Asbest

In toplaag 1 is sprake van een interventiewaarde overschrijding aan asbest (gehalte > 100 mg/kg droge stof). Tevens is er sprake van de aanwezigheid van vezels in de fractie van <0,5 mm in toplaag 1. Mogelijk is er sprake van de aanwezigheid van respirabele vezels. Dit wordt gesaneerd (bus-procedure).

Ter plaatse van toplaag 2 is asbest aangetoond in een gehalte beneden de 100 mg/kg droge stof. Tevens is er sprake van de aanwezigheid van vezels in de fractie van <0,5 mm in toplaag 2. Mogelijk is er sprake van de aanwezigheid van respirabele vezels. Het gehalte aan asbest in toplaag 2, in combinatie met het aantreffen van vezels in de fractie <0,5 mm geeft formeel aanleiding tot nader onderzoek om te bepalen of op basis van de aanwezigheid van respirabele vezels sprake is van een verontreiniging met asbest. Dit wordt vanwege het kleine oppervlakte gelijk mee gesaneerd.

4.2.3 Asbest gebouwen

Door Gebouwen Inspectie Nederland is in augustus 2020 een asbestinventarisatie uitgevoerd voor de opstallen op het perceel (zie Bijlage 3). De aanleiding tot de asbestinventarisatie is het voornemen om de opstallen op het terrein te slopen. Het doel van het onderzoek is het identificeren, registreren, kwantificeren en intekenen van de in de opstallen en op het terrein aanwezige asbesthoudende en asbestverdachte materialen en objecten. De reikwijdte van de inventarisatie betreft: de bouwwerken en het gebied rondom de bouwwerken, de opstallen op het perceel en het gebied rondom de opstallen dat wordt beoordeeld tijdens de vrijgave conform NEN 2990. Het onderzoek is uitgevoerd conform het 'Werkveldspecifiek certificatieschema voor de Procescertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering.'

De onderzochte loods bevat asbesthoudende materialen. Ter plaatse van de romneyloodsen zijn geen asbesthoudende materialen waargenomen. Het aangetroffen asbest dient verwijderd te worden door een gecertificeerd asbestverwijderingbedrijf. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de in de bronbladen aangegeven risicoklasse. Het asbestverwijderingsbedrijf is vrij om, naar eigen inzicht, het te saneren gebied of ruimte af te bakenen, binnen de onderzochte locatie.

Een aanvullende asbestinventarisatie is niet van toepassing. Het rapport is geschikt voor volledige renovatie of totaalsloop van de loods en romneyloodsen.

4.2.4 Conclusie

Bodem

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de bestemming van het terrein, concluderen wij dat verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, niet te verwachten zijn. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de bestemming van het terrein.

Asbest in bodem

Eco Reest heeft geadviseerd om toplaag 2, tezamen met toplaag 1 te saneren in het kader van de voorgenomen ontwikkelingen. Nader onderzoek naar asbestverontreiniging wordt (indien toplaag 1 en 2 onverwijld worden gesaneerd), gelet op de aard van de locaties niet van meerwaarde geacht in relatie tot de te nemen saneringsmaatregelen en de daaropvolgende ontwikkeling van het terrein.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

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 Natuurbeschermingswet en het Gelders Natuur Netwerk (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Deze gebieden worden in Nederland op grond van de Wet natuurbescherming beschermd.

Gelders Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

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

4.3.2 Situatie plangebied

In januari 2019 is door Eco Reest BV een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd ter plaatse van het plangebied met als doel een beeld te krijgen van de aanwezige habitats en de voorkomende beschermde dier- en plantensoorten ter plaatse van het plangebied.

Binnen het onderzoeksterrein zijn geen jaarrond beschermde nesten als beschreven in de Wet natuurbescherming aangetroffen. Daarnaast zijn er geen beschermde soorten of potentiële nest – of verblijfplaatsen voor beschermde soorten aangetroffen.

De te verwachten diersoorten zijn aangemerkt als vrijgestelde soorten of soorten die alleen onder de zorgplicht vallen waarvoor in het kader van bestendig beheer, bestendig gebruik, onderhoud aan infrastructuur of ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling geldt. Dit houdt in dat in het kader van de Wet natuurbescherming geen ontheffing noodzakelijk is. Populaties van bovengenoemde soorten worden bij toekomstige ontwikkeling niet in gevaar gebracht. Het zal voornamelijk gaan om verstoring van individuen.

Het voorkomen van vogelnesten kan op voorhand niet uitgesloten worden. Alle in gebruik zijnde nesten zijn beschermd. Indien in de toekomst geen ontwikkelingswerkzaamheden plaatsvinden binnen het broedseizoen (globaal 1 maart t/m 1 september), of wanneer de werkzaamheden starten voor het broedseizoen en doorlopen tot in het broedseizoen wordt er geen overtreding van de Wet natuurbescherming verwacht wat betreft nestlocaties voor vogels. Indien de werkzaamheden binnen het broedseizoen starten moet voorafgaand hieraan de locatie worden vrijgegeven door een ervaren ecoloog. Indien bij de controle nesten van vogels, of in aanbouw zijnde nesten worden aangetroffen moeten de werkzaamheden worden uitgesteld tot het nest niet meer in gebruik is.

Opgemerkt wordt dat bij eventuele toekomstige ontwikkeling de locatie wel geschikt kan geraken voor de rugstreeppad als gevolg van grondverzet en dergelijke ter plaatse. Hier zal bij een toekomstige bouwfase rekening mee gehouden moeten worden.

De zorgplicht blijft ten alle tijde gelden. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Deze zorg geldt voor alle individuen van in Nederland voorkomende soorten planten en dieren, ongeacht of deze soort beschermd is en ongeacht of ontheffing of vrijstelling is verleend.

De onderzoekslocatie is gelegen ten oosten van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Veluwerandmeren. De afstand tussen de onderzoekslocatie en dit Natura 2000-gebied bedraagt circa 3,5 kilometer.



Afbeelding 4.3: het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (bron: Rijksoverheid)

Gelet op de afstand tot het gebied, de kernopgave van het gebied en de aard van de geplande ingreep is er een onderzoek in het kader van gebiedsbescherming binnen de Wet natuurbescherming uitgevoerd, in januari 2020 door Kubiek. Hieruit blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden (zie Bijlage 4 Stikstofdepositie berekening).

Daarnaast is de locatie gelegen buiten het Natuurnetwerk Nederland.



Afbeelding 4.4: Ligging onderzoekslocatie ten opzichte van het NNN/ GNN (bron: provincie Gelderland).

Daar er geen sprake is van aantasting van wezenlijke waarden en kenmerken van het NNN is verder onderzoek naar invloeden op het NNN niet van toepassing.

4.3.3 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 5 Quickscan natuurtoets toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

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

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

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf en transportas vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen deze kans 1x10-6 (één op de miljoen) bedraagt.

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

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

Circulaire effectafstanden LPG tankstations

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

Transport van gevaarlijke stoffen (water, spoor, weg)

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

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen

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

Beleidsvisie externe veiligheid

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

4.4.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 4.5: Uitsnede risicokaart (bron: risicokaart).

Op basis van de risicokaart blijkt dat er geen inrichtingen, wegen en/of leidingen aanwezig zijn in de nabijheid van het plangebied die een belemmering kunnen zijn voor de realisering van de woningen.

4.4.3 Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

Bovenstaand brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

4.5.1 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.

4.5.2 Gebiedstypen

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

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

Bij het bepalen van de richtafstanden wordt uitgegaan van de volgende uitgangspunten:

- het betreft gemiddeld moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- de richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen ‘rustige woonwijk’ en rustig buitengebied’;
- de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten;
- bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten kunnen deze activiteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij de ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand 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

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.5.3 Situatie plangebied

In december 2018 is door bureau Kragten een beoordeling uitgevoerd naar de haalbaarheid van de planologische inpassing van de geplande nieuwbouw. Op basis van de richtlijn 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse gemeenten (VNG) is beoordeeld of voldaan wordt aan de richtafstanden voor inpassing. Indien er niet voldaan wordt aan de richtafstanden is aangegeven voor welke delen van het plan niet wordt voldaan en voor welke milieuaspecten. Indien dit aan de orde is wordt aangegeven welk vervolgonderzoek(en) noodzakelijk zijn om te bepalen of en onder welke voorwaarden inpassing van het plan te realiseren is.

In de navolgende afbeelding zijn de relevante bedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 4.6: Ligging plangebied en bedrijven in de omgeving

- Bedrijf 1: max. milieucategorie 3.1.
- Bedrijf 2: max. milieucategorie 2.
- Bedrijf 3: max. milieucategorie 3.1.

Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied zich binnen de richtafstanden van de naastgelegen bedrijfsfunctie, waardoor milieugevoelige woonfuncties binnen de richtafstand liggen. Er is derhalve onvoldoende ruimtelijke scheiding en daardoor niet zonder meer sprake van een goed woon- en leefklimaat. De maatgevende richtafstand wordt bepaald door het aspect geluid. Er dient dus een akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden.

4.5.4 Conclusie

Uit het onderzoek Bedrijven en milieuzonering blijkt dat mogelijk geluid van bedrijf 1 een belemmering kan zijn. Daarom is er een onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Uit dat onderzoek bleek dat dit aspect geen belemmering is voor de realisatie van de 12 woningen (zie paragraaf .4.6.4). Wel dient de zuidgevel van de dichtstbijzijnde woning uitgevoerd worden als een dove gevel.

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

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 9 Bedrijven en milieuzonering toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industrielawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeursgrenswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen.

4.6.2 Wegverkeerlawaai

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**	**Buitenstedelijkgebied**
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 voorkeursgrenswaarde voor de geluidbelasting op de gevel van woningen bedraagt 48 dB (art. 82 Wgh). Onder bepaalde voorwaarden kunnen door het bevoegd gezag hogere waarden worden vastgesteld. De maximale ontheffingswaarde bedraagt 63 dB in stedelijk gebied (art. 83, lid 2 Wgh).

Om inzicht te verkrijgen in of ter plaatse van de woningen in het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van de Wgh, is in december 2018 door bureau Kragten een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Het plangebied is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Oostendorperstraatweg en Eekterweg. Tevens is het gelegen binnen de invloedssfeer van meerdere 30 km/uur-wegen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is tevens de geluidbelasting ten gevolge van deze wegen beschouwd.

Het onderzoek is uitgevoerd volgens de regels van het Reken- en meetvoorschrift geluid 2012.

Uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van de maatgevende woning c.q. gevel binnen het plangebied bedraagt de geluidbelasting vanwege verkeer op de Oostendorperstraatweg ten hoogste 48 dB inclusief aftrek ex artikel 110g van de Wet geluidhinder. De geluidbelasting voldoet ter plaatse van het gehele plangebied aan de voorkeurswaarde.

De geluidbelasting vanwege de overige wegen in de omgeving gelegen wegen zal, gezien hun ligging, functie, snelheid en de te verwachten lage verkeersintensiteit, minder zijn dan 48 dB.

Conclusie

Op basis van het uitgevoerde akoestisch onderzoek blijkt dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de realisering van de 12 woningen. Er wordt voldaan aan voorkeursgrenswaarde van 48 dB en is er dus geen Hogere Grens Waarde procedure nodig. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

4.6.3 Railverkeerslawaai

Railverkeerslawaai wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten, omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen.

4.6.4 Industrielawaai

Op basis van de beoordeling van de aanwezige bedrijven en de toegestane categorieën bedrijven conform het bestemmingsplan is geconcludeerd dat voor het naastgelegen bedrijf(sperceel) aan de Oostendorperstraatweg 79 (Smederij G.J. Mulder) door middel van een akoestisch onderzoek dient te worden aangetoond dat enerzijds bestaande geluidrechten hiervan worden gerespecteerd en dat anderzijds sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde nieuwe woningen.

Het onderzoek is door Bureau Kragten uitgevoerd volgens de regels uit de Handleiding meten en rekenen industrielawaai van 1999. De beoordeling van de rekenresultaten heeft plaatsgevonden conform het gestelde in de VNG-publicatie “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 en het Activiteitenbesluit milieubeheer.

Milieuzonering

Zowel de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus als de maximale geluidniveaus ten gevolge van de planologische rechten van het bedrijf bedragen niet meer dan de grenswaarden voor ‘

gebied’ uit stap 2 van de VNG-publicatie “Bedrijven en milieuzonering”).

De geluidniveaus in de woningen voldoen aan de binnenwaarde en er geen is sprake van relevante cumulatie met overige geluidbronnen, is voor alle woningen sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Wet milieubeheer

De langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ten gevolge van de representatieve bedrijfsvoering voldoen aan de vergunning Wet milieubeheer van het bedrijf. Voor wat betreft de maximale geluidniveaus (die niet voldoen) kan aansluiting gezocht worden bij het Activiteitenbesluit milieubeheer. Het bedrijf wordt hierdoor niet aanvullend beperkt in haar bedrijfsvoering.

Het milieuaspect geluid vormt, met inachtneming van de uitgangspunten uit dit onderzoek, geen belemmering voor de planrealisatie. Het nieuwe bouwplan zorgt, ondanks de ligging binnen de richtafstand conform de VNGpublicatie, niet voor een belemmering van de (toekomstige) gebruiksmogelijkheden van het naastgelegen bedrijf(sperceel).

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat het aspect industrielawaai geen belemmering is voor de realisatie van de woningen. Het onderzoek is als Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

<u>Akoestisch onderzoek n.a.v. zienswijze</u>

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze is in juli 2021 door adviesbureau de Haan een nieuw akoestisch onderzoek uitgevoerd om te bepalen op welke wijze zowel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gewaarborgd en geen belemmeringen voor het bedrijf ontstaan (zie Bijlage 8 Akoestisch onderzoek n.a.v. zienswijzen). In dit rapport is uitgegaan van het nieuwe garagebedrijf welk op de voormalige smederij sinds 2020 is gevestigd.

Uit de resultaten volgens 3 scenario's.

- Scenario 1 - scherm
- Scenario 2 - scherm en bron
- Scenario 3 - dove gevel

Afweging scenario

In scenario 1 en 2 wordt het bedrijf na voorzieningen nog steeds belemmerd in haar bedrijfsvoering. Zwaardere maatregelen zijn niet realistisch. Scenario 3 is de enige variant die niet leidt tot belemmeringen voor het garagebedrijf. Voor dit scenario is een analyse gemaakt of deze situatie tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat leidt.

Motivering aanvaardbaar woon- en leefkimaat

Het betreft een situatie waarbij voor één woning vlakbij het bedrijf niet voldaan wordt aan de streefwaarde uit stap 2. Deze woning is eerstelijns bebouwing en heeft direct zicht op het bedrijf, waardoor deze locatie kenmerken heeft van een gemengd gebied. Verder schermt deze woning de

overige woningen deels af.

De maatgevende geluidsniveaus zijn bepaald op de hogere verdiepingen.Op de lagere verdiepingen wordt wel aan de streefwaarde voldaan. Ook in de tuin, aan de westzijde van de woning, zijn geen verhoogde geluidsniveaus te verwachten. De optredende geluidsbelastingen voldoen aan de normstelling uit het activiteitenbesluit (respectievelijk 50 en 45 dB(A) in de dag- en avondperiode). Voor de maximale geluidsniveaus zijn volgens het Activiteitenbesluit laad- en losactiviteiten in de dagperiode uitgezonderd van beoordeling, de maximale geluidsniveuas voldoen wel aan de normstelling hiervoor uit het activiteitenbelsluit (respectievelijk 70 en 65 dB(A) in de dag- en avondperiode). Het bedrijf wordt hiermee niet belemmerd in haar bedrijfsvoering. De beschouwde situatie is een overwerksituatie in de avondperiode. Deze situatie zal volgens het bedrijf regelmatig voorkomen (vaker dan 12 dagen per jaar, dus representatief), maar zal waarschijnlijk niet stelselmatig plaatsvinden. Het bedrijf is enkel in de dag- en avondperiode actief, hierdoor is geen slaapverstoring te verwachten.

Er zijn geen andere relevante bronnen in de omgeving die zorgen voor cumulatie van geluid. Uit het onderzoek wegverkeer volgt dat het geluid van het wegverkeer voldoet aan de voorkeursgrenswaarde.

Door de toepassing van een dove gevel is sprake van een goed woon- en leefklimaat. De dove gevel wordt in de regels als een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

4.6.5 Conclusie

Uit de paragrafen 4.6.2, 4.6.3 en 4.6.4 blijkt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'Niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO2 en PM10.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouw-locaties) 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:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1.000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de

Regeling NIBM;
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

4.7.2 Situatie plangebied

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

4.7.3 Conclusie

Ten behoeve van het onderhavige bestemmingsplan is het uitvoeren van berekeningen niet nodig omdat het plan niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform besluit NIBM). De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

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

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

In maart 2019 is door EDOK-RO de digitale watertoets doorlopen. Daaruit is gebleken dat in het plangebied geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A- watergangen), waterkeringen of gebieden gelegen zijn die aangewezen zijn voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan heeft het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

De watertoets is als Bijlage 10 Watertoets toegevoegd aan dit plan.

In de huidige situatie is totaal circa 1.250 m^2 aan verharding aanwezig (bebouwing + bestrating). In de nieuwe situatie is aanwezig:

Verharding perceel 12 x 125 m^2	1.500 m^2
Weg	860 m^2
Voetpad	330 m^2
Parkeerplaatsen halfverhard	0 m^2
Totaal	**2.690 m^2**

Er is sprake van een toename van 1.440 m^2 aan verharding.

Om grondwateroverlast te voorkomen wordt er bij de aanleg van de weg, een drain gelegd. Daarnaast worden er infiltratiekoffers aangelegd om wateroverlast te voorkomen. Bij de

omgevingsaanvraag zal worden aangetoond hoe en waar hemelwater wordt geïnfiltreerd.

Vuilwater wordt aangesloten op de riolering van de Wijnbergerve. Om grondwateroverlast te voorkomen wordt met de riolering een drain aangelegd.

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

4.9.1 Verkeer

In juni 2019 is door BVA verkeersadviezen een verkeersonderzoek uitgevoerd om o.a. de verkeerseffecten van deze ontwikkeling, om mede op basis hiervan te kunnen bepalen of de voorzieneontsluiting wel de meest gewenst is.

Uit het rapport blijkt dat door de diverse ontwikkelingen, waaronder voorliggend plan de intensiteiten logischerwijs licht hoger liggen, dan in de huidige situatie, maar er is uiteraard geen sprake van (grote) verschuiving van verkeersstromen.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 11 Verkeersonderzoek toegevoegd aan dit plan.

Specifiek voor onderhavig plan

Op basis van de CROW publicatie-317 is voor het voornemen de verkeersgeneratie bepaald. In het plangebied vindt de realisatie van 12 twee-onder-een-kapwoningen plaats. Voor dit bouwplan geldt:

Verkeersgeneratie van maximaal 7,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal per woning.

De realisatie van 12 nieuwe woningen draagt dan ook bij aan een verkeersgeneratie van 94 mvt/etmaal. Uitgaande van 10% tijdens de spits resulteert dit in 1 auto per 6 minuten. Dit is voor de verkeersintensiteit van de omliggende wegen geen enkel probleem.

Ontsluiting

Het plangebied wordt voor autoverkeer rechtstreeks aangesloten op de Oostendorperstraatweg. Ter plaatse van de verbinding met de Wijnbergerve komt in het midden van de weg een paal, zodanig dat alleen voetgangers en fietsers doorgang hebben. Autoverkeer van en naar de Wijnbergerve is hier niet mogelijk, uitgezonderd bij calamiteiten.

4.9.2 Parkeren

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

Ten behoeve van de 12 woningen geldt volgens de Parkeernota 2014 een norm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. In totaal zijn dus 28,8 parkeerplaatsen nodig. Op navolgende afbeelding is te zien dat aan deze norm wordt voldaan.



Afbeelding 4.7: Inrichting met parkeerplaatsen

Volgens de nota mogen als er twee parkeerplaatsen naast elkaar komen, deze voor 1,7 worden meegerekend.

In openbaar gebied worden 15 parkeerplaatsen aangelegd. Bij 9 woningen wordt 1 parkeerplaats aangelegd en bij 3 woningen 2 parkeerplaatsen. In totaal dus 15 + 9 + 5,4 (3x1,7) = 29,4 parkeerplaatsen. Er wordt dus voldaan aan de parkeernormennota van de gemeente Oldebroek.

4.9.3 Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

4.10 Kabels en leidingen

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

Aardgastransportleidingen

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

Hoogspanningsleidingen

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

Rioolleidingen

De rioolleidingen leiden voor dit plan leidt dit niet tot enige belemmering.

Watertransportleidingen

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

Straalverbindingen

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

Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verplichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

Conclusie

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

4.11 Besluit milieueffectrapportage (MER)

4.11.1 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 milieueffect-rapportage 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 be-sluit 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 bij-lage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

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

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

4.11.2 Situatie plangebied

4.11.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van 12 woningen, welke circa 96 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Wanneer er verwacht wordt dat er sprake is van significante negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, dient een passende beoordeling te worden opgesteld. Tevens zal er dan een berekening naar de stikstofdepositie benodigd zijn.

In dit geval ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ' Veluwe op een afstand van circa 3 kilometer.

In januari 2020 is daarom nagegaan of er sprake is van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden (zie Bijlage 4). Uit de AERIUS-berekeningen voor het beschouwde plan komt naar voren dat, zowel in de aanleg- als de gebruiksfase, géén sprake is van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden (<0,00 mol/ha/jr).

4.11.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

In het voorliggende geval is geen sprake van activiteiten die op grond van onderdeel C van het Besluit milieueffectrapportage m.e.r.-plichtig zijn. Wel is sprake van een activiteit die is opgenomen in onderdeel D van het Besluit m.e.r., namelijk: 'de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

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

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m^2 of meer.

Gezien de drempelwaarden wordt geconcludeerd dat voor dit bestemmingsplan geen sprake is van een m.e.r. beoordelingsplicht. Echter, zoals ook in het voorgaande aangegeven, dient ook wanneer ontwikkelingen onder drempelwaarden blijven, het bevoegd gezag zich er van te vergewissen of activiteiten geen aanzienlijke milieugevolgen kunnen hebben.

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

Gelet op de kenmerken van het project (zoals het karakter in vergelijking met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r., de verwachte milieuhinder en cumulatie met andere projecten), de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Eén en ander is tevens bevestigd in de in Hoofdstuk 4 Onderzoek opgenomen milieu- en omgevingsaspecten en de daarvoor, indien van toepassing, uitgevoerde onderzoeken. Deze paragraaf wordt in dit geval beschouwd als de vormvrije m.e.r.-toets.

4.11.3 Conclusie

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

Hoofdstuk 5 Plansystematiek

5.1 Het plan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven op welke wijze de voorkomende functies in het bestemmingsplan worden geregeld. De planopzet is in overeenstemming met de RO-standaarden.

De regels

De regels geven inhoud aan de op de verbeelding gegeven bestemmingen. Ze geven aan waarvoor de gronden en opstallen al dan niet mogen worden gebruikt en wat en hoe er gebouwd mag worden. Het aantal regels is beperkt mogelijk gehouden.

De bij dit plan behorende regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken, te weten:

1. Inleidende regels.
2. Bestemmingsregels.
3. Algemene regels.
4. Overgangs- en slotregels.

In hoofdstuk 1 worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard, zodat interpretatieproblemen zoveel mogelijk worden voorkomen. Daarnaast wordt aangegeven op welke wijze bepaalde afmetingen moeten worden gemeten.

In hoofdstuk 2 zijn specifieke regels opgenomen voor de op de verbeelding gegeven bestemmingen. De artikelen bestaan uit een bestemmingsomschrijving en bouwregels, en zo nodig uit afwijkingregels, specifieke gebruiksregels of vergunningsregels voor aanleggen. De bestemmingsomschrijving is bepalend voor het gebruik van de grond.

De hoofdstukken 3 en 4 bevatten regels die van toepassing zijn op meerdere bestemmingen.

5.2 Toelichting op de plansystematiek

In het voorliggende bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen:

'Groen'

'Tuin';

'Verkeer'

'Wonen';

Bestemming 'Groen'

Deze bestemming is toegekend aan die delen waar o.a. groen, bomen en uitritten kunnen komen. Tevens zijn mogelijke infiltratievoorzieningen in deze bestemming opgenomen. Het plaatsen van speeltoestellen is in zijn algemeenheid toegelaten.

Bestemming 'Tuin'

Deze bestemming is toegekend aan die delen van de percelen, die onbebouwd dienen te blijven. Het betreft hier de "voortuinen" van de geprojecteerde woningen. Op deze gronden mag niet gebouwd worden.

Bestemming 'Verkeer'

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, als op de ontsluiting van het omliggende gebied, vallen onder deze bestemming. Ook de parkeervoorzieningen en de ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen. De inrichting zal in de eerste plaats gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid van het langzame verkeer, waaronder het voetgangersverkeer.

Bestemming 'Wonen'

De percelen, waar woningen zijn geprojecteerd, krijgen de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is aangegeven, dat er uitsluitend twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd mogen worden binnen het plangebied. De goothoogte van alle woningen bedraagt minimaal 4,5 meter en maximaal 6,0 meter, terwijl de bouwhoogte maximaal 10 meter bedraagt.

Bij de woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m^2 per woning.

Nevenfuncties van woningen

De woningen hebben de mogelijkheid om maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Daarbij geldt een maximum van 100 m^2. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

5.3 Handhaving

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijker plaats in en staat ook in de gemeente Oldebroek hoog op de bestuurlijke en politieke agenda. Het grote belang dat de gemeente hieraan hecht, heeft in 2009 geleid tot vaststelling van de beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009'.

In deze beleidsnota worden de redenen genoemd waarom de gemeente handhaving belangrijk vindt. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar verbonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten gehaald of beschermd worden en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden.

Uit de jurisprudentie zoals die door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is gevormd, blijkt ook dat de gemeente zijn 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.

Op grond van de beleidsnota is binnen het totale gemeentelijk handhavingstakenpakket, naleving van de bestemmingsplannen één van de prioriteiten. Handhaving is voor de gemeente meer dan alleen met bestuurlijke sancties optreden tegen overtredingen. De gemeente hecht grote waarde aan het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Daar waar overtredingen worden geconstateerd, treedt de gemeente stringent en in een zo vroeg mogelijk stadium op. Als de overtreder de overtreding niet vrijwillig beëindigt, dan maakt de gemeente gebruik van de haar beschikking staande handhavingsinstrumenten. Dit heeft tot gevolg dat als er sprake is van een situatie die in strijd is met dit bestemmingsplan, hiertegen handhavend opgetreden zal worden. Van handhaving zal alleen worden afgezien in situaties waarin dit op grond van de jurisprudentie is toegelaten.

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

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Ingevolge het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening, gaat een bestemmingsplan vergezeld van een toelichting, waarin ook inzicht wordt gegeven in de uitvoerbaarheid van het plan. Het uitvoeren van het plan heeft mogelijk financiële gevolgen. Deze gevolgen komen voor rekening van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid hoeft derhalve niet te worden aangetoond. Er zal een anterieure overeenkomst en een planschadeovereenkomst met de initiatiefnemer worden afgesloten waarin wordt vastgelegd dat er geen nadelige financiële gevolgen voor de gemeente zullen zijn .

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

De ontwikkeling is passend binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het onderhavig plangebied is gering van omvang en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt. Tevens raakt het plan geen (beleids)belangen van ketenpartners, zoals de provincie of het waterschap. Daarom is geen gelegenheid tot inspraak overeenkomstig de gemeentelijke Inspraakverordening geboden.

Besloten is om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Ook wordt het plan voorgelegd aan de overlegpartners in het kader van art. 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

De initiatiefnemer heeft op 16 juli 2018 voor omwonenden een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de plannen zijn toegelicht. Van deze bijeenkomst is een kort verslag gemaakt. Er is een samenvatting opgesteld, die als Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomst 16 juli 2018 is toegevoegd.

In juli 2020 is vanwege corona aan de bewoners van de nabijgelegen woningen een brief toegezonden waarin het plan nader werd toegelicht. Een ieder kreeg de gelegenheid om per mail een reactie te geven. Een aantal reacties zijn ontvangen (zie Bijlage 13 Participatie buurt). Naar aanleiding van de reacties heeft de initiatiefnemer de makelaar verzocht contact met deze bewoners op te nemen, om aan te geven dat als er grond overblijft men dit kan overnemen.

Hoofdstuk 7 Inspraak, overleg en zienswijzen

7.1 Vooroverleg

Gezien de geringe omvang van het onderhavige plan is van het maken van een voorontwerp afgezien en is besloten om het ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het eventueel indienen van zienswijzen.

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

Het plan is informeel besproken in de periodieke overleggen tussen de gemeente en de provincie.

7.1.3 Waterschap Vallei & Veluwe

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website www.dewatertoets.nl. Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen als Bijlage 10 Watertoets van deze toelichting. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

7.2 Inspraak

Gelet op de manier van het betrekken van omwonenden wordt een voorontwerpbestemmingsplan achterwege gelaten.

De initiatiefnemer heeft op 16 juli 2018 voor omwonenden een informatiebijeenkomst georganiseerd waarbij de plannen zijn toegelicht. Van deze bijeenkomst is een kort verslag gemaakt. Er is een samenvatting opgesteld, die als Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomst 16 juli 2018 is toegevoegd. De algehele indruk was positief met kanttekening over de aansluiting met de bestaande tuinen.

In juli 2020 is vanwege corona aan de bewoners van de nabijgelegen woningen een brief toegezonden waarin het plan nader werd toegelicht. Een ieder kreeg de gelegenheid om per mail een reactie te geven. Een aantal reacties zijn ontvangen (zie Bijlage 13 Participatie buurt). Ook deze reacties waren positief, waarbij wederom vragen werden gesteld door de bewoners over de mogelijkheid om hun achtertuin te vergroten. Naar aanleiding ervan de reacties heeft de initiatiefnemer de makelaar verzocht contact met deze bewoners op te nemen, om aan te geven dat als er grond overblijft men dit kan overnemen.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op 9 maart 2021, via de gebruikelijke weg (Staatscourant, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 10 maart 2021 gedurende zes weken (tot en met 20 april 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan zijn de provincie Gelderland en het waterschap Vallei en Veluwe op de hoogte gesteld. De omwonenden zijn door middel van een flyer geïnformeerd over het voornemen om 12 woningen en een nieuwe ontsluitingsweg te realiseren tussen de Oostendorperstraatweg en Wijnbergenerve door de bestemming te wijzigen naar een woon- en verkeersbestemming.

Binnen de gestelde termijn van zes weken zijn zeven zienswijzen binnengekomen. Deze zijn tijdig en op de juiste wijze ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de bijlage "Nota van beantwoording zienswijze". Deze is als Bijlage 14 Nota van beantwoording zienswijzen toegevoegd bij de toelichting van dit plan.

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen zijn de volgende aanpassingen doorgevoerd:

- Nieuw akoestisch onderzoek voor het garagebedrijf.
- Voor de zuidgevel van de dichtstbijzijnde gevel is de aanduiding 'dove gevel' opgenomen in de regels en op de verbeelding

Daarnaast zijn een tweetal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke inhoudelijk geen consequenties tot gevolg hebben.

Het bestemmingsplan is daarom ook op ..... 2021 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

Bijlagen

Bijlage 1 Woningmarkt onderzoek

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Asbestonderzoek opstallen

Bijlage 4 Stikstofdepositie berekening

Bijlage 5 Quickscan natuurtoets

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 7 Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 8 Akoestisch onderzoek n.a.v. zienswijzen

Bijlage 9 Bedrijven en milieuzonering

Bijlage 10 Watertoets

Bijlage 11 Verkeersonderzoek

Bijlage 12 Verslag informatiebijeenkomst 16 juli 2018

Bijlage 13 Participatie buurt

Bijlage 14 Nota van beantwoording zienswijzen

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg met identificatienummer NL.IMRO.0269.OW106-VG01 van de gemeente Oldebroek;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit:

het verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend geheel door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, de omvang en de uitstraling zodanig zijn, dat de activiteit in de woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

1.6 aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning en/of in de daarbij behorende bijgebouwen uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, kunstzinnig, maatschappelijk, medisch, ontwerptechnisch, paramedisch of zakelijk gebied dan wel een daarmee gelijk te stellen gebied, alsmede dienstverlenende bedrijven (waaronder niet wordt begrepen een escortbedrijf en/of een seksinrichting), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.7 afwijking:

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.8 ander werk:

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.9 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.10 bebouwingspercentage:

een in de regels en/of op de verbeelding aangegeven percentage, dat het gedeelte van het bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal bebouwd mag worden;

1.11 bed and breakfast:

een bedrijfsmatige voorziening die gericht is op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt als een toeristische recreatieve activiteit aan maximaal acht personen en die ondergeschikt is aan de hoofdbestemming;

1.12 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep, voor een (dienstverlenend) bedrijf, voor een dienstverlenende instelling of voor een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief administratieruimte, opslagruimte en dergelijke;

1.13 Besluit ruimtelijke ordening:

Besluit van 21 april 2008 tot uitvoering van de Wet ruimtelijke ordening, zoals dit besluit luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.14 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.15 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.16 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de functie en door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat geen interne verbinding heeft met dat hoofdgebouw;

1.17 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het veranderen of het vernieuwen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, het veranderen of het vernieuwen van een standplaats;

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat aan de bovenzijde en aan de onderzijde door een horizontale vloer of door een balklaag is begrensd, inclusief de onderliggende vloer en het deel van hetzelfde bouwniveau dat onder een dak ligt, waarvan de vrije doorgangshoogte meer bedraagt dan 1,50 meter;

1.20 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

1.23 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.24 college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel:

een ondergeschikte uitbouw die het hellende vlak onderbreekt en aangebracht is om licht en lucht onder de kap toe te laten en om het gebruiksoppervlak te vergroten;

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen, verhuren en/of leveren van goederen aan personen die de goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit**;**

1.28 dove gevel:

a. een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A), alsmede
b. een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.29 erf:

een al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.30 erker:

een uitbouw aan een hoofdgebouw waarvan:

a. de breedte niet meer dan 60% is van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
b. de diepte niet meer dan 1,25 meter is;
c. de bouwhoogte niet meer dan 3 meter is, waarboven een vloerafscheiding van niet meer dan 1 meter is toegestaan;
d. de oppervlakte niet meer dan 6 m^2 is**;**

1.31 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.32 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.33 horizontale diepte van een gebouw:

de afmeting van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de voorgevel;

1.34 huishoudelijk afval:

afval dat ontstaat bij het voeren van een particulier huishouden;

1.35 kampeermiddel:

een kampeerauto, een stacaravan, een tent, een tentwagen, een toercaravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist; een en ander voor zover deze onderkomens, voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.36 kunstwerk:

een met het oog op artistieke kwaliteit door kunstenaars beroepsmatig vervaardigd product;

1.37 mantelzorg:

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

1.38 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.39 nutsvoorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals afvalverzamelpunten, apparatuur voor telecommunicatie (niet zijnde zendinstallaties voor mobiele telefonie of onderdelen daarvan), bemalingsinstallaties, gasreduceerstations, gemaalgebouwtjes, schakelhuisjes, telefooncellen en transformatorhuisjes;

1.40 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of in artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.41 ondergronds:

onder peil;

1.42 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte met niet meer dan drie wanden vormt;

1.43 peil:

a. indien op het land wordt gebouwd:

voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst, geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, geldt de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien in of op het water wordt gebouwd geldt:

het Normaal Amsterdams Peil;

1.44 perceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.45 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.46 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.47 straatmeubilair:

bij de openbare weg behorende bouwwerken;

1.48 uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.49 verblijfsrecreatie:

recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatieverblijf, een groepsaccommodatie of een kampeermiddel, door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.50 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, geldt de gevel van een gebouw die door de indeling van het gebouw, de ligging van het gebouw en/of de situatie ter plaatse, het sterkst op de weg gericht is;

1.51 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008, houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.52 Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, houdende nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening ter bevordering van een duurzame ruimtelijke kwaliteit, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.53 wonen;

de huisvesting van één huishouden in een woning.

1.54 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.55 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 tot herziening van de Woningwet, zoals deze wet luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- bij onduidelijkheden of interpretatieverschillen betreffende de wijze van meten, is de uitleg van de NEN 2580 (geeft termen, definities en bepalingsmethoden voor de oppervlakte van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan) bepalend;
- dakkapellen bij woningen en erkers worden buiten beschouwing gelaten;
- op de verbeelding hart-op-hart ten opzichte van de grenzen;
- voor het begrip peil wordt verwezen naar de begrippen.

2.1 afmetingen ander bouwwerk:

de grootste afmeting van een bouwwerk neerwaarts of zijdelings geprojecteerd op een aanzichtvlak;

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk of van een gebouw tot de (zijdelingse) perceelgrens;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals antennes, schoorstenen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

de projectie van de grootste afmeting neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. buitenspeelruimte;
c. in- en uitritten;
d. paden;

met daaraan ondergeschikt:

e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval;
f. kunstwerken;
g. wadi's/retentievijvers, waterberging en waterinfiltratie ten dienste van de waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

3.2 Bouwregels

a. In of op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer en lichtmasten.
c. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen.

3.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
   a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   c. de sociale veiligheid;
   d. de verkeersveiligheid.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een seksinrichting of prostitutie;
e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
f. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
g. het gebruik van de gronden voor het storten van afvalstoffen en van vuil;
h. het gebruik van de gronden voor het tippelen van prostituees en het daaruit voortvloeiende contact tussen prostituees en weggebruikers;
i. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 3.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 4 Tuin

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. tuinen;

met daaraan ondergeschikt:

b. delen van overkappingen en ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers;
c. parkeren;

met de daarbij behorende:

d. andere werken;
e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidingen en pergola's;
f. toegangspaden tot de gebouwen op het bijbehorende bouwperceel.

4.2 Bouwregels

1. In of op deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers en (delen van) overkappingen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.
2. Voor het bouwen van de overkappingen gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van delen van overkappingen mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
   b. de in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, met een oppervlakte van niet meer dan 5 m^2.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen gelegen achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
   b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de achtergevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming en het verlengde daarvan, mag bij hoekwoningen niet meer dan 1,00 meter bedragen;
   c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
   d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
   e. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst.

4.3 Nadere eisen

Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. een goede woonsituatie;
c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
d. de sociale veiligheid;
e. de verkeersveiligheid.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;

e. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
f. het gebruik van de gronden voor het storten van afvalstoffen en van vuil;
g. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. groenvoorzieningen;
b. paden, pleinen, straten en wegen;
c. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het verzamelen van huishoudelijk afval;
e. kunstwerken;
f. voorzieningen ten dienste van de (boven- en de ondergrondse) waterhuishouding;

met de daarbij behorende:

g. andere werken;
h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

1. In of op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5,00 meter bedragen, met uitzondering van bouwwerken die benodigd zijn voor de beveiliging, voor de geleiding en voor de regeling van het verkeer, geluidsschermen en lichtmasten.

5.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
   a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
   c. de sociale veiligheid;
   d. de verkeersveiligheid.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 5.3 sub 1 is de volgende procedure van toepassing:
   a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
   b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
   c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
   d. gedurende de in artikel 5.3 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
e. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
f. het gebruik van de gronden voor het storten van afvalstoffen en van vuil;
g. het gebruik van de gronden voor het tippelen van prostituees en het daaruit voortvloeiende contact tussen prostituees en weggebruikers;
h. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 5.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met de daarbij behorende:

c. andere werken;
d. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
e. erven en tuinen;
f. parkeren;

6.2 Bouwregels

1. De totale bebouwde oppervlakte van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 60% ten opzichte van het gehele bouwperceel.
2. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
   a. als hoofdgebouwen mogen per bouwvlak maximaal twee-aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
   b. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m^2;
   c. de maatvoering van de hoofdgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte	**Maximale bouwhoogte**
6,00 meter	10 meter

   d. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
   e. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde niet minder dan 3,00 meter bedragen;
3. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:
   a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
   b. de maatvoering van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	**Maximale bouwhoogte gebouwen**	**Maximale bouwhoogte overkappingen**	**Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning**
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m^2

4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
   a. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
   b. de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingen gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
   c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
   d. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
   e. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst.

6.3 Nadere eisen

1. Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing ten behoeve van:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
b. een goede woonsituatie;
c. de milieusituatie;
d. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
e. de sociale veiligheid;
f. de verkeersveiligheid.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Stijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
b. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
f. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
g. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
h. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien:
    1. het beroep en/of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
    2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en van de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en/of de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 100 m^2;
i. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
j. het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
k. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
l. het storten van afvalstoffen en van vuil .

6.4.2 Voorwaardelijke verplichting inrichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend:

a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van hoofdgebouwen, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichting conform het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan.
b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen hoofdgebouwen in gebruik worden genomen onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor het hoofdgebouw, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichting conform het in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsplan;
c. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van hoofdgebouwen, zonder de realisatie en instandhouding van de dove gevel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel'.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 6.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.4.1 onder e en 6.4.1 onder j en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:
    a. de bed en breakfast voorziening uitsluitend mag worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
    b. de oppervlakte voor de bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van

de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m² mag bedragen;

c. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche-, en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m², zonder een separate kookvoorziening;
d. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats;
e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie.

3. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.4.2, indien in plaats van de inrichting, zoals opgenomen in Bijlage 2, andere inrichtingsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
    a. de inrichtingsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen inrichtingsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk niveau;
    b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

1. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
   a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersintensiteit en/of de verkeersveiligheid daartoe aanleiding geven;
   b. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van ontvang-, sirene- en/of zendmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.
2. Een in artikel 8, sub 1, vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
   a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
   b. de milieusituatie;
   c. de sociale veiligheid;
   d. het straat- en bebouwingsbeeld;
   e. de verkeersveiligheid;
   f. de woonsituatie.

Artikel 9 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dag- en/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
d. gedurende de onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

Artikel 10 Overige regels

10.1 Parkeren en laden en lossen

10.1.1 Parkeernormen

e. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
f. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Bijlage 1 Nota parkeernormen.
g. Indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder a bedoelde Nota parkeernormen wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen.

10.1.2 Afmetingen

De in het eerste lid bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:

h. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,80 m bij 5,00 m en ten hoogste 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
i. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5,00 m bedragen.

10.1.3 Laden en lossen

Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Het aanleggen en / of instandhouden van voornoemde ruimte, met bijhorende voorzieningen, geldt als een voorwaardelijke verplichting in de zin van de Wet ruimtelijke ordening.

10.1.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.1.1 en artikel 10.1.2 indien:

j. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
k. op andere wijze of op een andere locatie wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

10.1.5 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 10.1.1 en artikel 10.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

Een nadere eis kan tevens gesteld worden bij die (bouw)plannen waarvan de functie niet genoemd wordt in de tabel met parkeernormen zoals opgenomen in het geldende gemeentelijke parkeerbeleid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of worden veranderd;
   b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of worden veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het college kan eenmalig in afwijking van het vermelde in artikel 11.1 sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 11.1 sub 1 met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in artikel 11.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

11.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 11.2 sub 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 11.2 sub 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in artikel 11.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oosterwolde, Oostendorperstraatweg.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oldebroek op .....

voorzitter T.H. Haseloop-Amsing griffier J. Tabak

Bijlagen

Bijlage 1 Nota parkeernormen

Bijlage 2 Inrichtingstekening

Verbeelding