

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

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



Locatie: Zuiderzeestraatweg 342 en 342A Oldebroek

Datum: 10 oktober 2019; gewijzigd 29 juli 2021

Inhoudsopgave

2	Inhoudsopgave
3	Hoofdstuk 1 Inleiding
	1.1 Aanleiding
	Hoofdstuk 2 Bestaande en nieuwe situatie
6	2.1 ligging van het plangebied
	2.2 beschrijving van het plan
7	2.3 geldend bestemmingsplan
	2.4 beeldkwaliteit bebouwing
8	Hoofdstuk 3 Beleidskader
	3.1 Rijksbeleid
	3.2 Provinciaal beleid
	3.2.1. omgevingsvisie Gelderland
10	3.2.2. omgevingsverordening Gelderland
11	3.3 Gemeentelijk beleid
	3.3.1 Structuurvisie Oldebroek 2030
	3.3.2 structuurvisie functieverandering 2017
	3.3.3 Welstandsnota 2005
12	3.3.4 Kwalitatief Woningbouw Programma
	3.3.5 Landschapsontwikkelingsplan
	Hoofdstuk 4 Onderzoekkader
	4.1 Bodem
	4.2 Infrastructuur / Kabels en leidingen
	4.3 Externe veiligheid
13	4.4 Bedrijven
	4.5 flora en fauna
	4.6 geluid
	4.7 water
	Hoofdstuk 5 Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling
	5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten
14	Hoofdstuk 6 Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid
	6.1 Economische uitvoerbaarheid
	6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid
	6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid
	Hoofdstuk 7 Conclusie
15	Hoofdstuk 8 Bijlagen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan om de functie te veranderen van een agrarisch bedrijf aan de Zuiderzeestraatweg 342 en 342A te Oldebroek. De wens is om op het onderhavige perceel de huidige bestemming 'Agrarisch-3' om te zetten naar 'Wonen 1'. Om hier invulling aan te geven is het plan om de dubbele bewoning in de oorspronkelijke boerderij, door het slopen van de aanbouw te wijzigen naar enkelvoudige bewoning, de bestaande agrarische opstallen te slopen en 2 woningen terug te bouwen. Deze toevoeging van 1 extra wooneenheid past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' van de gemeente Oldebroek. Om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt het plan getoetst aan overheidsbeleid en wordt nagegaan wat de effecten op de omgeving zijn.

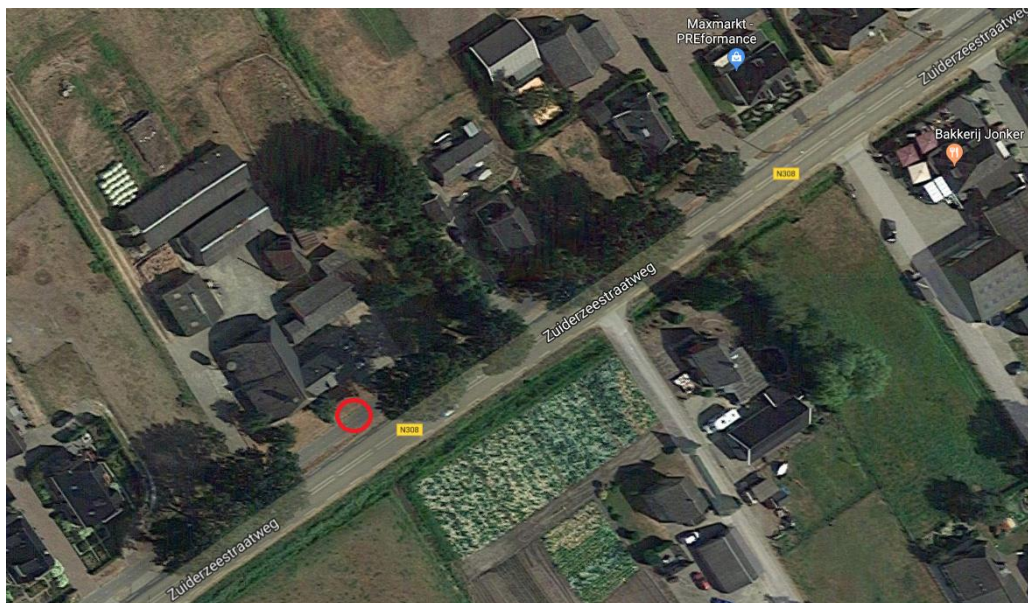
2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing

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



Situatie Zuiderzeestraatweg



Overzicht van het perceel



kadastrale situatie



Fragment verbeelding bestemmingsplan

2.2 Bestaande vergunningen

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

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

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

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

2.3 Beschrijving van het plan

2.2.1 Ontwikkeling

Het plan voorziet in het slopen van de aan de oorspronkelijke boerderij gebouwde woning en de op het perceel aanwezige agrarische opstallen en het terugbouwen van 2 vrijstaande woningen met inpandige garage/berging. Inpandig om het plaatsen van bijgebouwen te beperken. De hoogte van het bijgebouw overschrijdt daarmee de volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007' toegestane hoogte van 6 meter. In het nieuw te maken bestemmingsplan zal vastgelegd worden dat al dan niet vergunningvrije bijgebouwen niet toegestaan zijn.

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



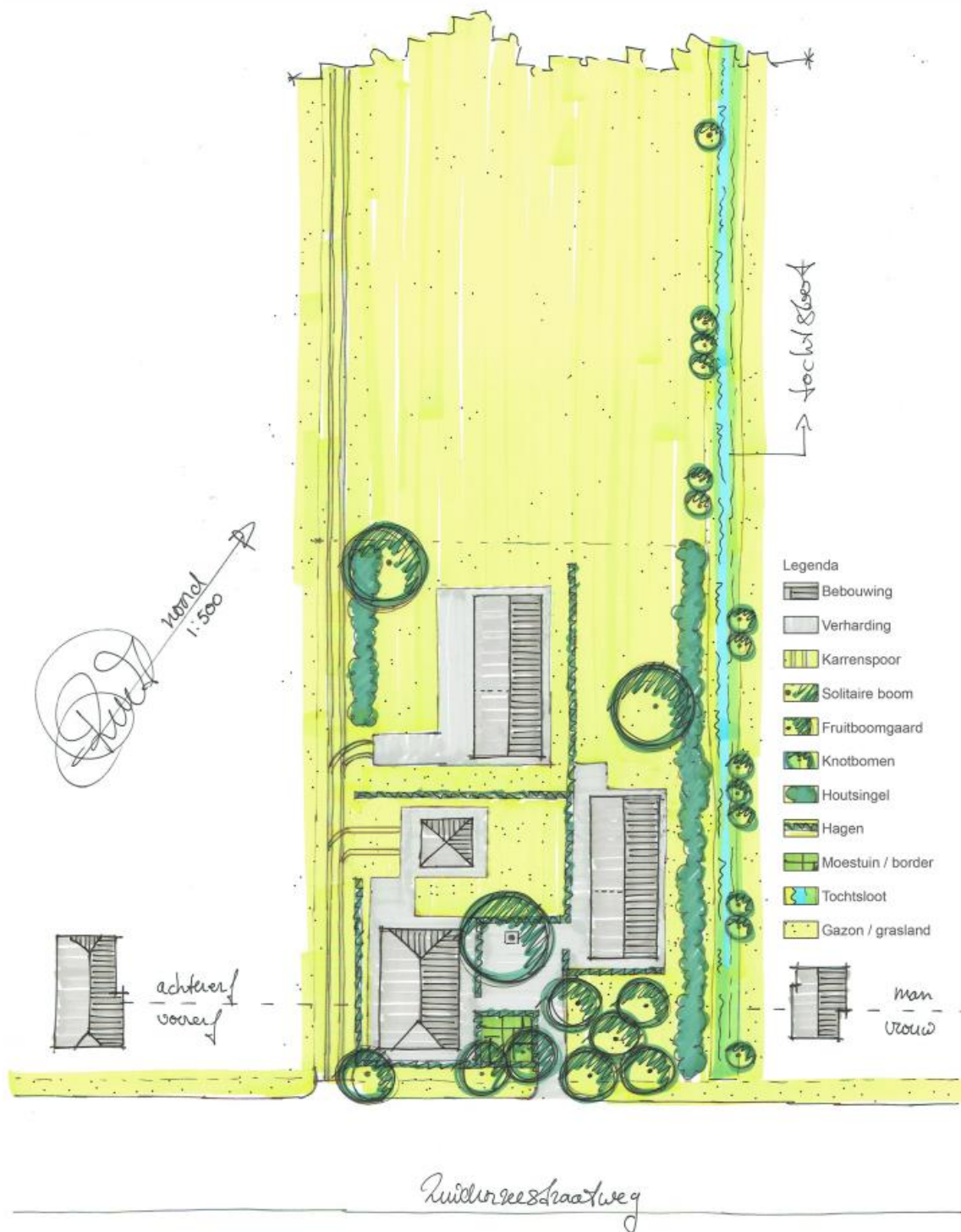
Achter de boerderij wordt een bijgebouw in de vorm van een hooiberg met aankappingen gebouwd. In dit bijgebouw kan ook het kleinvee, wat het bijbehorende grasperceel begraasd, gedurende de wintermaanden onderdak krijgen en kan voer en materieel opgeslagen worden.

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

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



straatbeeld



Nieuwe situatie_Zuiderzeestraatweg 342 en 342a, Oldebroek_2020103_A3_1a500_v3

Nieuwe situatie met opzet van beplanting

Ruimtelijke effecten

Met de ontwikkeling zal het aantal wooneenheden met één toenemen. De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt in de oude verschijningsvorm terug gebracht.

2.2.2 Verkeer en parkeren

2.2.3.1 Parkeren

De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen parkeernota. De Parkeernota is in 2014 vastgesteld door de raad van de gemeente Oldebroek. Het beleid geeft aanwijzingen over hoe op een acceptabele loopafstand van functies voldoende parkeercapaciteit gegenereerd wordt. Dit geldt vooral voor nieuwbouwsituaties, functiewijzigingen en verbouwingen en dus ook in geval van voorliggende ontwikkeling. De in de nota opgenomen parkeernormen zijn daarbij een toetsingskader. Voorliggende ontwikkeling is hieraan getoetst.

In het kader van voorliggende ontwikkeling dient gekeken te worden naar de extra parkeerbehoefte. Daarbij is uitgegaan van 1 extra vrijstaande koopwoning. Rekening houdend met de hiervoor genoemde uitgangspunten is de gewenste parkeerbehoefte 2,5 parkeerplaatsen per woning. Gelet op de omvang van de kavels is er voldoende ruimte om op eigen erf in de extra parkeerbehoefte te voorzien.

2.2.3.2 Verkeer

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

2.4 Beeldkwaliteit bebouwing

Met de ontwikkeling zal het aantal wooneenheden met één toenemen. De oorspronkelijke bedrijfswoning wordt in de oude verschijningsvorm terug gebracht. Het bijgebouw bij de oorspronkelijke boerderij zal als dichte hooiberg met aankappingen worden toegevoegd. De bebouwing van de nieuwe vrijstaande woningen kenmerkt zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm met natuurlijke materialen passend in het straatbeeld van de Zuiderzeestraatweg. De woningen, welke zich als 'schuren' voegen op het erf en in het omliggende landschap worden uitgevoerd met een inpandige berging/garage waardoor het toevoegen van extra bijgebouwen wordt tegen gegaan. De erfinrichting zal beeldbepalend naar de omgeving worden ingericht.



Beleidskader

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

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

- **3.1 Landelijk beleid:**
- Gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling wordt er niet ingegaan op landelijk beleid.
- **3.2 Provinciaal beleid:**
- Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Gelderland, de Omgevingsverordening Gelderland en de Kwalitatieve woonprogramma 2010-2019.
- **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**
- 3.2.1.1 Algemeen
- De provincie Gelderland heeft een nieuw integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Tussen 2014 en 2019 hebben er verschillende actualisaties plaatsgevonden waarbij het laatste actualisatieplan op 08 januari 2019 door de Provinciale Staten van Gelderland is vastgesteld.
- In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn: 1. een duurzame economische structuurversterking, 2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.
- Deze doelen versterken elkaar en kunnen niet los van elkaar gezien worden. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterke 'sociale' component aan de opgaven voor sterke steden en een vitaal landelijk gebied.

- Centraal staat de zorg voor mens, omgeving en economie. Inwoners en bezoekers voelen zich thuis en welkom. Rust en reuring zijn in evenwicht, mensen zien om naar elkaar en zijn ondernemend.
- 3.2.1.3 Wonen
- De provincie en haar partners streven er samen naar om vraag en aanbod op de woningmarkt met elkaar in balans te brengen en te houden. In de Regionale Woonagenda agenderen alle (relevante) partijen in een regio de regionale opgaven op het gebied van wonen. Zij maken afspraken over wat zij hieraan gaan doen. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroep van beleid zijn genoemd: ouderen; mensen met een zorgindicatie; jongeren; arbeidsmigranten; middeninkomens.
- Een belangrijke opgave voor deze Regionale Woonagenda's is de programmering van veranderingen in de regionale woningvoorraad. Het betrekken van meerdere partijen helpt om vanuit verschillende achtergronden actuele informatie over de regionale woningmarkt te krijgen. Kansen en risico's van nieuwe projecten of van bestaande (harde) plancapaciteit kunnen zo beter worden onderbouwd.
- De provincie Gelderland streeft op de woningmarkt naar een vraaggerichte in plaats van aanbodgerichte benadering. Aangetoonde woningbehoefte (de vraag) zou moeten kunnen worden gefaciliteerd, in de vorm, op de plaats en op het moment dat die zich voordoet.
- 3.2.1.4 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik
- Het accent van stedelijke ontwikkelingen verschuift van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.
- Als juridische basis gebruikt de provincie de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij elke nieuwe stedelijke ontwikkeling dienen gemeenten volgens de rijksladder aan de hand van drie stappen de locatiekeuze te motiveren. Deze rijksladder is van provinciaal belang. Aangezien de juridische borging van de ladder al geregeld is in het Bro, heeft de provincie de ladder niet nogmaals opgenomen in de provinciale omgevingsverordening.
- 3.2.1.5 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Gelderland
- In de kwantitatieve opgave t/m 2024, de opvolger van de KWP3, zijn de afspraken over de groei van de woningvoorraad vastgelegd. Voorliggend initiatief voorziet in toevoeging van één extra woning. Deze is onder te brengen in de aan de gemeente Oldebroek toebedeelde plancapaciteit..

- **3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland**

- **3.2.2.1 Algemeen**

- Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

- De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

- **3.2.2.2 Van toepassing zijnde artikelen**

- In voorliggend geval is in het kader van deze onderbouwing hoofdzakelijk artikel 2.2.1.1 van belang. Dit artikel luidt:

- **Artikel 2.2.1.1 Nieuwe woonlocaties**

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

- **3.2.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland**

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

- **3.2.3 Conclusie toetsing aan het provinciaal beleid**

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

3.3 Regionaal beleid

Voor de Noord-Veluwe is door de Gedeputeerde Staten de Streekplanuitwerking functieverandering Noord-Veluwe opgesteld.



3.3 Gemeentelijk beleid

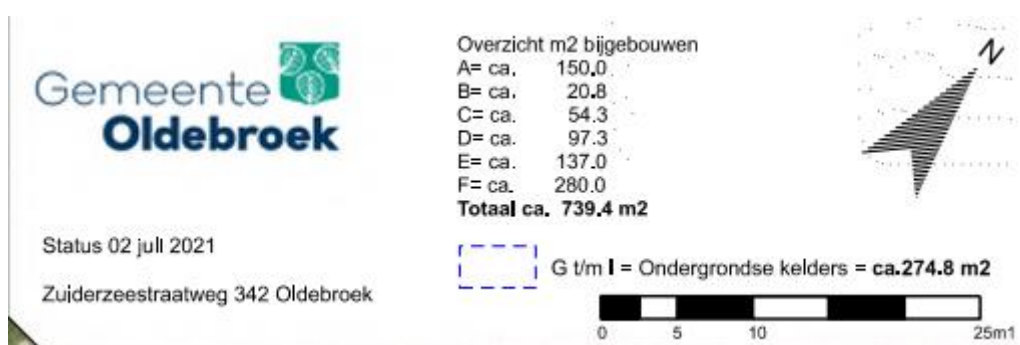
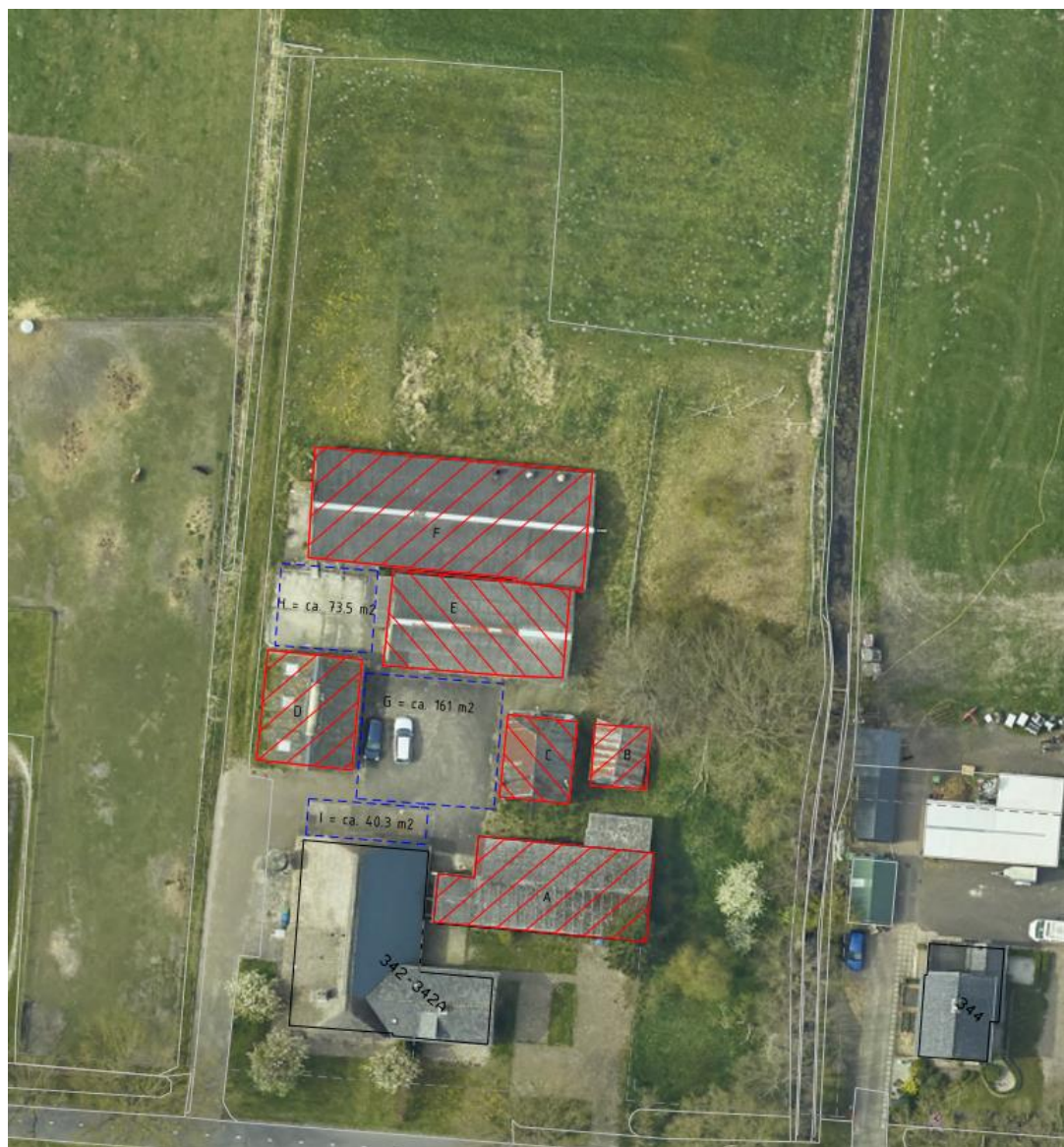
3.3.1 Structuurvisie Oldebroek 2030

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

3.3.2. Structuurvisie Functieverandering Oldebroek 2017

De structuurvisie is een uitwerking van de Streekplanuitwerking functieverandering Regio Noord Veluwe uit 2007. De visie geeft de mogelijkheden weer voor functieverandering in het buitengebied van de gemeente Oldebroek weer. Functieverandering mag geen nadelige invloed hebben op nog actieve agrarische bedrijven. In de visie is een schema opgenomen waaruit duidelijk wordt wat de mogelijkheden zijn voor de bouw van woningen in relatie tot het aantal sloopmeters.

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



Situatie met overzicht bestaande bebouwing

Op het betreffende perceel wordt 739,4 m2 aan gebouwen gesloopt. Daarmee wordt het minimum van 700 m2 gehaald, wat als minimum geldt om gebruik te maken van de VAB-regeling. Daarnaast wordt er 275 m2 aan ondergrondse kelders gesloopt.

3.3.4 Welstandsnota 2005

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

Welstandsniveau:

Het plangebied valt in het deelgebied 1 wat inhoudt dat een strenge welstandstoetsing van toepassing is.

Door de voormalige boerderij weer terug te brengen naar de oorspronkelijke uiterlijke verschijningsvorm in combinatie met het slopen van oude opstallen en het toevoegen van 2 schuurwoningen en een karakteristiek bijgebouw zal dit initiatief in ruimtelijk opzicht een verbetering zijn.

3.3.5. Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP)

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

3.3.6. Landschapsontwikkelingsplan 2006 (LOP)

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

Conclusie gemeentelijk beleid:

- Het plan van de initiatiefnemer, het splitsen van de kavel en het bouwen van één woning, sluit op een aantal onderdelen aan op wat de gemeente in haar toekomstvisie beoogt en/of wat is vastgelegd in beleidskaders; met name wat betreft het meer mogelijk maken van doorstroming op de woningmarkt en het faciliteren van initiatieven.

3.3.7. Geldend bestemmingsplan

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

Het college kan de bestemming 'Agrarisch - 3' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', mits:

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

In deze ruimtelijke onderbouwing wordt nader ingegaan op bovengenoemde punten.

4 Onderzoekkader

4.1 Bodem

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

4.2 Infrastructuur / Kabels en leidingen

Voor de ontsluiting van de woningen hoeft geen nieuwe uitrit naar de Zuiderzeestraatweg aangelegd te worden. Voor het parkeren bij de woning zal voor elke kavel voorzien worden in het parkeren op eigen terrein voor elk 3 voertuigen.

De toename van het aantal verkeersbewegingen zal voor de capaciteit van de verkeersafhandeling op de Zuiderzeestraatweg geen meetbare gevolgen hebben.

Op het bestaande perceel zijn geen kabels of leidingen aanwezig.

4.3 Externe veiligheid

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

4.4 Bedrijven

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

4.5 Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

Bij het ontwikkelen van plannen dient rekening gehouden te worden met eventueel bekende en/of te verwachten archeologische waarden. Gebieden met een hoge archeologische verwachting zijn weergegeven op de Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Op het betreffende perceel is er geen claim van een hoge archeologische verwachting.

De gemeente heeft in 2010 een archeologische verwachtingenkaart laten opstellen. Op deze kaart wordt het betreffende perceel en omliggend gebied aangemerkt als gebied met een middelhoge archeologische verwachting. In overleg met de regioarcheoloog zal bezien dienen te worden of een verkennend archeologisch onderzoek nodig is.

4.6 Flora en Fauna

De initiatiefnemer is verplicht om onderzoek te doen naar het voorkomen van beschermde flora en fauna in het plangebied.

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

4.7 Geluid

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

4.8 Water

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

5 Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling

5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten

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

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

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

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

Het rapport van een verkennend bodemonderzoek zal nog aangeleverd worden maar omdat het geen verdachte locatie is worden er op voorhand geen bijzondere uitkomsten verwacht.

6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid

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

6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Het ontwerpbesluit zal, voor een periode van zes weken, ter inzage gelegd worden voor zienswijzen. Eventueel ingediende zienswijzen zullen worden beoordeeld en meegenomen worden in de besluitvorming.

Door de bewoners van omliggende woningen is een verklaring van geen bezwaar getekend. (zie bijlage)

7. Conclusie

Uit deze ruimtelijke onderbouwing kan geconcludeerd worden dat het initiatief strookt met provinciaal en gemeentelijk beleid. Bij het verder ontwikkelen van het initiatief zullen er nadere onderzoeken gedaan dienen te worden mbt geluid.

8. Bijlagen (digitaal)

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