



TAM-omgevingsplan Buitengebied, Zuiderzeestraatweg 293

Motivering TAM-omgevingsplan
Gemeente Oldebroek
NL.IMRO.0269.TAMBG001-VG01



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling

info@sab.nl - www.sab.nl

Disclaimer tekst

Bij het samenstellen is de grootst mogelijke zorgvuldigheid nagestreefd. Toch kan de informatie in deze uitgave niet juist of onvolledig zijn.

De Opdrachtgever is hiervoor niet aansprakelijk. Als u van mening bent dat er beeldmateriaal is gebruikt waarover u het beeldrecht heeft, neem dan contact op met de opdrachtgever via onze website of bovengenoemde adres.

Copyright

Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd, opgeslagen, in een geautomatiseerd gegevensbestand, of openbaar gemaakt worden in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch door fotokopieën of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing besluitgebied	3
1.3	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	6
2.1	Huidige ruimtelijke situatie	6
2.2	Huidige juridisch-planologische situatie	7
2.3	Toekomstige situatie	9
2.4	Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan	13
3	Beleidskader	14
3.1	Rijksbeleid	14
3.2	Provinciaal beleid	15
3.3	Regionaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	21
4	Gevolgen fysieke leefomgeving	28
4.1	Milieueffectrapportage	28
4.2	Bodem	29
4.3	Geluid	31
4.4	Luchtkwaliteit	34
4.5	Geur	36
4.6	Spuitzonering	37
4.7	Kabels en leidingen	38
4.8	Omgevingsveiligheid	39
4.9	Gezondheid	41
4.10	Water	42
4.11	Klimaatadaptatie	46
4.12	Natuur	49
4.13	Archeologie	55
4.14	Cultuurhistorie	56
4.15	Mobiliteit en parkeren	57
4.16	Ladder voor duurzame verstedelijking	58
5	Juridische toelichting	60

5.1	Inleiding	60
5.2	Opzet van de regels	60
5.3	Verantwoording van de regels	62
6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Participatie en overleg	63
7	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	65

Bijlagen

Bijlage 1:	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 2:	Verkennd bodem- en asbest in grondonderzoek
Bijlage 3:	Het Wateradvies
Bijlage 4:	QuickScan natuurwaardenonderzoek
Bijlage 5:	Stikstofrapportage
Bijlage 6:	Nader onderzoek natuur
Bijlage 7:	Participatieverslag

1 Inleiding

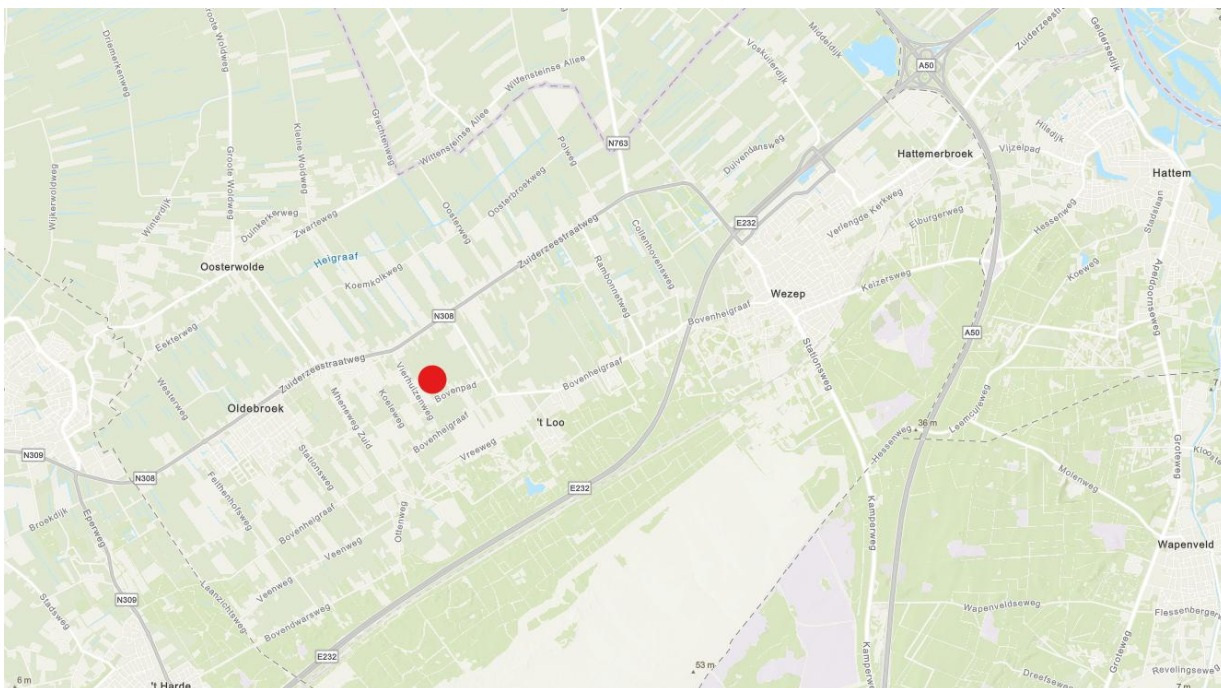
1.1 Aanleiding

Aan de Zuiderzeestraatweg 293 te Oldebroek is een perceel gelegen met daarop een woonboerderij gevestigd. De eigenaren hebben de wens uitgesproken om de bestaande boerderij, de kapschuren en de overige schuren te slopen. Hierbij zal enkel één bijgebouw behouden blijven. Er zullen drie nieuwe woningen worden gerealiseerd en de rest van het perceel zal opnieuw ingericht worden. Het perceel kent momenteel een agrarische bestemming. Hierbinnen is wonen enkel toegestaan ten behoeve van agrarische bedrijfsvoering.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Oldebroek. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan derhalve worden gewijzigd. Het voorliggend document voorziet in de motivering behorende bij de wijziging van het omgevingsplan waarin wordt beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Oldebroek tussen de kernen Oldebroek en Wezep. De locatie wordt omgeven door verschillende functies zoals agrarische bedrijven, reguliere bedrijven en woningen. Het besluitgebied wordt aan alle zijden begrensd door agrarische gronden. Het perceel wordt ontsloten op de Zuiderzeestraatweg. Kadastraal gezien maakt het besluitgebied deel uit van het kadastrale perceel Oldebroek, sectie AG nummer 1044. In navolgende afbeelding is het besluitgebied met een rode ster weergegeven ten opzichte van de kernen Oldebroek en Wezep. De volgende afbeelding geeft de globale begrenzing van het besluitgebied weer.



Projectlocatie, weergegeven met de rode stip, ten opzichte van de kernen Oldebroek en Wezep (bron: arcgis.com/mapviewer)



Globale begrenzing besluitgebied weergegeven met het rode kader (bron: arcgis.com/mapviewer)

1.3 Leeswijzer

De voorliggende motivering bij het wijzigingsbesluit is opgebouwd uit zeven hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de huidige situatie in het besluitgebied, waarbij zowel de ruimtelijke, juridisch-planologische,

als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de nieuwe ontwikkeling en de strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan. Het derde hoofdstuk gaat in op de relevante geldende beleidskaders die van invloed zijn op de ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft inzicht in hoeverre de ontwikkeling gevolgen heeft op de fysieke leefomgeving. In het vijfde hoofdstuk wordt een juridische toelichting op het wijzigingsbesluit gegeven en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid van de ontwikkeling en de participatie en het overleg dat heeft plaatsgevonden. Tot slot bevat het laatste hoofdstuk een conclusie hoe de ontwikkeling aansluit op het principe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige ruimtelijke situatie

2.1.1 Cultuurhistorische analyse

Het buitengebied van Oldebroek ligt in een bijzonder overgangsgebied tussen de hoge zandgronden van de Veluwe en de lagere, vroeger door de Zuiderzee beïnvloede kleigronden. Deze combinatie van droge dekzandruggen, oude heidevelden en natte graslanden heeft eeuwenlang het gebruik van het landschap bepaald. Boeren maakten gebruik van de hogere gronden voor akkerbouw en van de lagere gebieden voor hooiwinning, terwijl het vee op de uitgestrekte heidevelden werd geweid. Het resultaat is een mozaïek van cultuurlandschappen waarin kamptongingen, bolle akkers, oude houtwallen en open graslanden elkaar afwisselen.

Binnen dit landschap ontwikkelde Oldebroek zich tot een uitgesproken agrarische gemeenschap. In het buitengebied domineren historische boerderijen in lintbebouwing, vaak van het traditionele hallenhuistype met houten gebinten en riet- of pannendaken. De erven liggen veelal in een langgerekt patroon langs wegen en ontginningsassen, wat de agrarische geschiedenis van het gebied duidelijk voelbaar maakt.

Te midden van dit alles loopt de Zuiderzeestraatweg, een van de meest betekenisvolle cultuurhistorische elementen in de regio. Deze weg fungeert al sinds de vroegmoderne tijd als belangrijke verbinding tussen Harderwijk, Elburg, Kampen en Zwolle. In de achttiende en negentiende eeuw werd de route verhard en officieel tot straatweg verheven. Daarmee werd het een essentiële transportaders voor handel, reizigers en agrarische producten. Rondom de weg ontstond een karakteristieke lintbebouwing met boerderijen, herbergen, wagenloodsen en ambachtsbedrijven. Veel van deze erven liggen iets terug van de weg en worden nog steeds omkaderd door oude bomenrijen, hagen en historische bijgebouwen.

De historische verkaveling, de karakteristieke lintstructuur, de herkenbare boerderijtypologie en de zichtlijnen over het open landschap maken de weg tot een belangrijk cultuurhistorisch element dat de ruimtelijke identiteit van Oldebroek draagt.

2.1.2 Ruimtelijke en functionele structuur

Het besluitgebied ligt in het buitengebied van de gemeente Oldebroek. De omgeving kenmerkt zich door agrarisch gronden en bedrijven, afgewisseld met enkele niet-agrarische bedrijven en woonfuncties. Het besluitgebied wordt verder voornamelijk omringd door weiland. Het besluitgebied wordt ontsloten op de Zuiderzeestraatweg en wordt aan de noord- en westzijde begrensd door een watergang.

Binnen het besluitgebied bevindt zich een boerderijwoning met zeven reguliere schuren, twee kapschuren, een overkapping voor houtopslag en een mestsilos. Aan

de randen van de oostelijke helft van het besluitgebied bevindt zich een bosschage en houtsingel. De overige gronden binnen het besluitgebied zijn onbebouwd en ingericht als tuin of worden gebruikt als weiland.



Uitsnede van een luchtfoto met besluitgebied rood omkaderd (bron: PDOK)

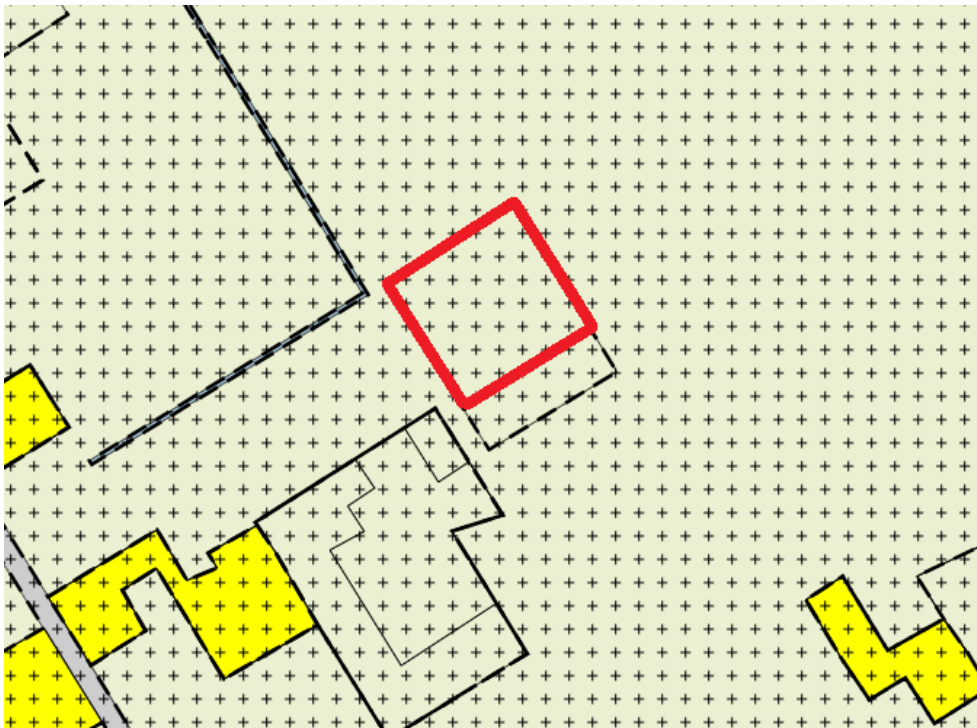
2.2 Huidige juridisch-planologische situatie

Dit wijzigingsbesluit wijzigt het tijdelijke deel van het omgevingsplan, waarin de bestemmingsplannen zijn opgenomen die van kracht waren bij inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024. Op de besluitlocatie wijzigt het voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', zoals vastgesteld op 15 december 2009 door de gemeente Oldebroek. De gronden binnen het besluitgebied hebben de functie 'Agrarisch - 5'. Binnen de functie 'Agrarisch-5' is een bouwvlak ingetekend. Daarnaast hebben de gronden in het zuiden van het perceel de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar'.

De voormalige bestemmingsplannen 'Buitengebied 2007, Administratieve correcties 2011' (vastgesteld op 31 mei 2012) en 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek' (vastgesteld op 30 september 2021) gelden eveneens ter plaatse van het besluitgebied. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007, Administratieve correcties 2011' zijn administratieve onjuistheden en een onvolkomenheid met betrekking tot de regels voor intensieve veehouderijen hersteld.

In het 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek' worden alle onderliggende bestemmingsplannen op bepaalde onderdelen herzien of aangevuld. Het gaat hierbij om verduidelijking in de wijze van meten in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', het toestaan van plattelandswoningen bij agrarische bestemmingen, het toestaan

van een grotere inhoudsmaat bij twee-onder-één kap woningen in het buitengebied, het opnemen van een nieuwe archeologische dubbelbestemming, een verbod op de realisatie en uitbreiding van geitenhouderijen, het vastleggen van gemeentelijke parkeernormen, het toestaan van zonnepanelen voor eigen gebruik en tot slot het opnemen van een leiding – hoogspanningsverbinding dubbelbestemming.



Verbeelding voormalig bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' met besluitgebied rood omkaderd (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Enkelbestemming 'Agrarisch – 5'

De gronden met de functieomschrijving 'Agrarisch - 5' zijn bestemd voor de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering met daaraan ondergeschikt bijbehorende voorzieningen. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.

Gebiedsaanduiding 'Vrijwaringszone – radar'

Op de gronden die zijn voorzien van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - radar' geldt dat indien een bouwaanvraag wordt ingediend op gronden die gelegen zijn boven 40 meter NAP, er een verstoringstoets dien te worden uitgevoerd.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden. De planlocatie is gelegen in middelhoge verwachting. Indien de bouwwerkzaamheden dieper gaan dan 0,5 meter en het oppervlakte groter is dan 500 m², dan dient door de aanvrager een rapport te worden overlegd waarin de archeologische

waarden die als gevolg van de ontwikkeling zullen worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd.

2.3 Toekomstige situatie

Het planvoornemen is om de functie van het perceel te wijzigen van 'Agrarisch – 5' naar 'Wonen'.

Terrein inrichting

De schuur direct ten noordoosten van de woonboerderij blijft als enige behouden. De rest van de bebouwing zal worden gesloopt en opnieuw worden gebouwd. Er zal een nieuwe boerderijwoning, een schuurwoning en een hooibergwoning worden gerealiseerd. De aanwezige bosschage en houtsingel vormen het landschappelijke kader van de bebouwing en blijven behouden. De bestaande verharding, hagen en de aanplant van de bomen zorgen ervoor dat de woonpercelen van elkaar worden gescheiden op natuurlijke wijze. Het terrein wordt zo groen mogelijk ingericht met enkel de noodzakelijke verharding voor het kunnen bereiken van de percelen en het parkeren. Centraal in het besluitgebied, tussen de beoogde woningen in, zullen circa 18 nieuwe bomen worden geplant. Op het perceel zal daarnaast ook een hoogstamfruitboomgaard worden aangeplant en er zal een wandelpad over het erf worden aangelegd richting de boomgaard. De overige gronden van het erf zullen in gebruik zijn als 'siertuin' of grotendeels worden ingericht als bloem- en kruidenrijk grasland. Tot slot bestaat het voornemen om de bestaande sloot te verdiepen en te verbreden. Op navolgende afbeelding is de inrichting van het perceel weergegeven.



Terreininrichting beoogde situatie (Bron: VanWestreenen)

Woningen

- Boerderijwoning: De boerderijwoning zal een langgerekt volume krijgen met een dak met wolfskap. De woning zal een maximale goothoogte van 3,5 meter bedragen en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het bijgebouw wordt los naast de bestaande woonboerderij gerealiseerd.
- Schuurwoning: De schuurwoning zal een enkelvoudig volume krijgen met een lage kap in langgerekte vorm. De woning zal een maximale goothoogte van 3,5 meter bedragen en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het bijgebouw wordt inpandig gerealiseerd.
- Hooibergwoning: De hooibergwoning zal een volume met een hoge kap krijgen in de vorm van een hooiberg. De gevel wordt geheel van hout en glas. Het dak wordt voorzien van riet. De woning zal een maximale goothoogte van 4 meter bedragen en een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het bijgebouw wordt inpandig gerealiseerd.

De beeldkwaliteit voor de woningen en de terreininrichting is eveneens vastgelegd in een beeldkwaliteitsplan¹ dat is bijgevoegd in de bijlage.

¹ VanWestreenen (2026) Beeldkwaliteitsplan 'Stedenbouwkundige opzet perceel Zuiderzeestraatweg 293 te Oldebroek. 18 juni 2026

Klimaatadaptatie

Het hemelwater van dit bedrijfserf is schoon. Daarom wordt bij de realisatie van dit plan hemelwater geïnfiltreerd op eigen bodem en afgevoerd naar de bestaande watergangen. Met het verbreden en verdiepen van deze sloot zal er meer water geborgd kunnen worden. Het perceel is reeds voorzien van forse beplantingsstructuren in de vorm van een bosschage en houtsingels. Dit zorgt voor voldoende schaduw op het perceel. Daarnaast wordt in de beoogde situatie zo min mogelijk verharding toegevoegd waardoor een zo groot mogelijke oppervlakte aan gronden beschikbaar blijft voor groen en infiltratie van water. Ook worden bewust lichte kleuren gebruikt voor de daken, gevels en gebouwen. Hiermee kan hittestress worden beperkt.

Biodiversiteit en natuurinclusiviteit

Natuurinclusief bouwen betekent dat er bewust ruimte voor biodiversiteit wordt gecreëerd op, aan of in het gebouw of de (openbare) omgeving, zodat er meer diverse planten- en diersoorten kunnen leven. Hiermee wordt gezorgd voor een betere leefomgeving van mens en dier, bijvoorbeeld door bomen en wadi's, maar ook door wat meer alledaagse aanpassingen zoals het planten van bomen en struiken, het bieden van nest- en schuilgelegenheden aan dieren of het aanleggen van natuurlijke vijvers.

Voor het plangebied is een ecologische analyse uitgevoerd, waaruit de aanwezigheid of juist afwezigheid van (beschermde) planten en dieren in het plangebied blijkt, in de vorm van een quick-scan flora en fauna. In deze quick-scan staat beschreven welke diersoorten voorkomen in het gebied en of er voor deze soorten een goed habitat aanwezig is. Met de betrokken ecooloog is overlegd hoe de habitat voor een aantal soorten verbeterd kan worden. Hierdoor wordt de biodiversiteit aan diersoorten vergroot. Met het plan wordt derhalve gestreefd naar het delen van de ruimte met vogels, zoogdieren, insecten e.d. Voor de flora is gekeken welke soorten aantrekkelijk zijn voor de diersoorten die reeds of juist nog niet in het gebied voorkomen. Daarnaast is ingezet op streekeigen beplanting en de toevoeging van veel verschillende soorten (o.a. door verscheidene beplantingsstructuren toe te voegen, denk bijv. aan bomenrijen en een natuurvriendelijke oever). De beplantingsstructuren zijn waar mogelijk aan elkaar gekoppeld om versnippering tegen te gaan en diersoorten binnen een korte afstand van verscheidene natuurelementen gebruik kunnen maken. Door al het hemelwater op te vangen wordt dit via retentie (sloot) in de bodem teruggezet om verdroging te voorkomen.

Ecologische analyse

Het plangebied behoort tot functioneel leefgebied van verschillende vogelsoorten. Vogels benutten het plangebied als foerageergebied en kunnen mogelijk nestelen in, voor vogels toegankelijke, bebouwing en beplanting. Vogelsoorten als merel, vink en houtduif kunnen in de beplanting nestelen. Alle bebouwing is toegankelijk voor vogels om te nestelen. Holenduif en witte kwikstaart kunnen in de bebouwing of onder dakdelen een nestplaats te bezetten. Huismussen zijn niet waargenomen in het plangebied. Ook zijn er geen nestplaatsen van huismus en boerenzwaluw

waargenomen. Het plangebied is gelegen in het verspreidingsgebied van steenuilen.

Op basis van een beoordeling van de inrichting, het gevoerde beheer, wordt het plangebied als geschikt foerageergebied voor vleermuizen beschouwd. Vermoedelijk foerageren verschillende vleermuissoorten rond de bebouwing en beplanting in het plangebied. Gelet op de inrichting, het gevoerde beheer en de oppervlakte van het plangebied wordt het plangebied niet als essentieel foerageergebied voor vleermuizen beschouwd.

Het plangebied vormt een functioneel leefgebied van beschermde grondgebonden zoogdieren als huisspitsmuis, bosmuis, egel, vos, haas, ree en steenmarter. Vorgenomde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten bos- en huisspitsmuizen er ook een voortplantings- en rustplaats. Deze soorten kunnen een voortplantings- en rustplaats bezetten in holen en gaten in de grond, onder strooisel en bladeren en onder opgeslagen materialen in en rondom de gebouwen. Gelet op de inrichting en het gevoerde beheer en het ontbreken van geschikte voortplantings- en rustplaatsen zoals houtstapels, hollebomen en takkenbossen wordt het plangebied niet tot functioneel leefgebied van kleine marterachtigen beschouwd.

Tijdens het veldbezoek zijn geen amfibieën waargenomen, maar gelet op de inrichting en het gevoerde beheer, wordt het plangebied als functioneel leefgebied voor sommige algemene en weinig kritische amfibieënsoorten beschouwd. Er ontbreekt een geschikte voortplantingsbiotoop in het plangebied. Amfibieën als bruine kikker, bastaardkikker en gewone pad benutten het plangebied als foerageergebied en mogelijk bezetten ze er een (winter)rustplaats.

Natuurinclusieve maatregelen

Concreet wordt naar aanleiding natuur inclusief ingezet op:

Natuur inclusief inrichten buitenruimte

- a Aanplant bomen en hagen*
- b Herstellen / verbreden sloot*
- c Aanleg kruidenrijk grasland*

Aanplant bomen en hagen

Uit de ecologische situatie blijkt dat het perceel voor veel soorten als functioneel leefgebied wordt beschouwd. In de gewenste situatie zal deze functie worden versterkt. De aan te planten bomen en hagen vormen een goede extra schuilplaats voor de voorkomende vogels en zoogdieren. Er is in de bomen, hagen en op de bodem ruimte voor verblijf en foerageren. Wellicht zullen ook nog andere nog niet voorkomende soorten door deze nieuwe groenstructuren worden aangetrokken naar het plangebied. De bomen betreffen streekeigen soorten, waardoor deze goed passend zijn in het gebied.

Herstellen / verbreden sloot

Aan de noord en westzijde van het plangebied zijn watergangen gelegen. Deze worden in de gewenste situatie hersteld. In het water komen veel kleine waterdieren voor: waterkevers, libellen, haften en kokerjuffers. Het water sluit aan op bloemrijk grasland. Deze twee elementen versterken elkaar. In een met vegetatie begroeide oeverzone komen zowel land- als waterdieren voor. Hierdoor kan de diversiteit aan soorten hoog zijn. De vegetatie in een oever kan dienen als voedsel, maar ook als dekking. Soorten die hiervan profiteren zijn amfibieën (kikkers, padden en salamanders) en watervogels zoals fuut, rietzanger en rietgors. Blauwe reiger en lepelaar gebruikt de oever met name bij het zoeken naar voedsel.

Hoogstamfruitboomgaarden

Hoogstamboomgaarden zijn een aantrekkelijke leefomgeving voor vogels en zoogdieren. Bloeiende fruitbomen trekken veel insecten aan zoals hommels, bijen, wespen, zweefvliegen, kevers en vlinders. Insecten zijn gebaat bij een grote variatie aan plantensoorten en aan structuurvariatie met verschillende microklimaten, zoals deze in hoogstamboomgaarden zijn te vinden. Insecten kunnen zowel de bomen als de ondergroei van de boomgaard gebruiken als voedselbron en als plek om zich voort te planten, te schuilen en te overwinteren. Deze insecten zijn weer een bron van voedsel voor vogels en zoogdieren.

2.4 Strijdigheden met het (tijdelijke) omgevingsplan

De bouw van de woningen is niet toegestaan op basis van de opgenomen regels in het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Oldebroek. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' is ter plaatse van de agrarische functie wonen slechts toegestaan in de vorm van een bedrijfswoning.

Ter plaatse van het besluitgebied gelden tevens de regels uit de bruidsschat, welke onderdeel uitmaken van het tijdelijk omgevingsplan. Het voorliggende project maakt geen milieubelastende activiteiten mogelijk, waardoor er geen strijd ontstaat met de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels uit de bruidsschat voor bouwwerken, open erven en terreinen zijn wel van toepassing voor een woningbouwplan. Deze regels staan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties niet in de weg.

De ontwikkeling past niet binnen de juridisch-planologische kaders die ter plaatse gelden op grond van het tijdelijke omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken moet een wijzigingsbesluit omgevingsplan worden opgesteld.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 De Nationale omgevingsvisie

De NOVI biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

- ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- duurzaam economisch groeipotentieel;
- sterke en gezonde steden en regio's;
- toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

- 1 Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
- 2 Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
- 3 Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in op een toekomstbestendige ontwikkelingen in het landelijk gebied. Dit betekent dat landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het voorliggende plan ziet op het stoppen van een agrarisch bedrijf, het slopen van de bedrijfswoning en bijbehorende schuren en het realiseren van drie nieuwe burgerwoningen. De woningen worden landschappelijk ingepast, waarbij veel aandacht is besteed aan klimaatadaptatie, duurzaamheid, natuur en ecologie. De ontwikkeling is hierdoor toekomstbestendig ingericht en past binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plan is in lijn met de ambities uit de NOVI.

3.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt de inhoudelijke normen voor gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk met het oog op het realiseren van de nationale doelstellingen en het voldoen aan internationale verplichtingen. Het Besluit

kwaliteit leefomgeving is één van de vier AMvB's die invulling geven aan de Omgevingswet. In het besluit staan:

- instructieregels voor programma's, omgevingsplannen, omgevingsverordeningen, waterschapsverordeningen en projectbesluiten: het betreft onder meer normen en regels voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed, maar ook inhoudelijke randvoorwaarden voor de programma's voor de kwaliteit van de buitenlucht, de waterprogramma's, de actieplannen geluid en de beheerplannen voor Natura 2000-gebieden.
- omgevingswaarden: het Bkl bevat o.a. omgevingswaarden voor luchtkwaliteit en de kwaliteit van oppervlaktewater, grondwater en zwemwater.
- regels voor omgevingsvergunningen: dit betreft de regels die het bevoegd gezag hanteert bij het beoordelen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning, het opnemen van voorschriften in een omgevingsvergunning en het wijzigen van voorschriften of intrekken van een omgevingsvergunning.
- monitoring en informatie: dit gaat over de regels over monitoring, gegevensverzameling, gegevensbeheer, toegang tot gegevens, kaarten en verslagen over de toestand van de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Onderhavig project raakt geen nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de Bkl. Een nadere beschouwing van deze instructieregels is daarom niet vereist. In navolgende hoofdstukken wordt nader stilgestaan bij de verder relevante instructieregels voor de voorliggende ontwikkeling.

3.1.3 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het nationale beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- energietransitie: van fossiel naar duurzaam;
- klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer;
- circulaire economie: sluiten van kringlopen;
- biodiversiteit: werken met de natuur;
- bereikbaarheid: duurzaam verbonden;
- vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio;
- woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

Toetsing

Met betrekking tot de woon- en leefomgeving streeft de provincie naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Het doel van de provincie is dat het aanbod aan woningtypen en woonmilieus aansluit bij de diversiteit van de woningvraag. Dit betekent voor iedereen een duurzame passende woning, waarbij de bestaande bebouwde omgeving optimaal wordt benut met voldoende ruimte voor klimaatadaptieve maatregelen. Daarnaast wordt alle nieuwbouw aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd.

Het voorliggende plan voorziet in de realisatie van drie woningen ter plaatse van een agrarisch erf en het omzetten van de agrarische functie naar een woonfunctie. De nieuwe woningen worden gasloos en volgens de nieuwste BENG-normen gerealiseerd. Daarnaast blijft het bestaande groen behouden, is er een afname van verhard oppervlak en wordt groen toegevoegd in de vorm van hagen rondom de woonerven, een hoogstamfruitboomgaard en bloem- en kruidenrijk grasland. Dit zorgt voor een klimaatadaptieve inrichting. De voorgenomen ontwikkeling past binnen de criteria van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland.

3.2.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn. 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 Omgevingsveror-

dening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Beschermen van landschap

De provincie wil de landschappelijke waarden binnen de provincie behouden, beschermen en in stand houden. Daarom moet de toelichting van een omgevingsplan een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de in het besluitgebied aanwezige kernkwaliteiten bevatten, als een omgevingsplan een activiteit of ontwikkeling toelaat. Het besluitgebied is gelegen binnen de Gelderse streek Randmeerkust. Voor zover een omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen de Gelderse streek Randmeerkust wordt bij een nieuwe activiteit of ontwikkeling rekening gehouden met de voor die streek vastgestelde kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van het landschap als bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen landschap Gelderse streek Randmeerkust. De kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen zijn weergegeven in de onderstaande tabel:

	Kernkwaliteiten	Ontwikkeldoelen
1	Gradiënt van hoge gronden van het Veluwemassief naar de lagere gronden langs de Randmeren: een landschappelijke zonering met kwelzones en van zuid naar noord afstromende beken. Daarnaast is de kustlijn van de voormalige Zuiderzee een landschappelijke kernkwaliteit.	Ruimtelijke ontwikkelingen houden rekening met en dragen zo mogelijk bij aan de kernkwaliteiten van de Randmeerkust. Zoveel mogelijk de gradiënt respecteren, zichtbaar en beleefbaar maken. Ruimtelijke ontwikkeling houdt rekening met deze landschappelijke zonering. Afstromende beken zijn aanleiding voor verdere natuurontwikkeling en landschapsbouw. Kwelzones benutten voor vernatting, in combinatie met klimaatadaptatie.
2	Kleinschalig half-open coulisselandschap langs de bosrand van de Veluwe met afwisseling van oude bouwlanden (open essen), houtwallen, buurtschappen, lanen, landgoederen, parkbossen en recreatievoorzieningen.	Behouden en versterken van het kleinschalig landschap door o.a. herstel, aanleg en beheer van groene landschapselementen en zorgvuldig openhouden van oude bouwlanden.
3	Historische Zuiderzeestraatweg van Amersfoort naar Zwolle: een dorpenweg op de flank van de Veluwe, inclusief historische steden Harderwijk en Elburg.	De Zuiderzeestraatweg is en blijft een historische ontwikkelings-as, waarbij het van belang is te voorkomen dat dit een aaneengesloten stedelijk lint wordt in de gradiënt door het versterken van groene ruimten tussen de dorpen. Het monumentaal karakter van Harderwijk en Elburg bewaren, herstellen en beleefbaar maken.
4	Tussen Elburg en Harderwijk grote openheid van veenlandschap met grasland. Gave ontwaterings-, ontsluitings- en verkavelingspatronen, inclusief contrast met kleinscha-	Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor

	ligheid van de hogere flanken.	grondgebonden en duurzame veehouderij en mogelijk klimaatadaptatie.
5	Ten noorden van Oosterwolde en Oldebroek: zeer open polder- en veenlandschap met opvallende afwezigheid van bebouwing en opgaand groen. Karakteristiek ontwaterings- en verkavelings-patroon, voornamelijk grasland. Bij Oldebroek contrast met de bebouwingslinten op de veenontginningen.	Zoveel mogelijk de karakteristieke verkaveling respecteren. Behoud van de open weidsheid door terughoudendheid te betrachten bij ruimtelijke ontwikkelingen. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij. Mogelijk combineren met klimaatadaptatie.
6	Polder Arkemheen: extreme openheid in zee- kleigebied met zeer weinig bebouwing en opgaande elementen; deels grillige (oude kreken), deels regelmatige, verkaveling met herkenbare oude veenontginningsrichting en oude hoeven op terpen langs de rand, als ook blokverkaveling (met oude kreken), medenverkaveling en strokenverkaveling. Tevens stilte in een verder verstedelijkende omgeving.	Behouden en beschermen van de extreme openheid, rust, donkerte en de bijzondere verkaveling door zorgvuldig om te gaan met uitbreiding van erven en door verdere bebouwing niet na te streven. Blijvend benutten voor grondgebonden en duurzame veehouderij, mogelijk in combinatie met agrarisch natuurbeheer en reservataarsbeheer en klimaatadaptatie.
7	Microreliëf door aanwezigheid van dekzandruggen en (fragmenten van) strandwallen met onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling, inclusief kunstmatig opgeworpen pollen of terpen in het noorden.	Zoveel mogelijk het microreliëf respecteren.
8	Zichtlijnen op Veluwemassief en Randmeren, inclusief het nieuwe land van Flevoland.	Geen storende elementen plaatsen die waardevolle zichtlijnen negatief beïnvloeden.
9	Ecologische waarden met name langs beken (o.a. Hierdense beek), langs de voormalige Zuiderzeekust en in weidevogelgebieden. Natura 2000 waarden in Arkemheen en Veluwe randmeren.	Intensief inzetten op het verder aanleggen van ecologische verbindingzones en behoud en ontwikkeling van weidevogelgebieden. Beschermen Natura 2000 waarden. Waar mogelijk combineren met klimaatadaptatie en recreatieve toegankelijkheid.

Met de voorgenomen ontwikkeling worden woningen gerealiseerd in het buitengebied op een voormalig agrarisch erf. De bestaande boerderijwoning en bijbehorende schuren worden gesloopt en er worden drie nieuwe woningen gebouwd. Bij twee van de woningen worden alleen inpandige bijgebouwen toegestaan. Het gehele erf wordt opnieuw ingericht. Hierbij wordt het bestaande groen behouden en zullen streekeigen bomen en hagen worden aangeplant. Dit sluit aan bij het ontwikkeldoel om kleinschalig landschap te behouden en versterken door onder anderen herstel, aanleg en beheer van groene landschapselementen. De woonerven worden begrensd op natuurlijke wijze door middel van bestaan hagen en paden. Hiermee wordt de karakteristieke verkaveling zoveel mogelijk gerespecteerd, zoals be-

noemd als het vijfde ontwikkeldoel. Daarnaast wordt uitsluitend binnen het bestaande perceel gebouwd en wordt zorgvuldig omgegaan met de uitbreiding van erven en wordt verdere bebouwing niet nagestreefd. De gehele ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast en er worden daarmee geen storende elementen geplaatst die waardevolle zichtlijnen negatief kunnen beïnvloeden. Tot slot wordt met de aanleg van de streekeigen planten en hagen, het aan elkaar koppelen van beplantingsstructuren en het herstellen van de sloot, de biodiversiteit in het besluitgebied versterkt. Dit sluit aan bij het laatste ontwikkeldoel.

Kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied

De provincie streeft ernaar het grondwater als bron voor de drinkwatervoorziening te beschermen. Een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied is een gebied waar het grondwater wordt beschermd voor een potentiële drinkwaterwinning in de toekomst. In deze drinkwaterreserveringsgebieden is geen beschermende kleilaag aanwezig of bevindt zich een (klein) deel van het grondwater dat naar de potentiële drinkwaterwinning stroomt direct boven de beschermende kleilaag. Bescherming van bodem en grondwater is cruciaal gelet op de kwaliteit van het toekomstige drinkwater. Activiteiten die schadelijk kunnen zijn voor het grondwater of waarbij de bodemopbouw verstoord kan worden, zijn absoluut verboden. In paragraaf 4.3.7 van de provinciale verordening is vastgesteld dat in dit gebied mijnbouwwerken niet zijn toegestaan. Tevens is in dit artikel vastgesteld dat activiteiten, waardoor direct of indirect warmte aan de bodem of het grondwater wordt onttrokken of toegevoegd, verboden zijn. Dat geldt ook voor boringen en grond- of funderingswerken op een diepte van meer dan 10 meter. Daarnaast zijn verschillende activiteiten die het grondwater kunnen verontreinigen op deze locatie verboden. In voorliggende situatie is hier geen sprake van, waardoor de ligging in dit gebied geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Wonen

In artikel 5.64 van de Omgevingsverordening Gelderland is vastgelegd dat een omgevingsplan alleen nieuwe woningen mogelijk maakt als die ontwikkeling past binnen de regionale woonagenda. In paragraaf 3.3.1 wordt getoetst aan de regionale Woondeal Noord-Veluwe. Hier wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van de gemeente. Daarnaast wordt in paragraaf 3.4.2 geconcludeerd dat het plan eveneens in speelt op de kwantitatieve behoefte van het buitengebied van de gemeente Oldebroek. Het plan sluit niet geheel aan op de kwalitatieve woningbehoefte van de gemeente. Met dit project wordt echter een unieke locatie om te wonen gerealiseerd midden in het agrarische landschap. Het plan zal daarmee een grote aantrekkingskracht hebben en kan een bijdrage leveren aan het realiseren van doorstroming op de woningmarkt. Op deze manier past de ontwikkeling binnen de gestelde regels met betrekking tot wonen.

Klimaatadaptatie

In artikel 5.85 van de provinciale omgevingsverordening is vastgesteld dat in de motivering op het omgevingsplan een beschrijving dient te worden gegeven van de maatregelen die worden genomen om de risico's van klimaatverandering te voor-

komen of te beperken. In de beschrijving worden de aspecten waterveiligheid, wateroverlast, droogte en hitte betrokken. Daarnaast moet de opgestelde beschrijving worden opgesteld na overleg met het dagelijks bestuur van het waterschap. Dit overleg heeft plaatsgevonden in het kader van de weging van het waterbelang. De weging van het waterbelang en het aspect klimaatadaptatie worden nader besproken in paragrafen 4.10 en 4.11.

Oude bosgroeiplaats

Op basis van artikel 7.27 (beoordelingsregel maatwerkvoorschrift herbeplanting op andere grond) staan Gedeputeerde Staten geen herplanting op andere grond toe als de gevelde of tenietgegane houtopstand op een locatie stond waar een oude bosgroeiplaats ligt. De noordoostelijke gelegen strook van het plangebied is gelegen in een oude bosgroeiplaats, maar de aanwezige bomen worden niet gevelde en blijven bestaan. Dit is ook zodanig opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

3.2.3 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Woondeal regio Noord-Veluwe

Voor de regio Noord-Veluwe is voor de periode van 2022-2030 de 'Woondeal regio Noord-Veluwe' opgesteld. Het doel van de regionale woonagenda is om de woningbouwopgave in de regio af te stemmen.

De regio zet in op een bouwopgave van ruim 12.500 woningen verspreid over de 7 gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. Speciale aandacht wordt gevraagd voor het belang van het meegroeien van groen met de verstedelijking. Dit omdat de druk op de buitenruimte groot is en natuurwaarden op verschillende plekken onder druk staan. Daarnaast vindt de regio het belangrijk dat er aandacht is voor werken, bereikbaarheid, natuur & landschap en energie & klimaat.

Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in de regio Noord-Veluwe. Om aan te sluiten aan die behoefte wordt gestreefd om ten minste tweederde van de nieuwe woningen betaalbaar te maken. Om te zorgen dat er voldoende woningen zijn voor starters en mensen met een middeninkomen zijn tot en met 2030 nationaal 350.000 betaalbare koop- en middenhuurwoningen nodig. In het beleidsprogramma 'Betaalbaar wonen' is daarom opgenomen dat circa 40% van de nieuwbouw dient plaats te vinden in deze segmenten. De regio zet zich in voor de realisatie van 1.145 middenhuurwoningen en 3.455 betaalbare koopwoningen. Dit is 42% van de regionale opgave. In de geactualiseerde woningaantallen van de Woondeal Noord-Veluwe is afgesproken dat in de periode 2025 – 2034 in totaal 14.804 woningen gerealiseerd moeten worden in de regio. Hiervan is ruim tweederde betaalbaar en 30% sociale woningbouw.

In onderstaande tabel is de plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 weer-gegeven voor de gemeente Oldebroek. Hieruit blijkt dat er voldoende ‘zachte’ plannen zijn, maar dat er op korte termijn te weinig ‘harde’ plannen zijn om de opgave te realiseren. Er zijn plannen voor 994 woningen, maar slechts 258 woningen vallen binnen de ‘harde’ plan capaciteit.

Oldebroek	Realisatie woningen bruto	Sloop	Realisatie woningen netto	Totale plancapaciteit	Harde plancapaciteit
2022	66	0	66	66	66
2023	86	1	85	85	85
2024	79	0	79	79	79
2025	247	3	244	244	0
2026	220	30	190	190	27
2027	71	1	70	70	1
2028	75	2	73	73	0
2029	75	2	73	73	0
2030	75	2	73	73	0
Totaal	994	41 ¹⁵	953	994	258
	100%	4%	96%	100%	26%

Plancapaciteit gemeente Oldebroek in de Woondeal regio Noord-Veluwe (Bron: Woondeal regio Noord-Veluwe)

Toetsing

Het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de bestaande woonboerderij met bijbehorende schuren worden gesloopt en er drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hierbij zal het erf opnieuw worden ingericht. Gelet op de druk op de woningmarkt in de regio, wordt geconcludeerd dat het plan past binnen de kwantitatieve woningbehoefte van het marktgebied. Binnen het plan worden woningen in de vrije sector gerealiseerd en het plan sluit daarmee niet direct aan op de kwalitatieve behoefte. Met dit project wordt echter een unieke locatie om te wonen gerealiseerd midden in het agrarische landschap. Het betreft derhalve een bijzonder woonmilieu. Het plan zal daarmee een grote aantrekkingskracht hebben en kan een bijdrage leveren aan het realiseren van doorstroming op de woningmarkt, waardoor er andere eengezinswoningen in de koopsector beschikbaar komen voor andere doelgroepen, zoals starters.

3.3.2 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Oldebroek

De gemeente Oldebroek heeft op 13 december 2018 de Omgevingsvisie Oldebroek vastgesteld. De Omgevingsvisie Oldebroek heeft betrekking op het hele grondgebied van de gemeente Oldebroek. De visie geeft weer wat de ambitie van de gemeente Oldebroek is: optimaal inspelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. De visie is opgesteld in samenspraak met belanghebbenden, bedrijven en inwoners. In de visie zijn gebiedsgerichte en thematische visies opgenomen.

De Omgevingsvisie is opgesteld in de geest van de Omgevingswet. Volgens deze wet is het voor iedere overheid verplicht om een Omgevingsvisie op te stellen. Oldebroek kiest er voor om deze visie zo breed mogelijk op te pakken en hierbij te kijken naar economische-, sociale-, ruimtelijke-, milieu- en openbare orde & veiligheid gerelateerde thema's. De gemeente Oldebroek zet in op de volgende koers:

- | | |
|---|--|
| 1 | rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving; |
| 2 | ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan; |
| 3 | Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets-, wandelgebied; |
| 4 | werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente; |
| 5 | goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit; |
| 6 | Oldebroek klimaatneutraal. |

Toetsing

Het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de bestaande woonboerderij met bijbehorende schuren worden gesloopt en er drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. Hierbij zal het erf opnieuw worden ingericht. Het project geeft aandacht aan de kenmerken en identiteit van het agrarische landschap door het behoud van de verkavelingsstructuur en het versterken van de aanwezige groenstructuren. De woningen worden duurzaam gebouwd en zullen voldoen aan de nieuwste BENG-normen. De dichtstbijzijnde bushalte bevindt zich op 15 minuten lopen en daarmee is het besluitgebied redelijk goed bereikbaar. Het project speelt in op verschillende speerpunten uit de Omgevingsvisie en is derhalve in lijn met het gemeentelijk beleid.

3.4.2 Woonprogramma gemeente Oldebroek

In maart 2022 heeft de gemeenteraad van Oldebroek het 'Woonprogramma gemeente Oldebroek' vastgesteld. Het doel van dit programma is het vinden van de meest optimale, maar wel te realiseren combinatie van de huisvestingbehoefte enerzijds en de reeds beschikbare en/of nog te vinden locaties anderzijds.

Uit het woningmarkt onderzoek blijkt dat er behoefte is aan levensloopgeschikte woningen en daarom wordt geadviseerd om circa 250 levensloopgeschikte woningen voor deze doelgroep in de komende 10 jaar te bouwen. Daarnaast is een zeer belangrijke doelgroep voor het in stand houden van het voorzieningenniveau in de gemeente, de groep van 30-50 jaar. Een groot deel van de geplande woningen zal voor deze doelgroep bestemd moeten zijn. Ook is er behoefte aan aangepaste woningen en begeleid wonen. Mensen die minder verdienen dan een modaal salaris kunnen in de gemeente Oldebroek niet gemakkelijk aan een woning komen. Het woningaanbod van goedkope woningen in de gemeente Oldebroek is dan ook zeer beperkt.

Toetsing

Het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de bestaande woonboerderij met bijbehorende schuren worden gesloopt en er drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. Binnen het plan worden woningen in de vrije sector gerealiseerd, bij de schuurwoning is het bijgebouw te betrekken zodat alles gelijkvloers toegankelijk is waardoor sprake is van een levensloopbestendige woning. Het plan sluit daarmee niet direct aan op de kwalitatieve behoefte. Met dit project wordt echter een unieke locatie om te wonen gerealiseerd midden in het agrarische landschap. Dit project zorgt derhalve voor doorstroming en draagt bij aan de woningbouwopgave van de gemeente Oldebroek.

3.4.3 Structuurvisie Functieverandering Oldebroek

De Structuurvisie Functieverandering Oldebroek deel 2 (beleidsnotitie functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing) schrijft voor dat bij een bepaald aantal slooptmeters aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing een of meerdere compensatiewoningen teruggebouwd mogen worden.

Aantal m ² te slopen	Maximale woningcompensatie
700 m ² - 1000 m ²	1 vrijstaand
1001 m ² - 2000 m ²	- 1 vrijstaand plus 1 in bestaande woning of - 2 ¹ kap (in 1 nieuw gebouw)
> 2001 m ²	2 vrijstaand

Toetsing

Voorliggend initiatief voldoet niet aan dit beleid. Het Programma Vitaal Platteland Oldebroek (PVPO) biedt echter meer mogelijkheden. Daarom wordt in de volgende paragraaf aan het PVPO getoetst.

3.4.4 Programma Vitaal Platteland Oldebroek

Het Programma Vitaal Platteland Oldebroek, vastgesteld op 10 november 2022, is opgesteld om samenhang te brengen in de vele opgaven en uitdagingen die spelen in het buitengebied, zoals duurzame energie, klimaatadaptatie, stikstofproblematiek, en het behoud van de leefbaarheid en natuurwaarden. Het programma heeft als hoofddoel een integrale aanpak te bieden voor ruimtelijke initiatieven in het buitengebied, waarbij de omgevingskwaliteit per saldo wordt versterkt. Het wil duidelijkheid scheppen over hoe de gemeente wil omgaan met deze initiatieven en welke acties daaraan verbonden zijn. Kernpunten uit het programma zijn:

- *Integraal afwegingskader*: integraal tot oplossingen te komen voor de verschillende vraagstukken die spelen in het buitengebied.
- *Versterking omgevingskwaliteit*: Initiatieven moeten bijdragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit. Dit betekent onder andere dat ze:
 - Een bijdrage leveren aan biodiversiteit;
 - Voorbereid zijn op de gevolgen van klimaatverandering;

- Geen belemmering vormen voor omliggende functies;
 - Passen binnen het gemeentelijk woonprogramma.
- *Ruimte voor maatwerk en flexibiliteit:* Het programma biedt ruimte voor maatwerk en flexibiliteit, uitgaande van het per saldo versterken van de omgevingskwaliteit.
 - *Betrokkenheid:* Het programma is opgesteld in nauw overleg met agrariërs en andere overheden, wat de gebiedsgerichte aanpak en betrokkenheid benadrukt.
 - *Relatie met Omgevingswet:* Het programma is een instrument uit de Omgevingswet en werkt de ambities uit de Omgevingsvisie van Oldebroek verder uit.

Toetsing

Het voorliggend initiatief betreft een functiewijziging van een agrarisch erf, waarbij de overbodige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt en drie reguliere burgerwoningen binnen een nieuwe woonfunctie worden gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende functies en past het binnen het gemeentelijk woonprogramma. De beoogde nieuwbouwwoningen worden toekomstbestendig ontwikkeld, onder andere door de BENG-normen in acht te nemen en gasloze ontwikkeling. Tot slot wordt het terrein opnieuw ingericht en vergoend door de beplanting van inheemse plantensoorten. Het plan houdt op deze wijze rekening met de gevolgen van klimaatverandering en draagt bij aan de biodiversiteit van de omgeving. Voorliggend plan is in lijn met het programma Vitaal Platteland Oldebroek.

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

In de Visie Wonen, Welzijn en Zorg heeft de gemeente Oldebroek beschreven wat haar ambities zijn om inwoners zo lang en prettig mogelijk in de eigen omgeving te kunnen laten wonen, ook als zij ouder worden of andere zorg- e/o ondersteuningsvragen hebben. Daarbij is de verdieping gezocht op de lokale opgaven die in het Woonprogramma 2021 staan beschreven en raakvlakken hebben met zorg en welzijn.

Uitgangspunten

- Oog voor het verschil tussen mensen die ondersteuning en zorg nodig hebben (doelgroepen);
- Oog voor wat mensen zelf kunnen, waar zij in hun nabije omgeving hulp bij kunnen krijgen en waar professionele ondersteuning of zorg nodig is;
- Het belang van een integrale aanpak en integrale samenwerking tussen inwoners, organisaties voor wonen, welzijn en zorg en de gemeente;
- Het belang van samenwerking over de grenzen van de eigen organisaties heen;
- De zorgen zijn urgent en vragen om concretisering van de ambities en om uitvoering.

Ambities 2022 tot 2030

Vergrijzing

- De gemeente Oldebroek ondersteunt, waar mogelijk, het zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen en leven.

- De gemeente Oldebroek zet zich daar waar mogelijk in voor het betaalbaar houden van de zorg.
- De gemeente Oldebroek wil de gezondheid van alle inwoners blijven bevorderen.

Inclusieve samenleving

- De gemeente Oldebroek zet in op verbinding en samenwerking.
- De gemeente Oldebroek stimuleert buurtkracht en ontmoeting in alle kernen.
- De gemeente Oldebroek zet naast de reguliere woningbouw in op flexibel bouwen.

Informele en formele zorg en ondersteuning

De gemeente Oldebroek zet in op het ondersteunen van mantelzorgers en vrijwilligers. Met haar partners voor Wonen, Welzijn en Zorg wil de gemeente Oldebroek er voor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen beschikbaar blijven. Met haar partners voor Wonen, Welzijn en Zorg willen zij vrijwilligerswerk én het werken in de zorg stimuleren.

Voldoende woonplekken

De gemeente Oldebroek wil samenwerken met andere gemeenten in de regio en de provincie Gelderland om voor alle doelgroepen voldoende woonplekken beschikbaar te houden. Met haar partners voor Wonen, Welzijn en Zorg wil de gemeente Oldebroek doorstroming stimuleren.

Samenwerking in de keten en rol gemeente

De gemeente Oldebroek stimuleert periodieke ontmoeting tussen partners voor Welzijn en Zorg. Als gemeente gaan zij in gesprek over specifieke ontwikkelwensen en mogelijkheden van zorgpartners binnen de gemeente. Afhankelijk van de fase van projecten of trajecten zet de gemeente in op ontmoeting op algemeen niveau of juist op tactisch/strategisch of uitvoerend niveau. Deze ambities zijn vertaald naar concrete stappen in het Uitvoeringsplan 2022-2025.

Toetsing

Met het toevoegen van enkele wooneenheden wordt bijgedragen aan woonplekken in de gemeente. De woningen worden als erf gerealiseerd wat bij kan dragen aan verbinding en samenwerking tussen de bewoners.

3.4.6 Gebiedsplan zoekzones landschappelijke versterking en groene wigg

De aanleiding voor het opstellen van het Gebiedsplan ligt in de beleidsmatige kaders die zijn vastgesteld door de provincie Gelderland. In de streekplanuitwerking van de provincie zijn twee hoofdgebieden opgenomen voor de gemeenten Elburg en Oldebroek, namelijk zoekzones voor landschappelijke versterking en groene wigg.

Zoekzones Landschappelijke Versterking

De zoekzones zijn gebieden waar het landschap versterkt moet worden. Ze zijn aangewezen als studiegebied binnen het multifunctionele gebied. Het doel is hier de regionale behoefte aan landelijk wonen te accommoderen door:

- Beperkte woningbouw: Het incidenteel en op beperkte schaal toevoegen van woningen of kleinschalige woon-werkcombinaties in lage dichtheden.
- Voorwaarde: Deze 'rode' ontwikkelingen (bebouwing) mogen alleen worden gerealiseerd *mits* dit bijdraagt aan de gewenste landschappelijke versterking en past in de landschappelijke structuur.
- Primaire realisatie: Het Streekplan gaat ervan uit dat 'rood' primair via functieverandering, hergebruik van bestaande bebouwing en woningsplitsing wordt gerealiseerd.

Groene Wiggen

De groene wiggen zijn aangewezen om te voorkomen dat de randen van de Centrale Veluwe Noord (CVN) "dichtslibben" met 'rode' functies. De groene wiggen liggen tussen de bewoningskernen in.

De hoofddoelstelling van de groene wiggen, voortkomend uit het Reconstructieplan Veluwe, is:

- Behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen het CVN en de randgebieden.
- Tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen, zoals omsingeling van het CVN met bebouwing en verdere verstening in het buitengebied.
- Het niet aan elkaar laten groeien en volledig laten verstenen van de kernen in het gebied.

Binnen de groene wiggen geldt een 'ja, mits'-beleid voor nieuwe rode ontwikkelingen: deze zijn niet direct uitgesloten, mits elders bebouwing wordt gesloopt en de nieuwe bebouwing per saldo bijdraagt aan de verbetering van de omgevingskwaliteit. Dit betekent dat 'rood betaalt voor groen'.

Toetsing

Het plangebied is niet gelegen in een zoekzone voor landschappelijke versterking en eveneens niet in de groene wiggen. Verdere toetsing aan dit beleidsstuk kan zodoende achterwege blijven.

3.4.7 Landschapsontwikkelingsplan (LOP)

De visie van het Landschapsontwikkelingsplan Oldebroek, samengevat als Visie Ontwikkeling met kwaliteit, heeft als doel de bestaande waarden van het landschap te versterken en ruimtelijke structuren te accentueren, zodat de verschillende landschappen herkenbaar en 'leesbaar' worden.

De visie richt zich op het ontwikkelen van een samenhangend en robuust landschappelijk raamwerk waarin verschillen worden geaccentueerd, maar relaties en verbindingen (ecologisch, recreatief) ook worden versterkt. Dit raamwerk fungeert als toetsingskader voor nieuwe initiatieven.

Het Oldebroekse landschap wordt in de visie verdeeld in vier deelgebieden met elk hun eigen specifieke strategieën:

- Deelgebied 1: De Veluwe (en Bosrand)
- Deelgebied 2: Het Middengebied
- Deelgebied 3: De Polder (Oosterwolde, Oldebroek)
- Deelgebied 4: De Randmeerkust

Toetsing

Het plangebied is gelegen in deelgebied 'De Polder'. De polders zijn de grote open en lage vlaktes, waar melk- en rundveehouderij de economische drager is.

Doel: Behoud van de open polders is cruciaal voor de landschappelijke kwaliteit.

Landbouw & Water: Landbouw moet duurzaam zijn, waarbij waterbeheer (verhoging grondwaterpeil) in harmonie met natuur plaatsvindt, ondanks weerstand.

Aankleding: Extensieve recreatie (wandelen, fietsen) wordt gestimuleerd. Kale boerderijen in polder Oldebroek dienen te worden ingepast met brede houtwallen, naar het model van 'eendenkooien', om de bebouwing aan het zicht te onttrekken en de landschappelijke uitstraling te verbeteren.

Met onderhavige ontwikkeling blijft de open polder behouden, wel wordt de bebouwing ingepast met brede houtwallen. Zodoende wordt aangesloten bij het LOP.

3.4.8 Conclusie

Voorliggend plan is in lijn met het gemeentelijke beleid.

4 Gevolgen fysieke leefomgeving

4.1 Milieueffectrapportage

4.1.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Daarin is bepaald dat het bevoegd gezag bij de voorbereiding van een plan of programma een milieueffectrapport opstelt, als dat plan of programma het kader vormt voor te nemen besluiten voor projecten die zijn aangewezen in artikel 16.43 van de Omgevingswet. Onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (EU-richtlijn voor strategische milieubeoordeling), wordt in ieder geval verstaan een omgevingsvisie, programma, omgevingsplan en voorkeursbeslissing. Voor de plannen en programma's waarvoor een plan-milieueffectrapport moet worden opgesteld is in de Omgevingswet een generieke aanwijzing opgenomen. Hiervoor is aansluiting gezocht bij de SMB-richtlijn. In Bijlage V bij het Omgevingsbesluit staan de aangewezen categorieën van projecten waarvoor een m.e.r.-procedure verplicht is.

Voor plannen en programma's die betrekking hebben op kleine gebieden op lokaal niveau en/of kleine wijzigingen heeft de Omgevingswet de plan-m.e.r.-beoordeling geïntroduceerd. Voor deze ontwikkelingen is een plan-m.e.r. alleen verplicht als voor de activiteit aanzienlijke milieugevolgen worden verwacht. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op plannen of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Omgevingsbesluit zijn genoemd.

De plan-m.e.r.-beoordeling betreft een toets om na te gaan of sprake is van een plan met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van het project, plaats van het project en kenmerken van het potentiële effect.

4.1.2 Toetsing

Onderhavig project betreft een zeer kleinschalige woningbouwontwikkeling in het buitengebied van de gemeente Oldebroek waar drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. Gezien de zeer beperkte toevoeging van drie woningen, zijn er niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten. Dit maakt, gelet op de aard (wonen) en omvang, gesteld wordt dat er geen sprake is van een 'Stedelijk ontwikkelingsproject' zoals opgenomen onder Nr. J11 in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, zodoende hoeft er een m.e.r.-beoordeling doorlopen te worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op de kenmerken van de ontwikkeling en de kenmerken van de potentiële effecten, zijn er geen belangrijke negatieve milieugevolgen te verwachten. Het opstellen van een m.e.r.-beoordeling en/of milieueffectrapport is niet nodig.

4.2 Bodem

4.2.1 Algemeen

Om een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie toe te staan, dient op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.89i en 5.89j) aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik. Een locatie is bodemgevoelig als hier een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of omgevingsvergunning. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend of toebehorend aan een bodemgevoelig gebouw, zoals een tuin of terrein. Onder een bodemgevoelig gebouw wordt verstaan; een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn.

Om aan te tonen of de bodemkwaliteit geschikt is voor het beoogde gebruik is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek als bedoeld in artikel 5.7b van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) noodzakelijk. Dit onderzoek moet uitwijzen of de locatie mag worden aangewend voor de beoogde ontwikkeling. Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie zijn (op grond van artikel 5.89i Bkl) opgenomen in het omgevingsplan. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

4.2.2 Toetsing

Met het onderhavig plan wordt een agrarische functie stopgezet en omgevormd tot woonfunctie, waarbij drie nieuwe woningen worden gerealiseerd. Vanwege de realisatie van nieuwe bodemgevoelige objecten is het noodzakelijk om de actuele kwaliteit van de bodem in het grondwater vast te stellen. Dit is gedaan in een verkennend bodem- en asbestonderzoek². De onderstaande tabel geeft een samenvatting van de resultaten.

² PJ Milieu BV (2024). Verkennend bodem- en asbest in grondonderzoek Zuiderzeestraatweg 293, Oldebroek. Kenmerk: 25011301A. 30 januari 2025.

Vooronderzoek		
Werkwijze vooronderzoek		NEN 5725, aanleiding A
Oppervlakte onderzoekslocatie		Circa 8.100 m ²
Gebruik locatie		Agrarische functie
Bijzonderheden		Huidige en voormalige druplijn Huidige en voormalige tank
Bodemonderzoek		
Strategie bodemonderzoek		NEN 5740, onverdachte locatie en verdachte locatie
Bodemopbouw tot 2,5 m-mv		Zand met humeuze lagen en veenlagen
Grondwaterstand		1,05 tot 1,15 m-mv
Bijzonderheden		Puinpad centraal op locatie, daar buiten sporen baksteen
Analysesresultaten	bovengrond	Licht: lood
	ondergrond	Geen verhoogde gehalten aangetoond
	grondwater	Licht: zink en 1,1,2-trichloorethaan
Asbest in grondonderzoek		
Oppervlakte onderzoekslocatie		Circa 32 en 11 m ²
Strategie asbest in grondonderzoek		NEN 5707, plaatselijke bodembelasting met duidelijke verontreinigingskern
Bijzonderheden		Geen
Waarnemingen		Sporen baksteen. Geen asbest waargenomen
Analysesresultaten		Asbest aangetoond. In MM-201 boven grenswaarde onaanvaardbare risico en in MM-301 boven de interventiewaarde
Asbest in grond/puinonderzoek		
Oppervlakte onderzoekslocatie		Circa 675 m ²
Strategie asbest in grondonderzoek		NEN 5897, halfverhardingslaag
Bijzonderheden		Geen
Waarnemingen		Asbest in gat 403 en 404 en sleuf 402
Analysesresultaten		Asbest aangetoond
Berekende gehalten		In gaten onder grenswaarde voor nader onderzoek In sleuf onder samenstellingswaarde

De conclusies worden hieronder nader toegelicht.

Bodemonderzoek

Ter plaatse van deellocatie tank is geen van de onderzochte parameters aangetoond in een gehalte boven de waarde Landbouw/natuur of streefwaarde. Ter plaatse van deellocatie overige terrein zijn enkele parameters licht verhoogd aangetoond. De locatie is relatief onbelast.

Asbest in grondonderzoek

In beide druplijnen is asbest aangetoond. De hypothese 'verdachte locatie' houdt hiermee stand. In de voormalige druplijnen aan de zuidwestelijke schuur wordt de grenswaarde onaanvaardbare risico's overschreden. In de huidige druplijn aan de centrale schuur wordt de interventiewaarde overschreden.

Asbest in puinonderzoek

De hypothese 'verdachte locatie' voor het asbest in grond/puinonderzoek houdt stand. In de gaten wordt de grenswaarde voor nader onderzoek niet overschreden. In sleuf 402 wordt de samenstellingswaarde niet overschreden.

Eindconclusie

Met uitzondering van de verontreinigde druplijnen vormt de vastgestelde milieuhygiënische kwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen werkzaamheden / plannen.

4.2.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect bodem.

4.3 Geluid

4.3.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds.

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

De mate waarin het geluid van (spoor)wegen en industrieterreinen omliggende geluidgevoelige functies mag belasten is geregeld in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Daarin zijn instructieregels opgenomen die erop zijn gericht het geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein te beheersen (artikel 3.18 lid 1 Bkl). De wetgever maakt daarbij onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidproductieplafond als omgevingswaarde (GPP) en bronnen met een basisgeluidemissie (BGE). Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed op de omgeving. Daarom moet bij nieuwe ontwikkelingen gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de voornoemde bronnen, het geluid van deze bronnen op geluidgevoelige gebouwen altijd beoordeeld worden (artikel 3.20 Bkl). Daarbij wordt getoetst aan de onderstaande waarden uit het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbronsoorten	Standaardwaarde in L_{den} (dB)	Grenswaarde in L_{den} (dB)	
		Nieuwe geluidgevoelige gebouwen	Aanleg of aanpassing bron
Rijks- en provinciale wegen	50	60	65
Gemeente- en waterschapswegen	53	70	70
Hoofd- en lokale spoorwegen	55	65	70
Industrieterreinen	50	55	60
	40 L_{night}	45 L_{night}	50 L_{night}

Als de (gezamenlijke) geluidbelasting niet voldoet aan de standaardwaarde kunnen geluidbeperkende maatregelen worden getroffen om het geluid te verminderen tot

de standaardwaarde. Het Bkl biedt de mogelijkheid om een hogere geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toe te staan tot de grenswaarde, ook voor de geluidbelasting op bestaande geluidgevoelige gebouwen. Het bevoegd gezag kan dit alleen toestaan als met geluidbeperkende maatregelen niet aan de standaardwaarde voldaan kan worden. In dat geval moet gemotiveerd worden dat de maatregelen niet getroffen worden vanwege overwegende bezwaren van landschappelijke, stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, technische of financiële aard. Bovendien moet de binnenwaarde van 33 dB (artikel 4.30 Bbl) te allen tijde gewaarborgd zijn.

Een geluidgevoelig gebouw kan binnen meer dan één geluidaandachtsgebied liggen. In dat geval moet bij de vaststelling van een hogere waarde, onderzoek worden gedaan naar de effecten van de cumulatie van alle geluidbronnen tezamen.

Geluid door activiteiten

Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, dient – naast het geluid afkomstig van (spoor)wegen en industrieterreinen – ook het geluid van overige activiteiten in de fysieke leefomgeving beoordeeld te worden. Bij een aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten met gebruiksruimte op geluidgevoelige gebouwen. Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten tezamen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu. Rekening houden met geluid werkt twee kanten op, het gaat om het toelaten van:

- 1 activiteiten met gebruiksruimte nabij geluidgevoelige gebouwen;
- 2 geluidgevoelige gebouwen nabij bestaande activiteiten met gebruiksruimte.

Dit wijzigingsbesluit maakt de realisatie van geluidgevoelige gebouwen mogelijk, op korte afstand van een locatie met activiteiten die geluid(hinder) veroorzaken. Hierbij geldt dat getoetst moet worden aan de standaard- en grenswaarden zoals omschreven in het permanente omgevingsplan of - indien dat nog niet aanwezig is - de standaard- en grenswaarden uit het Bkl (artikel 5.65 en 5.66).

Voorafgaand de inwerkingtreding van de Omgevingswet werd gewerkt met de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering 2009'. Hierin is een lijst van inrichtingen opgenomen waarbij de inrichtingen op grond van de hinder die zij veroorzaken, zijn opgedeeld in 6 categorieën. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat een inrichting uit categorie 1 relatief weinig hinder veroorzaakt en een inrichting uit categorie 6 bijzonder veel hinder veroorzaakt. In de Omgevingswet wordt niet langer gewerkt met de term inrichting en wordt gesproken over milieubelastende activiteiten. Omdat in voorliggende situatie het gemeentebrede omgevingsplan nog niet gereed is en daarmee de bestemmingsplannen nog onderdeel uitmaken van omgevingsplan, is het kader van de VNG-publicatie nog wel relevant. Onder de Omgevingswet worden echter alleen nog de aspecten geluid en geur meegenomen in de afweging evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.3.2 Toetsing

Geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt woningbouw gerealiseerd in het buitengebied van Oldebroek. Raadpleging van Atlas leefomgeving toont aan dat in het projectgebied geen geluid als gevolg van wegverkeer hoorbaar is. Dit is weergegeven in de navolgende afbeelding.



Uitsnede geluid van wegverkeer, planlocatie aangegeven met de blauwe ster. (bron: atlasleefomgeving)

Een nader akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is niet nodig.

Geluid door activiteiten

De ontwikkellocatie ligt in het buitengebied van de gemeente Oldebroek, tussen de kernen Oldebroek en Wezep. In de directe omgeving van de ontwikkellocatie is zowel juridisch-planologisch als feitelijk gezien sprake van voornamelijk agrarisch gebruik. Het gebied wordt zodanig beschouwd als rustig buitengebied. De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van een grondgebonden nieuwbouwwoningen ter plaatse van een (voormalig) agrarisch bouwperceel. Woningen worden niet gezien als een hinderveroorzakende activiteit. Op basis van het Bkl (artikelen 3.21 & 5.91) worden woningen wel gezien als een geluidsgevoelige functie. Daarom wordt de geluidshinder door milieubelastende activiteiten getoetst op de ontwikkeling. De aanwezige bedrijvigheid (binnen een straal van ca. 750 meter) met de bijhorende richtafstand voor geluid op basis van de oude VNG publicatie is in de navolgende tabel opgenomen. Ook is de werkelijke afstand van de bedrijvigheid tot de nieuwbouwwoningen weergegeven.

<i>Bedrijfssoort</i>	<i>Adres</i>	<i>Omschrijving VNG</i>	<i>Richtafstand (m)</i>	<i>Gemeten afstand (m)</i>
Rundveehouderij	Bovenpad 14, Oldebroek	Fokken en houden van rundvee	30 m	± 30 m
Rundveehouderij	Bovenpad 20, Oldebroek	Fokken en houden van rundvee	30 m	± 240 m
Veehouderij	Bovenpad 22,	Fokken en houden	50 m	± 290 m

	Oldebroek	van rundvee, kippen, schapen en paarden		
Natuursteenleverancier	Zuiderzeestraatweg 303, Oldebroek	Natuursteenbewerkingsbedrijven, zonder breken, zeven en drogen, v.c. > 2.000 m ²	100 m	± 330 m
Metaalconstructiebedrijf	Bovenpad 9, Oldebroek	Overige metaalbewerkende industrie	100 m	± 360 m
Dienstverlener infra en recycling	Verlengde Looweg 7, Oldebroek	Groothandel in zand en grind: b.o. > 200 m ²	100 m	± 320 m

De woningen vallen niet binnen de richtafstanden van de omliggende bedrijven. De gebruiksruimte van de omliggende bedrijven wordt niet beperkt door de voorgenomen ontwikkeling, nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.3.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect geluid.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Algemeen

Het Rijk toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀) dan verwacht mag worden. Soms worden hier de rijksomgevingswaarden overschreden of is de achtergrondconcentratie zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden. Bij een aanvraag voor één of meerdere activiteiten in een aandachtsgebied, dient het effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit beoordeeld te worden. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl.

Ook voor activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied is het toetsen aan de omgevingswaarden van belang. Deze activiteiten kunnen immers zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt, maar hier mogelijk wel invloed op kan hebben. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. Ook in dat geval wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omgevingswaarden, tenzij de beoogde activiteit(en) niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Indien een ontwikkeling niet is gelegen in of in de nabijheid van een aandachtsgebied, hoeft de luchtkwaliteit in de meeste gevallen niet beoordeeld te worden. Net als onder de voormalige Wet milieubeheer is er namelijk een uitzondering voor activiteiten die maar weinig bijdragen aan de luchtvervuiling, oftewel: niet in betekenende mate (NIBM). In een aantal situaties moet de luchtkwaliteit wel beoordeeld worden:

- 1 bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit (als bedoeld in het Bal);
- 2 bij de aanleg van een tunnel langer dan 100 meter of als een tunnel wijzigt en daarbij minimaal 100 meter in lengte toeneemt;
- 3 bij de aanleg van een auto(snel)weg.

4.4.2 Toetsing

De categorie woningbouw is opgenomen in bijlage 3A van de Regeling NIBM. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (voorschrift 3A.2) is ≤ 1.500 (netto) woningen met één ontsluitingsweg. Het voorgenomen project zal de NIBM-grens uit de regeling niet overschrijden en derhalve niet in betekenende mate bijdragen aan de concentraties luchtverontreinigende stoffen.

Met behulp van Atlas leefomgeving is beoordeeld of er ter hoogte van het project sprake is van een (dreigende) overschrijding van luchtverontreinigende stoffen. In de volgende tabel zijn voor de jaren 2023 voor de relevante stoffen de concentraties en de grenswaarden weergegeven.

Stoffen	EU-Grenswaarde	WHO-advieswaarde	2023
NO ₂ concentratie	40 µg/m ³	10 µg/m ³	7,8 µg/m ³
PM ₁₀ concentratie	40 µg/m ³	20 µg/m ³	13,6 µg/m ³
PM _{2,5} concentratie	25 µg/m ³	10 µg/m ³	7,1 µg/m ³

Uit de resultaten blijkt dat er geen sprake is van een (dreigende) normoverschrijding. Voor de concentraties verontreinigende stoffen ter plekke van de te realiseren woningen wordt ruim voldaan aan de grenswaarden uit de EU. Ook wordt voldaan aan de advieswaarde vanuit het WHO. Geconcludeerd wordt dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

4.4.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect luchtkwaliteit.

4.5 Geur

4.5.1 Algemeen

Er zijn diverse sectoren waarbij geurhinder een rol kan spelen, zoals onder meer bij veehouderijen en andere landbouwactiviteiten, de mengvoederindustrie, horeca, rioolwaterzuiveringsinstallaties, slachterijen en (andere) milieubelastende activiteiten. De gemeente moet bij de vaststelling van (een wijziging van) het omgevingsplan rekening houden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen.

Rekening houden met geur werkt twee kanten op:

- 1 bij het mogelijk maken van activiteiten met gebruikruimte in de buurt van geurgevoelige gebouwen;
- 2 bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande activiteiten met gebruikruimte (geurveroorzakende bedrijven).

Aanvaardbare geurhinder

De geur van een activiteit (met gebruikruimte) op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat de gemeente moet beoordelen of waarden, afstanden of gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. Gemeenten bepalen zelf welke mate van geurhinder zij aanvaardbaar vinden. De gemeente legt in het omgevingsplan vast wat de plaats is waar waarden voor geur gelden. Ook kennen sommige activiteiten afstandsregels. Dit zijn minimumafstanden tussen een geurgevoelig gebouw en een geurveroorzakende activiteit.

4.5.2 Toetsing

In de nabijheid van de projectlocatie zijn zoals eerder in paragraaf 4.3 naar voren is gekomen, een aantal veehouderijen gelegen. Er is sprake van veehouderijen met zowel dieren waarvoor een geuremissiefactor als geen geuremissiefactor is vastgesteld. De omliggende veehouderijen zijn in navolgende tabel weergegeven.

Omliggende veehouderijen

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Dieren met/zonder geuremissiefactor	Geur emissie
Rundveehouderij	Bovenpad 14, Oldebroek	Fokken en houden van rundvee	zonder	-
Rundveehouderij	Bovenpad 20, Oldebroek	Fokken en houden van rundvee	beide	534 ouE/s
Veehouderij	Bovenpad 22, Oldebroek	Fokken en houden van rundvee, kippen, schapen en paarden	beide	22,1 ouE/s

Voor bedrijven waar dieren gehouden worden zonder geuremissiefactor dient volgens artikel 5.112 van het Bkl buiten een bebouwingscontour een afstand aangehouden te worden tot een geurgevoelig gebouw van 50 meter. Alle drie de bedrijven voldoen hieraan. Het bouwvlak van het dichtstbijzijnde bedrijf, gelegen aan Bovenpad 14 te Oldebroek, is op circa 60 meter afstand gelegen van de dichtstbijzijnde

gelegen nieuwe woning. De woningen zijn op voldoende afstand gelegen waardoor de bedrijven met dieren zonder geuremissiefactor niet belemmerd worden en er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de bedrijven waar ook dieren gehouden worden met een vastgestelde geuremissie geldt dat deze emissie erg laag is. Gezien de afstand van het dichtstbijzijnde gelegen bedrijf, Bovenpad 20 te Oldebroek, en de bijbehorende geuremissie van 534 ouE/s kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast zijn naast de veehouderijen reeds woonfuncties gelegen wat betekend dat de bedrijven bij een mogelijke uitbreiding op de dichterbij gelegen woonfuncties moet toetsen. De nieuwe woningen zorgen zodoende niet voor een belemmering van de veehouderijen. Een nadere beschouwing van het aspect geur is daarom niet noodzakelijk.

4.5.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect geur.

4.6 Spuitzonering

4.6.1 Algemeen

Bij ontwikkelingen in de buurt van de teelt van gewassen (akkerbouw, fruitteelt) moet rekening worden gehouden met 'spuitzones'. Dit is een zone, gebaseerd op jurisprudentie van de Raad van State, die moet worden aangehouden tussen gevoelige functies (zoals wonen) en de gronden waarop gewassen worden gehouden waarbij gewasbeschermingsmiddelen (mogen) worden gebruikt. De zone is bedoeld om voor omliggende functies een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Regelgeving

Er zijn in Nederland geen wettelijke bepalingen over minimaal aan te houden afstanden tussen gronden waarop gewassen (zoals fruitbomen) in de open lucht worden geteeld en nabij gelegen woningen. Over het algemeen wordt een afstand van 50 meter aanvaardbaar geacht. Echter, deze afstand is niet in regelgeving vastgelegd. Het blootstellingsrisico is afhankelijk van meerdere factoren zoals gebruikte middelen, gebruikte spuittechniek, windsnelheid en windrichting. Daardoor kan er geen globale (of specifieke) richtlijn worden gegeven die wetenschappelijk kan worden onderbouwd. Voor elk geval moet een locatiespecifieke afweging plaatsvinden.

De Nederlandse wetgeving met betrekking tot gewasbeschermingsmiddelen is met name gericht op de reductie van de risico's van het gebruik van deze middelen voor het watermilieu. De Wet gewasbeschermingsmiddelen en biociden (Wgb) bevat een toelatingsstelsel voor het op de markt brengen en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en biociden. In deze wet zijn ook bepalingen opgenomen die betrekking hebben op de bescherming van de gezondheid van de professionele

gebruikers en werknemers. Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat regels om de emissie van bestrijdingsmiddelen naar het water te reduceren.

4.6.2 Toetsing

De gronden rondom het plangebied zijn als agrarisch grasland in gebruik en hebben de functie 'Agrarisch – 2'. Binnen deze functie is bosbouw, houtteelt en of overige meerjarige teeltvormen enkel toegestaan binnen de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – opgaande teeltvormen' en is fruitteelt enkel toegestaan binnen de functieaanduiding 'fruitteelt'. Deze beide functieaanduidingen zijn niet binnen een contour van 50 meter rondom het plangebied gelegen en zodoende zal er geen sprake zijn van het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen met een zodanige drift waarvoor deze 50 meter in het leven is geroepen.

Daarnaast is er volgens een uitspraak van de Raad van State van 6 november 2024³ geen sprake van een ernstige beperking van omliggende agrarische gronden wanneer niet aannemelijk is dat chemische gewasbescherming werden gebruikt, of in de huidige feitelijke situatie worden gebruikt (grasland) of aannemelijk is dat er geen concrete plannen zijn om de percelen te gebruiken of verhuren voor boomkwekerijen of fruitboomgaarden. Tot slot stelt de Afdeling dat niet aannemelijk is dat percelen grotendeels onbruikbaar worden voor agrarisch grondgebruik. De Afdeling wijst erop dat mechanische en biologische onkruidbestrijding nog altijd is toegestaan.

Het uitvoeren van een nader onderzoek spuitzonering is daarom niet aan de orde.

4.6.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect spuitzonering.

4.7 Kabels en leidingen

4.7.1 Algemeen

Bij vaststelling van een wijzigingsbesluit moet rekening worden gehouden met de bescherming van ruimtelijk relevante kabels en leidingen.

4.7.2 Toetsing

Binnen het besluitgebied bevinden zich geen relevante kabels en leidingen.

4.7.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect kabels en leidingen.

³ Raad van State (6 november 2024) ECLI:NL:RVS:2024:4506

4.8 Omgevingsveiligheid

4.8.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Ook wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel 10⁻⁶). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

In hoofdstuk 4 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) zijn alle activiteiten opgenomen waarbij een vaste norm van toepassing is en voor welke activiteiten een berekening van PR-contour en aandachtsgebied vereist is.

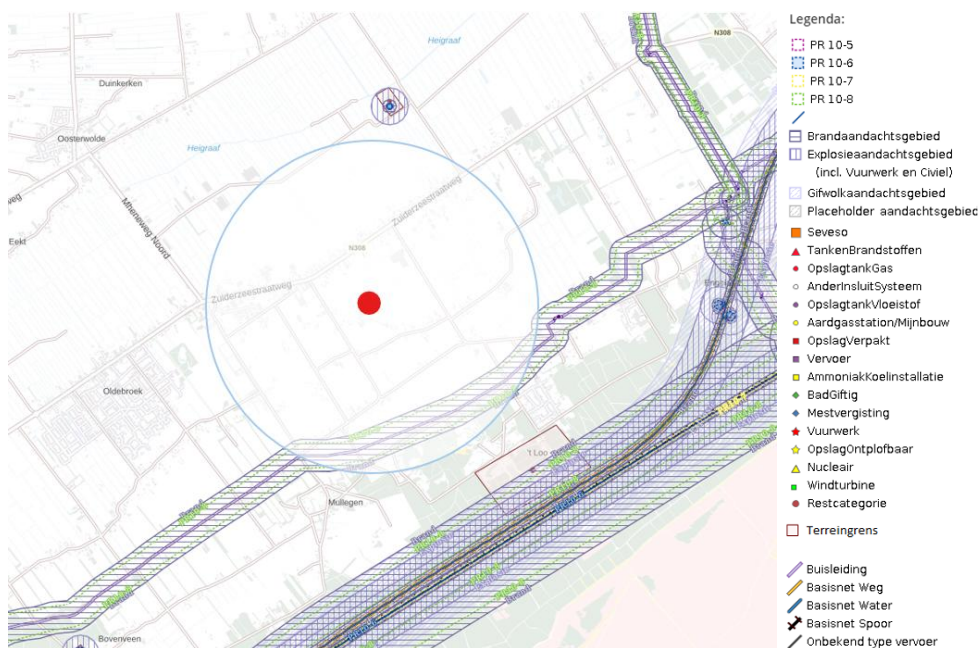
Groepsrisico

Het groepsrisico betreft de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als gevolg van een ongewoon voorval. Het groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Onder de Omgevingswet is gekozen voor een nieuwe benadering van het groepsrisico, met aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden laten zien op welke locaties extra aandacht nodig is om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden laten zien waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen gevaren uit de omgeving. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Via de aandachtsgebieden worden deze gevaren zichtbaar op de kaart, zodat direct duidelijk is welke gevaren waar op kunnen treden. Daardoor heeft het bevoegd gezag bij het nemen van besluiten over ruimtelijke ordening de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen meteen in beeld. Zo kan het bevoegd gezag ze al aan het begin van het planproces meenemen. Aandachtsgebieden zijn er voor brandgevaar, explosiegevaar en gifwolken.

4.8.2 Toetsing

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect omgevingsveiligheid. Wel worden er met dit project nieuwe kwetsbare gebouwen toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicovolle activiteiten. Daarom wordt stilgestaan bij alle risicobronnen in een straal van 1,5 km vanaf de ontwikkellocatie.

De navolgende afbeelding bevat een fragment van de digitale risicokaart. De globale ligging van de ontwikkellocatie is rood aangeduid, de 1,5 kilometer grens is in blauw aangeduid.



Binnen een straal van 1,5 kilometer zijn geen locaties gevestigd waar risicovolle activiteiten plaatsvinden. Wel bevindt zich ten zuiden van het projectgebied een buisleiding waarin gevaarlijke stoffen vervoerd. Zoals op kaart is te zien valt het besluitgebied niet binnen het aandachtsgebied plaatsgebonden risico of het aandachtsgebied groepsrisico van een van deze risicovolle objecten. Een verdere beschouwing ten aanzien van omgevingsveiligheid is daarom niet noodzakelijk.

Advies veiligheidsregio

Vanuit de Veiligheidsregio (VNOG) wordt aangegeven dat de bluswatervoorziening in de nabijheid van het plangebied onvoldoende is. Er zal daarom een toereikende bluswatervoorziening gerealiseerd moeten worden. De oplossing moet gevonden worden in een geboorde put met een capaciteit van minimaal 60 m³/uur. In de vergunningsvoorschriften zal worden opgenomen dat er een geboorde put moet worden gerealiseerd om te kunnen voorzien in een bluswatervoorziening.

4.8.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect omgevingsveiligheid.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Algemeen

Het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit is een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet (artikel 1.3, sub a, Omgevingswet). Omdat het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving een belangrijk doel is van de Omgevingswet bevat het Bkl een aantal instructieregels die specifiek de bescherming van de gezondheid en het milieu tot doel hebben. De instructieregels hebben onder andere betrekking tot de aspecten geluid, geur, trillingen, luchtkwaliteit en bodem. Deze aspecten zijn in de voorgaande paragrafen gemotiveerd, echter ligt het voor de hand om hier te schetsen op welke wijze het gezondheidsaspect bij de motivering van de besluitvorming omtrent het vaststellen van het wijzigingsbesluit omgevingsplan is meegenomen. Gemeenten kunnen hun gezondheidsambities tevens vastleggen in de omgevingsvisie, een programma en/of omgevingsplan.

4.9.2 Toetsing

In voorgaande paragrafen met betrekking tot de aspecten luchtkwaliteit, geur, spuitzonering, en geluid is geconcludeerd dat in het besluitgebied sprake is van een gezonde leefomgeving:

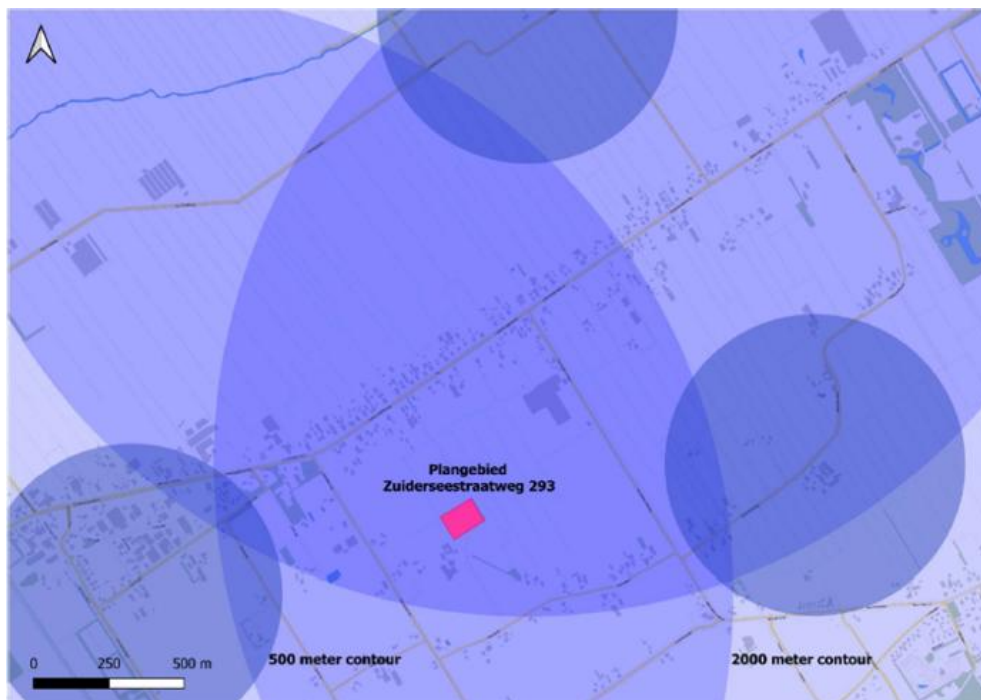
- De planlocatie ligt buiten de aandachtsgebieden van wegen. Uit de gegevens van atlasleefomgeving blijkt dat het geluid de standaardwaarden niet zal overschrijden;
- Het besluitgebied ligt buiten de richtafstanden van omliggende bedrijven. In het besluitgebied is hierdoor geen geluidhinder van bedrijven te verwachten;
- In het besluitgebied wordt ruim voldaan aan grenswaarden voor concentraties verontreinigende stoffen in de lucht, waardoor sprake is van een goede luchtkwaliteit;
- Uit een beschouwing van de omliggende milieubelastende activiteiten blijkt dat het besluitgebied niet binnen de richtafstand van een geurhinder veroorzakende activiteit ligt. Men kan derhalve verwachten dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en een redelijke milieugezondheidskwaliteit;
- De gronden rondom het plangebied zijn uitgesloten van boom- en fruitteelt, waardoor er geen sprake is van het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen met een zodanige drift waarvoor de afstandsgrens van 50 meter in het leven is geroepen. Op deze wijze is een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het besluitgebied gegarandeerd.

Verder is de locatie nabij groenstructuren en voet- en fietspaden. Dit zorgt ervoor dat de toekomstig inwoners kunnen verblijven in een groene omgeving en dat fietsen en wandelen gestimuleerd wordt.

Geitenhouderijen

De planlocatie is gelegen binnen de zones (2.000 m) van drie geitenhouderijen. De ligging ten opzichte van de geitenhouderijen is weergegeven in navolgende afbeelding.

Binnen 500 meter geeft de GGD aan om geen gevoelige bestemmingen (waaronder woningen) te realiseren. Tussen 500 en 2.000 meter adviseert de GGD de gemeente om af te wegen of het risico acceptabel is. Uit onderzoek blijkt dat er een verhoogd risico is op longontstekingen bij omwonenden van geitenhouderijen. Dit risico is gevonden tot 2.000 meter afstand van een geitenhouderij. Het advies is daarom om afstand te houden tussen geitenhouderijen en gevoelige bestemmingen. Door de ligging binnen 3 contouren is sprake van cumulatie en waarschijnlijk extra toename van het risico. Het risico neemt af naarmate de afstand tot de geitenhouderij groter wordt. De planlocatie is op circa 1.200 m gelegen van twee geitenhouderijen en op circa 1.700 m van de derde geitenhouderij. De gemeente moet aangegeven of het risico acceptabel is.



Planlocatie ten opzichte van drie lokale geitenhouderijen met de 500 en 2000 meter contour.

4.9.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect gezondheid.

4.10 Water

4.10.1 Algemeen

Rijksbeleid - Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- 1 waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- 2 waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- 3 waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitsstelsel;
- 4 in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- 5 realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- 6 verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- 7 behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

- 1 een veilige en klimaatbestendige delta;
- 2 een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- 3 een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk. Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de Rijn-Maasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal lenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Provinciaal beleid - Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Wa-

ter en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland.

Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- 1 Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- 2 Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- 3 Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor omgevingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Waterbeheerprogramma 2022-2027 Waterschap Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- Waterveiligheid: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.

Watersysteem: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem s: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.

- Wonen en zuiveren: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- Circulaire economie: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- Energietransitie: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Deze thema's worden in het vervolg van het document verfijnd uitgewerkt per deelgebied, waarmee de doelstellingen inzichtelijker worden weergegeven.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Leidraad Inrichten en Ontwerpen Openbare Ruimte (LIOOR) 2023

Uit de LIOOR komt naar voren dat een bergingseis van 60 mm neerslag per m² afvoerende oppervlakte geldt.

4.10.2 Toetsing

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is de digitale watertoets⁴ uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de waterschapsbelangen worden geraakt en de normale procedure kan worden gevolgd. Dit betekent dat met het waterschap moet worden overlegd hoe de waterbelangen worden geborgd in het plan. Het waterschap vraagt om in het plan met de volgende drie aandachtspunten rekening te houden.

Vasthouden – bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het besluitgebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de rioiering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap. Door de voorgenomen ontwikkeling zal het verhard oppervlak afnemen ten opzichte van de huidige situatie. Hierdoor zal de bodem op het erf in de beoogde situatie voldoende capaciteit hebben om hemelwater te laten infiltreren en te bergen.

Er is in de beoogde situatie bijna 1.000 m² aan verharding aanwezig. Dit zorgt voor een infiltratiecapaciteit van $1.000 \times 0,06 = 60 \text{ m}^3$. Een Wadi met een gemiddelde diepte van 0,4 meter maakt een oppervlakte van 150 m². De wadi in het plangebied heeft een oppervlakte van 150 m².

Grondwaterneutraal bouwen

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

⁴ Het wateradvies (2025) Het Wateradvies Zuiderzeestraatweg 293, Oldebroek. 17 februari 2025.

gen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar. Bij de voorgenomen ontwikkeling zal geen grondwater worden onttrokken.

Schoon houden – scheiden – schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer daarom om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Daarnaast raakt het projectgebied een oppervlaktewaterlichaam. Aan de zuidzijde van het perceel is een rij bomen gepland waar zich momenteel C-watergangen bevinden. Het geldt eveneens voor de bomenrij aan de noordwestzijde van het erf. Deze plannen zijn besproken met het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat, indien deze watergangen worden gedempt, hiervoor een omgevingsvergunning vereist is vanwege de ligging in het poldergebied. In dat geval zal compenserende waterberging noodzakelijk zijn.

4.10.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect water.

4.11 Klimaatadaptatie

4.11.1 Algemeen

Het klimaatadaptatie beleid in Nederland is vastgelegd in verschillende nationale, provinciale en gemeentelijke beleidstukken. Dit zal hieronder nader worden toege licht. De landelijke aanpak gebeurt vanuit twee programma's: het nationaal Delta-programma en de Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS).

Rijksbeleid - Nationaal Deltaprogramma

In het nationaal Deltaprogramma staat hoe de overheid Nederland beschermt tegen overstromingen, zorgt voor voldoende zoetwater en werkt aan een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting. Het Rijk, provincies, gemeenten, waterschappen, Rijkswaterstaat en verschillende maatschappelijke organisaties werken vanuit het Deltaprogramma samen aan deze opgaven, onder leiding van de Deltacommissaris. Het programma is opgebouwd rond drie thema's:

- Deltaprogramma Waterveiligheid
- Deltaprogramma Zoetwater
- Deltaprogramma Ruimtelijke adaptatie

Alle drie de programma's bevatten een Deltabeslissing (nationale kaders die voor heel Nederland gelden) en een Deltaplan (concrete maatregelen voor de uitvoering van het beleid). In de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie staat het nationale beleid voor de inrichting van waterrobuuste en klimaatbestendige gebieden. Het plan is opgesteld in 2018 en opgebouwd uit zeven ambities: kwetsbaarheid in beeld

brengen, risicodialoog voeren en strategie opstellen, uitvoeringsagenda opstellen, meekoppelkansen benutten, stimuleren en faciliteren, reguleren en borgen, en handelen bij calamiteiten.

Kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm'

Op 23 maart 2023 is kamerbrief 'Landelijke maatlat voor een groene, klimaatadaptieve gebouwde omgeving en verkenning groennorm' aangeboden aan de Tweede Kamer. De ontwikkeling van de maatlat sluit aan op uitdrukkelijk advies van de Deltacommissaris om landelijk tot een consensus te komen over klimaatadaptief bouwen. De maatlat schept het kader voor klimaatadaptief bouwen en richt zich op locatie-inrichting en bouwwijze. De maatlat behandelt de klimaatthema's hitte, wateroverlast, droogte en gevolgbepierking van overstromingen. Daarnaast worden ook de thema's bodemdaling en biodiversiteit betrokken. Parallel aan de maatlat worden er met de kamerbrief 'Water en Bodem Sturend' randvoorwaarden uitgewerkt voor de locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen. De maatlat moet een impuls geven om groene klimaatbestendige gebieden en gebouwen te kunnen realiseren die ook bijdragen aan biodiversiteit en gezondheid.

Om klimaatadaptief bouwen en inrichten standaard te maken, worden de mogelijkheden verkend om voor juridische borging van de maatlat. Op dit moment is deze echter nog niet juridisch gewaarborgd. Gezien de (omvang van de) bouwopgave, de urgentie van extremer weer door klimaatveranderingen en de wens om daarin geen kansen te missen, wordt het gebruik van de maatlat zoveel mogelijk gestimuleerd.

Provinciaal beleid – Omgevingsvisie- en verordening Gaaf Gelderland

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur – met haar vele grote en kleinere rivieren en rijkdom aan dier- en plantsoorten. Maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wil hierop voorbereid zijn, daarom zetten ze vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de klimaatverandering. Bij de aanleg, inrichting, veiligheid en leefbaarheid van de gebouwde omgeving – steden, dorpen, bedrijventerreinen – neemt de Provincie de gevolgen van het veranderende klimaat mee en maken afspraken over hoe met de risico's om te gaan.

Ambities

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. Ze zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar.
- In 2020 hebben ze samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

In artikel 5.85 van de Omgevingsverordening Gelderland is het volgende artikel opgenomen:

Artikel 5.85 (klimaatadaptatie)

1. *Voor zover een bestemmingsplan een nieuwe activiteit of ontwikkeling mogelijk maakt, bevat de toelichting bij het bestemmingsplan een beschrijving van de maatregelen of voorzieningen die worden getroffen om de risico's van klimaatverandering te voorkomen of te beperken en de afweging die daarbij is gemaakt.*
2. *In de beschrijving worden in ieder geval de volgende aspecten betrokken:*
 - *waterveiligheid;*
 - *wateroverlast;*
 - *droogte; en*
 - *hitte.*
3. *De beschrijving wordt opgesteld na overleg met in ieder geval het dagelijks bestuur van het waterschap waar de activiteit wordt verricht of de ontwikkeling plaatsvindt.*

4.11.2 Toetsing

Hittegolven, hoosbuien en droogte zijn inmiddels bekende gevolgen van de niet meer te ontkennen klimaatverandering en gaan vaak gepaard met aanzienlijke schade en risico's voor economie, gezondheid en veiligheid. Om schadelijke gevolgen van klimaatverandering zoveel mogelijk tegen te gaan, is voor klimaatadaptatiemaatregelen een belangrijke rol weggelegd.

Klimaatadaptatiemaatregelen zullen moeten bijdragen aan het terugdringen of ten minste beheersbaar houden van deze effecten. Om welke maatregelen gaat het:

- Extra waterberging in te graven greppel/zaksloot en of verbreden bestaande watergang.
- Gescheiden waterafvoersystemen om overbelasting van het riool te voorkomen.
- Meer bomen planten en nieuwbouw met lichte gekleurde daken uitvoeren om hittestress te beperken.

Extra waterberging

Door de klimaatverandering worden regenbuien intensiever, neemt de kans op wateroverlast toe en wordt de riolering meer belast. Daarnaast wordt door de warmere periodes het thema verdroging steeds belangrijker.

Door extra bebouwing en toename van verharding wordt steeds meer oppervlak verhard waardoor regenwater versneld wordt afgevoerd en minder kan infiltreren in de bodem. In de gewenste situatie is er minder bebouwing aanwezig dan in de huidige situatie. Voor de afvoer van hemelwater is dit een positieve ontwikkeling. Het hemelwater van dit woonerf is schoon (geen erfafspoeling). Bij de realisatie van dit plan zal de verharding afnemen ten opzichte van de huidige situatie en zal het hemelwater kunnen worden geïnfiltreerd op eigen bodem of afgevoerd naar de bestaande watergangen. De bestaande watergangen dragen bij aan een natuurlijkere waterhuishouding en zorgen ervoor dat regenwater blijft waar het valt, ze helpen het grondwaterpeil hoger te houden en ontlasten de riolering.

Waterafvoersystemen

In de gewenste situatie wordt het hemelwater los van het huishoudelijk water afgevoerd. Op deze wijze wordt overbelasting van het riool voorkomen.

Aanleg groen

Met de aanleg van groen kan vaak al veel schade en overlast door klimaatverandering worden tegengegaan. Als op de juiste manier groen wordt aangelegd, kan dit helpen tegen wateroverlast en hitte. Verder maakt groen een terrein niet alleen klimaatbestendiger, maar ook biodiverser en aantrekkelijker. Het is belangrijk om rekening te houden met schaduw en licht, maar ook met de bodem en ondergrond.

Het perceel is reeds voorzien van diverse beplantingsstructuren, in de vorm van houtsingel op de noordoostelijke erfgrens. In de beoogde situatie worden nieuwe bomen en hagen aangeplant. Deze uitbreiding van het groen heeft een positieve werking op extreme weersomstandigheden. Het zorgt ervoor dat op het perceel sprake is van veel schaduwwerking. Daarnaast nemen de bomen het water op uit de bodem. Er wordt zo min mogelijk verharding toegevoegd, waardoor een zo groot mogelijke oppervlakte aan gronden beschikbaar blijft voor groen en daarmee tevens de infiltratie van water.

Nieuwbouw en verharding

Door een toename van dakoppervlak en verharding kan het op terrein en de gebouwen erg heet worden. Hitte is slecht voor mens en dier. Hitte kan tegen worden gegaan door lichte kleuren te gebruiken voor daken, gevels, gebouwen en verhardingen. Ook in het ontwerp van de woningen kan hier aandacht aan worden besteed.

Bij het ontwerpen van de gevels van de nieuw te realiseren woningen zal worden gestreefd naar het toepassen van materialen die de temperatuur binnen de woning lager kunnen houden, denk hierbij aan het toepassen van lichte kleuren voor daken, gevels en gebouwen.

4.11.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect klimaatadaptatie.

4.12 Natuur

4.12.1 Algemeen

4.12.1.1 Soortenbescherming

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. De Omgevingswet beschermt bepaalde plant- en diersoorten. Het gaat hoofdzakelijk om soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen. Daarnaast betreft het bepaalde soorten van nationaal belang. In principe zijn provincies verantwoordelijk voor de bescherming van soorten (artikel 2.18, lid 1, sub f). Echter kunnen ook an-

dere overheden actief beleid voeren. Zo is het vaststellen van een programma voor soortenbescherming een mogelijkheid.

Soortenbescherming is in de Omgevingswet vooral gericht op het reguleren van *flora-en fauna-activiteiten*. Een flora en fauna-activiteit is een activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of:

- 1 er soorten aanwezig zijn;
- 2 welke soorten dat zijn.

Voordat een flora en fauna-activiteit mag worden verricht, moet gecontroleerd worden of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de directe nabijheid bepaalde beschermde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat deze aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uitgesloten kunnen worden, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Voor schadelijke handelingen geldt in de meeste gevallen een vergunningplicht. In een aantal gevallen is echter ook sprake van een vrijstelling.

4.12.1.2 Gebiedsbescherming

De bescherming van natuurgebieden is tweeledig; het Rijk is verantwoordelijk voor de bescherming van Natura 2000-gebieden en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een verantwoordelijkheid van de provincies.

Natura 2000

Een Natura 2000-gebied is een beschermd natuurgebied van Europees belang. Bescherming van deze gebieden is nodig voor het behoud van de biodiversiteit (soortenrijkdom) en om te voldoen aan de verplichtingen van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Nieuwe ontwikkelingen (activiteiten) die - afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten – significant negatieve gevolgen kunnen hebben op een Natura 2000-gebied, zijn onder de Omgevingswet gedefinieerd als 'Natura 2000-activiteit'. Deze kunnen zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden. In de meeste gevallen vindt de activiteit echter plaats buiten een Natura 2000-gebied. Ook dan kan een activiteit effect hebben op het Natura 2000-gebied. Dit wordt ook wel de 'externe werking van een Natura 2000-gebied' genoemd. Als het effect significant kan zijn, is in veel gevallen een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit nodig.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is verankerd in de omgevingsverordening van de provincies. Daarin zijn de wezenlijke kenmerken en waarden van NNN-gebieden vastgelegd en zijn regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de kenmerken en waarden van NNN-gebieden.

4.12.2 Toetsing QuickScan

In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is een QuickScan Natuurwaardenonderzoek⁵ uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten besproken.

Het plangebied is op 11 maart 2025 onderzocht op de (potentiële) aanwezigheid van beschermde planten, dieren en beschermde nesten, holen, voortplantings- en rustlocaties. Ook is onderzocht of de voorgenomen activiteiten een negatief effect hebben op beschermde (natuur)gebieden, zoals Natura 2000 en het Gelders Natuurnetwerk.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde gebieden:

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, de Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten de GNN en Go, hoeft het initiatief niet getoetst te worden aan beleidsregels voor de bescherming van het GNN en Go, omdat de bescherming van het GNN en Go geen externe werking kent in Gelderland.

Een negatief effect op Natura 2000-gebied in de ontwikkel- en de gebruiksfase, als gevolg van de emissie van stikstofoxiden, kan niet op voorhand uitgesloten worden. Om te onderzoeken of uitvoering van de voorgenomen activiteiten leidt tot een toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebied, is er een stikstofonderzoek uitgevoerd⁶. Gelet op de forse afstand van ca. 1.160 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied.

Uit de calculaties uit het stikstofonderzoek en de bijbehorende AERIUS-berekeningen blijkt dat in de toegepaste 'worstcase' benadering de stikstofdepositie niet leidt tot significant negatieve effecten op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden. Dit geldt voor zowel de realisatie- als gebruiksfase. Derhalve kan op voorhand worden uitgesloten dat er bij onderhavig bouwproject sprake zal zijn van significant negatieve effecten. Overige negatieve effecten op Natura 2000-gebied kunnen worden uitgesloten.

Resultaten toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten:

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde plantensoorten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Het plangebied wordt door beschermde diersoorten hoofdzakelijk benut als foerageergebied, maar mogelijk nestelen er vogels, bezetten grondgebonden zoogdieren, amfibieën en vleermuizen er een voortplantings- en rustplaats.

⁵ Natuurbank Overijssel (2025) QuickScan natuurwaardenonderzoek Zuiderzeestraatweg 293 – Oldebroek. 7405 versie 1.1, 26-11-2025.

⁶ VanWestreenen (2025) Rapportage Bepoorteling Stikstofeffecten, Zuiderzeestraatweg 293 te Oldebroek. TB/16926/stikstofrapportage, 23 juni 2026

Steenuil

Als gevolg van het renoveren van schuur 1 wordt er mogelijk een steenuil gedood en wordt er mogelijk een nestplaats verstoord, beschadigd of vernield. Het nest van een steenuil is jaarrond beschermd. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van een steenuil of het opzettelijk verstoren, beschadigen en vernielen van de nestplaats van de steenuil, daarom dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden of er nestplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Indien er nesten van steenuilen aanwezig zijn moet er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. In dat geval mag schuur 1 pas gerenoveerd worden nadat de Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Buizerd

Het nest van een buizerd is een categorie 1 soort en is het jaarrond beschermd. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van een buizerd of het opzettelijk verstoren, beschadigen en vernielen van de nestplaats van de buizerd. Het bos blijft ongemoeid dus zal het nest van de buizerd niet beschadigd of vernield worden. De buizerd is gewend aan een bepaalde mate van verstoring op het erf door dagelijkse werkzaamheden en de aanwezigheid van mensen. Om te voorkomen dat de nestplaats van de buizerd in de kwetsbare periode langdurig verstoord wordt, waardoor een bezet nest verloren kan gaan, dienen de voorgenomen werkzaamheden (sloop, renovatie en bouw) buiten de kwetsbare periode (15 maart – 15 mei) uitgevoerd te worden. Daarnaast is het ook van belang dat er geen direct licht op bezette nesten schijnt.

Overige vogels

Mogelijk wordt er als gevolg het slopen van de boerderij, de schuren en kapschuren, het renoveren van schuur 1 en het verwijderen van beplanting ook een ander bezet vogelnest verstoord, beschadigd of vernield. Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten is het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats (met uitzondering van steenuil en buizerd). Voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van een bezet nest (eieren) of het opzettelijk doden van een vogel kan geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit verkregen worden omdat de voorgenomen activiteit niet als een in de wet genoemd belang wordt beschouwd. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren of vernielen van vogelnesten dienen daarom bij voorkeur buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden mogen juridisch beschouwd wel plaatsvinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten opzettelijk verstoord, beschadigd of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode van vogels, dient voor aanvang van de werkzaamheden een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Steenmarter

Als gevolg van het slopen van de boerderij en het renoveren van schuur 1 wordt er mogelijk een steenmarter gedood en wordt er een verblijfplaats beschadigd of vernield. Er geldt geen vrijstelling voor het opzettelijk doden van een steenmarter of het opzettelijk beschadigen en vernielen van de voortplantings- en rustplaats van de steenmarter. Daarom dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden of er verblijfplaatsen aanwezig zijn in het plangebied. Indien deze aanwezig zijn moet er een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten. Of er kan direct een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden voor het beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats van deze soort. Er mag pas gestart worden met het slopen van de boerderij en het renoveren van schuur 1 nadat de Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit is verleend en de voorschriften uit de Omgevingsvergunning zijn nageleefd.

Grondgebonden zoogdieren

Door het onvoorbereid uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat de overige beschermde grondgebonden zoogdieren gedood worden en dat voortplantings- en/ of rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde grondgebonden zoogdieren, waarvan mogelijk de voortplantings- en/of rustplaats negatief beïnvloed worden, geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats' (met uitzondering van steenmarter). Voor het opzettelijk doden van beschermde grondgebonden zoogdieren geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten) of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde grondgebonden zoogdieren opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot overtreding van de verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Vleermuizen

Als gevolg van het slopen van de boerderij en het renoveren van schuur 1 worden mogelijk vleermuizen gedood en/of verblijfplaatsen van vleermuizen verstoord, beschadigd of vernield. Vleermuizen zijn strikt beschermd en mogen alleen met een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit negatief beïnvloed worden. Om vast te kunnen stellen of vleermuizen negatief beïnvloed worden, dient de functie van de bebouwing voor vleermuizen vastgesteld te worden. Geadviseerd wordt om aanvullend onderzoek uit te voeren naar de functie van de bebouwing voor vleermuizen, conform het vleermuisprotocol 2021. Dat houdt in dat de bebouwing meermaals onderzocht dient te worden in de periode half mei – september. Mogelijk moet een Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd worden

om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Amfibieën

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten kan niet uitgesloten worden dat beschermde amfibieën gedood worden en dat voortplantings- en (winter)rustplaatsen beschadigd of vernield worden. Voor de beschermde amfibieën, waarvan mogelijk de voortplantings- en (winter)rustplaatsen negatief worden beïnvloed geldt een vrijstelling van de verbodsbepaling 'beschadigen/vernielen van voortplantings- en rustplaats'. Voor het opzettelijk doden van beschermde amfibieën geldt echter geen vrijstelling. Om te voorkomen dat beschermde amfibieën opzettelijk gedood worden, dienen ze weggevangen te worden (en elders losgelaten), of dient het werkterrein natuurvrij gemaakt te worden, zodat de dieren op eigen beweging vertrekken. Voor het natuurvrij maken van het werkterrein is geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit van de Omgevingswet vereist. Indien er zorgvuldig gehandeld wordt, worden er geen beschermde amfibieën opzettelijk gedood en leidt uitvoering van de voorgenomen activiteiten niet tot een overtreding van de verbodsbepaling. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden en er hoeft geen Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit aangevraagd te worden om de voorgenomen activiteiten uit te mogen voeren in het kader van de Omgevingswet.

Resultaten van toetsing aan wet- en regelgeving voor beschermde soorten en gebieden samengevat:

- Werkzaamheden uitvoeren buiten de voortplantingsperiode van vogels (of broedvogelscan uitvoeren);
- Geen beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën opzettelijk doden (zorgvuldig werken, wegvangen of werkterrein natuurvrij maken);
- Stikstofberekening uitvoeren (gebruiks- en ontwikkelfase);
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de boerderij en 'schuur 1' voor vleermuizen;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van 'schuur 1' voor steenuil;
- Nader onderzoek uitvoeren naar de functie van de boerderij en 'schuur 1' voor steenmarter;
- I.v.m. het nest van de buizerd: Werkzaamheden uitvoeren buiten de kwetsbare periode van 15 maart - 15 mei. Geen direct licht op bezette nesten schijnen.

Houtopstanden

In afdeling 11.3 van het Bbl zijn de regels beschreven voor activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Specifiek gaat het om het vellen van houtopstanden en het herbeplanten van grond na het vellen van houtopstanden of nadat een houtopstand op een andere manier teniet is gegaan, en over handel in en bezit van hout of houtproducten. De afdeling is niet van toepassing op o.a. houtopstanden op erven of in tuinen. Voor onderhavige situatie hoeft derhalve niet getoetst te worden aan deze regels.

4.12.3 Toetsing nader onderzoek

Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is in een nader onderzoek⁷ een deel van de bebouwing op een erf aan de Zuiderzeestraatweg 293 te Oldebroek onderzocht op de aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen en steenmarter en nestplaats van steenuilen.

Het onderzoek naar vleermuizen en steenuilen is uitgevoerd conform het daarvoor geldende onderzoeksprotocol. Het onderzoek naar de verblijfplaats van de steenmarter is uitgevoerd op basis een methode die Natuurbank Overijssel geschikt acht voor deze situatie. Onderzoek heeft aangetoond dat vleermuizen of steenmarters geen verblijfplaats in het onderzoeksgebied bezetten en dat er geen steenuilen nestelen.

Bij het uitvoeren van de voorgenomen werkzaamheden hoeft geen rekening gehouden te worden met vleermuizen of verblijfplaatsen van vleermuizen, verblijfplaats van de steenmarter of nestplaats van steenuilen.

4.12.4 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect natuur.

4.13 Archeologie

4.13.1 Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met archeologische waarden. De omgevingswet schrijft voor dat het aspect archeologie een plek heeft in het omgevingsplan. In het omgevingsplan is vastgesteld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. In beginsel moet de gemeente aan projecten kleiner dan 100m² vrijstelling verlenen van de verplichting tot archeologisch onderzoek (artikel 5.130 lid 4 Bkl). Met een inhoudelijke onderbouwing kan de gemeente echter afwijken van deze vrijstellingsgrens.

De instructieregels voor de omgang met archeologie in het omgevingsplan zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid). Uitgangspunt is dat bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast. De archeologische verwachtingswaarde en de omgang daarmee legt de gemeente vast in het omgevingsplan (artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 Bkl). Wanneer er een archeologische verwachtingswaarde is voor het projectgebied moet er een archeologisch onderzoek uitgevoerd worden conform de door de gemeente gestelde voorwaarden. De uitkomsten van het onderzoek bepalen of vervolgonderzoek nodig is en of de bodemroerende werkzaamheden kunnen plaatsvinden.

⁷ Natuurbank Overijssel (2025) Nader onderzoek steenuil, vleermuis en steenmarter Zuiderzeestraatweg 293 Oldebroek. 8100 versie 1.0, 31-10-2025

4.13.2 Toetsing

Binnen het geldende 'Archeologiebeleid gemeente Oldebroek, Uitgangspunten voorschriften' is de planlocatie gelegen binnen de 'Waarde – Middelhoge archeologische verwachting'. Hier geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bodemroerende werkzaamheden dieper dan 0,5 m en groter dan 500 m², de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

Echter, het plangebied waarvan de functie gewijzigd dient te worden, meet bijna een hectare. Bij planwijzigingen wordt de omvang van het plangebied als uitgangspunt genomen en niet de ingreep die na wijziging mogelijk gemaakt wordt. Sinds de aanleg van het landgoed Tijdvljt (Tijdfliet) is het plangebied in gebruik als boomgaard. Halverwege de 19e eeuw wordt de huidige boerderij gebouwd en wordt het nieuwe erf ingericht. Onderzoek zal sporen van de erfinrichting opleveren en eventueel aanwijzingen van het historische gebruik als boomgaard. Die informatie levert geen kenniswinst op. Omdat het terrein ontgonnen is als onderdeel van het landgoed en later plek heeft geboden voor de huidige boerderij met opstallen, wordt er geen archeologisch onderzoek geadviseerd.

4.13.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect archeologie.

4.14 Cultuurhistorie

4.14.1 Algemeen

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. Uit Europees beleid volgt dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.130, eerste lid) zijn instructieregels opgenomen die zich richten op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, (voorbeschermd) Rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van Rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

4.14.2 Toetsing

In het besluitgebied bevinden zich geen monumentale en/of karakteristieke gebouwen. Deze bevinden zich tevens niet in de directe omgeving van het besluitgebied. Wel is de locatie gelegen in agrarisch cultuurlandschap. In paragraaf 3.2.2 zijn de kernkwaliteiten van dit landschap nader toegelicht en is besproken hoe rekening wordt gehouden met deze kernkwaliteiten. Hieruit is gebleken dat kernkwa-

liteiten van het landschap behouden blijven en waar mogelijk zelfs worden versterkt. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden met voorliggende ontwikkeling derhalve niet aangetast, maar juist versterkt.

4.14.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect cultuurhistorie.

4.15 Mobiliteit en parkeren

4.15.1 Algemeen

4.15.1.1 Mobiliteit

In de Omgevingswet is geen regelgeving opgenomen met betrekking tot mobiliteit en parkeren. De verkeersveiligheid is primair geborgd in de weg- en verkeerswetgeving, waaronder de Wegenverkeerswet. Daarnaast zijn richtlijnen opgenomen in het ASVV (Aanbevelingen voor Verkeersvoorzieningen Binnen de Bebouwde Kom).

4.15.1.2 Parkeren

Bij nieuwe (ruimtelijke) ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving dient aangetoond te worden dat voorzien wordt in de aanleg en instandhouding van voldoende parkeergelegenheid. De gemeente Oldebroek heeft voor het aspect parkeren gemeentelijk beleid vastgesteld in de vorm van de 'Parkeernota Oldebroek 2014', welke is vastgesteld op 3 oktober 2014. Deze zijn juridisch-planologisch bindend sinds de vaststelling van het 'Paraplubestemmingsplan Oldebroek'.

De stedelijkheidsgraad van een gebied is van invloed op het aanbod en de kwaliteit van alternatieve vervoerswijzen en daarmee ook van invloed op de behoefte aan parkeerplaatsen. Volgens de cijfers van het CBS valt de gemeente Oldebroek onder de noemer 'weinig stedelijk'. Voor het bepalen van de parkeernorm is ook de stedelijke zone (locatie van de ontwikkeling) van belang. Het besluitgebied is gelegen binnen het buitengebied.

4.15.2 Toetsing

4.15.2.1 Verkeer

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer dat wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW⁸ kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdsperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan weggrijdt.

De gemeente Oldebroek wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied. Onderhavige locatie wordt beschouwd als 'buitengebied'. Onderstaande tabel geeft een inschatting van de verkeersgeneratie weer van de beoogde nieuwbouw.

Kenmerk	Aantal	Kencijfer	per	Verkeersgeneratie
---------	--------	-----------	-----	-------------------

⁸ CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

		Min.	Max.		gemiddeld
Koop, huis, vrijstaand	3	7,8	8,6	woning	24,6
<i>totaal afgerond</i>					25

Er zullen gemiddeld gezien circa 33 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. Op de locatie is in de huidige situatie een veehouderij met één bedrijfswoning aanwezig. De bijbehorende verkeersbewegingen die voor een groot deel bestaan uit zwaar vrachtverkeer zullen met onderhavige ontwikkeling niet meer voorkomen. De verwachting is dat het toekomstige verkeer zonder problemen afgewikkeld kan worden op de omliggende wegenstructuur.

4.15.2.2 Parkeren

Het benodigde aantal parkeerplekken wordt bepaald per woning. De woningen kunnen worden geclassificeerd als vrijstaande koopwoningen en kennen een parkeerbehoefte van 2,5 parkeerplaatsen. Dit leidt tot een totale parkeerbehoefte van 7,5 parkeerplaatsen. In deze behoefte zal worden voorzien. Het parkeren zal geheel op eigen terrein worden opgelost.

4.15.3 Conclusie

Het plan voldoet aan de kaders voor het aspect mobiliteit en parkeren.

4.16 Ladder voor duurzame verstedelijking

4.16.1 Algemeen

De ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van leegstand. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.129g Bkl) is bepaald dat bij een wijziging van het omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling de toepassing van de ladder is vereist.

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zorgvuldig ruimtegebruik en de totstandkoming van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Indien de ontwikkeling 'buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied' mogelijk wordt gemaakt, dient te worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bkl opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als *'de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substan-*

tieel is. Of een ontwikkeling of uitbreiding voldoende substantieel is volgt uit jurisprudentie. Daaruit blijkt onder meer dat een woningbouwontwikkeling die voorziet in de realisatie van meer dan 11 woningen binnen de bebouwde kom moet worden aangemerkt als woningbouwlocatie. Ook een kantoor, detailhandelsvoorziening of bedrijf met een oppervlakte van meer dan 500 m² brutovloeroppervlak kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

4.16.2 Toetsing

Het onderhavig initiatief betreft de functiewijziging van een agrarisch erf naar wonen. De bestaande bedrijfswoning wordt gesloopt en er worden drie nieuwe woningen gerealiseerd. Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling⁹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het voorgenomen project ruimte biedt aan maximaal drie extra woningen, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

4.16.3 Conclusie

Gezien de omvang van het plan hoeft de Ladder van duurzame verstedelijking niet doorlopen te worden.

⁹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

5 Juridische toelichting

5.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het besluitgebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het voorliggend TAM-omgevingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

5.2 Opzet van de regels

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. Het kan ook zijn dat de gemeente te weinig tijd rest om het planproces goed te beproeven. Of dat er nog onvolkomenheden zijn in de landelijke voorziening. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen.

Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen.

De regels en verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

- 1 Inleidende bepalingen;
- 2 Specifieke regels over functies;
- 3 Algemene regels over functies;
- 4 Regels ter bescherming van waarden en objecten;

Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het faciliteren van gebiedsontwikkeling op de locatie Zuiderzeestraatweg 293 Oldebroek en is als een nieuw hoofdstuk 22a opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Oldebroek. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22a van het omgevingsplan van de gemeente Oldebroek. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22a.' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22a' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

5.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor de locatie waarvan de geometrisch bepaalde planobjecten zijn vervat in de bij het TAM-omgevingsplan behorende GML-bestand. De regels in dit hoofdstuk bevatten:

- Toepassingsbereik (artikel 1);
- Begripsbepalingen (artikel 2);
- Meet- en rekenbepalingen (artikel 3).

In artikel 1 is het toepassingsbereik opgenomen. In het toepassingsbereik is aangegeven welke besluiten niet van toepassing zijn op dit deel van het omgevings-

plan en op welke locatie de regels van dit deel van het omgevingsplan van toepassing zijn.

5.2.3 Functieregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het besluitgebied voorkomende functies en gebiedsaanwijzingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a.:

- Beschrijving gebruiksdoel: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan;
- Gebruiksactiviteiten: omschrijving van activiteiten die niet zijn toegestaan en waar een omgevingsvergunning voor benodigd is;
- Bouwactiviteiten: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage, etc.).

5.2.4 Algemene regels voor activiteiten

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels over functies. Deze regels gelden voor het gehele besluitgebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- Anti-dubbeltelregel;
- Bestaande maatvoering;
- Aanvraagvereisten;
- Algemene aanduidingsregels;
- Overige regels.

5.3 Verantwoording van de regels

Een TAM-omgevingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit TAM-omgevingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen functies in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld.

5.3.1 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden hebben als functie wonen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, mantelzorg en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen en daaraan ondergeschikt een paardenbak. Met de daarbij behorende andere werken, cultuurgrond, bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde en erven, terreinen en tuinen.

Voor het bouwen van hoofdgebouwen geldt dat hoofdgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', per bouwvlak één woning is toegestaan, de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwhoogte hoger is, deze hoogte maatgevend is en de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hoogte maatgevend is.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Overheden zijn verplicht om de kosten te verhalen. Het afsluiten van een overeenkomst tussen de initiatiefnemer van de bouwactiviteit en het bevoegd gezag heeft daarbij de voorkeur. Als het niet mogelijk is een overeenkomst af te sluiten, is de publiekrechtelijke weg verplicht. Dan verhaalt het bevoegd gezag de kosten op basis van de regels in een omgevingsplan, een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit of een projectbesluit. Kostenverhaal geldt voor kostenverhaalplichtige activiteiten. Dat zijn:

- aangewezen bouwactiviteiten;
- aangewezen activiteiten vanwege gebruikswijzigingen.

Het overzicht van kostenverhaalplichtige activiteiten staat in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

De voorliggende ontwikkeling wordt gerealiseerd op initiatief van een particulier. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de ontwikkelaar als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling ten aanzien van het kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het project verzekerd van kostendekking. De economische uitvoerbaarheid van dit TAM-Omgevingsplan is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Participatie en overleg

6.2.1 Participatie

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit wordt bij het vaststellen van een omgevingsplan aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet worden aangegeven op welke wijze invulling is gegeven aan het toepassen van eventueel gemeentelijk participatiebeleid.

Voor deze ruimtelijke ontwikkeling heeft de initiatiefnemer de omwonenden ingelicht door middel van een bezoek aan hun woonadres om hun op de hoogte te stellen van de plannen. De omwonenden konden vragen stellen en hun reactie op het plan geven. In een kort verslag¹⁰ is de participatie vastgelegd.

6.2.2 Overlegpartners

Burgemeester en wethouders dienen bij de voorbereiding van een wijzigingsbesluit/BOPA overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke

¹⁰ Participatieverslag ruimtelijke ontwikkeling Zuiderzeestraatweg 293 te Oldebroek

in het project in het geding zijn. In dit kader wordt het wijzigingsbesluit/BOPA voor advies toegezonden aan betrokken instanties.

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerp-omgevingsplan heeft voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. In deze periode zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn nog enkele ambtshalve wijzigingen in de regels doorgevoerd.

7 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van een vrijstaande getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en voorziet in de lokale woningbehoefte. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe woonfunctie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling. Er is sprake van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte.



sab adviseurs in ruimtelijke ontwikkeling
info@sab.nl - www.sab.nl

sab Arnhem
Frombergdwarsstraat 54
6814 DZ Arnhem

sab Amsterdam
Jacob Bontiusplaats 9
1018 LL Amsterdam