LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

Zuidbroek wijziging 5

Betreft vrijstaande woning aan de Nijbroekseweg 16
Status vastgesteld
Datum juli 2015

Inhoudsopgave

Toelichting **5**

1 INLEIDING 7

2 AANLEIDING TOT DEZE WIJZIGING 9
2.1 Beschrijving initiatief 9
2.2 Toetsing aan wijzigingsregels bestemmingsplan 9

3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING 13
3.1 Bestaande situatie plangebied 13
3.2 Planbeschrijving 13

4 UITVOERBAARHEID 15
4.1 Milieuaspecten 15
4.2 Waterhuishouding 21
4.3 Natuurwaarden 22
4.4 Cultuurhistorie 24
4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid 24

5 JURIDISCHE PLANOPZET 25
5.1 Plankaart 25
5.2 Planvoorschriften 25

6 INSPRAAK EN OVERLEG 27
6.1 Inspraak 27
6.2 Totstandkoming plan 27

Toelichting

behorende bij Zuidbroek wijziging 5

1 INLEIDING

Bestemmingsplan Zuidbroek is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 november 2006 (besluit nr. 2006-010782). Doel van deze wijziging is de bouw van een extra, vrijstaande woning mogelijk te maken op het perceel Nijbroekseweg 16 in Apeldoorn, kadastraal bekend als gemeente Apeldoorn 4, sectie AF, nummers 5582 en 5583. Gelijktijdig wordt een beperkte wijziging doorgevoerd waarmee de woonbestemming voor het perceel weer gelijk komt te liggen met de kadastrale situatie.

2 AANLEIDING TOT DEZE WIJZIGING

2.1 Beschrijving initiatief

Het perceel Nijbroekseweg 16 is gelegen in deelgebied Het Mozaïek van Zuidbroek. Recent is de vanouds aanwezige woning op het perceel gesloopt. Voor de herbouw is inmiddels een omgevingsvergunning verleend. Daarbij is een vrijstellingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Zuidbroek toegepast, aangezien deze woning deels buiten het aangegeven bouwvlak is geprojecteerd. Deze woning komt te staan op de zuidwestelijke helft van het perceel. Daarnaast is verzocht om, naast de al vergunde woning, op de noordoostelijke helft van het perceel, een vrijstaande woning te mogen realiseren. In die woning voorziet het bestemmingsplan niet bij recht.
Het bestemmingsplan Zuidbroek voorziet in het initiatief middels een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.3, lid 7, sub b van de planvoorschriften). Daarmee kunnen op de als zodanig aangewezen woonpercelen, onder voorwaarden, vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden toegevoegd. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het voor de initiatiefnemers mogelijk om de gewenste tweede woning te kunnen bouwen. Voor de extra woning op de westzijde van het perceel is inmiddels een bouwplan gereed dat voldoet aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid.
Voor een goede planologische inpassing is het noodzakelijk om het bouwvlak voor de al vergunde woning op het perceel aan te passen op de omgevingsvergunning. De beschreven wijzigingsbevoegdheid voorziet hierin.
Daarnaast ligt, aan de zuidzijde, een klein, driehoekig gedeelte van het perceel buiten de bestemming Woondoeleinden. Dat gedeelte heeft de bestemming 'Woondoeleinden - uit te werken'. Middels een algemene wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 4.4, lid 2, sub a van de planvoorschriften) kan dit worden gecorrigeerd op de feitelijke situatie. Met toepassing van die wijzigingsbevoegdheid kunnen bestemmingsgrenzen worden gewijzigd indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 15 meter. De woonbestemming kan hiermee zodanig uitgebreid dat de grens gelijk komt te liggen met de perceelsgrenzen.

2.2 Toetsing aan wijzigingsregels bestemmingsplan

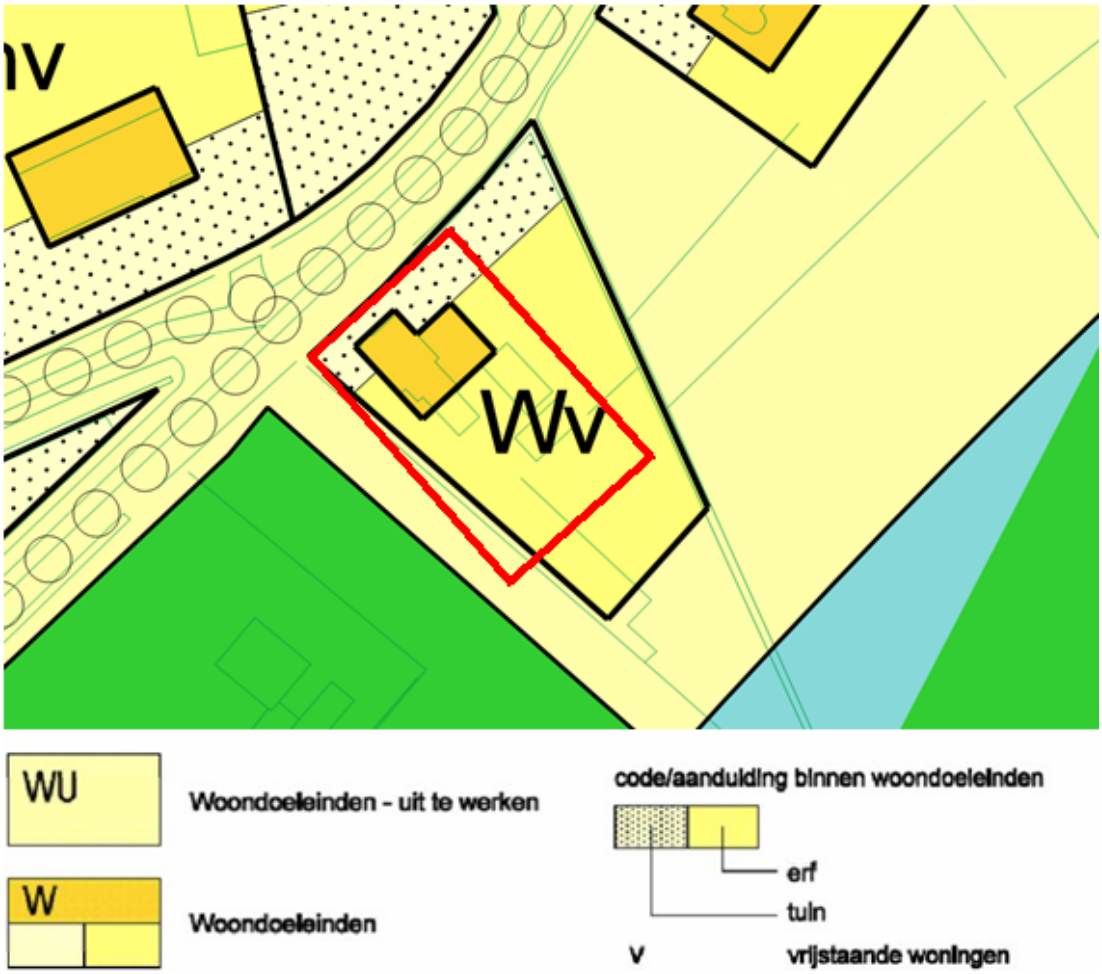
Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de twee woningen zijn de volgende voorwaarden verbonden:
1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de hoofdgebouwen op een bebouwingsvlak niet meer dan 50% van de oppervlakte van de kavel mag bedragen;
2. uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd mogen worden;
3. een nader te bepalen gedeelte van het erf als tuin dient te worden aangeduid, waarop geen gebouwen zijn toegestaan;
4. de afstand van een hoofdgebouw tot de grens van de kavel tenminste 3 m dient te bedragen;
5. de verkaveling en de (situering van de) bebouwing geen onevenredige afbreuk mag doen aan het karakter van het gebied zoals beschreven in de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen;
6. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;
7. bij het bouwen van een extra woning op percelen die zijn voorzien van de aanduiding karakteristiek pand aansluiting dient te worden gezocht bij de ensemblewaarde en/of karakteristieke bebouwing ter plaatse.

Toetsing randvoorwaarden:
1. Met realiseren van de nieuwe hoofdgebouwen zal circa 25% van de kavels bebouwd

zijn. Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm;
2. Het initiatief betreft een extra vrijstaande woning en het aanpassen van een bouwvlak voor een al vergunde, vrijstaande woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
3. Een groot deel van het perceel blijft als tuin aangeduid op de plankaart.
4. De bouwvlakken zijn zo getekend dat de afstand tussen de hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen steeds 3 meter bedraagt.
5. Het plan past volledig binnen het karakter van het gebied, zoals ondermeer beschreven in de in artikel 2.1 van het bestemmingsplan Zuidbroek opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen.
6. Met de toevoeging van 1 woning met parkeren op eigen erf ontstaat er geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en de wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien. In de bouwplannen is voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen erf.
7. Er is in dit geval geen sprake van een karakteristieke pand.

Het wijzigen van bestemmingsgrenzen is mogelijk indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt. De wijziging betreft het binnen de woonbestemming brengen van circa 90 m² van het perceel, gelegen langs de zuidoostelijke bestemmingsgrens. Met deze wijziging kan dat perceel ten volle worden gebruikt voor het wonen. Er zijn geen dringende redenen die zich daartegen verzetten. De afwijkingen bedragen minder dan 15 meter: hoogstens 5 meter.

Conclusie: aan gestelde objectieve criteria wordt voldaan c.q. er is geen strijdigheid met de criteria.



Figuur 1: uitsnede plankaart met het plangebied globaal, rood omkaderd

Figuur 2: luchtfoto uit 2014

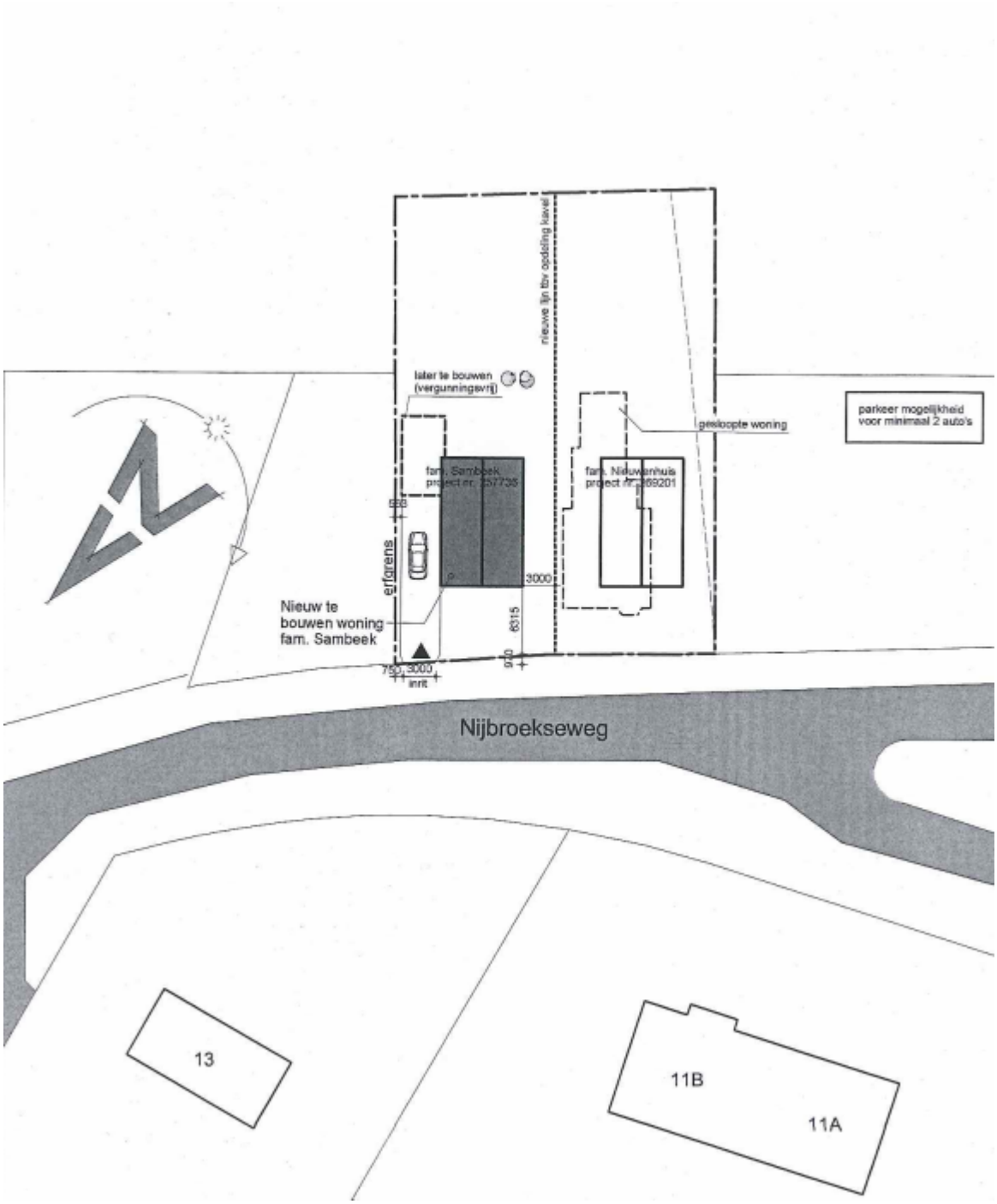
3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt aan de Nijbroekseweg. De Nijbroekseweg is van oorsprong een landweg welke door het buitengebied liep. Aan deze weg liggen in een lint, temidden van weilanden in een losse setting, boerderijen, vrijstaande en halfvrijstaande woningen op riante kavels. Inmiddels is de Nijbroekseweg opgenomen binnen het grootschalige uitbreidingsplan Zuidbroek. Naast en achter het kavel zullen op termijn nog woningen worden gebouwd in het deelplan Het Mozaïek. De Nijbroekseweg zal qua structuur en karakter ook in de toekomst duidelijk te onderscheiden blijven binnen het stedebouwkundige plan.

3.2 Planbeschrijving

Het is de bedoeling om de Nijbroekseweg als 'oud' lint op te nemen in de stedenbouwkundige structuur van Zuidbroek en de lintbebouwing langs die weg verder uit te breiden. Het landelijke karakter van de weg kan ook in de nieuwe setting behouden blijven. Beplanting blijft zo veel mogelijk gehandhaafd en de rijbaan blijft smal. In de omgeving is, in de afgelopen jaren, de woonfunctie en de ruimtelijke karakteristiek al versterkt door nieuwe woningen toe te voegen. Het huidige bebouwingskarakter wordt bepaald door 'losse' invullingen, meestal vrijstaande woningen op ruime kavels.
In het oorspronkelijke plan voor Zuidbroek zou tussen Park Zuidbroek en de Nijbroekseweg een ovaal-vormig woongebouw komen in een parksetting. Dat plan bleek om verschillende redenen niet haalbaar en er is inmiddels een bijgesteld plan opgemaakt met een meer traditionele verkaveling met woonbebouwing. Behoud van de Nijbroekseweg als 'oud lint' is wel nog volgens het oorspronkelijke plan overeind gebleven. Door het nieuwe stedebouwkundige plan komt het plangebied geheel te midden van woningen te liggen.
Het plangebied is opgedeeld in twee gelijke kavels, die qua lengterichting haaks op de openbare weg liggen. Op elk gedeelte is een vrijstaande woning geprojecteerd, op circa 6 meter afstand van de openbare weg.
De woningen bestaan, in aansluiting op de al bestaande bebouwing aan de Nijbroekseweg, bij voorkeur uit één laag en worden voorzien van een zadelkap, waarvan de nokrichting haaks ten opzichte van de Nijbroekseweg ligt. Evenwel zijn twee bouwlagen met kap ook mogelijk.
Qua beeldkwaliteit dient te worden aangesloten op de landelijke/dorpse architectuur van de al aanwezige bebouwing aan de Nijbroekseweg; Architectuur met een vriendelijke en kleinschalige uitstraling, passend bij de karakteristiek van dit lint. Hiermee is overigens niet gezegd dat er 'traditioneel' gebouwd dient te worden!
Qua materiaal is er een grote voorkeur voor 'natuurlijke' materialen; voornamelijk baksteen en hout voor de gevels en riet of keramische dakpannen als dakbedekking. Kleur dient 'gedekt' te zijn; dus geen felle accentkleuren.
Ruimtelijk gezien verdient het de voorkeur om bijgebouwen los te houden van het hoofdgebouw en deze achter de achtergevel van de woning te positioneren. Ook is het aanbevelenswaardig om ze los van de zijdelingse kavelgrenzen te plaatsen om zo de openheid op de kavel te garanderen. Verder is een afdekking met een hellende kap aan te bevelen.



Figuur 4: situatietekening

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.
In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid. Ook is een paragraaf gewijd aan het al dan niet noodzakelijk zijn van een milieueffectrapportage of milieueffectbeoordeling.

4.1.2 Bodem

Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is, moet worden aangetoond dat het bestemmingsplan, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is.
Indien er sprake is van bouwactiviteiten, is ook in het kader van de omgevingsvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. Deze bodemonderzoeken mogen wettelijk niet ouder zijn dan 5 jaar.
Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Besluit bodemkwaliteit. In het Besluit bodemkwaliteit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in bodemkwaliteitskaarten en een bodembeheerplan.

Onderzoeksresultaten bodem

Op basis van het bodemonderzoek d.d. 12 juni 2012 uitgevoerd door adviesbureau MUG en opgenomen in bijlage 1 van de Bijlagen bij de toelichting, kan worden geconcludeerd dat er geen bezwaren zijn voor een bestemmingsplanwijziging en wordt de bodem geschikt geacht voor het beoogde gebruik. De bovengrond is licht verontreinigd met cadmium en lood. De ondergrond is niet verontreinigd voor de onderzochte stoffen. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en zink. Analytisch is er geen asbest in de bodem aangetoond.

4.1.3 Milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.
Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar

SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden normaliter bepaald tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de dichtst daarbij gelegen situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.
Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een *rustige woonwijk* is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.
Een ander omgevingstype is het gemengd gebied. Een *gemengd gebied* is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied. Het gemengd gebied kent door de aanwezige variatie aan functies en situering al een hogere milieubelasting. Dit kan aanleiding zijn om gemotiveerd voor één of meer milieuaspecten een kleinere afstand aan te houden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter. Uitzondering op het verlagen van de richtafstanden vormt het aspect gevaar: de richtafstand voor dat milieuaspect wordt niet verlaagd.

De tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

milieucategorie	**richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk**	**richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied**
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Het systeem van richtafstanden gaat uit van het principe van scheiding van functies: de richtafstandenlijst geeft richtafstanden tussen bedrijfslocatie en omgevingstype rustige woonwijk respectievelijk gemengd gebied. Binnen (hiervoor aangewezen) *gebieden met functiemenging* zijn milieubelastende en milieugevoelige functies op korte afstand van elkaar gesitueerd. Bij gebieden met functiemenging kan gedacht worden aan stads- en wijkcentra, horecaconcentratiegebieden en woongebieden met kleinschalige c.q. ambachtelijke bedrijvigheid. Het kan gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Voor gebieden met functiemenging wordt een aparte afweging gemaakt ten aanzien van de aan te houden afstand en de te nemen maatregelen in relatie tot het gewenste woon- en leefklimaat. Voor de toelaatbaarheid van activiteiten binnen gebieden met functiemenging gelden randvoorwaarden. Het gaat om kleinschalige, meest ambachtelijke bedrijvigheid en de activiteiten vinden hoofdzakelijk inpandig en overdag plaats.
Naast de geadviseerde milieuzonering voor bedrijven op basis van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering', kunnen er ook nog afstandscriteria uit specifieke milieuwet- en regelgeving gelden. Denk hierbij aan de Wet milieubeheer, de agrarische

geurwetgeving en de veiligheidsregelgeving. Deze regelgeving geldt uiteindelijk als toetsingskader voor de toegestane milieueffecten. Ook deze afstandscriteria worden meegenomen bij de beoordeling van nieuwe ontwikkelingen.
Onderzocht worden zowel de feitelijke invloed van de ter plaatse gevestigde en te vestigen milieubelastende functies als de invloed die kan uitgaan van milieubelastende functies die op grond van de geldende bestemming gevestigd kunnen worden.

Onderzoeksresultaten milieuzonering
Het plan betreft alleen het toevoegen van een gevoelige bestemming. Daarom is alleen sprake van een inwaartse zonering. Het plangebied is te typeren als een rustig woongebied. Derhalve kan geen correctie naar het omgevingstype 'gemengd gebied' worden toegepast. In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen enige milieuzone. Het aspect milieuzonering levert zodoende geen belemmering op.

4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is alleen gelegen binnen de invloedssfeer van verkeerswegen. Derhalve wordt alleen wegverkeerslawaai beschouwd.

Wegverkeerslawaai: geluidgevoelige bestemmingen nabij bestaande wegen
Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n bestemmingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.
Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur.

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.
Wanneer woningen worden geprojecteerd binnen een geluidzone moet akoestisch onderzoek worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op de gevels van die woningen. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Bij een hogere geluidsbelasting moet worden gekeken of er maatregelen getroffen kunnen worden om de geluidsbelasting te reduceren. Indien maatregelen onvoldoende effect geven en/of onmogelijk zijn en de geluidsbelasting niet hoger is dan de maximale grenswaarde van 63 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De voorwaarde die de gemeente Apeldoorn daaraan stelt is dat daarvoor een grond aanwezig is. Die gronden zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel Hogere waarden Wet geluidhinder gemeente Apeldoorn.
In het kader van een goede ruimtelijke ordening moeten in een akoestisch onderzoek ook de wegen zonder geluidzone worden beschouwd. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de kaders van de Wgh.

Onderzoeksresultaten wegverkeerslawaai
De relevante wegen zijn de Nijbroekseweg en de Operettestraat. Deze wegen hebben geen wettelijke geluidzone. De maximum snelheid op deze wegen is namelijk 30-km/h. Gelet op de beperkte intensiteiten (< 2000 motorvoertuigen per etmaal), maximale rijsnelheid (30 km/uur) en afstand van de wegas tot de woning (circa 10 meter) zal de geluidsbelasting naar verwachting niet meer dan 53 dB bedragen. Maatregelen om de geluidbelasting te reduceren, zoals stil asfalt of afscherming zijn niet reëel en bieden onvoldoende soelaas. In binnenstedelijk gebied en 30 km/uur gebied zijn

geluidsbelastingen tussen 50 en 60 dB niet uitzonderlijk. Bij nieuwbouw wordt minimaal een gevelwering van 20 dB gehaald/vereist en met een geluidsbelasting van 53 dB is daarmee sprake van een aanvaardbaar binnenniveau en een aanvaardbare geluidssituatie.

4.1.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (verder: Wm) zijn eisen opgenomen waaraan de luchtkwaliteit in de buitenlucht moet voldoen. Hierbij is onderscheid gemaakt in grenswaarden waaraan nu moet worden voldaan en grenswaarden waaraan in de toekomst moet worden voldaan. De meest kritische stoffen zijn stikstofdioxide en fijn stof. Aan de andere stoffen die in de Wet worden genoemd wordt in Nederland, behoudens bijzondere situaties, overal voldaan.

Op grond van artikel 5.16 Wm kan de gemeenteraad een bestemmingsplan met mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit alleen vaststellen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

a. het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden, of
b. de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft, of, bij een beperkte toename, door een met de ontwikkeling samenhangende maatregel of effect, per saldo verbetert, of
c. het bestemmingsplan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen, of
d. de ontwikkeling is opgenomen of past in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate bijdragen

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' zijn categorieën van gevallen aangewezen die in ieder geval niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Een bijdrage is "niet in betekenende mate" als de toename maximaal drie procent van de jaargemiddelde grenswaarde van fijn stof of stikstofdioxide bedraagt. Wanneer een ontwikkeling valt onder één van die categorieën is het niet nodig een onderzoek naar de luchtkwaliteit uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1.500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3.000 woningen en twee ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m^2 en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m^2 en twee ontsluitingswegen.

Verder is een bepaalde combinatie van woningen en kantoren zonder nader onderzoek mogelijk en is er voor sommige inrichtingen geen onderzoeksplicht.

Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit

In het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) staan enerzijds maatregelen die gemeenten, provincies en rijk nemen om de luchtkwaliteit te verbeteren en anderzijds grootschalige, "in betekenende mate" projecten die tot verslechtering kunnen leiden. Per saldo kan Nederland hiermee in 2011 overal aan de grenswaarden van fijn stof voldoen en in 2015 aan de grenswaarden voor stikstofdioxide. Nederland heeft op basis van het NSL van de Europese Commissie uitstel gekregen van de inwerkingtreding van de grenswaarden.

Toepasbaarheidsbeginsel

Op locaties die niet voor het publiek toegankelijk zijn, op het terrein van inrichtingen, op rijbanen van wegen en in de middenbermen van wegen hoeft de luchtkwaliteit niet te worden beoordeeld (het "toepasbaarheidsbeginsel").

Voor alle andere ontwikkelingen moet worden onderzocht wat het effect op de luchtkwaliteit is. Blijkt uit het onderzoek dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging, dan vormt het onderdeel luchtkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Is de bijdrage wel in betekenende mate maar wordt er geen grenswaarde overschreden, dan is er evenmin een belemmering.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit
Het bestemmingsplan beoogt de ontwikkeling van een extra woning. Daarmee staat vast dat de ontwikkeling valt onder de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Hierdoor is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren.

4.1.6 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (verder: Bevi) worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven, maar ook om kleinere bedrijven als LPG-tankstations en opslagen van bestrijdingsmiddelen. Daarnaast zijn (hoofd)transportassen voor gevaarlijke stoffen, zoals buisleidingen, spoor-, auto-, en waterwegen, ook als potentiële gevarenbron aangemerkt.
Het beleid voor externe veiligheid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken zijn gemeenten en provincies verplicht om bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening de invloed van een risicobron op zijn omgeving te beoordelen. Daartoe wordt in het externe veiligheidsbeleid het plaatsgebonden risico en het groepsrisico gehanteerd.

- Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.
- Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een risicobron geldt afhankelijk van de ontwikkeling een verantwoordingsplicht voor het toelaten van gevoelige functies.

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

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg
Voor de beoordeling van de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen dient op dit moment de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) te worden gehanteerd. Daarnaast wordt gewerkt aan nieuwe regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen (Besluit transportroutes externe veiligheid) met als uitvloeisel het Basisnet.
Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
Voor de beoordeling van de risico's van het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen en de Regeling externe veiligheid buisleidingen. Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot buisleidingen voor zowel het transport van brandbare vloeistoffen als hogedrukaardgasleidingen wettelijk vastgelegd.

Nota milieu-veiligheid Apeldoorn
In november 2011 is de Nota milieu-veiligheid vastgesteld. Uitgangspunt van deze beleidsvisie is dat nieuwe risicobronnen alleen nog zijn toegestaan op de grote industrieterreinen, met uitzondering van propaantanks in het buitengebied. Nieuwe risicobedrijven die onder het Bevi vallen kunnen door middel van een afwijkingsbevoegdheid mogelijk worden gemaakt op de grote industrieterreinen. Als voorwaarde geldt wel dat de PR 10^{-6} contour (plaatsgebonden risico) zich niet buiten de inrichtinggrens van het nieuwe bedrijf mag bevinden en dat het invloedsgebied voor het groepsrisico niet verder reikt dan de grens van het industrieterrein. Daarnaast is in de beleidsvisie bepaald dat het groepsrisico ten gevolge van een risicobron niet groter mag zijn dan 1 maal de oriëntatiewaarde.

Onderzoeksresultaten

Bevi
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering voor de nieuwe woning

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor en weg
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen water-, spoor- en verkeerswegen waarover significant transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen.

4.1.7 Elektromagnetische velden

De minister van VROM heeft bij brief van 3 oktober 2005 geadviseerd om bij de vaststelling van nieuwe plannen, zo veel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rond bovengrondse hoogspanningslijnen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microTesla (μT).
De aanleiding voor dit advies is een Engels onderzoek waarbij een licht statistisch verband naar voren is gekomen tussen het langdurig aanwezig zijn van kinderen binnen de 0,4 μT magneetveldzone van bovengrondse hoogspanningslijnen en leukemie bij kinderen tussen 0 en 15 jaar. Het is nog niet duidelijk wat de achterliggende oorzaak hiervan is. Op basis van het voorzorgsprincipe wordt daarom geadviseerd om in nieuwe situaties rekening te houden met deze 0,4 μT–magneetveldzone rondom hoogspanningslijnen. Gelet op de maatschappelijke kosten-baten afweging en ook gezien de huidige onzekerheden over de mogelijke gezondheidsrisico's adviseert VROM dat er geen directe aanleiding is om maatregelen te nemen in bestaande situaties. Daaronder worden ook geldende maar nog niet gerealiseerde gevoelige bestemmingen begrepen.
Nieuwe situaties zijn nieuwe bestemmingsplannen en/of wijziging van bestaande bestemmingsplannen en/of plaatsing van nieuwe hoogspanningslijnen dan wel wijzigingen aan bestaande hoogspanningslijnen. Gevoelige bestemmingen zijn locaties waar kinderen langdurig verblijven, zoals woningen, scholen en crèches.
Gelet op het hiervoor genoemde VROM-advies heeft het gemeentebestuur op 6 november 2007 de intentie uitgesproken om op termijn alle bovengrondse hoogspanninglijnen in Apeldoorn ondergronds te brengen. Tot het zover is, zal voor nieuwe ontwikkelingen de lijn van het VROM-advies gevolgd worden.

Onderzoeksresultaten
In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bovengrondse hoogspanningslijnen.

4.1.8 Milieueffectrapportage

Algemeen
Bepaalde activiteiten kunnen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Welke activiteiten dat zijn is vastgelegd in het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.). De activiteiten zijn onderverdeeld in:
1. activiteiten die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (onderdeel C van de bijlage bij Besluit m.e.r.);
2. activiteiten ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (onderdeel D van de bijlage bij Besluit m.e.r.).

Aan het merendeel van de activiteiten zijn drempelwaarden gekoppeld.
Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel C van de bijlage bij het Besluit m.e.r. en de activiteit de drempelwaarde overschrijdt, geldt een m.e.r.-plicht. Wanneer het bestemmingsplan een activiteit mogelijk maakt die is opgenomen in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht. Een m.e.r.-beoordeling is in ieder geval verplicht als de drempelwaarde wordt overschreden. De verplichting geldt (sinds 1 april 2011) ook als de drempelwaarde niet wordt overschreden maar toch niet kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu.
Gevolg van dat laatste is dat in een bestemmingsplan voor een activiteit die voorkomt in onderdeel D maar waarbij de omvang onder de drempelwaarde ligt, gemotiveerd moet worden of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Deze motivering moet zijn gebaseerd op een toets die qua inhoud aansluit bij de verplichte m.e.r.-beoordeling. Voor deze toets gelden geen vormvereisten en daarom wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Onderzoeksresultaten
Het bestemmingsplan maakt geen activiteit mogelijk die is opgenomen in onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. De milieueffecten zijn onderzocht in het kader van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. De resultaten daarvan zijn beschreven in de paragrafen 4.1.1 tot en met 4.1.7. Daaruit kan worden geconcludeerd dat kan worden uitgesloten dat het bestemmingsplan belangrijke nadelige gevolgen kan hebben voor het milieu. Er geldt daarom geen m.e.r-plicht, geen m.e.r.-beoordelingsplicht en ook is het niet noodzakelijk een vormvrije m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Algemeen
Het plangebied ligt in bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is circa 0,2 hectare groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

4.2.2 Grondwater
Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Door bij het bepalen van het bouwpeil rekening te houden met de grondwaterstand zal grondwater in dit plangebied geen overlast veroorzaken en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

4.2.3 Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur
In en om het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Door dit plan ontstaat geen extra oppervlaktewater. Er zal niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.
In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

4.2.4 Afvoer van hemelwater
De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is.

Het regenwater van de daken en percelen moet conform artikel 3.5 uit de Waterwet en gezien de huidige situatie op het eigen perceel worden verwerkt. Dit kan door infiltratie in de bodem via een bovengrondse voorziening (greppel, wadi, zaksloot). Eventueel kan ook een ondergrondse infiltratievoorziening worden toegepast.
De materialen die in aanraking komen met het hemelwater mogen niet uitlogen en dienen volgens Duurzaam Bouwen geselecteerd te zijn. Bij de infiltratie van hemelwater mag de bodem niet verontreinigd raken door met het hemelwater afgevoerde vervuilende stoffen.

4.2.5 Afvoer van afvalwater

De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is.
De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel in de Nijbroekseweg. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

4.2.6 Watertoets

Het plan omvat minder dan 10 woningen. Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Vallei en Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.
Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege gelaten, dit in overeenstemming met de richtlijn 'Watertoetsprocedureregels voor postzegelplannen' van het waterschap.

4.3 Natuurwaarden

4.3.1 Algemeen

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet (verder: Ffw) is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. De wet kent een algemene zorgplicht, omvat daarnaast een reeks van verbodsbepalingen en heeft een groot aantal soorten (verdeeld over verschillende categorieën) als beschermd aangewezen.
De zorgplicht houdt in dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten en hun leefomgeving. Het gevolg is onder andere dat iedereen die redelijkerwijs weet of kan vermoeden dat door zijn handelen of nalaten nadelige gevolgen voor beschermde dier- of plantensoorten worden veroorzaakt, verplicht is dergelijk handelen achterwege te laten, dan wel naar redelijkheid alle maatregelen te nemen om die gevolgen te voorkomen, zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken.
Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op de instandhouding van soorten voorkomen worden. Een aantal voor planten en dieren schadelijke handelingen zijn op grond van de Flora- en faunawet verboden. Hiervoor zijn van belang de artikelen 8 t/m 12 Ffw waarin onder andere de vernieling en beschadiging van beschermde planten en het doden, verwonden, vangen, verontrusten en verstoren van diersoorten en hun verblijfplaatsen is verboden.

Op grond van artikel 75 Ffw kunnen ontheffingen van de verboden worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AMvB (het Besluit aanwijzing dier- en plantensoorten Flora- en faunawet) gelden enkele vrijstellingen van het verbod. Welke voorwaarden verbonden zijn aan de ontheffing of vrijstelling hangt af van de dier- of plantensoorten die voorkomen. Hierbij wordt volgens de wettelijke kaders onderscheid gemaakt in drie categorieën, waarin soorten zijn ingedeeld op basis van zeldzaamheid en kwetsbaarheid.

- *Algemene soorten*
  Voor de algemene soorten die zijn genoemd in tabel 1 bij de AMvB geldt de lichtste vorm van bescherming. Voor deze soorten geldt voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van de verbodsbepalingen van de artikelen 8 t/m 12 Ffw. Aan deze vrijstelling zijn geen aanvullende eisen gesteld. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht.
- *Overige soorten*
  De overige soorten, genoemd in tabel 2 bij de AMvB, genieten een zwaardere bescherming. Voor deze soorten geldt voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Wanneer er geen (goedgekeurde) gedragscode is, is voor die soorten een ontheffing nodig; de ontheffingsaanvraag wordt voor deze soorten getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort'.
- *Soorten genoemd in bijlage IV Habitatrichtlijn en bijlage 1 AMvB ex artikel 75*
  Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AMvB ex artikel 75 Ffw geldt de zwaarste bescherming. Het hangt het van de precieze aard van de werkzaamheden en van de betrokken soort(en) af of een vrijstelling met gedragscode geldt, of dat een ontheffing noodzakelijk is. Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn wordt geen ontheffing verleend bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor de soorten van bijlage 1 geldt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen verstorende werkzaamheden alleen mogen worden uitgevoerd nadat daarvoor een ontheffing is verkregen. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan drie criteria:
  1. er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (daaronder valt de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling); en
  2. er is geen alternatief; en
  3. doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort.

Vogelsoorten zijn niet opgenomen in de hierboven genoemde categorieën. Voor verstoring van vogels en vogelnesten door ruimtelijke ontwikkelingen kan geen ontheffing worden verleend. Voor vogels kan alleen een ontheffing worden verleend op grond van een wettelijk belang uit de Vogelrichtlijn. Dat zijn: bescherming van flora en fauna, veiligheid van het luchtverkeer, volksgezondheid en openbare veiligheid. Van een (beperkt) aantal vogels is de nestplaats jaarrond beschermd. Voor de overige vogelsoorten geldt dat verstoring van broedende exemplaren is verboden. Buiten het broedseizoen mogen de nestplaatsen, zonder ontheffing, worden verstoord. Daarbij geldt geen standaardperiode voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. De meeste vogels broeden tussen medio maart en medio juli.

Gebiedsbescherming
Naast de soortbescherming wordt de gebiedsbescherming geregeld binnen de Natuurbeschermingswet (in de Natura 2000-gebieden) en binnen de Ecologische Hoofdstructuur. Bescherming van bos is aan de orde als bestemmingen van bestaand bos worden gewijzigd.

Bos- en natuurcompensatie
Bos en natuur worden ook beschermd door de Boswet en de provinciale richtlijn Bos- en

natuurcompensatie uit 1998, die is gericht op de instandhouding van het bos- en natuurareaal in de provincie Gelderland. Voor gronden met de hoofd- of medebestemming 'Bos' en 'Natuur' die in het kader van ruimtelijke planvorming wordt aangetast, gelden bepaalde compensatieregels. Deze compensatie is afhankelijk van de vervangbaarheid van de aan te tasten natuur of de leeftijd van het te kappen bos. Bij bos jonger dan 25 jaar geldt een compensatie van 120%; voor bos van 25 tot 100 jaar 130% en voor bos ouder dan 100 jaar, 140%. Voor gronden binnen de bebouwde kom die volgens de criteria van de Boswet herplantplichtig zijn (bosjes van minimaal 10 are of 20 bomen in rijbeplanting) geldt eveneens de compensatieverplichting vanuit de richtlijn.
In de richtlijn is bepaald dat er in principe fysieke compensatie plaatsvindt: als natuur of bos moet plaatsmaken voor andere vormen van ruimtegebruik moet er op een andere plek natuur of bos voor terugkomen. Er moet dan gelijktijdig met het bestemmingsplan ten gevolge waarvan bos of natuur verdwijnt, een nieuw aan te leggen natuur- of bosgebied worden bestemd, hetzij in het eigen plangebied, hetzij in een ander plangebied. Slechts wanneer fysieke compensatie niet of maar gedeeltelijk mogelijk is dan wel onaanvaardbare vertraging voor het project oplevert, mag financieel gecompenseerd worden. In het geval van financiële compensatie dient die compensatie gelijktijdig met het vaststellen van het bestemmingsplan geregeld te zijn. Dat kan door het vastleggen van een privaatrechtelijke overeenkomst met een initiatiefnemer maar ook door het instellen van een gemeentelijk groenfonds dat is gericht op natuur- en boscompensatie.
De gemeente hanteert daarbij de Groene Kluis, waarin de financiële vergoeding van compensatieverplichtingen gericht worden ingezet op compensatie van de arealen bos of natuur en daarmee op versterking van de Groene Mal.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied betreft nu een braakliggend terrein waarop enkele bomen staan. Hier zijn geen (beschermde) natuurwaarden aanwezig.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen bijzondere, cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.4.2 Archeologische waarden

De planlocatie valt binnen het plangebied Zuidbroek. In Zuidbroek heeft reeds een grootschalig archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van de resultaten is het hele gebied vrijgegeven met uitzondering van 2 locaties waar nog onderzoek plaats moet vinden. Het perceel valt echter niet binnen deze locaties. Daarom is er bij bouwwerkzaamheden geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Dit plan voorziet in de realisatie van woningen op braakliggend terrein, zonder dat sprake is van wezenlijke belemmeringen. Derhalve is zeer aannemelijk dat dit plan financieel-economisch uitvoerbaar is. Voor dit plan behoeft geen exploitatieplan vast te worden gesteld.

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Plankaart

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:1000. Het plangebied heeft de bestemming Woondoeleinden, met twee bouwvlakken voor twee vrijstaande woningen. Met aanduidingen is het (achter)erf en de (voor)tuin aangegeven De materiële inhoud van de bestemming is beschreven in de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidbroek.

5.2 Planvoorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan Zuidbroek zijn ongewijzigd van toepassing.

6 INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft geen voorontwerp van dit plan ter inzage gelegen.

6.2 Totstandkoming plan

Het ontwerp van dit wijzigingsplan van 9 april 2015 tot en met 20 mei 2015 ter inzage gelegen. Toen zijn geen zienswijzen ingediend.