

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN  
WEZEP, ZUIDERZEESTRATWEG 506 EN NOORDSINGEL  
NABIJ 280



VASTGESTELD, 09-07-2020

PLANIDENTIFICATIE: NL.IMRO.0269.WZ120-VG01

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDING .....</b>	<b>4</b>
1.1 AANLEIDING.....	4
1.2 DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN .....	4
1.3 OPZET TOELICHTING .....	4
<b>HOOFDSTUK 2 BESTAANDE SITUATIE.....</b>	<b>5</b>
2.1 LIGGING PLANGEBIED .....	5
2.2 BESCHRIJVING PLANGEBIED .....	6
2.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN .....	7
<b>HOOFDSTUK 3 BELEID .....</b>	<b>10</b>
3.1 RIJKSBELEID .....	10
3.2 PROVINCIAAL BELEID.....	12
3.3 REGIONAAL BELEID.....	15
3.4 GEMEENTELIJK BELEID .....	17
<b>HOOFDSTUK 4 ONDERZOEK.....</b>	<b>22</b>
4.1 CULTUURHISTORIE .....	22
4.2 BODEM .....	24
4.3 ECOLOGIE .....	25
4.4 EXTERNE VEILIGHEID.....	27
4.5 GELUID .....	28
4.6 LUCHTKWALITEIT .....	30
4.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING .....	31
4.8 WATER .....	33
4.9 BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE.....	35
4.10 KABELS EN LEIDINGEN .....	36
<b>HOOFDSTUK 5 PLANUITGANGSPUNTEN .....</b>	<b>38</b>
5.1 HET PLAN.....	38
5.2 VERKEER EN PARKEREN .....	42
<b>HOOFDSTUK 6 PLANSYSTEMATIEK .....</b>	<b>45</b>
6.1 TOELICHTING OP DE PLANSYSTEMATIEK .....	45
6.2 HANDHAVING .....	47
<b>HOOFDSTUK 7 UITVOERBAARHEID VAN HET PLAN .....</b>	<b>48</b>
7.1 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....	48
7.2 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID .....	48
<b>HOOFDSTUK 8 INSPRAAK, OVERLEG EN ZIENSWIJZEN .....</b>	<b>49</b>
8.1 ALGEMEEN.....	49
8.2 VOOROVERLEG.....	49
8.3 INSPRAAK .....	49
8.4 ZIENSWIJZEN .....	50
<b>BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING .....</b>	<b>51</b>
BIJLAGE 1 ARCHEOLOGISCH ONDERZOEK .....	52
BIJLAGE 2 BODEMONDERZOEK ZUIDERZEESTRATWEG 506.....	53

BIJLAGE 3	BODEMONDERZOEK NOORDSINGEL NABIJ 280.....	54
BIJLAGE 4	AERIUS BEREKENING .....	55
BIJLAGE 5	QUICKSCAN NATUURWAARDENONDERZOEK .....	56
BIJLAGE 6	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI .....	57
BIJLAGE 7	STANDAARDWATERPARAGRAAF .....	58
BIJLAGE 8	VERKEERSCIRCULATIEVARIANTEN MARIËNRADE.....	59
BIJLAGE 9	COMMUNICATIEVERSLAG BUURTOVERLEG .....	60

## **Hoofdstuk 1      Inleiding**

### **1.1      Aanleiding**

Het plangebied, waartoe voorliggend bestemmingsplan behoort, is gelegen in de kern Wezep van de gemeente Oldebroek. Het plangebied is op te delen in twee deelgebieden, de Zuiderzeestraatweg 506 en Noordsingel nabij nummer 280.

Aan de Zuiderzeestraatweg 506 is een woonboerderij met bijhorende bebouwing en tuin aanwezig. Initiatiefnemer is voornemens de boerderij en bijhorende bebouwing te slopen en ter plaatse een appartementengebouw voor tien appartementen met parkeerkelder te realiseren. Daarnaast voorziet het voornemen in het realiseren van een verbindingsweg tussen de Zuiderzeestraatweg en de Marienrade. Aanleg van de verbindingsweg zorgt voor een verbeterde toegankelijkheid van functies rondom de Marienrade, zoals multifunctioneel centrum de Brinkhof.

Het deelgebied nabij Noordsingel 280 betreft een stuk grasland. Initiatiefnemer wenst het bouwrecht van de te slopen woonboerderij aan de Zuiderzeestraatweg 506 te verplaatsen naar de locatie ten noordoosten van de woning Noordsingel 280. Daarnaast is initiatiefnemer voornemens om op de overige gronden nabij de woning Noordsingel 280, zes seniorenwoningen te realiseren.

Voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009', mede, omdat op basis van dit bestemmingsplan aan de Zuiderzeestraatweg 506 uitsluitend halfvrijstaande woningen zijn toegestaan. Ter plaatse van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 zijn de gronden bestemd als 'Agrarisch', binnen deze bestemming is geen woningbouw toegestaan.

Om voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch planologische kaders, waarbij zal worden aangetoond dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

### **1.2      De bij het plan behorende stukken**

Het bestemmingsplan "Wezep, Zuiderzeestraatweg 506 en Noordsingel nabij 280" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0269.WZ120-VG01) en een renvooi;
- regels (met bijbehorende bijlagen).

Op de verbeelding zijn de (dubbel)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.

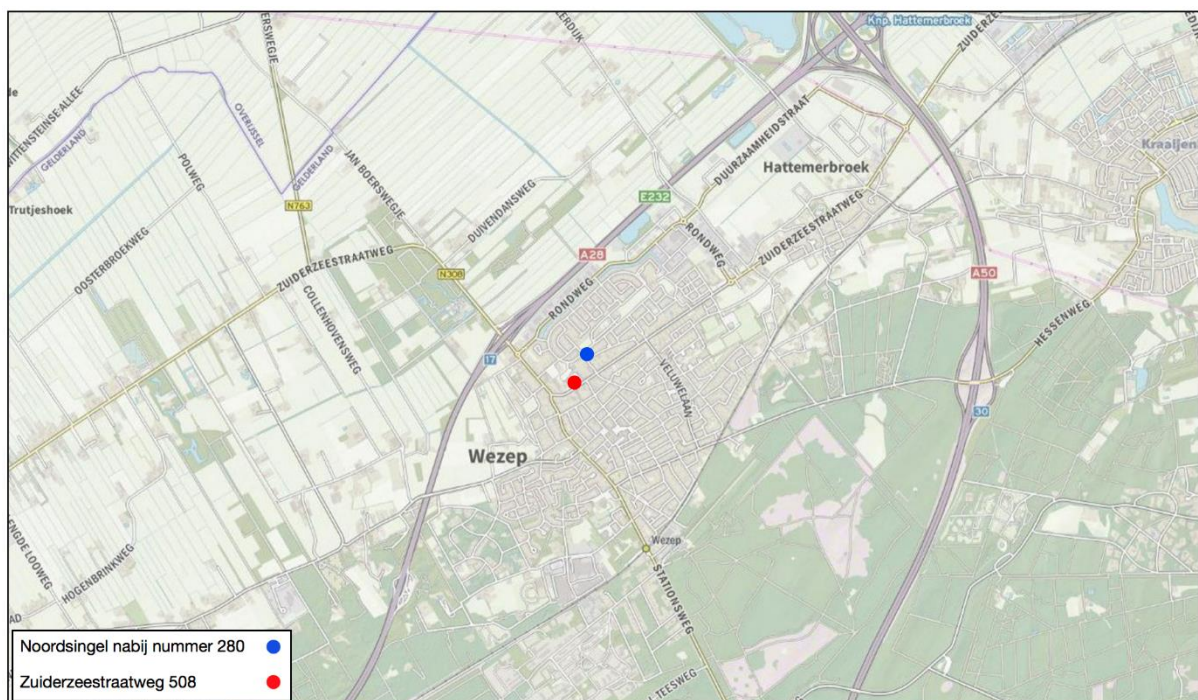
### **1.3      Opzet toelichting**

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk twee een beschrijving van de bestaande situatie van het plangebied en het omliggende gebied gegeven. Hoofdstuk drie bevat een beschrijving van het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland, het regionaal beleid en het beleid van de gemeente Oldebroek beschreven. Vervolgens passeren in hoofdstuk vier alle relevante milieu- en omgevingsaspecten de revue. Hoofdstuk vijf gaat in op de planuitgangspunten. In de hoofdstukken zes en zeven wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk acht gaat tot slot in op de vooroverleg en inspraak.

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ligging plangebied

Zoals aangegeven bestaat het plangebied behorend bij het voorliggende bestemmingsplan uit twee deelgebieden, namelijk de Zuiderzeestraatweg 506 en Noordsingel nabij nummer 280. Beide deelgebieden zijn gelegen in de wijk Wezep Noord, dit betreft een uitbreidingswijk van de kern Wezep daterend uit de jaren 90. In afbeelding 2.1 is de ligging van de deelgebieden in de kern Wezep weergegeven. In afbeelding 2.2 is de ligging van beide deelgebieden met blauwe kaders ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

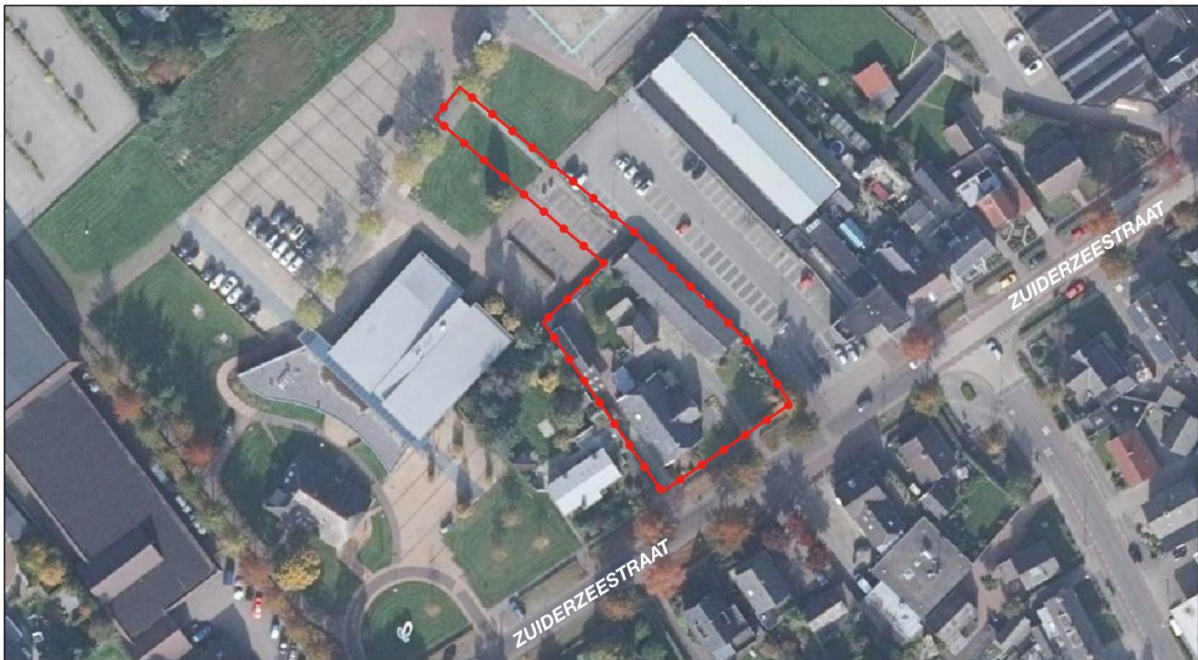


Afbeelding 2.2 Ligging van de deelgebieden ten opzichte van de directe omgeving – links: Zuiderzeestraatweg 506, rechts: Noordsingel nabij nummer 280 (Bron: PDOK)

## 2.2 Beschrijving plangebied

### 2.2.1 Deelgebied Zuiderzeestraatweg 506

Het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 is gelegen aan de Zuiderzeestraatweg in de kern van Wezep. De Zuiderzeestraatweg betreft een belangrijke hoofdweg in Wezep. Dit deelgebied is gelegen in een gebied waar veel verschillende functies naast elkaar voorkomen. Denk hierbij aan wonen, maatschappelijke functies, detailhandel en horeca. In afbeelding 2.3 is op een luchtfoto de ligging van het deelgebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



Afbeelding 2.3 Luchtfoto huidige situatie deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 (Bron: PDOK)

Het deelgebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zuiderzeestraatweg en aan de noordoostzijde een parkeerterrein behorend bij de supermarkt op het aangrenzende perceel Zuiderzeestraatweg 508. Aan de zuidwestzijde is een woonerf aanwezig en aan de westzijde is Multifunctioneel Centrum de Brinkhof gesitueerd. Ter plaatse van Multifunctioneel Centrum de Brinkhof is sprake van een bundeling van een aantal maatschappelijke functies voor het dorp Wezep. Verder sluit het plangebied aan de noordzijde aan op de Mariënrade met bijbehorende parkeerterrein.

De bebouwing in het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 bestaat uit een twee-onder-één-kapwoning met bijbehorende bebouwing en tuin. Het noordelijke deel van dit deelgebied is op dit moment deel in gebruik als parkeerplaats en voor een gedeelte is dit ingericht als openbaar groen.

### 2.2.2 Deelgebied Noordsingel nabij nummer 280

Het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 betreft een onbebouwd stuk grond nabij het woonerf Noordsingel 280. Dit gebied wordt op dit moment gebruikt als weide voor een klein aantal dieren. In de omgeving komen verschillende functies voor zoals, wonen, detailhandel en maatschappelijke functies. In afbeelding 2.4 is op een luchtfoto de ligging van het deelgebied ten opzichte van de directe omgeving weergegeven.



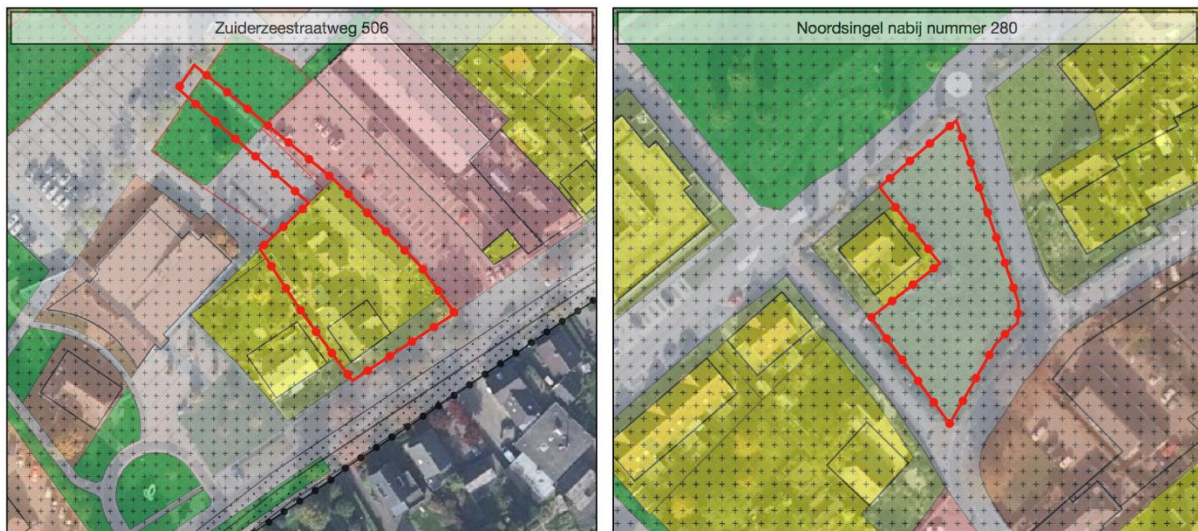
Afbeelding 2.4 Luchtfoto huidige situatie deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 (Bron: PDOK)

Het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 wordt ingesloten door de Noordsingel aan de noordzijde, de Nederenckweg aan de oostzijde, de Wolhuisweg aan de zuidzijde en de Waterlooweg aan de zuidwestzijde. Aan de westzijde is het woonerf Noordsingel 280 aanwezig. Dit deelgebied is geheel onbebouwd en functioneel in gebruik als zijnde agrarische gronden.

## **2.3 Vigerende bestemmingsplannen**

### **2.3.1 Algemeen**

Beide deelgebieden zijn gelegen binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009". Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 16 november 2010 door de gemeenteraad. In afbeelding 2.5 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende bestemmingsplan opgenomen met daarin weergegeven beide deelgebieden.



Afbeelding 2.5 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

### 2.3.2 Beschrijving bestemmingen

Het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Wezep Noord 2009" de enkelbestemmingen 'Wonen – 4', 'Tuin', 'Verkeer' en 'Groen'. Verder is het gehele deelgebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'. Ook is een gedeelte van het deelgebied voorzien van de gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied'. Omdat de gebiedsaanduiding betrekking heeft op een wijzigingsbevoegdheid van het college van B&W is het in het kader van voorliggend bestemmingsplan niet noodzakelijk hier uitvoering bij stil te staan.

Het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 heeft op basis van het geldende bestemmingsplan "Wezep Noord 2009" de enkelbestemming 'Agrarisch'. Tevens is dit deelgebied geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Hierna worden de bestemmingen beknopt toegelicht.

#### 'Wonen – 4'

De voor 'Wonen – 4' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor woningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen. De bouwregels schrijven onder andere voor dat als hoofdgebouwen uitsluitend halfvrijstaande woningen mogen worden gebouwd. Daarnaast dient een hoofdgebouw binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

#### 'Tuin'

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor tuinen met daaraan ondergeschikt parkeren. In of op deze gronden mogen geen gebouwen of delen daarvan worden gebouwd, met uitzondering van ondergeschikt bouwdelen, waaronder erkers en delen van overkappingen behorende bij de hoofgebouw in de aangrenzende bestemming.

#### 'Verkeer'

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn met name bestemd voor parkeervoorzieningen, paden, pleinen, straten, wegen en groenvoorzieningen. In of op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van het openbaar vervoer, zoals een bushokje.

#### 'Groen'

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor beplanting en bermen, buitenspeelruimte, groenvoorzieningen, paden en in- en uitritten. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn wel toegestaan.



### **'Agrarisch'**

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor beplanting, bermen en waterlopen, het agrarische gebruik en cultuurgrond. In of op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

### **'Waarde – Archeologie'**

De voor 'Waarde – Archeologie' 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. Een archeologisch onderzoek is noodzakelijk indien een ontwikkeling uitgaat van de bouw van bouwwerken, waarbij de bodem dieper dan 0,50 meter onder peil wordt geroerd en de oppervlakte meer is dan 100 m<sup>2</sup>.

### **2.3.3 Strijdigheid**

Op basis van het geldende bestemmingsplan is het niet toegestaan om ter plaatse van het deelgebied Zuiderzeestraat 506 een appartementengebouw te realiseren. Tevens dient de beoogde ontsluitingsweg een passende bestemming te krijgen. Ter plaatse van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 is het tevens niet toegestaan om binnen de bestemming 'Agrarisch' een vrijstaande woning en zes seniorenwoningen te realiseren.

De gemeente Oldebroek is bereid de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken door het bestemmingsplan te herzien voor wat betreft de in dit bestemmingsplan besloten gronden. In voorliggende plantoelichting wordt aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

## Hoofdstuk 3      **Beleid**

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

### **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 dertien onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

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

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

##### *3.1.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)*

In het Barro worden onder andere regels gesteld omtrent de planologische bescherming van het Natuurnetwerk Nederland bij provinciale verordeningen. Het plangebied ligt niet in een gebied dat

onderdeel uitmaakt van het Natuurnetwerk Nederland. Ook worden er in het Barro regels gesteld omtrent de bescherming van militaire terreinen en onveilige gebieden hier buiten door het opnemen van een gebiedsaanduiding. Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van het Artillerie Schietkamp en het bijbehorende onveilige gebied is het bijbehorende onveilige gebied is het opnemen van een dergelijke aanduiding niet nodig.

#### 3.1.1.4 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

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

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

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

#### 3.1.1.5 Toetsing van het initiatief aan het rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de structuurvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen (3.1.6 Bro).

Het begrip 'stedelijke ontwikkeling' wordt in Bro 1.1.1. als volgt gedefinieerd: stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

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 elf woningen als stedelijke ontwikkeling wordt gezien (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724).

Het voorliggend bestemmingsplan biedt de planologische kaders voor zeventien woningen. Echter wordt als gevolg van voorliggende ontwikkeling de twee-onder-één-kapwoning aan de Zuiderzeestraatweg 506 gesloopt. Per saldo is er dus sprake van een toevoeging van vijftien woningen. Gelet op het vorenstaande is de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De te realiseren vrijstaande woning aan de Noordsingel nabij 280 wordt bij de toets aan de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' buiten beschouwing gelaten, omdat dit feitelijk niet gaat om het toevoegen van een woning, maar het 'verplaatsen' van een woningbouwrecht. Daarnaast is er sprake van aantoonbare behoefte aan de betreffende woning, gelet op het feit dat de toekomstige bewoner van de woning reeds bekend is.

#### Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

*Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de*

woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Voorgesteld plan voorziet in het realiseren zes seniorenwoningen en een appartementen gebouw met tien woonappartementen. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies alsmede de stedelijke opgave ten aanzien van woningbouw (lokale behoefte) kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot de gemeente Oldebroek.

#### Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

*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).*

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de kwalitatieve opgave inzake het toevoegen van levensloopbestendige woningen. Daarnaast is er vanuit kwantitatief oogpunt ruim voldoende ruimte voor het toevoegen van vijftien woningen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 3.2, 3.3 en 3.4 waar uitvoerig wordt getoetst aan het van belang zijnde (woon)beleid.

#### Ligt de ontwikkeling binnen of buiten bestaand stedelijk gebied?

De ruimtevraag moet bij voorkeur worden opgevangen in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van gebied specifieke situaties dient bepaald te worden wat wordt ervaren als stedelijk gebied. In het Bro is in artikel 1.1.1 een definitie opgenomen voor bestaand stedelijk gebied. De definitie luidt: *'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'*.

Voorgenomen ontwikkeling vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Wezep. Hiermee is sprake van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, indachtig het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking, waarbij wordt gestreefd naar een optimale benutting van de ruimte in stedelijk gebied.

### **3.1.2 Toetsing van het initiatief aan de uitgangpunten in het rijksbeleid**

Het rijksbeleid staat de uitvoerbaarheid van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling niet in de weg.

## **3.2 Provinciaal beleid**

### **3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland**

#### *3.2.1.1 Algemeen*

De provincie Gelderland heeft een integraal provinciaal beleidsplan, de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland. De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 19 december 2018 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 (zie paragraaf 4.8.3) 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.

### *3.2.1.2 Regio Noord-Veluwe*

De dynamiek van het afwisselend landschap is kenmerkend voor de Noord-Veluwe. Het landschap bestaat uit drie onderdelen: het water van de beken, de randmeren en de IJssel, de bossen van de Veluwe en het gebied daartussen voor werken, wonen en welzijn met daarbij een rijke cultuurhistorie. 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. Ondernemers zijn pro-actief en krijgen de ruimte.

De economische ontwikkeling is de motor van de regio. Het gaat daarbij om: versterking van de recreatieve en toeristische sector, de innovatie van het bedrijfsleven, het vasthouden en versterken van zorgondernemers en een toekomstbestendige agrarische sector. Het goud van de regio, de leefbaarheid in de kernen, de natuurgebieden en het waterlandschap, zijn in 2030 met elkaar verbonden. Dat begint bij het behouden, versterken en benutten van de natuur en de landschappen, het water en de gemeenschap, de steden en de dorpen.

### *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 doelgroepen 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 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 tien appartementen en zes seniorenwoningen. De twee-onder-één-kapwoning aan de Zuiderzeestraatweg 506 wordt gesloopt en één woningbouwrecht wordt 'verplaatst' naar de Noordsingel ten noordoosten van de woning Noordsingel 280. De vijftien toe te voegen woningen zijn onder te brengen in de aan de gemeente Oldebroek toebedeelde plancapaciteit.

Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.3 dat voorgenomen ontwikkeling past binnen de regionale en gemeentelijke woonbeleid.

### 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 dit bestemmingsplan uitsluitend artikel 2.2.1.1 van belang. Dit artikel luidt als volgt:

##### 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.

##### *Toelichting*

Het Gelderse woonbeleid gaat uit van regionale woningmarkten. Geen van de partijen op de regionale woningmarkt is in staat alleen de huidige opgaven afdoende aan te pakken. Daarom promoot de provincie het werken met Regionale Woonagenda's. Een Regionale Woonagenda is veel meer dan een document. Het is vooral een regionaal proces, waarvoor een netwerk wordt opgericht van relevante partijen, zoals gemeenten, woningcorporaties, (andere) marktpartijen en zorginstellingen. De partijen bundelen capaciteit, kennis en middelen om gezamenlijk de opgaven op de regionale woningmarkt aan te pakken. De provincie is een van de deelnemers. Woonprogrammering leent zich bij uitstek voor een aanpak in het kader van de Regionale Woonagenda.

##### *Toetsing van het initiatief aan artikel 2.2.1.1*

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de realisatie van tien woonappartementen, zes seniorenwoningen en één vrijstaande woning in de kern Wezep. Hierbij wordt de reeds aanwezige twee-onder-één-kapwoning aan de Zuiderzeestraatweg 506 gesloopt. Per saldo is er dus sprake van een toename van vijftien woningen. Uit de hiernavolgende (sub)paragrafen zal blijken dat voorliggend plan als passend wordt beschouwd inzake het Kwalitatief Woonprogramma (KWP3), de Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014 en de gemeentelijke woonvisie.

### 3.2.3 Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)

#### 3.2.3.1 Algemeen

Gedeputeerde Staten van Gelderland hebben op 12 januari 2010 het nieuwe 'Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019 (KWP3)' vastgesteld. Het doel van het KWP3 is om de woningvoorraad (het aanbod) zo goed mogelijk af te stemmen op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte (de vraag). De regionale woonprogrammering zou plannen voor nieuwbouwwoningen en plannen voor het aanpassen van bestaande woningen moeten bevatten. Samen zouden die plannen er toe moeten leiden dat vraag en aanbod op de woningmarkt elkaar benaderen. In het Kwalitatief Woonprogramma gaat het nadrukkelijk niet alleen om de aantallen te bouwen woningen. Er is bij de inwoners een grote behoefte aan huurwoningen en woningen in het betaalbare segment. Daarom zijn ook afspraken gemaakt over de aantallen betaalbare

woningen (sociale huur en koop). Er wordt bovendien rekening gehouden met een steeds groter wordende groep ouderen die het liefst zelfstandig wil blijven wonen. Verder zijn afspraken gemaakt over de verhouding koop-huur.

### *3.2.3.2 Regio Noord-Veluwe*

De woningbehoefte in Gelderland blijkt voor de periode 2010 tot en met 2019 lager uit te komen dan in de periode 2005 tot en met 2014. Voor het KWP3 staat als doelstelling om in 2020 een woningtekort van 0% te hebben. Het afsprakenkader KWP3 wordt door de provincie overeengekomen met zowel de gemeenten als de woningcorporaties in de regio Noord-Veluwe. Uit het referentiekader blijkt dat er in de regio Noord-Veluwe vooral een grote behoefte is aan goedkope huurwoningen en middeldure koopwoningen. Tevens is er een grote vraag naar nultredenwoningen.

Het referentiekader kent voor de regio Noord-Veluwe een bruto aantal toe te voegen woningen (7.800 nieuw te bouwen woningen) en een netto aantal (6.700 aan de voorraad toe te voegen woningen). Het verschil wordt veroorzaakt door de afname van de sloop in de jaren 2010- 2019 op basis van de feitelijke trend in het verleden.

### *3.2.3.3 Toetsing van het initiatief aan het KWP3*

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling gaat uit van het toevoegen van vijftien woningen op een "inbreidingslocatie" in de kern Wezep. De toevoeging van de levensloopbestendige woningen draagt zowel kwantitatief als kwalitatief bij aan de invulling van de woningbehoefte in de regio Noord-Veluwe.

## **3.2.3 Toetsing initiatief aan het provinciaal beleid**

De voorgenomen ontwikkeling is in overeenstemming met de Omgevingsvisie Gelderland, Omgevingsverordening Gelderland en het KWP3.

Wat betreft de 'Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik' wordt opgemerkt dat sprake is van een ontwikkeling die past binnen de ladder van het rijksbeleid. Daarnaast past het initiatief in de visie van de regio, zoals later tevens zal blijken bij toetsing aan de gemeentelijke woonvisie in paragraaf 3.3. Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de Omgevingsvisie Gelderland.

Wat betreft de Omgevingsverordening Gelderland wordt opgemerkt dat dit bestemmingsplan past binnen de gemeentelijke woonvisie, zoals blijkt in paragraaf 3.3, en daarmee ook binnen artikel 2.2.1.1 uit de Gelderse omgevingsverordening.

## **3.3 Regionaal beleid**

### **3.3.1 Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014**

#### *3.3.1.1 Algemeen*

De regionale woonvisie is in 2015 bestuurlijk vastgesteld. Het doel van de woonvisie is om vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten. De woonvisie moet een beeld geven op welk moment welke woningen op welke plaats gerealiseerd moeten worden. De bestaande woningvoorraad en de noodzakelijke aanpassing daarvan vervult daarbij een belangrijke rol. De regionale woonvisie vormt de basis voor het opstellen van een gemeentelijke woonvisie.

### 3.3.1.2 Kwantitatieve behoefte

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

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

### 3.3.1.3 Kwalitatieve behoefte

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

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

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

### 3.3.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014

Voorgenomen ontwikkeling gaat uit van het realiseren van 10 appartementen, 6 seniorenwoning en de verplaatsing van een bestaande vrijstaande woning. Zowel de appartementen als de seniorenwoningen worden levensloopbestendig uitgevoerd waarmee wordt ingespeeld op de grote behoefte aan nultreden/levensloopbestendige woningen. Voor de te 'verplaatsen' vrijstaande woning wordt opgemerkt dat hiervoor de toekomstige bewoner reeds bekend is. Zowel kwantitatief als kwalitatief past voorgenomen ontwikkeling binnen de 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014'.

## 3.3.2 Toetsing van het initiatief aan het regionaal beleid

Het regionaal beleid verzet zich niet tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.



### 3.4 Gemeentelijk beleid

#### 3.4.1 Omgevingsvisie Oldebroek

##### 3.4.1.1 Algemeen

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

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

##### 3.4.1.2 Visie Oldebroek

De visie voor de gemeente Oldebroek is in hoofdlijnen als volgt:

1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving

*Kernpunten:*

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

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

*Kernpunten:*

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

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

*Kernpunten:*

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

4. Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente

*Kernpunten:*

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

5. Goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit

*Kernpunten:*

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

6. Oldebroek klimaatneutraal

*Kernpunten:*

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

### 3.4.1.3 Idee-kaart kern Wezep

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De IDee-kaarten hebben hierin een belangrijke rol. De deelgebieden waarvoor de gemeenten IDee-kaarten hebben opgesteld, zijn afgebakend op basis van de gebiedsindeling op het regionale 'NEO-niveau'. Leidend daarvoor zijn de ontstaansgeschiedenis, de geomorfologische samenstelling, het functionele gebruik en de beleving van het gebied. Daarnaast is ook voor de 6 kernen een IDee-kaart opgesteld.

Voor de kern Wezep zijn de volgende ontwikkelingsrichtingen van opgenomen:

- *Streven is het behoud van een compleet voorzieningenpakket in combinatie met een aantrekkelijk centrumgebied. Gewerkt wordt aan het versterken van het dorpshart op het Meidoornplein en het maatschappelijk centrum rond Multifunctioneel centrum De Brinkhof. Ook openbare speelplekken zijn van belang voor de leefbaarheid van de kern.*
- *Realisatie van woningbouw nabij de voorzieningen, waaronder levensloopbestendige woningbouw.*
- *Het benutten van vrijkomende locaties voor woningbouw. Binnen de kern zijn enkele mogelijkheden voor inbreiding. We willen samen met de bewoners en partijen als de corporaties onderzoeken hoe we de wijken en buurten uit de jaren 60/70 met weinig uitstraling weer aantrekkelijker kunnen maken.*
- *Afronden van de sanering van bedrijventerrein Zeuven Heuvels en transformatie tot duurzame woonwijk.*
- *Het gebied De Soppe wordt gekoesterd als wandelgebied.*
- *Behoud en zo mogelijk versterking van de sportvoorzieningen, zoals het zwembad. Sportvoorzieningen in elkaars nabijheid kunnen van elkaar profiteren.*
- *Wezep kan zich recreatief verder ontwikkelen als recreatieve poort naar de Veluwe, ook de voorzieningen kunnen hiervan profijt hebben.*
- *Het versterken van de relatie tussen de kern en het station. De Stationsweg is heringericht, maar het is wenselijk dat meer bezoekers de weg naar de voorzieningen in de kern vinden.*

Verder zijn voor de kern Wezep de volgende aandachts-/uitgangspunten omtrent kwaliteit en leefbaarheid:

- *Behoud groene buffer ten opzichte van Hattemerbroek. Kernen mogen niet aan elkaar vastgroeien.*
- *Ruimtelijke karakteristiek Zuiderzeestraatweg handhaven en waar mogelijk versterken.*
- *Zorgvuldig omgaan met het groen in de kern en de aansluiting daarvan op de groenstructuren in het buitengebied.*

### 3.4.1.4 Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsvisie Oldebroek

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling sluit aan op de ontwikkelingsrichtingen voor de kern Wezep. Zo maakt het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 onderdeel uit van het maatschappelijk centrum rond Multifunctioneel centrum De Brinkhof. Met de sloop van de

bestaande bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg 506 en het realiseren van een appartementengebouw wordt bijgedragen aan de versterking van dit gebied. Daarnaast voorziet de voorgenomen ontwikkeling in het toevoegen van (levensloopbestendige) woningen nabij de voorzieningen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in lijn is met de 'Omgevingsvisie Oldebroek'.

### **3.4.2 Structuurvisie 2030**

#### *3.4.2.1 Algemeen*

Op 18 februari 2003 heeft de raad van de gemeente Oldebroek de Structuurvisie 2030 gemeente Oldebroek vastgesteld. In deze visie zijn de lijnen naar de toekomst uitgezet. Er wordt een beeld gegeven van de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente tot 2030. Hieruit blijkt hoe wordt omgegaan met zaken als woningbouw, bedrijventerreinen, voorzieningen, recreatie, infrastructuur, natuur, landschap en landbouw. De gemeente wenst haar eigen identiteit te bewaren.

Oldebroek is een aantrekkelijke woongemeente met een prachtig buitengebied en moet dat over dertig jaar nog steeds zijn. Met deze gedachte als uitgangspunt geeft de gemeente aan wat er in de komende jaren wel en niet kan. De structuurvisie zal het uitgangspunt zijn voor bestemmingsplannen en andere ruimtelijke maatregelen die genomen gaan worden.

#### *3.4.2.2 Wonen*

De gemeente wil voldoende woningen realiseren voor de opvang van de eigen behoefte. Ingeschat wordt dat er voor de periode 2015-2030 behoefte is aan 810 tot 1.200 nieuwe woningen. De gemeente zet ook in op inbreiding. Inbreiding is mogelijk op nog onbebouwde plekken binnen de bestaande kernen of op locaties die hun huidige functie verliezen en waarvoor een andere invulling moet worden gezocht.

Door de marktwerking kent de gemeente steeds meer dure woningen in de koopsector. Voor de minder welvarende huishoudens wordt het steeds moeilijker om een geschikte woning te vinden. Er blijkt veel behoefte te zijn aan woningen voor senioren, voor 1- en 2-persoonshuishoudens en voor specifieke doelgroepen, zoals gehandicapten. Inbreidingslocaties zijn door hun ligging zeer geschikt voor deze doelgroepen.

#### *3.4.2.3 Toetsing van het initiatief aan de Structuurvisie 2030*

Met de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling wordt ingespeeld op de grote behoefte aan seniorenwoningen en 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarnaast gaat het om een ontwikkeling op een inbreidingslocatie in de kern Wezep. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat het voornemen in overeenstemming is met de 'Structuurvisie 2030'.

### **3.4.3 Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 - 2020**

#### *3.4.3.1 Algemeen*

De gemeentelijke woonvisie, genaamd 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020', is in 2016 vastgesteld. De doelstelling van deze visie is: 'Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek'. De 'Woonvisie Regio Noord-Veluwe 2014' is het vertrekpunt en vormt het kader voor de gemeentelijke woonvisie.

#### *3.4.3.2 De visie*

De gemeente maakt gebruik van een viertal pijlers om de doelstelling 'Goed wonen voor iedereen in de kernen van de gemeente Oldebroek' te bereiken:

- a. Beschikbaarheid en betaalbaarheid;

- b. Wonen met welzijn en zorg;
- c. Duurzaamheid;
- d. Vitale kernen met actieve, betrokken inwoners.

Het streven is om aan de behoefte te voldoen van verschillende woningzoekenden, in verschillende prijsklassen. Als gevolg van de geringe doorstroming en dynamiek op de woningmarkt is binnen de gemeente een tekort voor bepaalde doelgroepen. Dit kan verholpen worden door de bestaande woningvoorraad, kleinschalig en in fasen, uit te breiden met verschillende woningtypen.

De gemeente vindt het belangrijk dat woningen flexibel en geschikt voor meerdere doelgroepen zijn, met name ook geschikt voor senioren bij projecten nabij voorzieningen.

#### *3.4.3.3 Toetsing van het initiatief aan de 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020'*

Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 10 appartementen en 6 seniorenwoningen. Tevens wordt aan bestaande vrijstaande woning verplaatst. De beoogde nieuwe appartementen en woningen zijn geschikt voor uiteenlopende doelgroepen en in het bijzonder voor senioren. De ligging van het plangebied nabij verschillende voorzieningen maakt het een zeer geschikte locatie van seniorenwoningen. Gelet op het vorenstaande is het plan in overeenstemming met de 'Woonvisie gemeente Oldebroek 2016 – 2020'.

### **3.4.4 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 energieopgave, 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.

### **3.4.5 Klimaatneutraal Oldebroek**

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

De nieuw te bouwen woningen en appartementen worden gasloos gebouwd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met de ambitie omtrent het energieneutraal bouwen. Hiermee voldoet het plan aan voornoemde ambitie.

### **3.4.6 Welstand**

Het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek is omschreven in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (2014). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere het buitengebied. Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden. 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 beheerssituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit.

### **3.4.7 Toetsing van het initiatief aan het gemeentelijk beleid**

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling past binnen de gemeentelijke beleidskaders.

## Hoofdstuk 4      **Onderzoek**

### **4.1      Cultuurhistorie**

#### **4.1.1 Algemeen**

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

#### **4.1.2 Archeologie**

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

##### 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. Hieruit blijkt dat voor het onderhavige plangebied het opnemen van een beschermende regeling niet noodzakelijk is, omdat er op het perceel geen aanwezige en/of aangetoonde waarden voorkomen.

##### Te verwachten archeologische waarden

De gemeente Oldebroek heeft haar archeologische verwachtingskaart doorvertaald in het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009". Beide deelgebieden behorend bij het plangebied van onderhavig bestemmingsplan zijn geheel voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – archeologie'. In de regels van deze dubbelbestemming is vastgelegd dat bij bodemroerende werkzaamheden met een grotere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 meter een archeologisch rapport dient te worden overlegd, waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

Gelet op het feit dat de bodemingrepen binnen het plangebied (beide deelgebieden) meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen is een archeologisch onderzoek vereist. Laagland Archeologie heeft in voorliggend geval een inventariserend bureau- en veldonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 1 bij deze toelichting.

##### *Bureauonderzoek*

Het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 (hierna: locatie 1) bevindt zich op een dekzandrug met een dik humeus pakket erop. Dat is eerder vastgesteld bij nummer 504. In 1872 bevond zich op de plek van de huidige boerderij een voorganger. De verstoring van de bodem hoeft niet schadelijk geweest te zijn voor eventueel aanwezige archeologische waarden. Er zijn mogelijke waarden van de prehistorie tot en met de Middeleeuwen te verwachten. Het gebruik als bouwland heeft ervoor gezorgd dat sporen mogelijk niet meer of deels aanwezig zijn.

Het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 (hierna: locatie 2) bevindt zich op een dekzandrug met een conserverend dek erop. Hier heeft eerder bebouwing op het perceel gestaan. De aard van de bebouwing en de verstoringgraad van de bodem is onbekend. Er zijn mogelijke waarden van

de prehistorie tot en met de Middeleeuwen te verwachten. Het gebruik als bouwland heeft ervoor gezorgd dat sporen mogelijk niet meer of deels aanwezig zijn.

#### *Veldonderzoek*

Bij het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 zijn alleen mogelijke archeologische indicatoren aangetroffen in verstoorde en/of opgebrachte grond. Deze bestaan uit baksteen en een enkele spikkel houtskool. Het terrein bestaat in principe uit opgebrachte grond, waar heel plaatselijk een afgedekte, afgetopte podzolgrond aanwezig is. Algemeen lijkt er een verstoorde, dan wel afgetopte bodemopbouw aanwezig te zijn, die is afgedekt met opgebrachte grond.

Bij het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 is in een aantal boringen aardewerk aangetroffen in de A-horizont. De aangetroffen fragmenten bestaan uit industrieel wit en geglaazuurd roodbakend aardewerk dat niet ouder is dan eind 19<sup>e</sup> eeuw. Verder zijn er baksteenspikkels en kolengruis in de A-horizont van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 aangetroffen. In de vulling van een mogelijke waterput is baksteen, wat houtresten, een enkele houtskoolspikkel en in een leemlaag met wat schelpmateriaal aangetroffen. Omdat de houtresten boven de grondwaterspiegel zijn aangetroffen, is de desbetreffende vulling waarschijnlijk vrij jong. Bij twee boringen is gestuit in een puinlaag/fundering en mogelijk een vloer of fundering in boring. Deze horen waarschijnlijk bij de voormalige bebouwing die in de archeologische quickscan is beschreven Volgens omwonenden heeft er een boerderij gestaan, die in een niet heel ver verleden gesloopt is. Een blik op topotijdreis.nl maakt duidelijk dat deze voormalige bebouwing nog op de topografische kaart van 2007 staat aangegeven.

Met name in het noordelijk deel van deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 is een intacte bodemopbouw aanwezig, bestaande uit een plaggendek, met daaronder de rest van een podzolbodem. In het zuidelijk deel is mogelijk in een voormalige waterput geboord uit de Nieuwe tijd en is in een puinlaag/fundering geboord van een voormalige boerderij.

#### *Selectieadvies*

Op basis van het uitgevoerde booronderzoek is de kans klein dat de deelgebieden archeologische sporen bevatten. Het terrein aan de Zuiderzeestraatweg 506 is opgebouwd uit verstoorde/opgebrachte grondlagen, waaronder heel plaatselijk een afgetopte podzolgrond is aangetoond. Zowel bij het verkennend en karterend booronderzoek zijn geen archeologische indicatoren aangetoond onder de verstoorde/opgebrachte grondlagen.

Ter plaatse van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 is voornamelijk op het noordelijk deel een intacte bodemopbouw aangetoond bestaande uit een plaggendek met daaronder een afgetopte podzolgrond. Op het zuidelijk deel zijn resten van de voormalige, omstreeks begin deze eeuw verdwenen bebouwing aangetoond doordat boringen gestuit zijn op puin-/en of funderingen/vloeren. In boring 5 is een vrij recente vulling met houtresten boven het grondwater aangetoond tot tenminste 220 cm -mv. Op geen van de locaties zijn oudere vondst- en/of spoorcomplexen aangetoond bij dit gecombineerde verkennend en karterend booronderzoek.

Om deze reden wordt geadviseerd geen vervolgonderzoek uit te voeren en het plangebied vrij te geven. Mochten bij graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische resten worden aangetroffen, dan geldt conform de Erfgoedwet (art. 5.10) een meldingsplicht.

### **4.1.3 Zichtbare cultuurhistorische waarden**

In het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig die bescherming vanuit het bestemmingsplan behoeven. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

### **4.1.4 Conclusie**

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.2 Bodem**

Bij het opstellen, wijzigen of afwijken 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.

Kruse Milieu BV heeft ter plaatse van beide deelgebieden een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Ter plaatse van het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 is tevens een (nader) asbestonderzoek uitgevoerd. Een samenvatting van de resultaten en de conclusies uit dit onderzoek zijn in de volgende subparagrafen opgenomen. Voor een nadere toelichting hierop wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten welke zijn opgenomen in bijlage 2 en 3 van deze toelichting.

### **4.2.1 Onderzoeksresultaten**

#### *4.2.1.1 Deelgebied Zuiderzeestraatweg 506*

##### Resultaten

In de bovengrond en in het grondwater zijn enkele zeer lichte verontreinigingen aangetoond. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

Naar aanleiding van het asbestgehalte in inspectiegat 4 is een nader asbestonderzoek uitgevoerd. Bij het nader asbestonderzoek zijn in de grove fractie (>20 mm) geen asbest-verdachte materialen aangetroffen. Aangenomen wordt dat het asbest aangetroffen in inspectiegat 4 een toevalstreffer betreft. Er is geen noodzaak voor een grondsanering. Geadviseerd wordt om, bij grondwerkzaamheden op het terrein, alert te zijn op eventuele asbestverdachte materialen in de bodem.

Aan de achterzijde van de hooiberg is op een diepte van 0,5 meter min maaiveld een betonvloer aangetroffen. Deze plaat heeft een lengte van circa 10 meter en een breedte van circa 7,5 meter. Het materiaal onder deze betonvloer is vermoedelijk asbesthoudend. Op basis van het asbestgehalte in inspectiegat 5 wordt aangenomen dat het gewogen asbestgehalte lager is dan de interventiewaarde. De dikte van de asbesthoudende laag onder de betonvloer kon niet worden vastgesteld.

Ten behoeve van de toekomstige ontwikkelingen op het terrein, zal de betonvloer verwijderd worden. Geadviseerd wordt om de betonplaat onder toezicht van een deskundige te verwijderen en om eventueel het materiaal onder de betonplaat aanvullend te onderzoeken.

##### Conclusie

Uit milieukundig oogpunt is er geen bezwaar tegen de voorgenomen nieuwbouw van een appartementencomplex, aangezien de vastgestelde verontreinigingen geen risico's voor de volksgezondheid opleveren. Bij grondwerkzaamheden op het terrein wordt geadviseerd om alert te zijn op eventuele asbestverdachte materialen in de bodem. De bodem wordt geschikt geacht voor het huidige en toekomstige gebruik (wonen).

#### *4.2.1.2 Deelgebied Noordsingel nabij 280*

##### Resultaten

Op basis van de resultaten van de chemische analyses kan het volgende worden geconcludeerd:

- de bovengrond (BG I en BG II) zijn licht verontreinigd met PAK en (BG II) is ook licht verontreinigd met lood en PCB;
- de ondergrond is niet verontreinigd;
- het grondwater is licht verontreinigd met barium, nikkel en minerale olie.



In de bovengrond en het grondwater zijn enkele lichte verontreinigingen aangetoond. De ondergrond is niet verontreinigd. Aangezien de tussenwaarden niet worden overschreden, is er geen reden om een nader onderzoek uit te voeren.

#### Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten bestaat er op grond van milieuhygiënische kwaliteit van de bodem geen bezwaar voor het toekomstige gebruik van het terrein. De vastgestelde verontreinigingen vormen geen risico's voor de volksgezondheid. De bodem wordt geschikt geacht voor het toekomstige gebruik (wonen met tuin).

#### **4.2.2 Conclusie**

De bodemkwaliteit vormt geen belemmering ten aanzien van voorliggend initiatief.

### **4.3 Ecologie**

#### **4.3.1 Algemeen**

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Sinds 1 januari 2017 is het wettelijk kader ten aanzien van gebieds- en soortenbescherming vastgelegd in de Wet natuurbescherming. Bij gebiedsbescherming heeft men te maken met Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS). Soortenbescherming gaat uit van de bescherming van dier- en plantensoorten.

#### **4.3.2 Gebiedsbescherming**

##### *4.3.2.1 Algemeen*

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.

Natuurnetwerk Nederland (NNN) (voorheen Ecologische Hoofstructuur) is de kern van het Nederlandse natuurbeleid. De NNN is in provinciale structuurvisies uitgewerkt. In voorliggend geval gaat het om het Gelders Natuurnetwerk (GNN). In of in de directe nabijheid van de NNN (of GNN) geldt het 'nee, tenzij'- principe. In principe zijn er geen ontwikkelingen toegestaan als zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied aantasten.

##### *4.3.2.2 Natura 2000-gebieden*

In de Wet natuurbescherming heeft Nederland de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn in nationale wetgeving verankerd. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies of door de Minister van EZ.

Het plangebied ligt niet binnen of nabij een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op minimaal 1 kilometer afstand van het plangebied.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling zijn twee AERIUS-berekeningen uitgevoerd ten aanzien van de stikstofdepositie als gevolg van het voornemen. Deze bestaan uit een berekening voor de aanlegfase en een berekening voor de gebruiksfase. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4 van deze toelichting. Hierna wordt het rekenresultaat besproken.

Uit de berekeningen wordt geconcludeerd dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van

Natura 2000-gebieden. Het project is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### 4.3.2.3 Gelders natuurnetwerk (GNN)

Het Gelders Natuurnetwerk (GNN), is als onderdeel van het Nederlands Natuurnetwerk (NNN) de kern van het Nederlandse natuurbeleid. Het GNN is in provinciale structuurvisies 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.

Het dichtstbijzijnde gebied dat is aangewezen als GNN is gelegen op minimaal 800 meter van het plangebied. Gezien de onderlinge afstand en de aard en omvang van de ontwikkeling, wordt gesteld dat er geen sprake is van aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van het GNN.

#### 4.3.3 Soortenbescherming

In voorliggend geval heeft Natuurbank Overijssel ter plaatse van het plangebied een quickscan natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten van het onderzoek opgenomen. Voor het volledige onderzoek wordt verwezen naar bijlage 5 van deze toelichting.

Het plangebied behoort vermoedelijk tot functioneel leefgebied van verschillende vogel-, amfibieën-, vleermuis- en grondgebonden zoogdiersoorten. Voorgenoemde soorten benutten het plangebied hoofdzakelijk als foerageergebied, maar mogelijk bezetten sommige grondgebonden zoogdiersoorten er een rust- en voortplantingsplaats, bezetten sommige amfibieënsoorten er een (winter)rustplaats, nestelen er vogels in de beplanting en bezetten vleermuizen een verblijfplaats in de woning en/of garage.

Van de vogelsoorten die in het plangebied nestelen is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van vogelnesten dienen buiten de voortplantingsperiode van vogels uitgevoerd te worden. Voor de grondgebonden zoogdier- en amfibieënsoorten die in het plangebied voorkomen geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'doden en verwonden' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties' (of de soort is niet beschermd).

De aanwezigheid van een verblijfplaats van vleermuizen in de woning en de garage aan de Zuiderzeestraatweg 506 kan op basis van het uitgevoerde onderzoek niet uitgesloten worden. Vleermuizen en hun verblijfplaats zijn strikt beschermd en mogen alleen met een ontheffing negatief beïnvloed worden. Nader onderzoek moet uitwijzen of vleermuizen een verblijfplaats in het plangebied bezetten.

De functie van het plangebied als foerageergebied voor vogels, amfibieën, grondgebonden zoogdieren is niet beschermd. Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten wordt het totale foerageergebied van vleermuizen niet aangetast; er is voldoende alternatief foerageergebied beschikbaar in de directe omgeving.

#### 4.3.4 Conclusie

Omdat de functie van de te slopen bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg 506 voor vleermuizen op basis van het uitgevoerde onderzoek niet vastgesteld kan worden, is aanvullend onderzoek conform de daarvoor geldende protocollen verplicht. De voorgenomen activiteiten leiden niet tot wettelijke consequenties in het kader van gebiedsbescherming. Bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het slopen van de bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg 506 dient aanvullend onderzoek naar de aanwezigheid van beschermde diersoorten conform de daarvoor geldende protocollen te zijn uitgevoerd, mogelijke mitigerende maatregelen zijn getroffen en mogelijke ontheffingen zijn verkregen.

## **4.4 Externe veiligheid**

### **4.4.1 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 (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

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

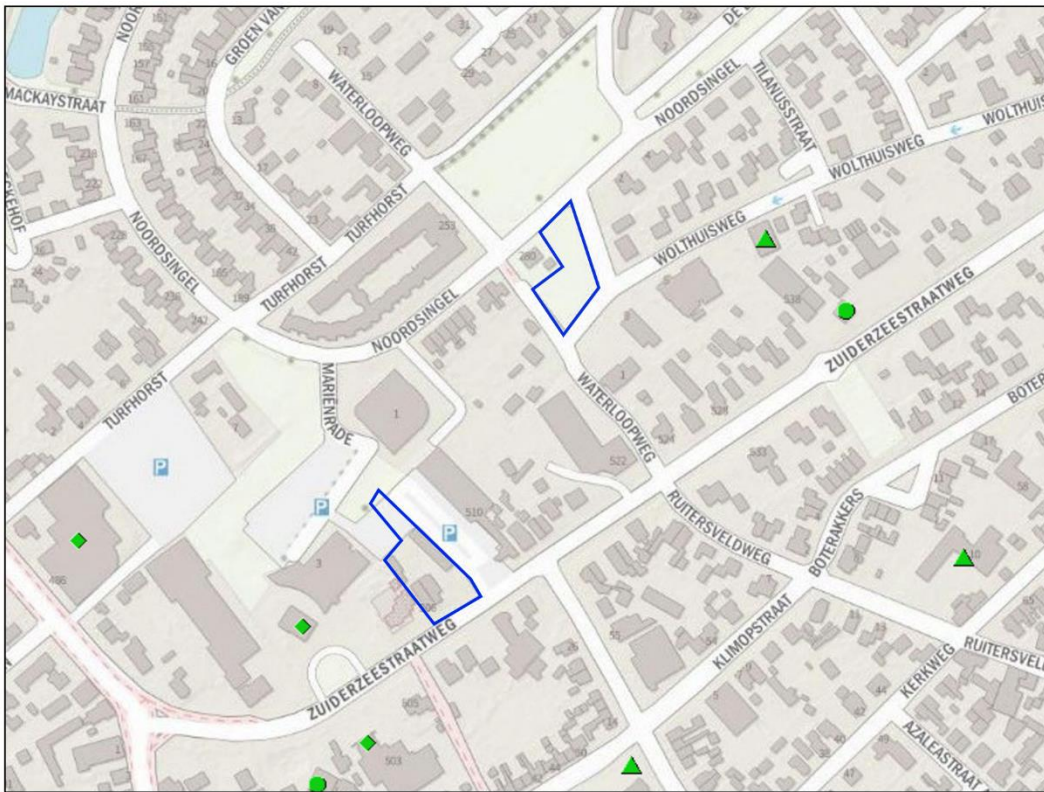
- de Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

Regelgeving ten aanzien van transport van gevaarlijke stoffen per buisleiding is vastgelegd 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.

### **4.4.2 Situatie plangebied**

Aan 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. In afbeelding 4.1 is een uitsnede van de risicokaart en de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Afbeelding 4.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

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

#### 4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat voorgenomen ontwikkeling overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake externe veiligheid.

### 4.5 Geluid

#### 4.5.1 Algemeen

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

## 4.5.2 Wegverkeerslawaai

### 4.5.2.1 Algemeen

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszones van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

### 4.5.2.2 Zuiderzeestraatweg 506

Voor het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 is door Buijvoets Bouw- en Geluidsadviesing een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Hierna zijn de resultaten uit het onderzoek opgenomen. Voor het volledige rapport wordt verwezen naar bijlage 6 van de toelichting van dit bestemmingsplan.

De geluidsbelasting ten gevolge van de Zuiderzeestraatweg-Stationsweg is lager dan de voorkeurswaarde. De geluidsbelasting ten gevolge van de Zuiderzeestraatweg en de nieuwe ontsluitingsweg (30 km/uur) inclusief 5 dB aftrek bedraagt maximaal 57 respectievelijk 50 dB en ligt boven de voorkeurswaarde van 48 dB. Op de gevels van bestaande woningen is de geluidsbelasting ten gevolge van de nieuwe ontsluitingsweg lager dan de voorkeurswaarde.

Het kan voorkomen dat een appartement van verschillende kanten belast wordt door verschillende bronnen. Een appartement dient echter over minimaal 1 geluidluwe zijde te beschikken, waarbij de buitenruimte zich aan de geluidluwe kant bevindt. Als een geluidluwe buitenruimte niet mogelijk is, dan is sprake van een onaanvaardbare situatie en wordt geen hogere waarde verleend. In dit plan bevinden 5 appartementen zich aan de belaste wegzijde en hebben geen luwe gevel/balkon en voldoen daarmee niet aan deze voorwaarde.

Geadviseerd wordt dat de balkons aan de wegzijde geheel gesloten kunnen worden uitgevoerd, met glazen panelen boven de balustrade. De bewoner heeft de keus of hij met of zonder afscherming wil zitten.

Omdat de Zuiderzeestraatweg en nieuwe ontsluitingsweg (30 km/uur) geen geluidzones hebben kan formeel geen hogere waarde worden vastgesteld. Een maximale geluidbelasting van 57 dB voor 5 appartementen is aanvaardbaar mits het binnenniveau is gewaarborgd (maximale binnenwaarde van 33 dB), dit is vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan. Voor het vaststellen van gevelmaatregelen moet worden gerekend met de cumulatieve geluidbelasting exclusief aftrek op de zuidoost-gevel maximaal 62 dB.

### 4.5.2.3 Noordsingel nabij nummer 280

In de omgeving van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280 bevinden zich uitsluitend 30 km/uur wegen die dienen ter ontsluiting van omliggende woonwijken en percelen. Uit jurisprudentie blijkt dat 30 km/uur wegen in de beoordeling moeten worden meegenomen, indien vooraf aangenomen had kunnen worden dat deze wegen een geluidbelasting veroorzaken die hoger ligt dan de voorkeursgrenswaarde (48 dB).

Zoals aangegeven dienen omliggende wegen uitsluitend ter ontsluiting van omliggende woonwijken en percelen. De verkeersintensiteit op deze wegen is beperkt. Redelijkerwijs kan uit worden gegaan van een situatie waarbij de geluidsbelasting op de beoogde woningen onder de

voorkeurswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh ligt. Hiermee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280.

#### **4.5.3 Railverkeerslawaai**

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

#### **4.5.4 Industrielawaai**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect Industrielawaai buiten beschouwing gelaten. In paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op (individuele) milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied.

#### **4.5.5 Conclusie**

Geconcludeerd wordt dat de Wet geluidhinder geen belemmering vormt voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling. Zoals aangegeven is voor het beoogde appartementengebouw aan de Zuiderzeestraatweg 506 een bepaling opgenomen in de regels dat ten tijde van de aanvraag voor omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de maximale binnenwaarde van 33 dB aangetoond dient te worden voor geluidgevoelige ruimten.

### **4.6 Luchtkwaliteit**

#### **4.6.1 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 betekende 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 betekende 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 betekende 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 betekende mate bijdragen' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

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:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;

- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de Regeling NIBM;
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

#### **4.6.2 Situatie plangebied**

Ter plaatse van het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 bestaat het voornemen om een verbindingsweg tussen de Zuiderzeestraatweg en de Marienrade te realiseren. De aanleg van de verbindingsweg zorgt voor een verbeterde toegankelijkheid van functies rondom de Marienrade, zoals multifunctioneel centrum de Brinkhof. Op dit moment in de Marienrade ontsloten door een verbindingsweg op de Noordsingel. Deze verbindingsweg zal na realisatie van de verbindingsweg op de Zuiderzeestraatweg ongeschikt worden gemaakt voor autoverkeer om zogenaamd 'sluipverkeer' te voorkomen.

De aanleg van de verbindingsweg Zuiderzeestraatweg – Marienrade resulteert slechts in een verplaatsing van verkeersbewegingen en zorgt er niet voor dat het aantal verkeersbewegingen zal toenemen.

Wat betreft de realisatie van het appartementen gebouw met 10 appartementen, de 6 seniorenwoningen en de vrijstaande woning wordt gelet op de in 4.6.1. beschreven gevallen, geconcludeerd dat niet in betekenende mate wordt bijgedragen aan de luchtverontreiniging. Door voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van een onevenredige toename van verkeersbewegingen. Voorgenomen initiatief zal dan ook geen (onevenredig) negatief effect hebben op de luchtkwaliteit.

Tot slot wordt opgemerkt dat dit initiatief niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het 'Besluit gevoelige bestemmingen'.

#### **4.6.3 Conclusie**

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling zoals opgenomen in dit bestemmingsplan.

### **4.7 Bedrijven en Milieuzonering**

#### **4.7.1 Algemeen**

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

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

#### **4.7.2 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.

In voorliggend geval wordt uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit vanwege de aanwezigheid van verschillende functies in de directe nabijheid zoals, detailhandel, maatschappelijke functies en wonen.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstanden 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

### 4.7.3 Situatie plangebied

#### 4.7.3.1 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 te worden 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).

Wat betreft de beoogde verbindingsweg Zuiderzeestraatweg – Marienrade wordt opgemerkt dat dit, in het kader van bedrijven en milieuzonering, geen milieugevoelige functie is. Anderzijds brengt de verbindingsweg geen milieubelasting met zich mee (behalve wegverkeerslawaaï). Het aspect wegverkeerslawaaï is behandeld in paragraaf 4.5. Voor het overige behoeft het aspect bedrijven en milieuzonering ten aanzien van de verbindingsweg geen verdere toetsing. Hierna wordt ingegaan op de beoogde woningen en appartementen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

#### 4.7.3.2 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 ordening. 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.

De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving, waardoor er geen sprake is van aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.



#### 4.7.3.3 *Interne werking*

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe milieugevoelige functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. Omgekeerd gaat het om de vraag of bestaande functies in de omgeving belemmerd worden in de bedrijfsvoering door de nieuwe milieugevoelige functies.

De in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling maakt nieuwe milieugevoelige objecten mogelijk, namelijk de woonfunctie.

In de directe omgeving van het plangebied zijn uitsluitend bedrijven en functies aanwezig die op basis van de VNG-brochure aangemerkt worden als milieucategorie 1 of 2 bedrijven. Voor dergelijke bedrijven geldt, uitgaand van omgevingstype gemengd gebied, een maximale richtafstand van 10 meter. Omdat binnen een straal van 10 meter rondom de beoogde woningen en het appartementengebouw dergelijke bedrijven niet aanwezig zijn, mag er van worden uitgegaan dat er sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

#### 4.7.4 **Conclusie**

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

### 4.8 **Water**

#### 4.8.1 **Europees beleid**

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

#### 4.8.2 **Rijksbeleid**

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

#### 4.8.3 **Provinciaal beleid**

Het Provinciaal Waterplan Gelderland 2010-2015 is onderdeel van de Omgevingsvisie Gelderland en mede kader voor de wijze waarop omgegaan wordt met water in het plangebied. Het waterplan is beschreven aan de hand van een aantal thema's zoals landbouw, wateroverlast, watertekort, natte natuur, grondwaterbescherming en hoogwaterbescherming. Hierbij is rekening gehouden met de Europese kaderrichtlijn water en het beleid.

#### 4.8.4 **Beleid Vallei en Veluwe**

Op 30 september 2015 is het Waterbeheerprogramma 2016-2021 vastgesteld. De afgelopen jaren is veel bereikt, maar tegelijk staan er voor de komende jaren nieuwe uitdagingen. In het waterbeheerprogramma beschrijft het waterschap haar ambities en doelen voor het waarborgen

van de waterveiligheid, het zorgen voor voldoende én schoon oppervlaktewater, het zuiveren van afvalwater en het verder ontwikkelen van de vele samenwerkings- en innovatiemogelijkheden.

Het Waterbeheerprogramma (WBP) geeft de koers aan die het waterschap wil gaan varen en beoogt daarmee twee dingen. Ten eerste inzicht geven aan alle gebruikers en partners in het werkgebied in de doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar gaat bereiken. Ten tweede de koers intern bij het waterschap, als spoorboekje, expliciet maken en vastleggen.

#### **4.8.5 Beleid Gemeente Oldebroek**

In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Vallei en Veluwe'. Het is wenselijk dat het hemelwater wordt afgekoppeld en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

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

#### **4.8.6 Watertoets**

##### *4.8.6.1 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, toegang verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

##### *4.8.6.2 Waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied*

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over voorliggend initiatief door gebruik te maken van de digitale watertoets. De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de 'korte procedure' van de watertoets is toegepast. De standaardwaterparagraaf behorende bij de korte procedure is opgenomen in bijlage 7. Hierna vindt een beknopte toelichting op de waterhuishouding plaats.

Afvalwater afkomstig van de beoogde nieuwe wooneenheden wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Ten aanzien van het hemelwater is het uitgangspunt om dit ter borgen op het eigen terrein (40 mm berging), met een overloop naar een door de gemeente aan te leggen hemelwaterriool waarbij het water wordt afgevoerd naar een wadi.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit

betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

## **4.9 Besluit milieueffectrapportage**

### **4.9.1 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 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.

### **4.9.2 Situatie plangebied**

#### *4.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming*

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is op ten minste 1 kilometer van het plangebied gelegen. Zoals in paragraaf 4.3.2.2 en bijlage 3 (AERIUS berekening) van deze toelichting is beschreven is er voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatieve effecten heeft op de instandhoudingsdoelstelling van Natura 2000-gebieden. Het voornemen is in het kader van de Wet natuurbescherming, ten aanzien van de effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden, niet vergunningsplichtig.

#### *4.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.*

De voorgenomen ontwikkeling wordt mogelijk gemaakt door het partieel herzien van het geldende bestemmingsplan. Dit betekent dat voorliggende ontwikkeling 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 van het Besluit m.e.r. en is daarom niet direct m.e.r.-plichtig. Op basis van onderdeel D kan de in dit plan besloten ontwikkeling worden aangemerkt als: *'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'*.

De ontwikkeling in dit bestemmingsplan is m.e.r.-beoordelingsplichtig indien de volgende drempelwaarden worden overschreden:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer.

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

Bij vergelijking van de mogelijkheden van dit plan met de drempelwaarden uit onderdeel D van het Besluit m.e.r. is de conclusie dat sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Tevens blijkt uit dit hoofdstuk en hoofdstuk 6 dat dit bestemmingsplan geen belangrijk nadelige milieugevolgen heeft, die het doorlopen van een m.e.r.-procedure noodzakelijk maken.

#### **4.9.3 Conclusie**

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Tevens zijn geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Echter, ook onder deze drempelwaarde kan een m.e.r.-beoordeling gelden, als het plan nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Dit is in voorliggende situatie naar verwachting niet het geval. Gelijktijdig met het vaststellen van het ontwerpbestemmingsplan hebben Burgemeester en Wethouders besloten, gelet op artikel 7.17, eerste lid, van de Wet milieubeheer, dat voor onderhavig plan geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

### **4.10 Kabels en leidingen**

#### **4.10.1 Algemeen**

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

##### *Aardgastransportleidingen:*

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

##### *Hoogspanningsleidingen:*

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

##### *Rioolleidingen*

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

##### *Watertransportleidingen*

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

##### *Straalverbindingen*

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

##### *Kabels en niet planologisch relevante leidingen*

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen

een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders 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.

#### **4.10.2 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 Planuitgangspunten

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de bestaande situatie in het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de gewenste ontwikkeling ingegaan.

### 5.1 Het plan

#### 5.1.1 Algemeen

Het voornemen gaat uit van het slopen van de twee-onder-één-kapwoning en bijhorende bebouwing aan de Zuiderzeestraatweg 506. Op dit moment staat één van de woningen leeg en wordt de andere bewoond. Er is gezocht naar een geschikte locatie om voor de huidige bewoner een nieuwe woning te realiseren, teneinde de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Deze locatie is gevonden aan de Noordsingel nabij nummer 280.

Aan de Zuiderzeestraatweg 506 bestaat het voornemen om een appartementengebouw met 10 levensloopbestendige woonappartementen te realiseren. Levensloopbestendig houdt in voorliggend geval in dat de appartementen op de verdiepingen met een lift begaanbaar zijn. Ten oosten en noordoosten van het beoogde appartementengebouw wordt een nieuwe verbindingsweg tussen de Zuiderzeestraatweg en de Marienrade gerealiseerd. Aanleg van de nieuwe verbindingsweg zorgt voor een verbetering van de toegankelijkheid van functies rondom de Marienrade, zoals multifunctioneel centrum de Brinkhof.

Aan de Noordsingel nabij nummer 280 is, naast de voorgenoemde vrijstaande woning, beoogd een zestal seniorenwoningen te realiseren. Het realiseren van seniorenwoningen op deze locatie is vanwege de nabijheid van dagelijkse voorzieningen en het verpleeg- en verzorghuis Turfhorst zeer geschikt.

#### 5.1.2 Stedenbouwkundige beschrijving

Van belang is dat de beoogde ontwikkeling past in het huidige straatbeeld en stedenbouwkundige opzet in de omgeving.

##### Zuiderzeestraatweg 506

Het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 maakt onderdeel uit van de 'Gebiedsvisie Marienrade Wezep'. De Zuiderzeestraatweg is een historische drager van Wezep en vormt hier de zuidgrens van het plangebied Marienrade. Vroeger de hoofdontsluitingsweg van Wezep, een verbindingsweg van Amersfoort naar Zwolle aangelegd in 1830. Een 60 kilometer lange route door dorpskernen en langs landgoederen. De klinkerbestrating en de begeleidende bomenrijen en de historische panden ademen nog steeds de sfeer uit van deze belangrijke verkeersfunctie. De bebouwing langs de straatweg kenmerkt zich als een bebouwingslint en is vaak gerelateerd aan het landschap. Het beeld is in de dorpskern gevarieerd. Voorerven en bomen ondersteunen hier het karakter van de weg. Veel van deze karakteristieken zijn verdwenen door grote verkeerskundige ingrepen en wijzigingen in het bebouwingsbeeld. Ook het bestraten van voorterreinen en ontbrekende erfbeplating en bomen langs de weg hebben de allure van de weg gedegradeerd tot een gewone weg als andere wegen. De doorgaande functie is inmiddels verdwenen door de aanleg van de A28 en de Rondweg in Wezep. Er zijn zo weer kansen om de straatweg weer meer een verblijfskarakter te geven en in te richten als groene drager van het dorp. Voor ontwikkelingen is het belangrijk de hier nog aanwezige sfeer te respecteren en waar nodig te versterken. Maat, schaal en architectuur moeten passen in dit beeld. Aandachts- / uitgangspunt is het handhaven en waar mogelijk versterken van de ruimtelijke karakteristiek. De twee nieuwe woongebouwen worden op een tweetal locaties naast elkaar gebouwd. De gebouwen zijn individueel geplaatst in een groene tuinsetting. Voor de beeldkwaliteit is het belangrijk dat er goede aandacht wordt besteed aan de aansluiting met het openbaar gebied. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein achter de gebouwen. De percelen worden afgescheiden door middel van een groene haag.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de gebiedsvisie kaart opgenomen. Het deelgebied Zuiderzeestraatweg 506 is aangegeven met de rode contour.



Afbeelding 5.1 Gebiedsvisie kaart Mariënrade Wezep (Bron: gemeente Oldebroek)

Het beoogde appartementengebouw aan de Zuiderzeestraatweg 506 wordt qua stedenbouwkundig ontwerp uitgevoerd als zijnde een 'vrijstaand huis'. Het gebouw wordt georiënteerd op de Zuiderzeestraatweg. De tien appartementen zijn voorzien op alle bouwlagen, vier appartementen op de eerste en tweede bouwlaag en twee appartementen op de derde bouwlaag. Alle appartementen worden voorzien van een balkon. De balkons worden georiënteerd op de Zuiderzeestraatweg en het parkeerterrein aan de noordzijde.

Beoogd wordt om onder het appartementengebouw een half verdiepte parkeerkelder te realiseren, daarnaast worden er buitenparkeerplaatsen gerealiseerd ten noorden van het appartementengebouw en langs de aan te leggen nieuwe verbindingsweg ten oosten/noordoosten van het appartementengebouw. De parkeerplaatsen en de parkeerkelder behorend bij het appartementen gebouw zijn toegankelijk aan de noordzijde van het gebouw en worden ontsloten op het reeds aanwezige parkeerterrein nabij het Multifunctioneel Centrum Wezep (Mariënrade 3).

In afbeelding 5.1 is een situatietekening opgenomen, afbeelding 5.2 omvat een gevelimpressie van het beoogde appartementengebouw.



Afbeelding 5.2 Gevelimpressie Zuiderzeestraatweg 506 (Bron: Slaa+Asselt Architecten)

### Noordsingel nabij nummer 280

Zoals aangegeven gaat voorgenomen ontwikkeling uit van het realiseren van een vrijstaande woning en zes seniorenwoningen ter plaatse van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280.

De vrijstaande woning is georiënteerd op de Noordsingel en wordt gepositioneerd ten noordoosten van de woning Noordsingel 280. Bij de positionering vorm en omvang van de woning wordt rekening gehouden met het stedenbouwkundige beeld in de omgeving aan de Noordsingel. Dit wordt gewaarborgd door rekening te houden met de voorgevelrooilijn in de omgeving. Daarnaast zal qua bouwmogelijkheden aangesloten worden op de bestemming 'Wonen - 1' van het bestemmingsplan "Wezep Noord 2009".

Nabij dit deelgebied, langs de Noordsingel, is overwegend sprake van vrijstaande woningen. Het realiseren van de beoogde vrijstaande woning wordt dan ook als passend beschouwd. De woning wordt door middel van een in- en uitrit ontsloten op de Neder Enckweg.

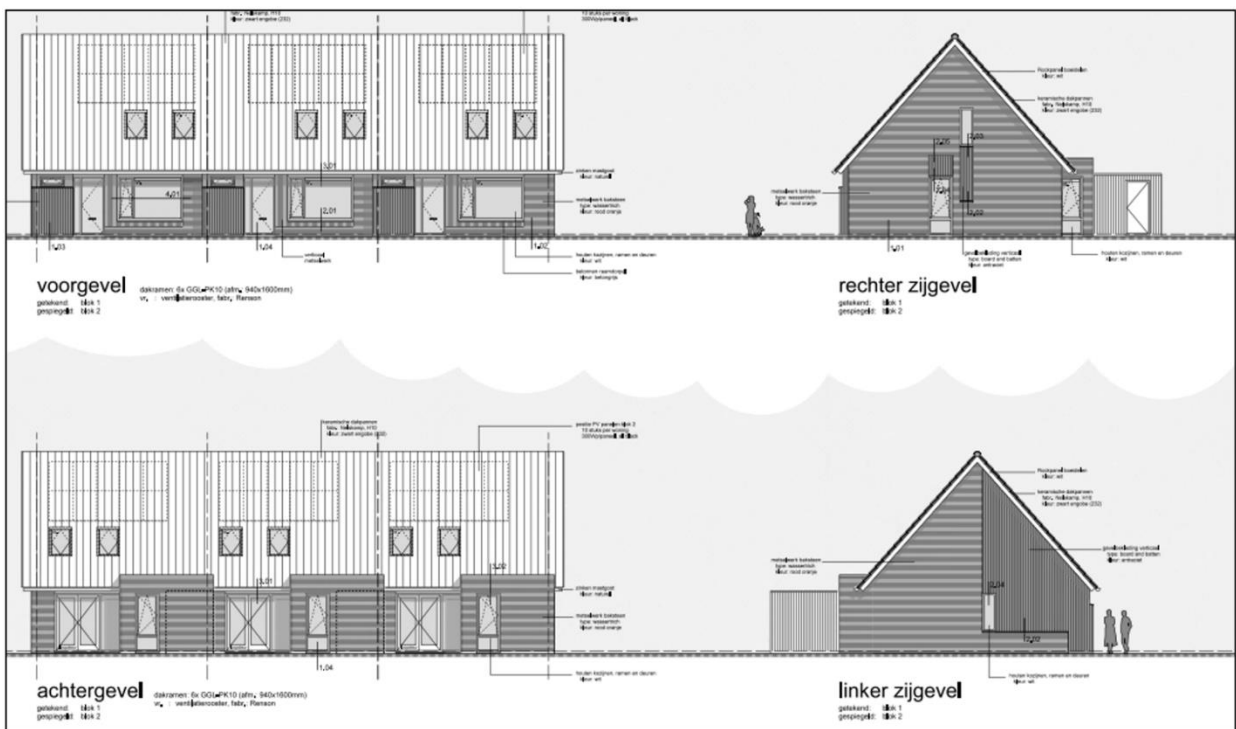
Op het achtererf worden de zes seniorenwoningen in twee rijen van drie gerealiseerd. Deze bebouwing sluit aan op het gevarieerde beeld bij de Wolthuisweg/Neder Enckweg en de Waterloopweg. Hierbij worden drie woningen georiënteerd op de Waterloopweg en de overige drie op de Neder Enckweg.

In afbeelding 5.3 is een situatietekening opgenomen van de beoogde situatie ter plaatse van het deelgebied Noordsingel nabij nummer 280.





Afbeelding 5.3 Beoogde situatie Noordsingel nabij nummer 280 (Bron: Slaa+Asselt Architecten)



Afbeelding 5.4 Gevelimpressies seniorenwoningen Noordsingel nabij nummer 280 (Bron: Slaa+Asselt Architecten)

## 5.2 Verkeer en parkeren

### 5.2.1 Algemeen

Bij het opstellen van bestemmingsplannen moet rekening worden gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat door een nieuwe ontwikkeling.

### 5.2.2 Verkeer

#### 5.2.2.1 Zuiderzeestraatweg 506

##### **Appartementengebouw**

Qua functie, woningtype, stedelijke zone en aantallen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Woningen
- Woningtype: Koop, etage, midden
- Stedelijke zone: Schil centrum

De verkeersgeneratie per woning bedraagt op basis van bovenstaande uitgangspunten gemiddeld 5,9 per weekdagemaal. Op basis van tien appartementen komt dit neer op een toename van 59 verkeersbewegingen per weekdagemaal. Opgemerkt wordt dat ter plaatse een bestaande vrijstaande woning wordt gesloopt. De verkeersbewegingen behorend bij een vrijstaande woning bedragen gemiddeld 8,1 per weekdagemaal. Per saldo is er dus sprake van een toename van maximaal  $(59-8,1=)$  50,9 verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De Zuiderzeestraatweg en nabijgelegen omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om deze (beperkte) toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

##### **Verkeerscirculatie**

BVA verkeersadviezen heeft in het kader van de gebiedsvisie Mariënrade, waar de beoogde ontsluitingsweg onderdeel van uitmaakt, onderzoek gedaan naar drie verkeerscirculatievarianten. Het gehele onderzoek is opgenomen in bijlage 8. Hierna wordt ingegaan op de belangrijkste uitkomsten en conclusies.

Zoals aangegeven is onderzoek gedaan naar drie verkeerscirculatievarianten, te weten:

- Basissituatie (geen autoverbinding Mariënrade);
- Toevoegen verbinden Mariënrade en afsluiten Waterloopweg/Nederenckweg (variant 1);
- Verbinding Mariënrade en Waterloopweg/Nederenckweg beide open (variant 2).

Uit het onderzoek blijkt dat de impact van de nieuwe verbinding via de Mariënrade voor de achterliggende woonwijk beperkt zal zijn. De doorsteek leidt niet tot wezenlijk andere routes van en naar het noordelijke deel van de woonwijk, die ontsloten wordt door de Noordsingel. Ook de uitwisseling tussen deze wijk en het centrum van Wezep is beperkt. Het aanleggen van een nieuwe auto verbinden naar Wezep Noord via de Mariënrade heeft positief (lees: verminderend) effect op de hoeveelheid verkeer op de route Waterloopweg/Wolthuisweg/Nederenckweg.

Het openhouden van beide verbindingen voor auto – en langzaam verkeer heeft dus de voorkeur. Echter, door de wijkraad Wezep Noord en omwonenden is aangegeven dat de verbinding Waterloopweg/Wolthuisweg/Nederenckweg verkeersonveilig is.

Om de verkeersonveiligheid op de aansluiting Wolthuisweg – Waterloopweg aan te pakken zijn een aantal acties ondernomen:

1. Overleg met Boni om te onderzoeken of de vrachtwagens tijdens het lossen niet meer op de Waterloopweg staan. Om meer ruimte te maken zal de losplaats bouwkundig gewijzigd moeten worden. Op dit moment worden de kosten van de aanpassing inzichtelijk gemaakt.
2. Overleg met Fysiotherapie praktijk Slot en Keerssemeekers over aanpassing van de groene erfafscheiding om het uitzicht in de bocht te verbeteren.

3. Verruiming van de bocht Wolthuisweg – Waterloopweg opnemen in de planvorming van de herontwikkeling van de locatie Noordsingel 280 naar woningbouw.
4. Verkeerskundig onderzoek naar aanpassing van de verkeersstructuur ter plaatse.

De conclusie hiervan is dat het verbeteren van de aansluiting Wolthuisweg met de Waterloopweg met een voorrangregeling de beste optie is. De bocht wordt verruimd/verlegd in noordelijke richting waardoor meer verkeerruimte en beter uitzicht ontstaat. Hierdoor is het niet noodzakelijk om de groene erfafscheiding van de fysiotherapiepraktijk aan te passen. Het verkeer, dus met name de fietsers, op de Waterloopweg krijgen voorrang op de Wolthuisweg. Ook de nieuw te bouwen woningen blijven goed ontsloten. De voorrangregeling kan versterkt worden met de plaatsing van een drempel.

#### 5.2.2.2 Noordsingel nabij nummer 280

Qua functie, woningtype, stedelijke zone en aantallen worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Functie: Woningen
- Woningtype: Koop, tussen/hoek en koop, vrijstaand
- Stedelijke zone: Schil centrum

Wat betreft de tussen/hoek woningen (seniorenwoningen) bedraagt de verkeersgeneratie per woning, op basis van bovenstaande uitgangspunten, gemiddeld 7,3 per weekdagemaal. Wat betreft de vrijstaande woning bedraagt de verkeersgeneratie per woning, op basis van bovenstaande uitgangspunten, gemiddeld 8,1 per weekdagemaal. Op basis van vorenstaande is er sprake van een toename van  $(7,3 \cdot 6 + 8,1) = 51,9$  verkeersbewegingen per weekdagemaal.

De Noordsingel, Nederenckweg, Wolthuisweg en overige nabijgelegen omliggende wegen zijn in voldoende mate ingericht om deze (beperkte) toename van verkeersbewegingen eenvoudig en veilig af te kunnen wikkelen.

### 5.2.3 Parkeren

#### 5.2.3.1 Parkeernota Oldebroek

De gemeente Oldebroek beschikt over een eigen parkeernota (Parkeernota Oldebroek). 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 (inclusief fietsparkeernormen) zijn daarbij een toetsingskader. Voorliggende ontwikkeling is hieraan getoetst.

Bij de toetsing aan de normen hanteert de gemeente een vaste parkeernorm voor alle functies binnen de bebouwde kom. Deze is vergelijkbaar met de maximale norm van "schil centrum" van de CROW. De gemeente maakt daarbij geen onderscheid in geografische ligging (centrum, schil, rest bebouwde kom). Belangrijk is dat het parkeren zo veel mogelijk op eigen erf plaatsvindt. Voor bezoekers wordt rekening gehouden met een norm van 0,3 parkeerplaats, die in de openbare ruimte gevonden kan worden, maar op maximaal 100 meter van de functie waar deze bij hoort. Garages zonder oprit of met te weinig oprit voor een auto worden niet meegeteld. Dubbelgebruik is mogelijk, maar de mogelijkheden hiervoor moeten door middel van een onderzoek worden aangetoond.

In het kader van voorgenomen ontwikkeling dient gekeken te worden naar de extra parkeerbehoefte. Hierna worden beide deelgebieden getoetst aan de gemeentelijke parkeernota.

#### 5.2.3.2 Zuiderzeestraatweg 506

Het voornemen aan de Zuiderzeestraatweg 506 voorziet in het realiseren van een appartementengebouw met tien appartementen. In voorliggend geval wordt uitgegaan van het woningtype 'koop, etage, midden', hiervoor is een parkeernorm van 2,1 parkeerplaatsen per appartement opgenomen. Omdat het voornemen voorziet in het realiseren van tien appartementen zijn er  $(2,1 \cdot 10 =)$  21 parkeerplaatsen benodigd om te voldoen aan de gemeentelijke parkeernorm.

Voorgenomen ontwikkeling aan de Zuiderzeestraatweg 506 gaat uit van het realiseren van een parkeerkelder onder het te realiseren appartementengebouw. In de kelder is ruimte voor tien parkeerplaatsen. Daarnaast worden er acht parkeerplaatsen op eigen terrein ten noorden van het appartementen gebouw worden gerealiseerd. De overige twee parkeerplaatsen kunnen op de plaatsen in de naastgelegen openbare ruimte worden opgevangen. Gelet op het vorenstaande wordt geconcludeerd dat er sprake is voldoende parkeergelegenheid.

#### 5.2.3.3 Noordsingel nabij nummer 280

Het voornemen aan de Noordsingel nabij nummer 280 voorziet in het realiseren van zes seniorenwoningen en één vrijstaande woning. Voor de seniorenwoningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,2 parkeerplaats per woning, wat neerkomt op een parkeerbehoefte van  $(6 \cdot 2,2 =)$  13,2 parkeerplaatsen. Ten behoeve van de zes seniorenwoningen worden elf parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Hiermee wordt strikt genomen niet voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm zoals opgenomen is de 'Parkeernota Oldebroek'. Om duurzame mobiliteit te bevorderen krijgen de zes seniorenwoningen één elektrische deelauto. Daarmee is er ook geen noodzaak om meer dan elf parkeerplaatsen voor zes seniorenwoningen aan te leggen omdat de deelauto door meerdere huishoudens gebruikt kan worden.

Voor de vrijstaande woning wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen. Gelet op de omvang van de kavel is er voldoende ruimte om op het eigen erf in de parkeerbehoefte te voorzien.

#### 5.2.4 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er vanuit verkeerskundig oogpunt geen bezwaren zijn tegen de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

## Hoofdstuk 6 Plansystematiek

### 6.1 Toelichting op de plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan 'Buitengebied, Oude Kerkweg 5' heeft betrekking op een perceel met recreatiewoning in Hattemerbroek, gemeente Oldebroek.

De basis voor het betreffende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Buitengebied, Mulligen', zodat het plan qua opzet en inhoud in overeenstemming is met bestemmingsplannen in de gemeente Oldenbroek.

#### 6.1.1 Opbouw van de regels

##### 6.1.1.1 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.

##### 6.1.1.2 Inleidende regels

###### Begrippen

In artikel 1 zijn omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

###### Wijze van meten

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten (Artikel 2) uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt de digitale verbeelding.

### 6.1.1.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemmingen. De regels zijn onderverdeeld in o.a:

- Bestemmingsomschrijving: Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.
- Bouwregels: In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- Afwijken van de bouwregels: Op basis van deze regels hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels in het plan.
- Specifieke gebruiksregels: In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstallen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd.
- Afwijken van de gebruiksregels: Deze afwijking geeft burgemeester en wethouders de bevoegdheid om met omgevingsvergunning af te wijken van functies die in eerste aanleg strijdig zijn met de bestemmingsomschrijving of de specifieke gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk: Omgevingsvergunningenstelsel voor het slopen van bouwwerken.

In paragraaf 6.1.2 worden de bestemmingen nader toegelicht en wordt aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze bestemming is gekozen.

### 6.1.1.4 Algemene regels

- Anti-dubbeltelregel (Artikel 6): Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengeblijven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.
- Algemene bouwregels (Artikel 7): Dit artikel bevat diverse regels parkeer-, laad- en losruimte.
- Algemene afwijkingsregels (Artikel 8): In deze regel is aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om bij een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.
- Algemene procedureregels (Artikel 9): In deze regels zijn voorbereidingsprocedure regels opgenomen ten behoeve van een besluit tot het stellen van nadere eisen.

### 6.1.1.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

## 6.1.2 Bestemmingen

### Tuin (artikel 3)

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met daaraan ondergeschikt speelvoorzieningen, parkeren en (delen van) overkappingen en ondergeschikte bouwdelen (waaronder erkers).

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.

#### Verkeer (artikel 4)

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn hoofdzakelijk bestemd voor groenvoorzieningen, paden, pleinen, straten, wegen en parkeervoorzieningen.

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

#### Wonen (artikel 5)

Deze bestemming is toegekend aan de beoogde locatie van de appartementengebouw, de aaneengebouwde woningen en de vrijstaande woning. De voor 'Wonen' aanwezen 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) en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen.

In de bouwregels is onder andere bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend binnen een bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal woningen. Per bouwvlak is op de verbeelding aangegeven hoeveel woningen er maximaal per bouwvlak zijn toegestaan.

Daarnaast is door middel van aanduidingen aangegeven welke type woningen er per bouwvlak zijn toegestaan. Er is hierbij een onderscheid gemaakt in 'vrijstaand', 'aaneengebouwd' en 'gestapeld'. Voor de goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding aanduidingen opgenomen. Per bouwvlak is de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting is vastgelegd dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting' (deze is gelegd op de locatie van het beoogde appartementengebouw aan de Zuiderzeestraatweg 506) dat aan de maximale binnenwaarde van 33 dB voor geluidgevoelige ruimten moet worden voldaan.

## **6.2 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 7      Uitvoerbaarheid van het plan**

De bestemmingsplanherziening kan uitvoerbaar worden geacht op basis van de zojuist beschreven hoofdstukken. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling is in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening'.

### **7.1      Economische uitvoerbaarheid**

Artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening stelt dat de gemeenteraad gelijktijdig met de vaststelling van het bestemmingsplan moet besluiten om al dan niet een exploitatieplan vast te stellen. Hoofdregel is dat een exploitatieplan moet worden vastgesteld bij elk bestemmingsplan. Er zijn echter uitzonderingen. Het is mogelijk dat de raad verklaart dat met betrekking tot een bestemmingsplan geen exploitatieplan wordt vastgesteld indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins is verzekerd of het stellen van nadere eisen en regels niet noodzakelijk is.

In het voorliggende geval wordt een samenwerkingsovereenkomst en een anterieure overeenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente. In de anterieure overeenkomst wordt tevens het risico van planschade opgenomen, zodat het kostenverhaal voor de gemeente volledig is verzekerd. Dit brengt met zich mee dat vaststelling van een exploitatieplan achterwege kan blijven.

### **7.2      Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De wetgever regelt de procedures omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan en is wat inspraak betreft volgens de Wet ruimtelijke ordening niet gebonden aan procedureregels.

In geval van voorgenomen ontwikkeling aan de Zuiderzeestraatweg 506 hebben er raads gesprekken met de buurt plaatsgevonden. Ten aanzien van de ontwikkeling aan de Noordsingel nabij 280 heeft er een buurtoverleg plaatsgevonden. Korthedshalve wordt verwezen naar paragraaf 8.2.



## **Hoofdstuk 8      Inspraak, overleg en zienswijzen**

### **8.1    Algemeen**

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instantie waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wro geen procedureregels en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld.

De gemeentelijke inspraakverordening bepaalt dat het bestuursorgaan zelf kan besluiten of inspraak wordt verleend bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid. Met betrekking tot het voorliggende plan wordt geen formele inspraakprocedure gevolgd.

### **8.2    Vooroverleg**

#### 8.2.1    Algemeen

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet in het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

#### 8.2.2    Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

#### 8.2.3    Provincie Gelderland

Het plan wordt in het kader van vooroverleg naar de provincie toegezonden.

#### 8.2.4    Waterschap Vallei & Veluwe

In het kader van de watertoets heeft er een digitale watertoets plaatsgevonden via de website [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Op basis van deze toets is de 'korte procedure' van toepassing. Het watertoetsresultaat is opgenomen als bijlage 6 van deze toelichting. Het waterschap geeft een positief wateradvies.

### **8.3    Inspraak**

Aangezien voorliggend initiatief kleinschalig van aard is, is afgezien van een voorontwerpbestemmingsplan. Wel heeft er in het kader van de voorgenomen ontwikkeling aan de Noordsingel nabij nummer 280 een buurtoverleg plaatsgevonden op 25 februari 2019, waarbij 17 omwonenden en belangstellenden aanwezig waren. Gedurende het buurtoverleg is gesproken over verschillende onderwerpen, waaronder de bouwhoogte van de seniorenwoningen, parkeren en de kavelgroottes. In bijlage 9 is een verslag van het buurtoverleg opgenomen.

In het kader van de ontwikkeling aan de Zuiderzeestraatweg 506 heeft er in januari 2019 een raads gesprek plaatsgevonden. Deze ontwikkeling maakt namelijk deel uit van de 'Gebiedsvisie Mariënrade Wezep'. Tijdens het raads gesprek is ook gesproken over de voorgenomen ontwikkeling

aan de Zuiderzeestraatweg 506 en vragen/opmerkingen van omwonenden en belangstellende beantwoord.

In het voorliggende bestemmingsplan is, voor zover mogelijk en relevant, rekenschap gehouden met de in het buurtoverleg en raadsgesprek besproken onderwerpen. Mede omdat er reeds een buurtoverleg en raadsgesprek hebben plaatsgevonden en gelet op de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling wordt er geen voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

#### **8.4 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van woensdag 20 november 2019 tot en met 31 december 2019 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk kenbaar te maken. Binnen de voorgenoemde termijn van zes weken zijn er drie zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn in hun totaliteit beoordeeld en voorzien van een reactie. De zienswijzennota maakt onlosmakelijk onderdeel uit van het raadsbesluit tot vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan.

De gemeente en initiatiefnemer zijn in gesprek gegaan met de indieners van de zienswijzen. Uitkomsten en/of resultaten van deze gesprekken zijn verwerkt in de zienswijzennota. Naar aanleiding van de zienswijzen en het overleg tussen de initiatiefnemer van het plan en indieners van de zienswijzen zijn afspraken gemaakt over de uitvoering van het plan:

- Het instellen van een parkeerverbod op een deel van de Neder Enckweg in Wezep.
- Het aanschaffen en beschikbaar stellen van één elektrische deelauto voor de zes seniorenwoningen, waardoor het plan voorziet in voldoende parkeercapaciteit.



**Bijlagen bij de toelichting**

**Bijlage 1**    *Archeologisch onderzoek*

**Bijlage 2 Bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg 506**

**Bijlage 3 Bodemonderzoek Noordsingel nabij 280**

**Bijlage 4 AERIUS berekening**

**Bijlage 5 Quickscan natuurwaardenonderzoek**



**Bijlage 6** *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai*

**Bijlage 7    *Standaardwaterparagraaf***

**Bijlage 8**    **Verkeerscirculatievarianten Mariënrade**

**Bijlage 9**    *Communicatieverslag buurtoverleg*