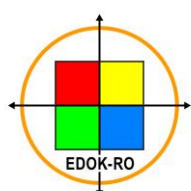
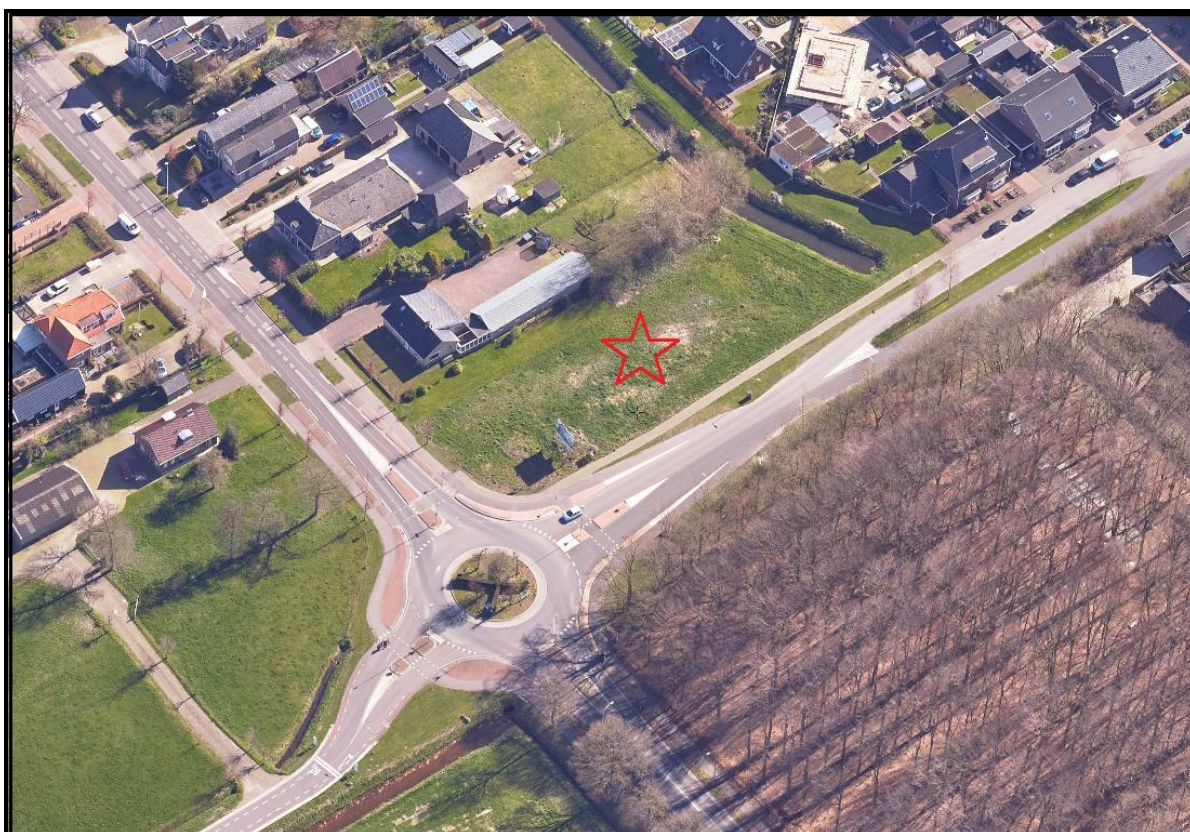


Bestemmingsplan

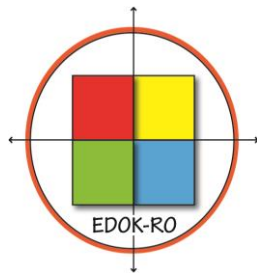
Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen

FASTGESTELD

Gemeente Oldebroek



Decemberi 2021



EDOK-RO

EDOK-RO

Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ 06 – 1395 0955

@ info@edok-ro.nl

Documenttitel : Bestemmingsplan 'Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen'

Gemeente : Oldebroek

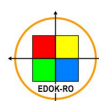
Contact : www.oldebroek.nl

Opdrachtgever : Prins Bouw

Status : : **Vastgesteld**

Datum : 09-12-2021

Opsteller : EDOK-RO

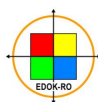


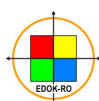
Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Ligging van het plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	9
1.4 Leeswijzer	9
Hoofdstuk 2 De historie en de huidige en gewenste situatie	11
2.1 Historie	11
2.2 Bestaande situatie	11
2.3 Geldend planologisch regime	11
2.4 Gewenste situatie	12
Hoofdstuk 3 Beleid	15
3.1 Rijksbeleid	15
3.2 Provinciaal beleid	17
3.3 Gemeentelijk beleid	18
Hoofdstuk 4 Onderzoek	23
4.1 Cultuurhistorie en Archeologie	23
4.2 Bodemkwaliteit	25
4.3 Ecologie	26
4.4 Stikstof	27
4.5 Externe veiligheid	28
4.6 Geluid	30
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Bedrijven en milieuzonering	32
4.9 Water	33
4.10 Besluit milieueffectrapportage (MER)	35
4.11 Verkeer en parkeren	36
4.12 Kabels en leidingen	37
Hoofdstuk 5 Plansystematiek	39
5.1 Toelichting op de plansystematiek	39
5.2 Opzet van de regels	39
5.3 Handhaving	40
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan	41
6.1 Economische uitvoerbaarheid	41
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
Hoofdstuk 7 Procedure	43
7.1 Algemeen	43
7.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro	43
7.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro	43
7.4 Verslag zienswijzen	43
Bijlagen	45
Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan	47
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek	49
Bijlage 3 Natuurnotitie	51
Bijlage 4 Stikstof	53
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek	55
Bijlage 6 Watertoets	57
Bijlage 7 Overleg buurt	59
Bijlage 8 Nota van beantwoording zienswijzen	61

Regels		63
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	65
Artikel 1	Begrippen	65
Artikel 2	Wijze van meten	71
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	73
Artikel 3	Tuin	73
Artikel 4	Wonen	75
Hoofdstuk 3	Algemene regels	79
Artikel 5	Anti-dubbeltelregel	79
Artikel 6	Algemene afwijkingsregels	81
Artikel 7	Algemene procedureregels	83
Artikel 8	Overige regels	85
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	87
Artikel 9	Overgangsrecht	87
Artikel 10	Slotregel	89
Bijlagen		91
Bijlage 1	Parkeernota 2014	93
Verbeelding		95

Toelichting





Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het voornemen om op de gronden nabij de rotonde Zuiderzeestraatweg en de Hagen, waar in het verleden een kantoor was gepland, maximaal drie woningen te realiseren. Twee vrijstaande woningen of één vrijstaande woning en een twee-onder-een-kapwoning. Het perceel is nu bestemd als 'Agrarisch -1'. De ontwikkeling vormt een afronding van de rand van Oldebroek.

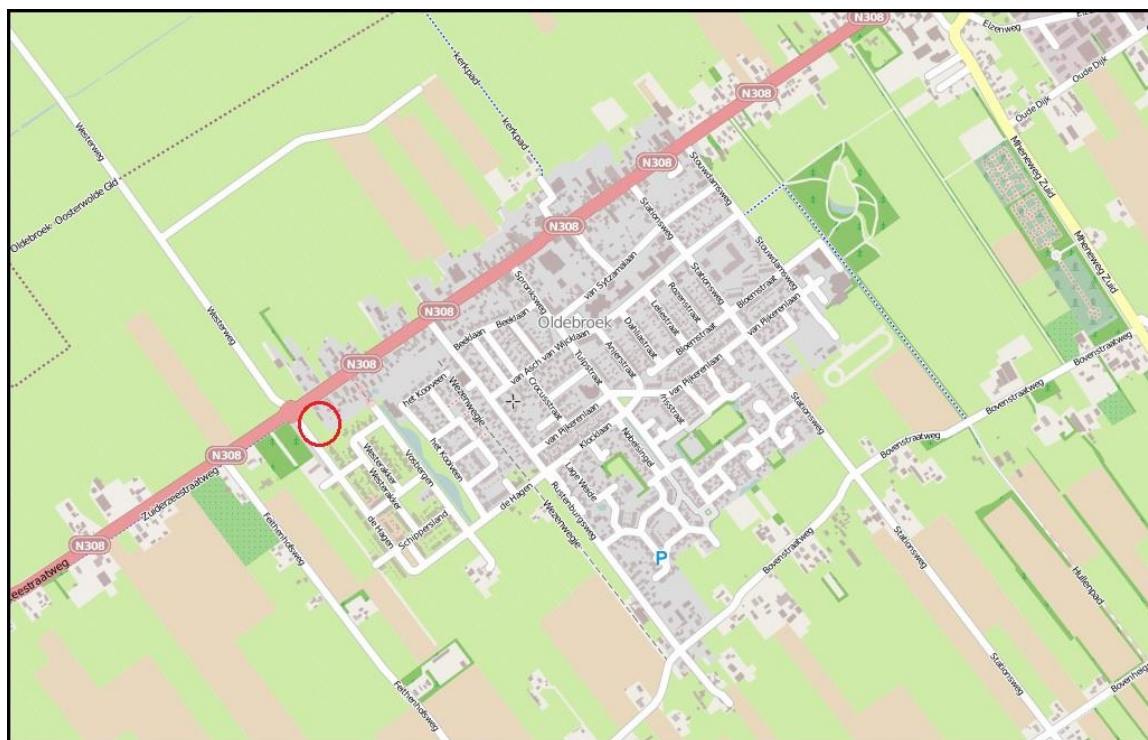
Met dit initiatief wordt een open locatie binnen de bebouwde kom van bebouwing voorzien. Deze ontwikkeling past geheel binnen de 'ladder voor duurzame verstedelijking' en sluit aan bij de heldere kaders voor het woonbeleid zoals vastgelegd in het vigerende gemeentelijke Woonvisie en het Woningmarktonderzoek gemeente Oldebroek 2017. In Oldebroek ligt de kwalitatieve vraag in de komende jaren sterk op het toevoegen van woningen in de koopsector. Het accent van de vraag ligt op middeldure en dure vrijstaande woningen, middeldure tweekappers en goedkope en middeldure rijwoningen.

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

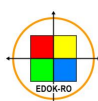
De initiatiefnemer is van mening dat deze ontwikkeling op de hoek Zuiderzeestraatweg en de Hagen inspeelt op de verwachte marktvraag in de komende jaren en dat de gekozen woningbouwtypologie goed past binnen het karakter van Oldebroek. Het plan sluit goed aan bij de omliggende bebouwing en voorziet in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

1.2 Ligging van het plangebied

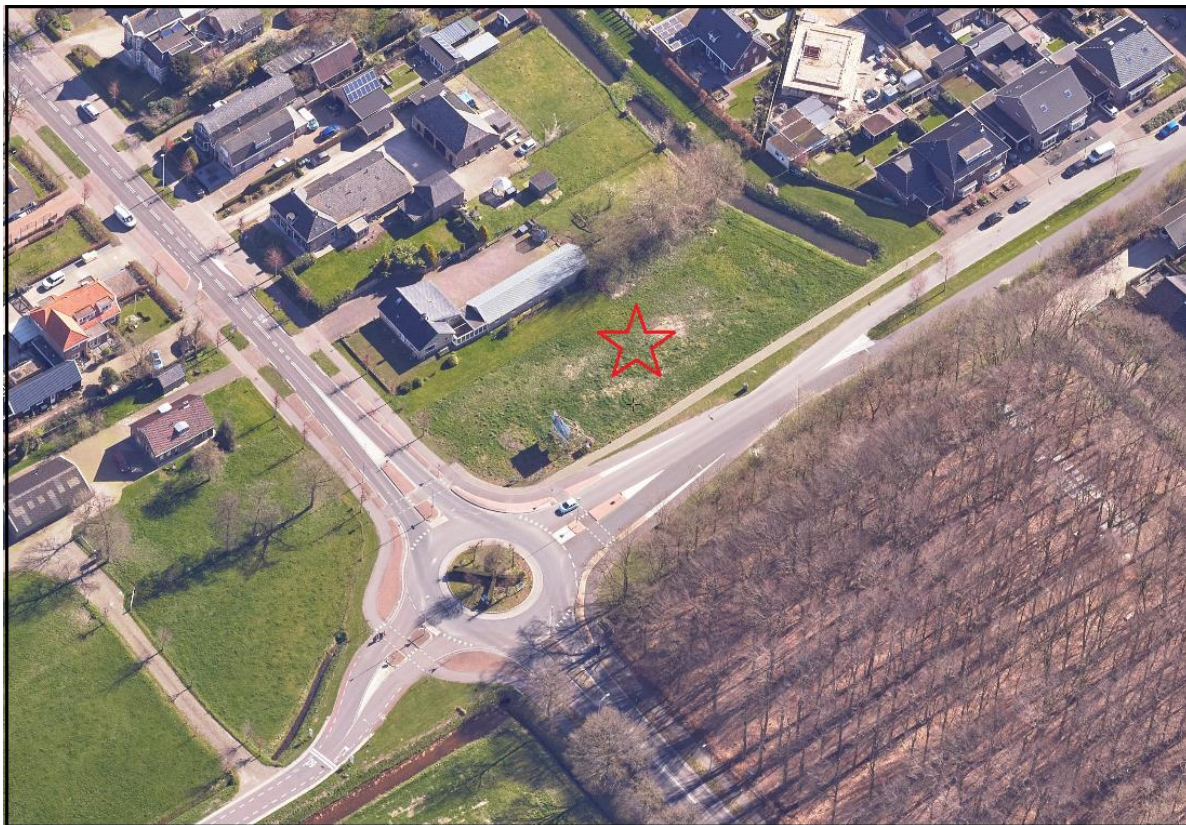
Het plangebied is gelegen aan de westzijde van de kern Oldebroek, grenzend aan de Zuiderzeestraatweg ter hoogte van de rotonde met de Hagen en de Westerweg. De locatie markeert zowel de entree tot de kern Oldebroek als tot de nieuwbouwwijk Oldebroek West, komende vanaf de Zuiderzeestraatweg.



Afbeelding 1: Ligging plangebied in groter geheel



Hieronder ziet u een vogelvlucht van het plangebied.



Afbeelding 2: Vogelvlucht

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente : Oldebroek

Sectie : AK

Nummers : 996



Afbeelding 3: Kadastrale kaart met globale plangrens

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen" bestaat uit de volgende stukken:

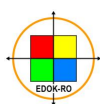
- verbeelding, schaal 1 : 1.000 tekening nummer: NL.IMRO.0269.OB116-VG01;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting begint met een algemeen hoofdstuk. Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het plan, voor zover nu bekend. Het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek komt aan de orde in Hoofdstuk 3. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieutechnische en overige aspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de regels. De uitvoerbaarheid komt aan de orde in hoofdstuk 6 en tot slot in hoofdstuk 7 het vooroverleg, inspraak en procedure.





Hoofdstuk 2 De historie en de huidige en gewenste situatie

2.1 Historie

Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt gekenmerkt door het ontstaan van stuwwallen en een slagenverkaveling. De gronden van het plangebied zijn voornamelijk in agrarisch gebruik geweest. Rondom het plangebied is relatief veel beplanting aanwezig. Dit met name aan de zuidwestzijde waar een bosperceel (voormalige begraafplaats) is te vinden. De bebouwing staat vooral langs de evenwijdig aan de stuwwal lopende wegen. Daarnaast zijn relatief veel waterafvoerende sloten aanwezig. Voor zover bekend is het gebied altijd agrarisch in gebruik geweest.

2.2 Bestaande situatie

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als grasland (zie afbeelding 2). Het plangebied ligt ter hoogte van de westelijke entree van Oldebroek, in de nabijheid van de rotonde in de Zuiderzeestraatweg en ligt tevens aan de entree naar de nieuwbouwwijk Oldebroek West. De locatie wordt hiermee als zeer belangrijk ervaren. Via de Zuiderzeestraatweg wordt het plangebied goed ontsloten richting Wezep West.

2.3 Geldend planologisch regime

Voor het plangebied is het geldende bestemmingsplan 'Oldebroek Dorp 2009'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 juni 2011. Volgens dit bestemmingsplan kent het plangebied de bestemming 'Agrarisch -1' en de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'. De bestemmingsomschrijving voor 'Agrarisch -1' is:

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting, bermen en waterlopen;
- b. cultuurgrond;
- c. wadi's/retentievijvers, waterberging en waterinfiltratie ten dienste van de waterhuishouding;

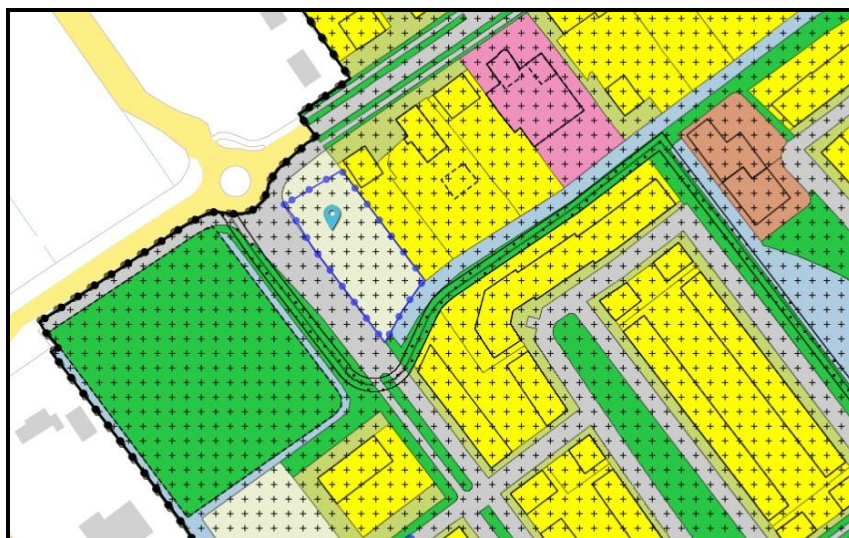
met daaraan ondergeschikt:

- d. (hout)wallen;
- e. paden en wegen;

met de daarbij behorende:

- f. andere werken;
- g. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

Woningbouw is binnen deze bestemming niet mogelijk.



Afbeelding 4: Uitsnede geldend bestemmingsplan

In oktober 2016 is met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 3 van de Wabo een aanvraag ingediend voor het planologisch mogelijk maken voor het bouwen van een kantoorvilla met parkeerplaatsen, welke in 2017 is ingetrokken.

Om nu woningbouw mogelijk te maken is dit bestemmingsplan opgesteld.

2.4 Gewenste situatie

Initiatiefnemer wil in het plangebied maximaal drie woningen realiseren. Initiatiefnemer wil dat de woningen aansluiten aan de aangrenzende woonwijk en vanwege de beeldbepalende ligging, aandacht besteden aan de uitstraling van de woningen.

Daarom is in januari 2021 door JD-RO uit Zwolle een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld (zie Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan). Dit beeldkwaliteitskader geeft opdrachtgevers, ontwerpers en bouwers vooraf informatie waaraan bouwplannen moeten voldoen en is een inspiratiebron om goede kwaliteit te realiseren. Het beeldkwaliteitskader richt zich op 2 belangrijke onderdelen.

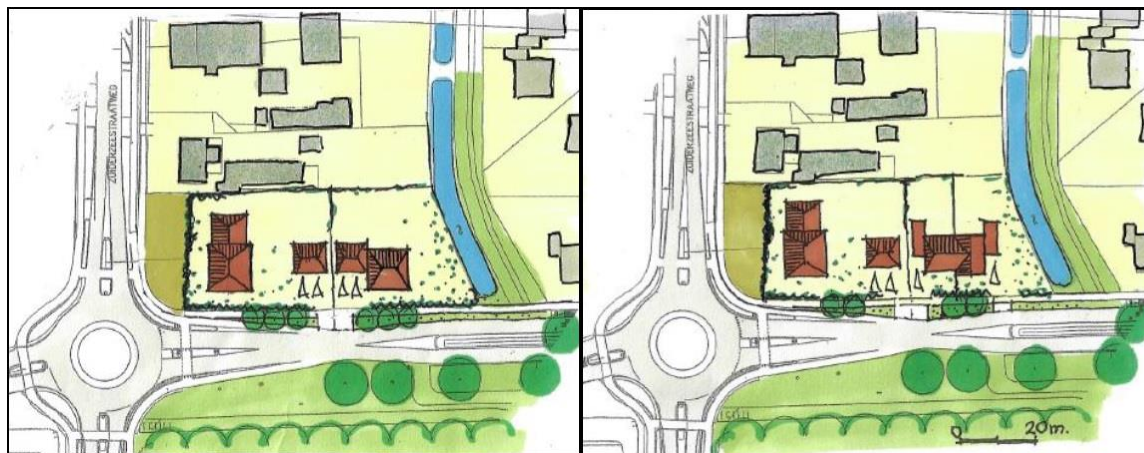
1. Het architectuurbeeld.
2. De overgangen van openbaar naar privé (erfscheidingen).

Voor de overige aspecten (algemene criteria, reclamecriteria etc.) blijft de huidige Welstandsnota, van toepassing.

Bij de ontwikkeling van het stedenbouwkundig concept zijn de volgende aspecten als uitgangspunt voor de ontwikkeling gehanteerd.

- De ontwikkeling zoekt qua structuur aansluiting bij de structuur die wordt gevormd door de inrichting van de Zuiderzeestraatweg en de bestaande wijkstructuur, maar zal door de situering als entree van de woonwijk een hogere architectonische uitstraling verlangen en daarmee medebepalend zijn voor de stedenbouwkundige structuur van de wijk als geheel.
- Het beoogde bouwprogramma is 2 vrijstaande woningen of 1 vrijstaande woning met een twee-onder-één-kapwoning. Dit wordt als passend ervaren binnen de ruimtelijke context. Hierbij is de rooilijn van de bestaande woningen langs de Hagen het uitgangspunt. Aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg is de achtergevel van de eerstvolgende bestaande woning het referentiepunt, zodat de bestaande bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg wordt gerespecteerd.

Hierna worden beide varianten weergegeven.



Afbeelding 5: 2 vrijstaande woningen

1 vrijstaande woning en 2 halfvrijstaande woningen

De varianten in vogelvlucht



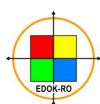
In het BKP wordt ingegaan op:

- Oriëntatie en situering hoekwoning en Oriëntatie en situering vrijstaande – halfvrijstaande woning
- Hoofdvorm
- Architectuurstijl en gevelcompositie
- Materiaal, kleurgebruik en detaillering
- Erfinrichting

Hierna volgen referentie beelden



Afbeelding 6: Referentiebeelden van vrijstaande en halfvrijstaande woningen



Hoofdstuk 3 **Beleid**

Algemeen

Bij ruimtelijke plannen moet worden weergegeven hoe rekening is gehouden met relevant beleid. In de volgende paragrafen wordt het relevante beleid op nationaal, provinciaal en lokaal schaalniveau en de relatie van dit beleid met de voorgenomen ontwikkeling behandeld.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

3.1.1.1 Algemeen

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

3.1.1.2 Rijksdoelen en regionale opgaven

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

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

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

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

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

3.1.1.3 Besluit Algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

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

1. Defensie
 - a. Militaire laagvliegroutes, jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen
 - b. Militaire terreinen
2. Hoofdwegen en landelijke spoorwegen



3. Natuurnetwerk Nederland
4. Primaire waterkeringen buiten het kustfundament
5. IJsselmeergebied

Defensie:

- Militaire laagvliegroutes jachtvliegtuigen en transportvliegtuigen

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

- Militaire terreinen

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

Natuurnetwerk Nederland:

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

3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

in de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt.

Teneinde een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

- bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.
- stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Bij het beschrijven van de behoefte dient te worden uitgegaan van het saldo van de aantoonbare vraag naar de voorgenomen ontwikkeling (de komende tien jaar, zijnde de looptijd van het bestemmingsplan) verminderd met het aanbod in planologische besluiten, ook als het feitelijk nog niet is gerealiseerd (harde plancapaciteit).

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

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor maximaal drie woningen. Nadere toetsing aan de ladder is daarom niet noodzakelijk.

3.1.2 Conclusie toetsing aan het rijksbeleid

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling is niet in strijd met het rijksbeleid. Concrete nationale ruimtelijke belangen spelen in het plangebied niet. Tevens is de beoogde ontwikkeling in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking,



3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

3.2.1.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. De provincie wil Gelderland in de toekomst 'gaaf' houden, en vindt dat we daar nu wat voor moeten doen. De provincie staat voor stevige uitdagingen. Er zijn grote, verscheidene ontwikkelingen die ook Gelderland raken.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

Om de focus op een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland uit te werken, streeft de provincie zeven samenhangende ambities na. Met behulp van deze zeven ambities geeft de provincie hier uitvoering aan:

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

3.2.1.2 Continuering ruimtelijk beleid

Een vijftal wettelijk verplichte planfiguren voor het provinciaal beleid voor de leefomgeving gaat sinds 2014 op in de Omgevingsvisie. Dit gaat over planfiguren voor ruimte, natuur, water, milieu en verkeer en vervoer. Vanuit de Omgevingsvisie 2014 vinden wij de volgende zaken van belang. Deze worden door de provincie Gelderland gecontinueerd. Het gaat om de thema's:

1. Ruimtelijk beleid;
2. Waterbeleid;
3. Milieubeleid;
4. Natuur- en landschapsbeleid;
5. Verkeers- en vervoerbeleid.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

3.2.2.1 Algemeen

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

3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid

Landschap en natuur

Het plangebied grenst aan het Nationaal Landschap. Aan de overzijde van de Zuiderzeestraatweg begint ook het Waardevol Open gebied.

Milieu

Het plangebied is niet in of in de nabijheid gelegen van een stiltegebied.

Water

Het plangebied is niet in of in de nabijheid gelegen van een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een oppervlaktewaterlichaam.



Ruimtelijk beleid

Het plangebied is gelegen in een aandachtsgebied voor windenergie. Gezien de Omgevingsverordening brengt dit geen beperkingen met zich.

Kwalitatief Woonprogramma

Voor wonen geldt dat nieuwe woonlocaties en de daar te bouwen woningen slechts zijn toegestaan wanneer dit past in het vigerende door Gedeputeerde Staten van Gelderland vastgestelde Kwalitatief Woonprogramma successievelijk de door Gedeputeerde Staten vastgestelde kwantitatieve opgave wonen voor de betreffende regio. De woningen waarin het plan voorziet, is opgenomen in de plancapaciteit van de gemeente Oldebroek. Hiermee voldoet het plan aan het Kwalitatief Woonprogramma.

Conclusie

Het plan maakt de bouw van maximaal drie woningen in het plangebied mogelijk. Provinciale ruimtelijke belangen spelen niet in het plangebied. Verder is het plan opgenomen in het Kwalitatief Woonprogramma.

De locatie ligt niet in het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone, beschermingszone natte natuur of waardevol open gebied. Ook ligt het plan gebied niet binnen het Nationaal Landschap. Op grond daarvan gelden er vanuit de Omgevingsverordening geen gebiedsgebonden beperkingen. Ten aanzien van het initiatief zijn in de provinciale Omgevingsverordening geen concrete beleidsuitgangspunten opgenomen die rechtstreeks ingrijpen op dit initiatief. Uit de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland vloeien geen belemmeringen voort.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Oldebroek

3.3.1.1 Algemeen

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

De Omgevingsvisie is opgesteld in de geest van de Omgevingswet, die in het jaar 2021 van kracht zal zijn. Volgens deze wet is het voor iedere overheid verplicht om een Omgevingsvisie op te stellen. Oldebroek kiest er voor om deze visie zo breed mogelijk op te pakken en hierbij te kijken naar economische-, sociale-, ruimtelijke-, milieu- en openbare orde & veiligheid gerelateerde thema's.

3.3.1.2 Visie

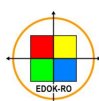
De gemeente Oldebroek zet in op de volgende koers:

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

In de omgevingsvisie wordt onderscheid gemaakt in een thematische uitwerking en een gebiedsgerichte uitwerking, waarbij de IDEE-kaarten een belangrijk onderdeel zijn.

Thematisch:

- Thema 1: Leefbare dorpen met een actieve samenleving
- Thema 2: Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit
- Thema 3: Een vitaal economisch klimaat
- Thema 4: Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig
- Thema 5: Bereikbaar, nabij en toegankelijk



Gebiedsgericht:

1. Grootschalig open landschap/Randmerengebied
2. Gemengd kleinschalig overgangsgebied
3. Natura-2000 gebied Veluwe

IDee-kaarten:

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De IDee-kaarten hebben hierin een belangrijke rol. De deelgebieden waarvoor de gemeenten IDee-kaarten hebben opgesteld, zijn afgebakend op basis van de gebiedsindeling op het regionale 'NEO-niveau'. Leidend daarvoor zijn de ontstaansgeschiedenis, de geomorfologische samenstelling, het functionele gebruik en de beleving van het gebied. Voor de locatie geldt de IDee-kaart Kern Oldebroek

Ontwikkelingsrichting:

- Een belangrijk deel van de woningbouwopgave voor onze gemeente zal in Oldebroek gerealiseerd worden. Er zijn herontwikkelingslocaties nabij het centrum. Hier is er behoefte aan levensloopbestendige woningen en woningen voor jongeren. Oldebroek heeft ruimte voor uitbreiding in Oldebroek-West. Beleid is inbreiding voor uitbreiding. Het bedrijventerrein Oude Dijk is vol, er vindt geen uitbreiding plaats. Nieuwe bedrijfsinitiatieven en bedrijven die willen uitbreiden vinden op het bedrijventerrein H2O in Wezep ruimte.

Aandachts-/uitgangspunten kwaliteit en leefbaarheid

- Het karakter van lintdorp (binnen de kern en de omgeving) moet gerespecteerd worden.
- De intensiteit van het verkeer op de Zuiderzeestraatweg vraagt om aandacht voor de verkeersveiligheid en de oversteekbaarheid, maar ook voor effecten als geluidshinder.

Bij de realisatie van de woningen is sprake van inbreiding en sluit dus goed aan op de Omgevingsvisie Oldebroek.

3.3.2 Welstandsnota 2014

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

De Zuiderzeestraatweg valt als hoofdstructuur van de gemeente onder welstandsniveau 1. Voor het plangebied geldt daarom welstandsniveau 1.

Algemeen

Het beleid van de gemeente Oldebroek is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Welstandsniveau

Met gebiedgericht welstandsbeleid dat zich uitstrekt over de totale lengte van de Zuiderzeestraatweg, kunnen de betrokken gemeenten bij toekomstige ontwikkelingen grip houden op de kwaliteit van deze belangrijke beeldrager. De Zuiderzeestraatweg valt als hoofdstructuur van de gemeente onder welstandsniveau 1.

Dit welstandsniveau is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste de ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Zware toetsing houdt in dat over alle plannen (lichte en reguliere vergunning) advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie.



Beeldkwaliteitsplan (BKP)

Door de hoge beeldkwaliteitseisen die er aan de Zuiderzeestraatweg worden gesteld, is voor de voorliggende locatie het uitgangspunt dat hier passende stedenbouwkundige en architectonische eisen worden gesteld, zodat de ruimtelijke kwaliteit wordt geborgd. Om dit te borgen is door JD-RO uit Zwolle een BKP opgesteld. Deze wordt tegelijk met het bestemmingsplan vastgesteld. Het BKP is als Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

3.3.3 Groenvisie Gemeente Oldebroek 2014

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

In de nabijheid van het plangebied is relatief gezien veel groen aanwezig. Dit komt doordat het plangebied grenst aan het buitengebied. Het plangebied wordt duidelijk afgescheiden van dit groen door de Zuiderzeestraatweg en De Hagen. De invulling van het plangebied is dan ook niet in strijd met de groenvisie.

3.3.4 Parkeernota Oldebroek 2014

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

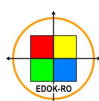
Het opnemen van alle concrete parkeernormen, zoals benoemd in bijlage 1 van deze nota, in alle bestemmingsplannen zou ertoe leiden dat alle bestemmingsplannen moeten worden gewijzigd wanneer de parkeernormen worden geactualiseerd. Dat is niet efficiënt. Het is voldoende in de bestemmingsplannen de algemene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

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

Op de percelen is voldoende ruimte om op eigen erf te kunnen parkeren, waardoor wordt voldaan aan de Parkeernota 2014 (zie ook 4.11 Verkeer en parkeren).

3.3.5 Volkshuisvesting

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



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

Onderhavige ontwikkeling maakt twee vrijstaande woningen of één vrijstaande en een twee-onder-een-kapwoning mogelijk en sluit hiermee aan op de woningbehoefte

3.3.6 Bed en Breakfast

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

3.3.7 Klimaatneutraal Oldebroek

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

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

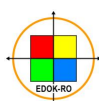
Conclusie

De nieuw te bouwen woningen moeten voldoen aan het Bouwbesluit en worden volgens de geldende duurzaamheidseisen gerealiseerd. Hiermee voldoet het plan aan voornoemde ambitie.

3.3.8 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkelingen zijn niet in strijd met ruimtelijke belangen van het gemeentelijk beleid en passen binnen het relevante ruimtelijke beleid. Er is namelijk sprake van inbreiding, er wordt duurzaam gebouwd, parkeren vindt plaats op eigen terrein en de kwaliteit op deze beeldbepalende entree locatie wordt geborgd door het BKP.





In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's cultuurhistorie, archeologie, bodem, ecologie, externe veiligheid, geluid, luchtkwaliteit, milieuzonering, geur, water, het Besluit milieueffectrapportage en verkeer en parkeren.

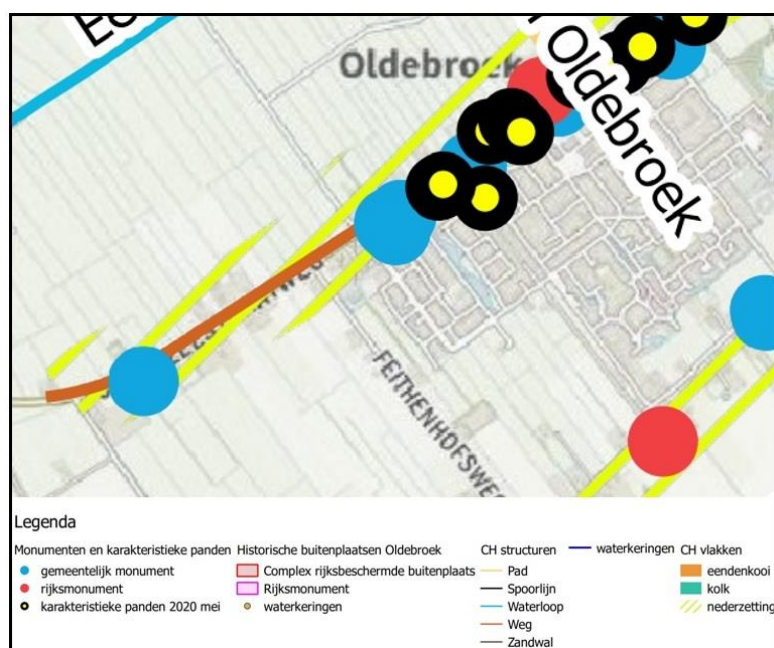
4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

4.1.1 Cultuurhistorie

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

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

De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen (concept) Cultuurhistorische Waardenkaart.



Afbeelding 7: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart



Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de gemeente Oldebroek, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In de omgeving van het plangebied aan de Zuiderzeestraatweg 47/47A is wel sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden, dit is namelijk een monument. De ontwikkeling van de woningen in het plangebied hebben geen negatieve invloed op de cultuurhistorische waarden, door de aanwezige bebouwing tussen dit monument en het plangebied.

Zuiderzeestraatweg

In 1827 werd door Koning Willem I de aanleg van de Zuiderzeestraatweg tussen Amersfoort en Zwolle goedgekeurd. Al in 1830 werd de weg opengesteld. Bijna 100 jaar later, in 1927, werd de Zuiderzeestraatweg opgenomen in het Rijkswegenplan. De gehele route kreeg toen een klinkerbestrating van 5 meter breedte en aan weerszijden bomenrijen. Met 64,4 km was dit destijds het langste rijkswegtracé in het land.

De Zuiderzeestraatweg is van grote invloed geweest op de ontwikkeling van de dorpen en de steden langs de voormalige Zuiderzeekust. De ruimtelijke structuur van alle daaraan gelegen dorpen en steden wordt er in sterke mate door bepaald, zoals ook in Oldebroek, Wezep en Hattemerbroek. Veel historische bebouwing is gericht op deze weg, waaronder vele boerderijen, een groot aantal landgoederen, villa's en andere woonhuizen, maar ook fabrieken, bedrijfsgebouwen en kazernecomplexen.

Om de kwaliteit van de Zuiderzeestraatweg te behouden / te versterken is er voor dit plan een BKP opgesteld, welke gelijktijdig met het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Hierdoor is de cultuurhistorische waarde van de Zuiderzeestraatweg geborgd.

4.1.2 Archeologie

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

Erfgoedwet

Initiatiefnemers hebben op basis van de Erfgoedwet een archeologische zorgplicht bij projecten waarbij de bodem wordt verstoord. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Aanwezige archeologische waarden

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld.

Situatie plangebied

Op basis van de Archeologische beleidskaart van de gemeente Oldebroek, blijkt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een middelhoge verwachting. Hiervoor geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met een verstoringsoppervlak groter dan 500 m² en die dieper gaan dan 50 centimeter beneden maaiveld archeologisch onderzoek verplicht is.





Afbeelding 9: Uitsnede archeologische beleidskaart

Met de realisatie van dit plan wordt minder dan 500 m² verstoord, waardoor er geen archeologisch onderzoek nodig is. Mocht er sprake zijn van meer dan 500 m² verstoring, dan wordt eerst contact opgenomen met de regio-archeoloog.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet 2016, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de gemeente, provincie of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

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

4.2.2 Situatie plangebied

Door Milieutechniek Rouwmaat Groenlo bv is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de algemene bodemkwaliteit te bepalen ter plaatse van de onderzoekslocatie, waarmee bekeken kan worden in hoeverre deze bodemkwaliteit een belemmering kan vormen voor het beoogde gebruik en/of de voorgenomen ontwikkelingen.

Uit het onderzoek blijkt dat de hypothese "De gehele locatie is onverdacht" grotendeels aangenomen dient te worden. Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat op grond van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar het onderzochte terreindeel voor de geplande bouwdoeleinden te gebruiken.

Eventueel vrijkomende grond kan niet zondermeer in het grondverkeer worden opgenomen. Mocht de grond naar elders worden getransporteerd, dient te worden nagegaan in hoeverre de kwaliteit van de af te voeren grond overeenstemt met de verwerkingsmogelijkheden die voor de betreffende stort- c.q. hergebruikslocatie gelden. Deze zijn geformuleerd in het Besluit bodemkwaliteit. Aanbevolen wordt dan ook de eindverwerkingslocatie in overleg met het bevoegd gezag vast te stellen. Mocht grondwater onttrokken worden t.b.v. bemaling, dan dient bekeken te worden in hoeverre de grondwaterkwaliteit de lozingsnormen overschrijdt. Ondanks de zorgvuldigheid waarmee het onderzoek is uitgevoerd, is het altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.



4.2.3 Conclusie

Het aspect bodem is geen belemmering voor de realisatie van de woningen. Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.3 Ecologie

4.3.1 Algemeen

Wettelijk kader

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met de Wet natuurbescherming en het Natuur Netwerk Nederland (NNN) (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

Natura 2000-gebieden

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

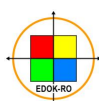
NNN (voorheen Ecologische Hoofdstructuur)

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

4.3.2 Situatie plangebied



Afbeelding 10: Foto plangebied (2020)



In juni 2020 is een Natuurnotitie opgesteld (zie Bijlage 3 Natuurnotitie). Hieruit blijkt dat Natura 2000-gebied Veluwe op circa 1,65 km afstand van het plangebied ligt. Door deze aanzienlijke afstand blijft de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/j. Andere verstoringen als gevolg van de ontwikkeling, zoals verstoring van instandhoudingsdoelstellingen door geluid, trillingen en licht, zijn vanwege de afstand op voorhand uit te sluiten. Er zijn daardoor geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Provinciale bescherming

Het dichtstbijzijnde gedeelte van het natuurnetwerk bevindt zich op circa 400 meter ten noorden van het plangebied. De bescherming van het NNN kent in de provincie Gelderland niet het begrip externe werking. Aangezien het plangebied niet in het GNN of GO ligt, leidt de voorgenomen ingreep niet tot vermindering van de oppervlakte kwaliteit of samenhang van de aanwezige natuur. De voorgenomen ingreep zal geen effect op de wezenlijke waarden en kenmerken van het Gelders Natuurnetwerk hebben. De bescherming van het Gelders Natuurnetwerk staat de uitvoering van het plan niet in de weg.

4.3.3 Conclusie

Volgens de notitie blijkt dat er geen beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aanwezig zijn in het plangebied. Dit aspect is geen belemmering voor de realisatie van de woningen. De notitie is als Bijlage 3 Natuurnotitie toegevoegd aan dit plan.

4.4 Stikstof

4.4.1 Algemeen

Met de voorgenomen ontwikkeling betreffende het plangebied is het noodzakelijk om een stikstofonderzoek uit te voeren. Deze berekening is noodzakelijk om uitsluitel te kunnen geven of de geplande ontwikkeling voor de aanlegfase en de gebruiksfase niet de grenswaarde van stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j overschrijdt.

4.4.2 Onderzoek

In mei 2021 is door Bureau Natuurlijk een stikstofberekening uitgevoerd (zie Bijlage 4 Stikstof).

Aanlegfase

Voor de berekening van de aanlegfase is een inschatting gemaakt op basis van ervaring en bureaustudie. Er is rekening gehouden met een worst case scenario. Deze gegevens zijn verwerkt in de Aeries calculator. Uit de berekeningen van de aanlegfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op het omliggende Natura 2000-gebied. Geconcludeerd wordt dat door de aanlegfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebied door de aanlegfase van het plan.

Toekomstige gebruiksfase

Uit de Aeries berekeningen van de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op het omliggende Natura 2000-gebied. Geconcludeerd wordt dat door de gebruiksfase de nu gehanteerde grenswaarde van de stikstofdepositie van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebied door de gebruiksfase van het plan.

4.4.3 Conclusie

Stikstof is geen belemmering voor de realisatie van de woningen.



4.5 Externe veiligheid

4.5.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgesteld in:

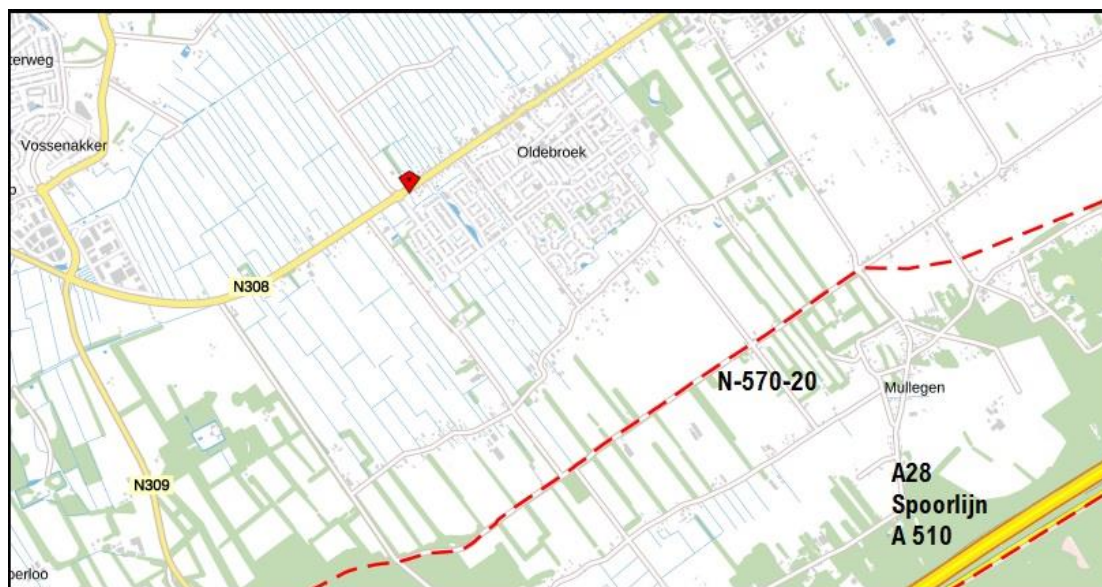
- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

4.5.2 Situatie plangebied

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



Afbeelding 11: Uitsnede risicokaart



Transport over de weg

A28

Op een afstand van circa 2,95 km is de rijksweg A28 gelegen. Deze weg is opgenomen in het Basisnet. Aangezien de ruimtelijke ontwikkeling op meer dan 200 meter afstand van de basisnetroute is gesitueerd, is het plaatsgebonden risico en het PAG van deze weg geen aandachtspunt voor de planvorming. Gelet op de ruimtelijke scheiding van meer dan 200 meter, is het niet noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken.

De risico's als gevolg van het transport van gevaarlijke stoffen over deze weg (toxisch scenario) dienen te worden meegenomen in een verantwoording van het groepsrisico. Conform de beleidsvisie van de regio Noord-Veluwe, valt het plangebied binnen zone 3, waardoor volstaan kan worden met de standaardverantwoording uit de beleidsvisie

Transport over het spoor

Ten zuiden van het plangebied is de spoorlijn Amersfoort - Zwolle gelegen (lijn 253). Conform Bijlage II Tabel Basisnet spoor van de Regeling basisnet betreft het een Basisnetroute. De afstand tot het plangebied bedraagt circa 3,05 km. Op grond van deze afstand is het plaatsgebonden risico (PR 10-6 -risicocontour) en plasbrandaandachtsgebied van deze spoorlijn geen aandachtspunt voor de planvorming.

Gezien de afstand (groter dan 200 meter) is het niet noodzakelijk om de invloed van de planvorming op de hoogte van het groepsrisico kwantitatief inzichtelijk te maken. Het plangebied bevindt zich wel binnen het invloedsgebied van deze spoorlijn, aangezien hier bulktransporten van A, B2, C3, D3 en D4-stoffen plaatsvindt. Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied (brand- en toxisch scenario) van deze spoorlijn. Conform de beleidsvisie van de regio Noord-Veluwe, valt het plangebied binnen zone 3, waardoor volstaan kan worden met de standaardverantwoording uit de beleidsvisie.

Transport door buisleidingen

Het plangebied ligt op ruime afstand van twee buisleidingen. In de onderstaande tabel is de eigenschappen van deze leidingen samengevat.

Tabel Leidinggegevens

Buisleiding	Diameter	Druk	100 % letaliteitsafstand	1 % letaliteitsafstand	Afstand tot plangebied
N-570-20	12 inch	40 bar	70 m	140 m	ca. 1,45 km
A 510	36 inch	66,2 bar	180 m	430 m	ca. 3,06 km

Uit bovenstaande tabel blijkt dat het plangebied niet binnen de 1% letaliteitsafstand van de buisleidingen ligt. De risico's als gevolg van transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor het planvoornemen.

Inrichtingen

Het plangebied bevindt zich niet binnen de PR 10-6 risicocontouren en invloedsgebieden/effectafstanden 1% letaliteit van de inrichtingen in de omgeving van het plangebied. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen derhalve geen aandachtspunt voor het planvoornemen.

Beperkte verantwoording

Indien zoals in onderhavig plan sprake is van een beperkte verantwoordingsplicht dient in te gaan op de volgende onderdelen:

- de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op die weg of spoorweg, en
- voor zover dat plan of die vergunning betrekking heeft op nog niet aanwezige kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten: de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich op die weg of spoorweg een ramp voordoet.

Ad a) Bestrijdbaarheid

De inrichting van het plangebied heeft geen invloed op de bereikbaarheid en de bluswatervoorzieningen ter plaatse van de risicobron.



Ad b) Zelfredzaamheid

Zelfredzaamheid is het zichzelf kunnen onttrekken aan een dreigend gevaar, zonder daadwerkelijke hulp van hulpverleningsdiensten. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontluchten.

In geval van een calamiteit moeten personen kunnen schuilen. De mate waarin deze bouwwerken afsluitbaar zijn tegen de indringing van toxisch gas en de tijdsduur dat deze bouwwerken worden blootgesteld zijn hierbij maatgevend. Uitgangspunt is dat bij nieuwbouw voldoende aandacht besteed wordt aan de luchtdichtheid van gebouwen.

Daarnaast dient in geval van een calamiteit tijdig gewaarschuwd te worden. Dit gebeurt door het in werking stellen van het Waarschuwing en Alarmering Systeem (WAS) als onderdeel van de algemene Rampenbestrijding. Het bebouwde grondgebied van de Noord-Veluwse gemeenten valt grotendeels binnen de dekking van deze sirenenpalen.

De gemeente zal de toekomstige bewoners er ook op wijzen dat zij er verstandig aan doen er voor te zorgen dat ze via hun mobiele telefoon zijn aangesloten op NL-alert en het CPR network.

4.5.3 Conclusie

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

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

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

4.6 Geluid

4.6.1 Algemeen

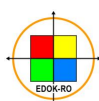
Ter beperking van geluidshinder worden in de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones gedefinieerd rondom belangrijke geluidsbronnen (gezoneerde industrieterreinen, verkeerswegen en spoorwegen). Het gebied binnen deze zone geldt als akoestisch aandachtsgebied, waar voor bouwplannen en bestemmingsplannen een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

4.6.2 Situatie plangebied

Door Kragten is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd voor de realisatie van de woningen op de hoek Zuiderzeestraatweg-De Hagen (perceel AK-996) te Oldebroek.

In verband met de realisatie van het plan wordt een ruimtelijke procedure doorlopen. In het kader van deze procedure is conform het gestelde in de Wet geluidhinder (Wgh) een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting ten gevolge van de zoneringsplichtige geluidsbronnen waarvan de zone het plangebied overlapt.

De planlocatie is gelegen binnen de wettelijk vastgestelde zone van de Zuiderzeestraatweg. Vanwege het wegverkeer wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet gerespecteerd. Aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt wel voldaan. Overige wegen in de nabijheid van de planlocatie hebben vanwege de geringe intensiteit en tussenliggende bebouwing geen relevante geluidbijdrage ter plaatse van het plan. De Hagen is tevens een niet zoneplichtige weg (30 km/h).



Maatregelen zijn onderzocht om te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde. Maatregelen om de geluidbelastingen terug te brengen tot waarden die lager zijn dan de voorkeursgrenswaarde stuiten op overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, landschappelijke dan wel financiële aard. Bij de gemeente Oldebroek kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd. Indien een hogere waarde wordt aangevraagd dient te worden voldaan aan de voorwaarden in het gemeentelijk beleid.

Bij de gemeente Oldebroek kan een hogere waarde voor de woningen worden aangevraagd. Indien een hogere waarde wordt aangevraagd dient te worden voldaan aan de voorwaarden in het gemeentelijk beleid. Vanuit het gemeentelijke geluidbeleid geldt dat alle woningen een geluidluwe gevel hebben aan de zuidzijde. Verder dient in het ontwerp rekening te worden gehouden met de indeling van de woningen en dienen de woningen te beschikken over een geluidluwe gevel. Middels een aanvullend onderzoek naar de geluidwering van de gevel dient te worden aangetoond dat de gevelgeluidwering (GA,k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit. Na het verlenen van een hogere waarde voor de woningen vormt het aspect geluid vanwege omliggende wegen geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.6.3 Conclusie

De hogere grenswaarde procedure dient te worden doorlopen. Dit is mogelijk aangezien alle woningen beschikken over een geluid luwe gevel. Bij de bouwaanvraag zal worden aangetoond dat wordt voldaan aan de binnenwaarde van 33 dB. Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de woningen.

Het uitgevoerde onderzoek is als Bijlage 5 Akoestisch onderzoek toegevoegd aan dit plan.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Algemeen

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

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

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

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

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

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

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3A3 van de



Regeling NIBM;

4.7.2 Situatie plangebied

De voorgenomen ontwikkeling betreft een ontwikkeling die van geringere omvang is dan wat hiervoor is aangegeven (het betreft namelijk de bouw van maximaal drie woningen en daarom kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteit niet 'in betekenende mate' zal verslechteren. Er hoeft niet nader op het aspect luchtkwaliteit in te worden gegaan.

4.7.3 Conclusie

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

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Algemeen

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

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

4.8.2 Gebiedstypen

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

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

4.8.3 Situatie plangebied

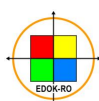
4.8.3.1 Algemeen

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

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

4.8.3.2 Externe werking

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



4.8.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving.

In de omgeving bevinden zich twee bedrijven, een niet volwaardig agrarisch bedrijf (Zuiderzeestraatweg 38) en een Dienstverlening -3 bedrijf (Zuiderzeestraatweg 53). Er zijn al woningen aanwezig op kortere afstand dan de woningen, bedrijven worden daarmee door de voorgenomen ontwikkelingen niet verder beperkt in hun bedrijfsvoering.

4.8.4 Conclusie

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

4.9 Water

4.9.1 Vigerend beleid

4.9.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kader-richtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Met name de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

4.9.1.2 Rijksbeleid

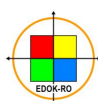
Het Rijksbeleid op het gebied van waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste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

4.9.1.3 Provinciaal beleid

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

4.9.1.4 Beleid Vallei en Veluwe

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



4.9.1.5 Beleid gemeente Oldebroek

In de omgevingsvisie is het gemeentelijk waterbeleid opgenomen. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het waterschap Vallei en Veluwe. Het is wenselijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater.

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

4.9.2 Waterparagraaf

4.9.2.1 Algemeen

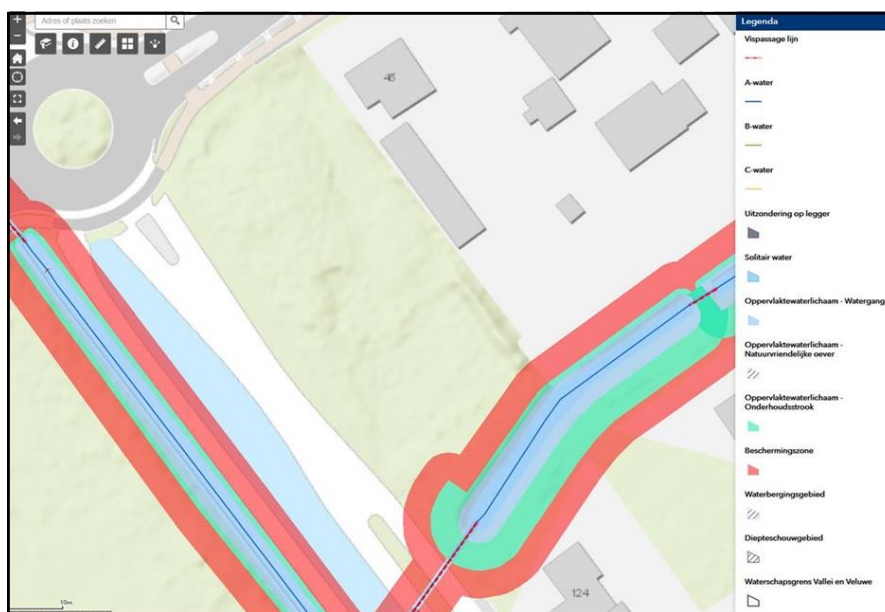
Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

4.9.2.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied

Het waterschap Vallei en Veluwe is in juni 2020 geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. Op basis hiervan heeft het waterschap een positief wateradvies gegeven.

Aangezien het plangebied langs een oppervlaktelichaam A, met bijbehorende onderhoudsstrook ligt (zie navolgende afbeelding) heeft het waterschap een reactie gegeven.



Uit de inrichtingstekening (zie Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan) blijkt dat het plangebied grenst aan een oppervlaktewaterlichaam A, waardoor er beperkingen gelden. Indien binnen de leggerzone een verandering ten opzichte van de huidige situatie is voorzien, is verdere afstemming met en voor sommige werkzaamheden een vergunning van het waterschap nodig. De vergunningverlener kijkt dan o.a. of het mogelijk blijft voor het waterschap om efficiënt onderhoud aan de watergang uit te voeren.

Op 30 maart 2021 heeft de gemeente het plan ook besproken met het waterschap, hieruit zijn geen opmerkingen gekomen.

In de Keur van Waterschap Vallei en Veluwe 2013 (Keur) is omschreven voor welke werkzaamheden een watervergunning nodig is. De Beleidsregels Keur Waterschap Vallei en Veluwe 2013 (Beleidsregels) bepaalt hoe het Waterschap aanvragen voor een watervergunning beoordeelt. In de legger is vermeld voor welke oppervlaktewaterlichamen de Keur geldt en of deze een A,B of C status hebben. In dit geval dus een A status. De actuele versies van de Keur, Beleidsregels en Legger zijn te vinden op de website van het waterschap.

4.9.3 Conclusie

Er komen geen gebouwen langs de A-watergang, waardoor het water geen belemmering is voor de plannen.

Mochten er in de toekomst plannen zijn om de huidige situatie langs de watergang te veranderen, bijvoorbeeld door het aanplanten van beplanting of het plaatsen van een hekwerk in de strook langs de A-watergang, dan dient dit te worden afgestemd met (de vergunningverlener van) het waterschap. Initiatiefnemer zal dit de toekomstige kopers schriftelijk melden.

4.10 Besluit milieueffectrapportage (MER)

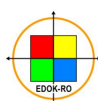
4.10.1 Algemeen

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

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

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

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



4.10.2 Situatie plangebied

Het plan ziet op het realiseren van maximaal drie woningen. De activiteit die mogelijk wordt gemaakt (wonen) valt onder categorie "D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2.000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer). Dit betekent dat er geen directe plicht is om een milieueffectrapport op te stellen. Wel moet een vormvrije milieueffectbeoordeling worden uitgevoerd. Uit deze beoordeling moet blijken of alsnog een milieueffectrapport moet worden opgesteld vanwege belangrijk nadelige gevolgen voor het milieu.

Op basis van 4.3.2) is gebleken dat er geen significant negatieve effecten optreden op Natura 2000-gebieden. Dit betekent dat er geen passende beoordeling op grond van de Wnb voor het plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een directe plicht tot het opstellen van een milieueffectrapport.

4.10.2.1 Stikstof

Bij elke activiteit die een extra stikstofdepositie met zich meebrengt, dient te worden getoetst of er sprake is van significant negatieve effecten op Natura 2000 gebieden. In dit geval gaat het om de ontwikkeling van maximaal drie woningen, welke circa 25 extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. Uit de berekeningen van de aanlegfase en de gebruiksfase blijkt dat er geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j op het omliggende Natura 2000-gebied. Er is geen sprake van een significante verslechtering van Natura 2000-gebied door de aanlegfase en de gebruiksfase van het plan. Het stikstofonderzoek is toegevoegd als Bijlage 4 aan dit bestemmingsplan. .

Daarnaast ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Veluwe' op een afstand van circa 1,65 kilometer. Redelijkerwijs kan niet worden verwacht dat er sprake is van aantasting van de stikstofgevoelige habitattypen in het desbetreffende Natura-2000 gebied.

4.10.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Dit bestemmingsplan voorziet in de planologische kaders voor een transformatie van het plangebied tot hoogwaardig woon- en verblijfsgebied en voldoet daarmee aan de definitie van een 'besluit' als bedoeld in het Besluit m.e.r. Dit betekent dat dit bestemmingsplan m.e.r.(beoordelings)plichtig is indien activiteiten worden mogelijk gemaakt die genoemd worden in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en de daarin opgenomen drempelwaarden overschrijden.

In dit geval is sprake van een ontwikkeling die niet wordt genoemd in onderdeel C of D van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig.

4.10.3 Conclusie

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

4.11 Verkeer en parkeren

4.11.1 Parkeren

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

Voor de woningen geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplek per woning. De percelen zijn groot genoeg om dit op eigen terrein te realiseren. Bij de aanvraag omgevingsvergunning zal worden aangetoond dat hieraan wordt voldaan.



4.11.2 Verkeer

Uit de CROW blijkt dat voor een vrijstaande woning en een halfvrijstaande woning gemiddeld respectievelijk 8,6 en 8,2 verkeersbewegingen per etmaal zijn. Dit resulteert voor dit plan in maximaal 25 ((1x 8,6) + (2x 8,2)) verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande van 10% tijdens de spits resulteert dit in 1 auto per 24 minuten. Dit is voor de omliggende wegen geen enkel probleem.

4.12 Kabels en leidingen

4.12.1 Algemeen

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

4.12.2 Situatie plangebied

Aardgastransportleidingen

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

Hoogspanningsleidingen

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

Rioolleidingen

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

Watertransportleidingen

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

Straalverbindingen

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

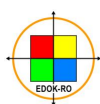
Kabels en niet-planologisch relevante leidingen

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

4.12.3 Conclusie

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





Hoofdstuk 5 Plansystematiek

5.1 Toelichting op de plansystematiek

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

5.2 Opzet van de regels

5.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

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

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

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

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

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

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied.

Hoofdstuk 4 betreft de overgangs- en slotregels. Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is er op gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

5.2 Toelichting op de plansystematiek

In het voorliggende bestemmingsplan heeft de locatie de volgende bestemmingen:

'Tuin';

'Wonen';

Bestemming 'Tuin'

Deze bestemming is toegekend aan die delen van de percelen, die onbebouwd dienen te blijven. Het



betreft hier de "voortuinen" van de geprojecteerde woningen, aan de zijde van de Zuiderzeestraatweg en de Hagen. Op deze gronden mag niet gebouwd worden, uitgezonderd erkers en delen van overkappingen.

Bestemming 'Wonen'

De percelen, waar woningen zijn geprojecteerd, krijgen de bestemming 'Wonen'. Op de verbeelding is aangegeven, dat er een vrijstaande of een twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd mag worden binnen het plangebied. De goothoogte van alle woningen bedraagt maximaal 7,0 meter, terwijl de bouwhoogte maximaal 11,0 meter bedraagt.

Bij de woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m² per woning.

Nevenfuncties van woningen

Zowel bij de vrijstaande als de dubbele woningen heeft een ieder de mogelijkheid om maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit. Daarbij geldt een maximum van 100 m². Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

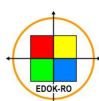
5.3 Handhaving

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

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

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

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



Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

Op basis van de voorgaande hoofdstukken kan worden geconcludeerd dat de beoogde functiewijziging, gelet op het planologisch beleid, de omgevingssituatie ter plaatse uitvoerbaar kan worden geacht. Geconcludeerd kan worden dat voor de gewenste ontwikkeling sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (hierna: de Wro) en het Bro beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken, planschade en kosten voor het opstellen van een bestemmingsplan. Indien sprake is van bepaalde bouwplannen, dient de gemeente hiervoor in beginsel een exploitatieplan vast te stellen. Van het vaststellen van een exploitatieplan kan worden afgezien als voornoemde kosten anderszins verzekerd zijn.

De ontwikkeling die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt wordt gerealiseerd in opdracht van de initiatiefnemer. De uit dit plan voortvloeiende kosten zullen door de initiatiefnemer worden bekostigd en drukken niet op de gemeentelijke begroting.

Het kostenverhaal van de gemeente Oldebroek maakt deel uit van de anterieure overeenkomst, die met de initiatiefnemer is afgesloten. Hierdoor is het kostenverhaal voor de gemeente Oldebroek voldoende geborgd, zodat afgezien kan worden het opstellen van een exploitatieplan. De gemeenteraad moet bij het vaststellen van het bestemmingsplan expliciet het besluit nemen om geen exploitatieplan vast te stellen (artikel 6.12, tweede lid, van de Wro). Dit is gebeurd.

De economische uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan is niet in het geding.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

De ontwikkeling is passend binnen het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het onderhavig plangebied is gering van omvang en de ruimtelijke consequenties zijn beperkt.

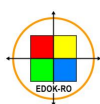
Besloten is om het bestemmingsplan als ontwerp ter inzage te leggen, uiteraard wel met behoud van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

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

Vanwege corona is aan de bewoners van de nabijgelegen woningen een brief afgegeven waarin het plan nader is toegelicht. Een ieder kreeg de gelegenheid om per mail of telefoon een reactie te geven. Tijdens het bezorgen van de brieven is er met het merendeel van de omwonenden gesproken en zijn vragen beantwoord. De later binnengekomen reacties heeft initiatiefnemer eveneens beantwoord en initiatiefnemer is met diverse omwonenden een persoonlijk gesprek aangegaan.

Naar aanleiding van het contact met omwonenden is in overleg de voorgevelrooilijn aangepast en uitgezet, daarnaast is de strook gemeentegrond buiten het plangebied gelaten. Van het participatietraject met omwonenden is een verslag gemaakt en toegevoegd als Bijlage 7 aan dit bestemmingsplan.





Hoofdstuk 7 Procedure

7.1 Algemeen

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Dit is het vooroverleg, waarin het conceptplan wordt voorgelegd aan het waterschap en aan die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen kan, in overleg, afgezien worden van dit overleg.

Op basis van artikel 3.1.6 Bro dient verslag te worden gedaan van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken. Dit is de inspraak. Van (formele) inspraak kan, zeker bij wat kleinere plannen, worden afgezien. De gemeentelijke inspraakverordening is daarbij ook van belang.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd te worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid voor belanghebbenden beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Het bestemmingsplan treedt vervolgens daags na afloop van de tervisielegging in werking als er geen beroep is ingesteld. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7.2 Verslag vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Dit bestemmingsplan is op 9 maart 2021 in het kader van het vooroverleg besproken met de provincie. Het waterschap is middels de digitale watertoets op de hoogte gesteld van het plan en op 30 maart 2021 besproken met de gemeente.

7.3 Verslag inspraak ex artikel 3.1.6 Bro

Het plan wordt direct als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd en gedurende zes weken wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze in te dienen.

Het plan is voorgelegd aan de omwonenden, naar aanleiding hiervan is de voorgevelrooilijn aangepast en strook gemeentegrond buiten het plangebied gelaten. Het verslag is als Bijlage 7 toegevoegd aan dit bestemmingsplan.

7.4 Verslag zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft na publicatie op 13 juli 2021, via de gebruikelijke weg (Officiële bekendmakingen, www.ruimtelijkeplannen.nl, gemeentelijke website en de lokale Huis aan Huis courant) conform de Wet ruimtelijke ordening (artikel 3.8) met ingang van woensdag 14 juli 2021 gedurende zes weken (tot en met 24 augustus 2021) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze op het bestemmingsplan mondeling of schriftelijk kenbaar te maken aan de gemeenteraad.

Gedurende deze termijn is één zienswijze ingediend.

De zienswijze geeft aanleiding om het plan op enkele punten aan te passen en nader toe te lichten. Zo worden de planregels op twee punten aangepast":

1. De bepaling van 60% bebouwing ten opzichte van het bouwvlak wordt geschrapt ' artikel 4.2.1
2. Daarnaast vindt een aanpassing plaats van de regels onder artikel 3.2 lid 3, sub a, b en c (worden samengevoegd). Artikel 4.2, sub 5 onder a en b wordt ook aangepast.
 - a. 3.2 lid 3 sub a wordt: de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
 - b. 4.2 sub 5 onder a wordt: de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegen achter de voorgevel of naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;

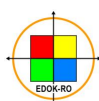


- c. 4.2 sub 5 onder b wordt: de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidingsgelegenen voor de voorgevel of naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen.

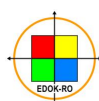
Daarnaast zijn een drietal ambtshalve wijzigingen doorgevoerd, welke inhoudelijk geen consequenties tot gevolg hebben.

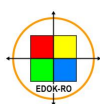
Het bestemmingsplan is daarom ook op 2021 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

De Nota van beantwoording zienswijzen is als Bijlage 8 toegevoegd aan dit plan.

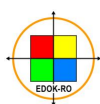


Bijlagen

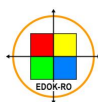


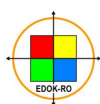


Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan

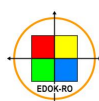


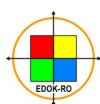
Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek



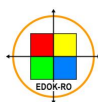


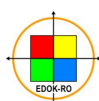
Bijlage 3 Natuurnotitie



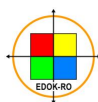


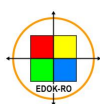
Bijlage 4 Stikstof



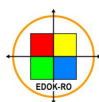


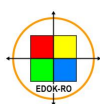
Bijlage 5 Akoestisch onderzoek



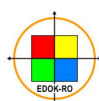


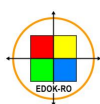
Bijlage 6 Watertoets



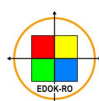


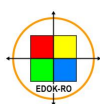
Bijlage 7 Overleg buurt



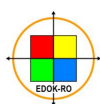


Bijlage 8 Nota van beantwoording zienswijzen





Regels



Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen met identificatienummer NL.IMRO.0269.OB116- VG01 van de gemeente Oldebroek.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit:

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

1.7 aan-huis-verbonden beroep:

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

1.8 afwijking:

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

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingspercentage:

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



1.11 bed en breakfast:

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

1.12 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.13 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.14 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.15 bijgebouw:

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

1.16 binnenwaarde:

binnenwaarde zoals opgenomen in de Wet geluidhinder;

1.17 bouwen:

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

1.18 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.19 bouwlaag:

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

1.20 bouwperceel:

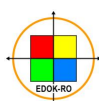
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

1.21 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.22 bouwvlak:

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



1.23 bouwwerk:

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

1.24 college:

het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek;

1.25 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.26 dakkapel:

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

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden met uitzondering van e-commerce, waaronder begrepen de uitstalling ten behoeve van verkoop, het verkopen en/of het (af)leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een bedrijfs- of van een beroepsactiviteit, alsook een ondergeschikte horecavoorziening;

1.28 e-commerce:

een vorm van bedrijfsvoering waarbij het bedrijf uitsluitend goederen aan particulieren verhandelt door middel van contact met die particulieren, dat uitsluitend verloopt via e-mail, fax, internet, post of telefoon, waardoor geen handelswaren op het bedrijf worden aangetoond en geen klanten op het bedrijf worden ontvangen en waarbij het bedrijf geen uitstraling heeft van een winkelpand, geen toonbank heeft en de goederen niet uitstelt ten verkoop en daarmee een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de bedrijfsfunctie, zijnde een magazijn en/of de opslag van goederen;

1.29 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.30 erf:

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

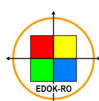
1.31 erker:

een uitbouw aan een hoofdgebouw waarvan:

- de breedte niet meer dan 60% is van de breedte van de gevel waaraan wordt gebouwd;
- de diepte niet meer dan 1,25 meter is;
- de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter is, waarboven een vloerafscheiding van niet meer dan 1,00 meter is toegestaan;
- de oppervlakte niet meer dan 6 m² is.

1.32 gebouw:

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



1.33 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op de bestemming het belangrijkste is;

1.34 kampeermiddel:

een kampeerauto, een tent, een tentwagen, een toercaravan of enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan; één en ander voor zover deze onderkomens, voertuigen of gewezen voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.35 kelder:

een bouwlaag onder een gebouw en die geheel of grotendeels beneden het aanliggende terrein is gelegen;

1.36 kunstwerk:

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

1.37 mantelzorg:

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

1.38 nadere eis:

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

1.39 omgevingsvergunning:

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

1.40 ondergronds:

onder peil;

1.41 overkapping:

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

1.42 peil:

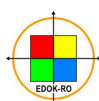
- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst geldt de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst geldt de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- b. indien in of op het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;

1.43 perceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.44 prostitutie:

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



1.45 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden en waaronder in ieder geval wordt verstaan een erotische massagesalon, een escortservice, een parenclub, een prostitutiebedrijf, een seksautomatenhal, een seksbioscoop of een sekstheater, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.46 twee-aaneen:

twee woningen waarvan ten minste 1 gevel van de hoofdgebouwen aaneen zijn gebouwd;

1.47 uitbouw:

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

1.48 verticale diepte van een gebouw:

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

1.49 voorgevel:

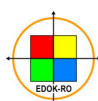
de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, geldt de gevel van een gebouw die door de indeling van het gebouw, de ligging van het gebouw en/of de situatie ter plaatse, het sterkst op de weg gericht is;

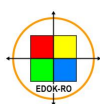
1.50 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de naar de weg gekeerde gevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

1.51 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;





Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

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

2.1 afmetingen ander bouwwerk:

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

2.2 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

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

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.6 de inhoud van een bouwwerk:

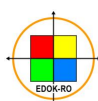
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken;

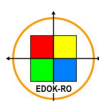
2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.8 de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

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





Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Tuin

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. delen van overkappingen en ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers;
 - c. parkeren;
- met de daarbij behorende:
- d. andere werken;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals erf- of perceelafscheidings en pergola's, met uitzondering van overkappingen;
 - f. toegangspaden tot de gebouwen op het bijbehorende bouwperceel.

3.2 Bouwregels

1. In of op deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, waaronder erkers en delen van overkappingen behorende bij het hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming.
2. Voor het bouwen van de overkappingen gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van delen van overkappingen mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - b. de in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,25 meter voor het verlengde van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw in de aangrenzende bestemming, met een oppervlakte van niet meer dan 6 m².
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
 - b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
 - c. er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst.

3.3 Nadere eisen

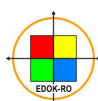
Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

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

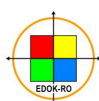
- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;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



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

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

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



Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
 - aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- met de daarbij behorende:
- andere werken;
 - bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
 - erven en tuinen;
 - parkeren;

4.2 Bouwregels

- Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag één vrijstaande woning worden gebouwd;
 - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mag een twee-aaneengebouwde woning worden gebouwd of één vrijstaande woning;
 - het aantal toegestane woningen bedraagt ten hoogste het met de aanduiding 'maximumaantal wooneenheden' aangegeven aantal woningen per bouwvlak.
 - de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m²;
 - de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' is aangegeven;
 - de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - de horizontale diepte van het bouwvlak mag niet meer dan 15,00 meter bedragen;
- Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een bouwperceel gelden de volgende regels:
 - aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
 - de maatvoering van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte gebouwen	Maximale bouwhoogte overkappingen	Maximale oppervlakte bijgebouw
3,50 meter	5,50 meter	3,00 meter	100 m ²

- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegten achter de voorgevel of naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,00 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van erf- en perceelafscheidings gelegten voor de voorgevel of naar de openbare weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,00 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
 - de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
 - er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst.



4.3 Nadere eisen

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- c. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting of prostitutie;
- e. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- f. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- g. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor de opslag en voor de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- h. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit, indien:
 1. het beroep en/of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning en van de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen en/of de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 100 m²;
- i. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en schroot;
- j. het gebruik van een woning en van de daarbij behorende bebouwing door meer dan één afzonderlijk huishouden;
- k. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- l. het storten van afvalstoffen en van vuil.

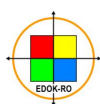
4.5 Afwijken van de gebruiksregels

1. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in artikel 4.4, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
2. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 4.4.1 onder f en 4.4.1 onder j en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:
 - a. een bed en breakfast voorziening uitsluitend is toegestaan op percelen met vrijstaande woningen;
 - b. de bed en breakfast voorziening uitsluitend mag worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
 - c. de oppervlakte voor de bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m² mag bedragen;
 - d. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche-, en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een



gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 30 m², zonder een separate kookvoorziening;

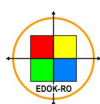
- e. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - het bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de woonsituatie.



Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 5 Anti-dubbeltelregel

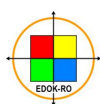
Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.



Artikel 6 Algemene afwijkingsregels

1. Het college kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:
 - a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersintensiteit en/of de verkeersveiligheid daartoe aanleiding geven;
 - b. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken en ten behoeve van ontvang-, sirene- en/of zendmasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 meter.
2. Een in artikel 6, sub 1, vermelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 - a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de sociale veiligheid;
 - d. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. de verkeersveiligheid;
 - f. de woonsituatie.

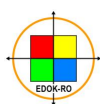




Artikel 7 Algemene procedureregels

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

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



Artikel 8 Overige regels

8.1 Parkeren en laden en lossen

8.1.1 Parkeernormen

- a. Indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort. Deze ruimte mag niet overbemeten zijn, gelet op het gebruik of de bewoning van het gebouw, waarbij rekening moet worden gehouden met de eventuele bereikbaarheid per openbaar vervoer.
- b. De parkeerbehoefte wordt berekend op basis van de parkeernormen en berekeningsmethode, zoals opgenomen in de bij deze regels behorende 'Parkeernota 2014'. Indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de onder a bedoelde Nota parkeernormen wordt vastgesteld, wordt deze nieuwe versie in acht genomen.

8.1.2 Afmetingen

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

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

8.1.3 Laden en lossen

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

8.1.4 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.1.1 en artikel 8.1.2 indien:

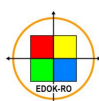
- e. het voldoen aan die bepalingen gezien het gebruik en/of het bouwplan van het betreffende plangebied, mede gezien de omgeving, niet noodzakelijk is en/of op overwegende bezwaren stuit, en / of;
- f. op andere wijze of op een andere locatie wordt voorzien in de parkeerbehoefte.

8.1.5 Nadere eis

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aanvullend aan het bepaalde in artikel 8.1.1 en artikel 8.1.2 ten behoeve van het verhogen van de parkeernormen en / of het aanleggen van voorzieningen voor het laden en lossen indien dat nodig is gelet op het gebruik en / of het bouwplan waarbij het (functioneren van) de omgeving mede betrokken wordt. Het besluit tot het stellen van de nadere eis moet worden voorzien van een motivering waaruit in ieder blijkt dat de eis noodzakelijk is om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

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





Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

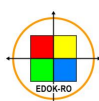
Artikel 9 Overgangsrecht

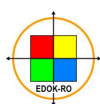
9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of worden veranderd;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of worden veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het college kan eenmalig in afwijking van het vermelde in artikel 9.1 sub 1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 9.1 sub 1 met maximaal 10%.
3. Het bepaalde in artikel 9.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat bestemmingsplan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 9.2 sub 1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat bestemmingsplan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in artikel 9.2 sub 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het bepaalde in artikel 9.2 sub 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.





Artikel 10 Slotregel

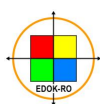
Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Oldebroek, Zuiderzeestraatweg en de Hagen.

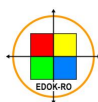
Aldus besloten in de openbare vergadering van de gemeenteraad van Oldebroek op

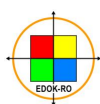
voorzitter T.H. Haseloop-Amsing

griffier J. Tabak

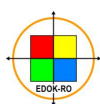


Bijlagen





Bijlage 1 Parkeernota 2014



Verbeelding

