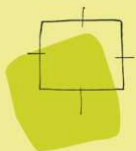


Bestemmingsplan Nijbroek 2008



gemeente voorst



BügelHajema

Plek voor ideeën

Bestemmingsplan Nijbroek 2008

Inhoud

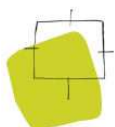
Toelichting

Regels

Plankaart

3 februari 2009

Projectnummer 254.00.02.35.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskarta



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Doel	9
1.3	Het plangebied	10
1.4	Leeswijzer	11
2	De huidige situatie	13
2.1	Ontstaansgeschiedenis	13
2.1.1	Het dorp Nijbroek	13
2.1.2	Cultuurhistorie	14
2.2	De ruimtelijke structuur	14
2.3	De aanwezige functies	17
2.3.1	Wonen	17
2.3.2	Voorzieningen	18
2.3.3	Werken	18
2.3.4	Verkeer en vervoer	19
2.3.5	Groen en water	19
3	Beleidskader	21
3.1	Inleiding	21
3.2	Rijksbeleid	21
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Regionaal beleid	22
3.5	Lokaal beleid	23
4	Randvoorwaarden en onderzoek	25
4.1	Inleiding	25
4.2	Milieu	25
4.2.1	Geluidhinder wegverkeer	25
4.2.2	Geluidhinder bedrijvigheid	26
4.3	Lucht	26
4.4	Geur	28
4.5	Bodem	28
4.6	Externe veiligheid	29
4.7	Kabels, leidingen, straalpaden	30
4.8	Flora en fauna	30
4.9	Water	30
4.10	Archeologie	33
5	Planbeschrijving	35
5.1	Inleiding	35
5.2	Uitgangspunten	35

5.3	Wonen	36
5.3.1	Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen	36
5.3.2	Beheersmaatregelen	37
5.3.3	Nieuwe woningbouw	38
5.3.4	Overige nieuwe ontwikkelingen	41
5.4	Werken	42
5.4.1	Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen	42
5.4.2	Beheersmaatregelen	42
5.4.3	Nieuwe ontwikkelingen	42
5.5	Voorzieningen	43
5.5.1	Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen	43
5.5.2	Beheersmaatregelen	43
5.5.3	Nieuwe ontwikkelingen	43
5.6	Verkeer en vervoer	44
5.6.1	Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen	44
5.6.2	Beheersmaatregelen	44
5.6.3	Nieuwe ontwikkelingen	45
5.7	Groen	45
5.7.1	Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen	45
5.7.2	Beheersmaatregelen	45
5.7.3	Nieuwe ontwikkelingen	45
5.8	Water	46
5.8.1	Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen	46
5.8.2	Beheersmaatregelen	46
6	Juridische aspecten	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Algemene uitgangspunten	48
6.3	Bestemmingsbepalingen	49
7	Economische uitvoerbaarheid	53
8	Overleg en inspraak	55
8.1	Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Bro	55
8.2	Rapportering Inspraak	55

Bijlagen

Inleiding



1.1

Aanleiding

In januari 2005 is de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst door de gemeenteraad vastgesteld. Deze toekomstvisie gaat vergezeld van een uitvoeringsprogramma, waarbinnen het programma voor de dorpen een prominente plek inneemt. Voor Nijbroek is een woningbouwprogramma geformuleerd van 30 woningen tot 2030, waarvan het merendeel voor 2015 dient te worden gerealiseerd. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Nijbroek' noodzakelijk.

RUIMTELIJKE TOEKOMST-
VISIE VOORST

Daarnaast werkt de gemeente Voorst aan een actualisering van haar bestemmingsplannen. In veel gevallen zijn deze plannen ouder dan 10 jaar, zoals in Nijbroek. Ze sluiten niet meer goed aan op nieuwe (maatschappelijke) ontwikkelingen en nieuwe inzichten ten aanzien van planmethodiek en bestemmingsplanregeling. Met de actualisatie wordt het mogelijk de planologische regeling bij de tijd te brengen en te uniformeren door middel van standaardisatie. Dit laatste komt de inzichtelijkheid en rechtsgelijkheid ten goede: een gelijke planregeling en -methodiek voor alle inwoners binnen de gemeente Voorst.

ACTUALISERING

Aanvullend op de actualisering, vindt ook een digitalisering van de bestemmingsplannen plaats. Met de digitalisering wordt de uitwisselbaarheid van de plannen verbeterd en worden de raadpleegmogelijkheden binnen de gemeente en voor de burgers vergroot.

DIGITALISERING

Het vigerende bestemmingsplan 'Nijbroek' is vastgesteld op 27 april 1981. Dit plan voorziet in een regeling voor de bestaande bebouwing en maakt het tevens mogelijk om gefaseerd 11 tot 15 nieuwe woningen toe te voegen. De meeste van deze woningen zijn voorzien aan de westzijde van het dorp aan de Dijkhuizenweg. Vervolgens hebben in de jaren hierna diverse planherzieningen plaatsgevonden als reactie op nieuwe ontwikkelingen en met als doel de daadwerkelijke realisering van één of meerdere woningen verspreid binnen het dorp.

VIGEREND BESTEMMINGS-
PLAN NIJBROEK

1.2

Doel

Het bieden van een actuele, heldere en toegankelijke planologische regeling kan worden gezien als een vanzelfsprekend uitgangspunt van het plan. Deze regeling dient voor Nijbroek de volgende twee hoofddoelen:

- het opstellen van een planologische regeling die aansluit bij de maatschappelijke behoeften en het gemeentelijke ruimtelijke (handhavings-)beleid;
- het ruimte bieden aan nieuwe woningbouw conform het woningbouwprogramma uit de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst.

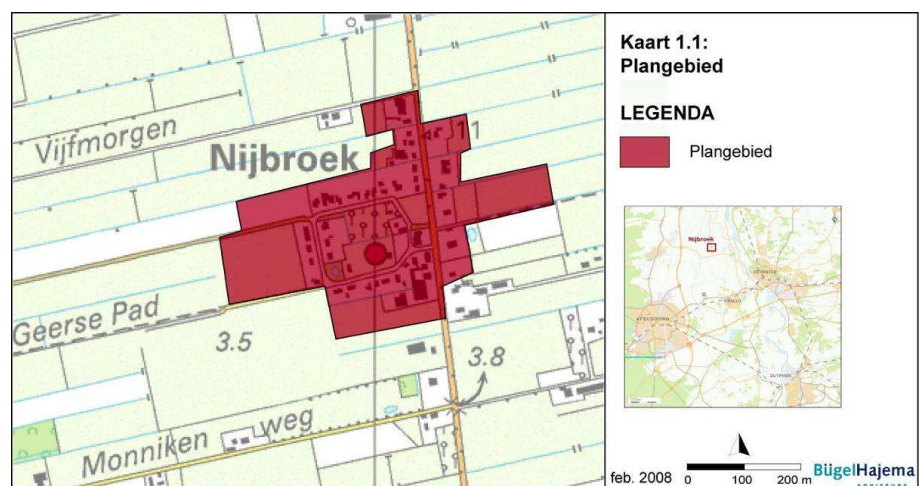
Ten aanzien van het eerste punt biedt het bestemmingsplan 'Nijbroek 2008' een eigentijdse beheersregeling, die tegemoetkomt aan de behoeften ten aanzien van het (ver-)bouwen en gebruik van woningen of andere gebouwen. In het verleden gebruikte vrijstellingen (ontheffingen) worden, waar mogelijk, bij recht verleend. Het voeren van minder ruimtelijke procedures is het gevolg. Het bieden van meer vrijheid is wel aan grenzen gebonden. Deze grenzen zijn gerelateerd aan de kwaliteit van (het beeld vanuit) de openbare ruimte in het algemeen en de mogelijke overlast of beperkingen die burens zouden kunnen ondervinden.

Voor het tweede punt toont het bestemmingsplan een meer ontwikkelend karakter. Nieuwe woningbouw voor Nijbroek wordt in het plan mogelijk gemaakt ten westen van de bestaande woningbouw aan de Dijkhuizenweg. Het gaat om een nieuw woongebied met in totaal maximaal 27 woningen.

1.3

Het plangebied

Het plangebied is weergegeven op de kaart 1.1. Het plangebied wijkt slechts weinig af van het vigerende bestemmingsplan. Toegevoegd is de nieuw geplande woonbuurt aan de westzijde van het dorp. Ook de bedrijfsuitbreiding van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de zuidzijde van het dorp is in het plan opgenomen.



1.4

Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan 'Nijbroek 2008' bestaat uit de volgende hoofdstukken:

- hoofdstuk twee: een beschrijving van de bestaande situatie. De ontstaansgeschiedenis, ruimtelijke structuur en de aanwezige functies worden hier besproken;
- hoofdstuk drie: een korte schets van het beleidskader voor zover relevant ten aanzien van (de ontwikkeling) van Nijbroek;
- hoofdstuk vier: randvoorwaarden en onderzoek ten behoeve van de planuitvoering. Hier spelen aspecten als water, geluidshinder, lucht, bodem, externe veiligheid en archeologie een rol;
- hoofdstuk vijf: de planbeschrijving. Het voorgestane ruimtelijke beleid en de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen worden hier beschreven;
- hoofdstuk zes: de juridische aspecten. De gebruikte bestemmingen worden hier verklaard;
- hoofdstuk zeven: hier komt de economische uitvoerbaarheid van het plan aan bod;
- hoofdstuk acht: de resultaten van overleg en inspraak.



Welkom in Nijbroek

De huidige situatie



2.1

Ontstaansgeschiedenis

2.1.1

Het dorp Nijbroek

Zoals de naam al aangeeft is het kerkdorp Nijbroek (of Nieuwe Broek¹) een nieuw gestichte nederzetting, maar wel één met een respectabele ouderdom. De Polder Nijbroek is één van de oudste broekontginningen binnen de gemeente. In 1328 gaf graaf Reinald II van Gelre opdracht tot de ontginning van het broekgebied ten noorden van Twello. De ontginning vroeg om een sterke verbetering van de waterhuishoudkundige situatie. Vanaf drie dijken vond de ontginning plaats: de Veluwse dijk, de Middendijk en de Zeedijk. Kenmerkend is de rationele verkaveling, die doet denken aan de Hollandse en Utrechtse veenontginningen. Bij voorkeur kreeg een uit te geven hoeve een oppervlakte van 16 morgen (ongeveer 13,7 ha. Op een kavel van 60 m breed en ongeveer 2.250 m lang). Naast deze modelmaat kwamen er ook kavels voor van 30 m breedte ('striepe' genoemd) en 90 m breed ('half erf' of 'mat' genoemd).

Midden in de polder werd op een breedte van twee modelmaten (120 m) een vierkant perceel uitgespaard met een lengte van circa 150 m. Binnen dit gebied werd de kerk gebouwd en werd een verdere groei van het dorp voorzien. Er volgen een pastorie en enkele boerderijen, maar een grote groei heeft zich verder niet voorgedaan. Daarnaast vond de grootste verdichting vooral plaats langs de Middendijk, langs de doorgaande route. Waar deze route het Geersepad kruist bij de kerk, ontstond het dorps hart. Ten westen van de Middeldijkse Wetering kwamen hier school, kerk, café en winkel bij elkaar.

Vanaf de jaren zeventig in de vorige eeuw is het dorp verder uitgebreid met bebouwing langs het Geersepad en de Dijkhuizenweg. Ten behoeve van deze bebouwing zijn een boerderij, het voormalige pastoriegebouw en de school aan het Geersepad verdwenen. Met de nieuwe bebouwing aan de Dijkhuizenweg is het middeleeuwse vierkante dorpsgebied weer zichtbaar geworden.

¹ 'broek' is een toponomie voor vochtige relatief laag gelegen gebieden, die vooral als hooi- en grasland werden gebruikt.



Kerkepad in Nijbroek



De groene ruimte rond de kerk

2.1.2

Cultuurhistorie

De Polder Nijbroek is een ontginningsgebied dat cultuurhistorisch gezien van grote waarde is. Ondanks het feit dat dit soort ontginningen nationaal gezien niet zeldzaam zijn, maakt de late ontginning ervan, in een gebied waar deze ontginningen weinig voorkomen, het gebied toch van bijzondere waarde.

Landschappelijk is de polder tot ca. 1900 altijd behoorlijk bebost geweest. Niet een dicht bosbestand; daarvoor was het gebied te nat. Deze bosschages zijn blijven bestaan tot de afwatering van het gebied verbeterde en het mogelijk werd de landerijen agrarisch in gebruik te nemen. De verschillende kavels werden van elkaar gescheiden door hagen, houtsingels of boomrijen, vaak in de vorm van populier, eik, meidoorn, wilp, iep of els.

Van de vele kerkepaden die door de polder naar de kerk liepen, zijn de van oost naar west lopende Geersepad en Kerkepad nog over.

De belangrijkste cultuurhistorische waarden van het dorp bestaan uit de middeleeuwse verkaveling rondom de kerk en de historische bebouwing. De middeleeuwse verkaveling is nog goed te zien in de loop van de Dijkhuizenweg. Daarnaast is in de loop van eeuwen de vrije ligging van de kerk (en pastorie) in een vrijwel open groene ruimte tot een aparte kwaliteit geworden. De kerk zelf is een monument. De overige bebouwing binnen het plangebied van het bestemmingsplan heeft geen monumentenstatus, maar is niet zelden beeldbepalend, zoals een aantal T-boerderijen, de voormalige winkel, de pastorie, een enkel herenhuis en de diaconiewoningen aan de Middendijk.

2.2

De ruimtelijke structuur

LIGGING EN RELATIES

Nijbroek is het noordelijkst gelegen dorp binnen de gemeente Voorst. Het dorp ligt net ten noorden van de provinciale weg (Vaassenseweg) tussen Terwolde en Vaassen. Nijbroek zelf ligt aan de Middendijk. De centrale ontginningsas in de Polder Nijbroek die doorloopt in de richting van Oene.

Het landschap rondom Nijbroek bestaat uit een ontginningslandschap met smalle lange percelen, dat in vergelijking met vroeger nu een open karakter

heeft. Met name ten oosten van het dorp is, mede dankzij landschapsherstel, een meer oorspronkelijk landschapsbeeld ontstaan met heggen, hagen en hout-singels.

De omgeving van Nijbroek maakt onderdeel uit van het voor de IJsselvallei relatief grote kommenlandschap. Structuurbepalend zijn hier de weteringen en wegbeplantingen. Structuurondersteunend zijn de erven en de veelal indrukwekkende IJsselhoeven. Voor de Polder Nijbroek is de openheid en de schaars aanwezige bebouwing karakteristiek. Deze openheid was er niet altijd. Rond 1850 waren grote delen van de polder bezet met hakhout van eik en es. Daarnaast was rondom ieder perceel een groene begrenzing aanwezig in de vorm van knotwilgen, meidoornhagen en solitaire eiken. Rond 1900 beleefde dit kleinschalige landschap haar hoogtepunt in de polder. Er kwamen vele tientallen hectares hoogstamfruit voor en de kwelafhankelijke natuur floreerde. Natte bloemrijke hooilanden kwamen veel voor. Elk perceel was ook voorzien van een drinkpoel. Een klein deel hiervan is nog aanwezig of opnieuw gegraven.

LANDSCHAPPELIJKE
STRUCTUUR

Met de modernisering van de landbouw is veel veranderd in de polder. Veel landschapselementen zijn verdwenen, waarmee de polder meer open is geworden. Daarnaast heeft het intensieve agrarische gebruik ervoor gezorgd dat de polder eentonig en te droog is geworden voor weidevogels, waaronder de kievit, grutto en tureluur.

De Middendijk vormt de enige ontsluitingsweg van het dorp en sluit aan op de Vaassenseweg. Deze weg geeft snelle verbindingen met Terwolde en Twello in het oosten en zuiden en de rijksweg A50 richting het westen. Via de Middendijk bestaat een binnendoorroute richting Twello in het zuiden en Oene/Epe in het noorden.

INFRASTRUCTUUR

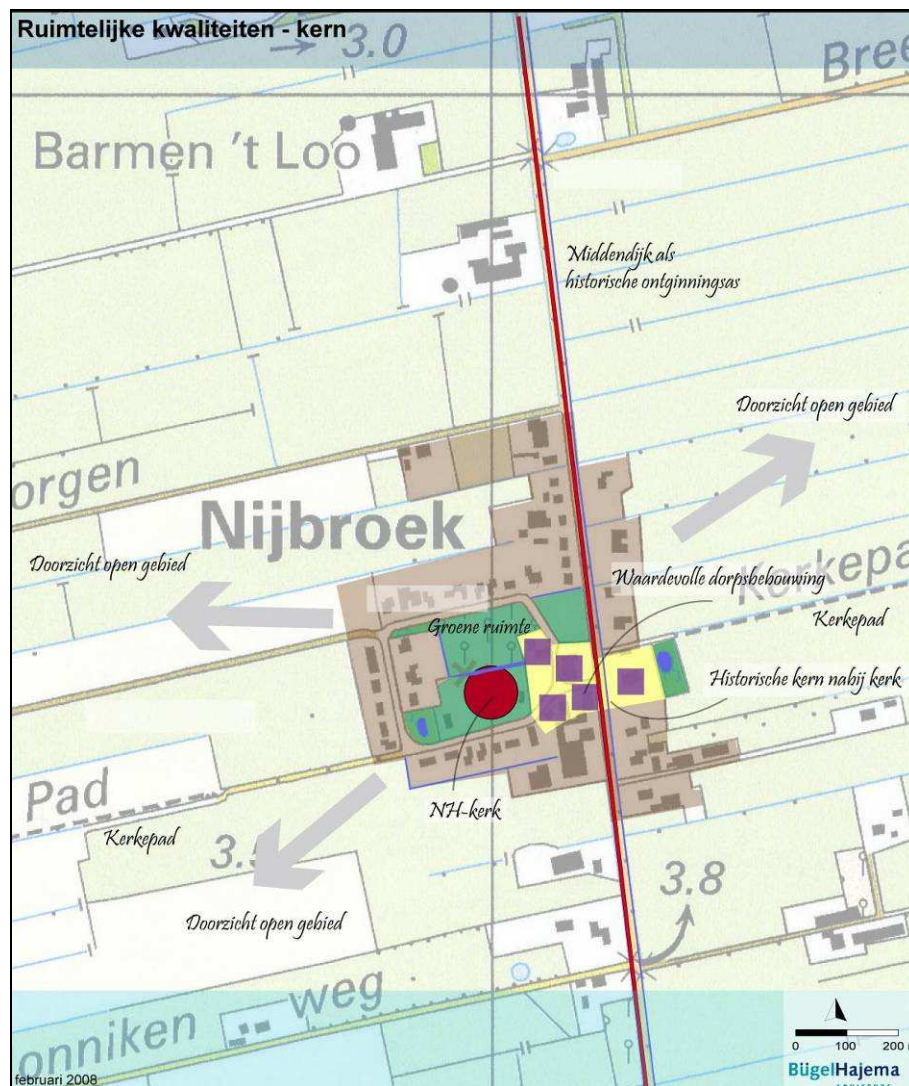
Nijbroek heeft zich ontwikkeld tot een lintdorp langs de Middendijk. Dit lint is verdicht ter hoogte van de kerk. Pas in de laatste decennia heeft er een planmatige verdichting plaatsgevonden rondom de kerk aan de Dijkhuizenweg. Daarmee is de oorspronkelijke middeleeuwse dorpskavel weer zichtbaar geworden.

RUIMTELIJKE HOOFD-
STRUCTUUR

Als dorpshart kan het plein voor de kerk worden gezien. Hier komen kerk en dorpshuis De Arend tezamen. Vroeger stonden er ook een school en winkel aan, maar deze zijn nu gesloten. De enkele bedrijfs- en detailhandelsvestigingen in het dorp zijn gelegen aan de Middendijk. Hieraan ligt ook de basisschool aan de noordzijde van het dorp.

De Middendijk heeft een karakteristiek profiel, waarbij de weg is gelegen tussen twee naastgelegen weteringen. Dit profiel is in het dorp verstoord, doordat de wetering ten westen van de Middendijk door middel van een duiker onder het dorp door loopt.

Belangrijk in het dorp is verder de centraal gelegen groene ruimte aan de Middendijk, die zicht biedt op de groene Bongerd rondom de kerk. Tezamen dragen beide groene ruimten sterk bij aan het landelijke dorpsgevoel in het dorp.

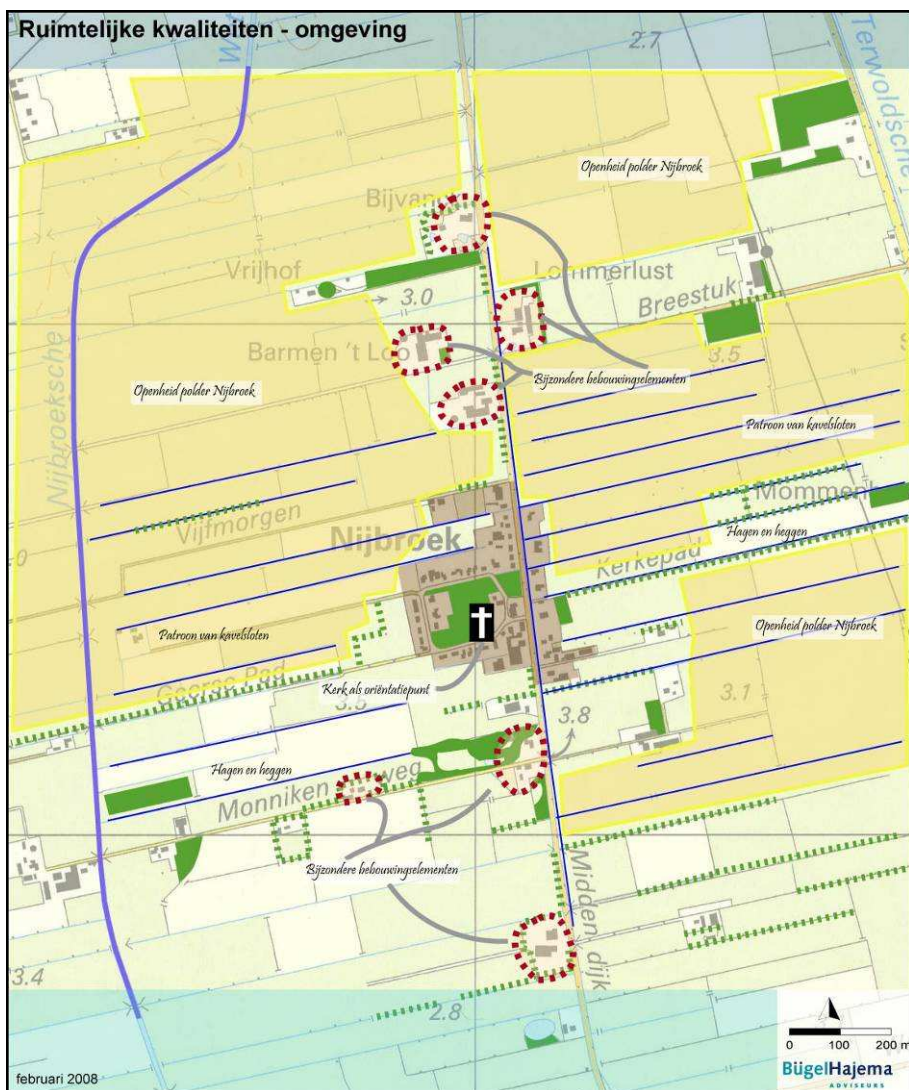


Ruimtelijke kwaliteiten en karakteristiek in de kern Nijbroek.

BEBOUWING

De bebouwing in Nijbroek bestaat uit lintbebouwing langs de Middendijk en naoorlogse planmatige bouw langs met name de Dijkhuizenweg. Voor het lint zijn de voornamelijk vrijstaande ligging en doorzichten naar het buitengebied karakteristiek. De lintbebouwing varieert in ouderdom, maar is niet zelden beeldbepalend.

De naoorlogse woningbouw is voornamelijk geschaard rondom en in de Bongerd. Architectuur en vormgeving zijn onopvallend. Tezamen is de belangrijkste kwaliteit van deze bebouwing de begrenzing van de Bongerd. De bebouwing is gevarieerd in type, naast vrijstaande en half-vrijstaande bebouwing komen ook rijwoningen voor. Deze laatste type woningen staan met de kap evenwijdig aan de weg, de overige bebouwing heeft hoofdzakelijk de kaprichting haaks op het wegprofiel staan. Bebouwing is afwisselend één tot twee bouwlagen hoog onder een zadeldak. Oudere bebouwing is in de regel wat lager dan de moderne bebouwing.



Ruimtelijke kwaliteiten en karakteristiek in de omgeving van de kern Nijbroek.

2.3

De aanwezige functies

2.3.1

Wonen

In het dorp Nijbroek wordt nu hoofdzakelijk gewoond. Hoewel er ook nu nog sprake is van bedrijvigheid, is dit ten opzichte van vroeger toch verder afgenomen. Nu wonen er in het dorp bijna 180 inwoners in circa 70 woningen. In het uitgestrekte buitengebied rondom het dorp wonen 700 mensen in bijna 240 woningen. De laatste jaren daalt het inwonertal gestaag. Dit heeft te maken met de vooral in het buitengebied voorgegaande huishoudensverdunding, waardoor het aantal bewoners per woning afneemt. Daarnaast speelt het ontbreken van nieuwbouwmogelijkheden een rol.



Wonen in Nijbroek



Speelvoorziening op De Bongerd

2.3.2

Voorzieningen

Het voorzieningenniveau in een dorp als Nijbroek is beperkt, maar basisvoorzieningen als een basisschool en dorps huis zijn aanwezig. Voor ontbrekende voorzieningen is het dorp met name aangewezen op Terwolde.

SPORT-, SPEEL- EN RECRE- ATIEVOORZIENINGEN

Nijbroek kent geen sportvoorzieningen. De sportvelden in De Vecht en Terwolde vormen de dichtstbijzijnde sportvoorzieningen. Speelvoorzieningen zijn aanwezig bij de basisschool en op de Bongerd. Naast een enkele agrarisch-recreatieve functie in het buitengebied, o.a. De Weerd's Hertenboerderij, zijn er verder in het dorp geen recreatieve voorzieningen.

MAATSCHAPPELIJKE VOORZIENINGEN

De basisschool is de belangrijkste maatschappelijke voorziening in het dorp. Daarnaast is er een dorps huis annex café. Het kantoor van de Rabobank naast het Kerkepad is inmiddels alweer enige tijd gesloten en nu in gebruik als medische voorziening (psychologie).

HORECA

Op de hoek Dijkhuizenweg-Middendijk ligt het oude café van Nijbroek. Dit is nu dorps huis De Arend waarin naast de bescheiden caféfunctie ook bijeenkomsten kunnen worden gehouden.

2.3.3

Werken

DETAILHANDEL

Aan de Middendijk is een tankstation met tweewielercentrum gevestigd. Naast snoepgoed en eenvoudige eet- en drinkwaren is hier van alles te krijgen op het gebied van fietsen, bromfietsen, scooters, brommobielen, en (zoals het bedrijf zelf aangeeft) alles wat wielen heeft.

BEDRIJVEN

In de bebouwde kom staat de agrarische handelsonderneming Sarry van der Scheer b.v. In dit landbouwmechanisatiebedrijf worden landbouwmachines en tractoren verkocht en onderhouden.

Ten oosten en zuiden van dit bedrijf komen aan de rand van het dorp nog een pluimveebedrijf en twee melkveehouderijen voor. Deze agrarische bedrijven vormen de overgang naar het buitengebied.

In het grote buitengebied van Nijbroek komen naast de agrarische bedrijven ook nog enkele niet-agrarisch bedrijven voor, zoals autobedrijf Bomhof aan de Kampweg en Datapross besturingselectronica.



tankstation met tweewielercentrum aan de Middendijk



Het voormalige pand van de Rabobank

2.3.4

Verkeer en vervoer

De enige ontsluiting van Nijbroek loopt via de Middendijk. Deze weg wordt zowel door bestemmingsverkeer als door doorgaand verkeer richting Oene gebruikt.

AUTOVERKEER

Binnen het dorp geldt voor de Middendijk een maximum snelheid van 50 km/uur. Andere straten in het dorp zijn de Dijkhuizenweg en het Dorpsplein. Deze liggen beide in een 30 km/uur gebied.

Parkeren vindt grotendeels plaats op eigen erf en langs de straat. Bij de school ligt een parkeerstrook. Ook bij het plein voor de kerk en het dorpshuis is een aantal informeel vormgegeven parkeerplaatsen aanwezig.

PARKEREN

Voor openbaar vervoer is Nijbroek aangewezen op de Regiotaxi Noord Veluwe. Op enige afstand van het dorp loopt over de Vaassenseweg de buslijn van Twello via Terwolde naar Epe.

OPENB AAR VERVOER

Bijzonder aan Nijbroek zijn de nog bestaande kerkepaden die vanuit de polder bij de kerk uitkomen. Van deze paden zijn er nog twee over: het Geersepad en het Kerkepad. Dit zijn nu aantrekkelijke fietspaden door de middeleeuwse polder richting Terwolde en Vaassen. In het dorp zelf komen geen vrijliggende fietspaden voor. Ook voetpaden zijn zeldzaam en liggen hoofdzakelijk langs het Dorpsplein en de Dijkhuizenweg.

FIETS- EN VOETPADEN

2.3.5

Groen en water

Gelegen te midden van een grote polder is het buitengebied vrijwel overal in het dorp direct te beleven. Daarnaast kent het dorp ook zelf een aantrekkelijke groenstructuur rondom de kerk. Hier ligt een grote landschappelijke ruimte,

GROEN VOORZIENINGEN

de Bongerd, centraal in het dorp waaromheen de bebouwing is gegroepeerd. Zichtbepalend in deze groene ruimte is de hoogstamboomgaard. De Bongerd is via de groene ruimte ten noorden van het dorpshuis ook verbonden met de Middendijk en goed vanaf deze weg beleefbaar. Langs de Middendijk zelf staan binnen het dorp incidenteel wat bomen en verder vooral particulier groen. Buiten het dorp is sprake van karakteristieke wegbeplanting langs de Middendijk in de vorm van hoge populieren.

WATER

Water in de kern van Nijbroek bestaat uit de weteringen die vanuit de polder tot in het dorp reiken. De naast de Middendijk gelegen Middendijksche Wetering is binnen het dorp grotendeels onder de grond gebracht door middel van een duiker.



Laanbeplanting langs de Middendijk



Zicht vanuit het dorp op het buitengebied

3.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt beknopt het belangrijkste ruimtelijke beleidskader beschreven, geformuleerd op de verschillende overheidsniveaus. Andere beleidsthema's, zoals water, archeologie of milieu, worden hier niet beschreven. Deze thema's komen aan bod in hoofdstuk vier, wanneer wordt ingegaan op de verschillende ruimtelijke randvoorwaarden.

3.2

Rijksbeleid

In de nota Ruimte (2005) staat het eenvoudiger en sneller tot ontwikkeling en uitvoering brengen van ruimtelijke projecten centraal. Het Rijk houdt sterke bemoeienis met projecten en ontwikkelingen betreffende de ruimtelijke hoofdstructuur. Daarbuiten treedt het Rijk meer terughoudend en selectief op. Wel wordt een zekere te handhaven (ruimtelijke) basiskwaliteit omschreven. De verdere invulling ligt vooral bij provincies, regio's en gemeenten.

NOTA RUIMTE

Wat betreft verstedelijking wordt ingezet op bundeling en nieuwbouw in bestaand stedelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen worden zoveel mogelijk aangesloten op bestaande bebouwing en infrastructuur. Hierbij moet rekening gehouden worden met recreatieve waarden, het groen en het water. In de dorpen en het landelijk gebied mag worden voorzien in de eigen woningbehoefte. In gebieden die tot nationaal landschap zijn benoemd, zoals de Veluwe, geldt een 'ja, mits'-bouwregime. Er mag alleen gebouwd worden mits dit de kernkwaliteiten van het landschap versterkt. In beschermde natuurgebieden, waaronder de Ecologische Hoofdstructuur, geldt een 'nee, tenzij'-bouwregime. Als bouwen in die gebieden van groot openbaar belang is en onvermijdelijk blijkt, dan komt er alleen toestemming als er vervangende natuur gerealiseerd wordt of wordt in het uiterste geval een financiële compensatie geëist.

Nijbroek valt niet binnen de ruimtelijke hoofdstructuur. Nijbroek maakt verder geen deel uit van een beschermd natuurgebied of landschap.

3.3

Provinciaal beleid

STREEKPLAN 2005

In juni 2005 heeft de provincie haar nieuwe streekplan vastgesteld. In dit streekplan verwoordt de provincie haar eigen algemene ruimtelijke beleid, dat vervolgens als aanvulling dient op de regionale ambities, zoals deze onder meer door de regio Stedendriehoek zijn verwoord.

Het regionale programma voor wonen en werken moet zoveel mogelijk gebundeld en gekoppeld worden aan knooppunten van infrastructuur binnen het bundelingsgebied van de Stedendriehoek. Binnen de gemeente Voorst wordt daarbij vooral gekeken naar Twello. De verstedelijkingsopgave is zowel gericht op inbreiden als uitbreiden. Bij inbreiden is herstructurering niet alleen voorbehouden aan de steden, ook in de dorpen is een optie. Bij uitbreiding wordt gestreefd naar gedifferentieerde vormen en locaties met in achtneming van de te bepalen zoekzones voor verstedelijking en de betreffende gebiedskwaliteiten. Wat betreft wonen valt Nijbroek buiten het zogenaamde bundelingsgebied van de Stedendriehoek. Dit betekent dat ten aanzien van wonen de opvang van eigen groei mogelijk is in de vorm van 'bouwen in het landschap'.

Wat betreft de bereikbaarheid van de regio wordt ingezet op een verbetering van de weginfrastructuur. Maatregelen worden getroffen om de capaciteit van de A1 en de A50 te verhogen.

3.4

Regionaal beleid

REGIONALE STRUCTUURVISIE
STEDENDRIEHOEK 2030

De gemeenten in de regio Stedendriehoek, met daarin de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen, hebben gezamenlijk een regionale structuurvisie opgesteld. Deze visie vormt de integrale afstemming tussen de ruimtelijke opgaven binnen de regio (binnen het bundelingsgebied) en is beleidsmatig al grotendeels verwoord bij de beschrijving van het streekplan. Voor de gemeente Voorst is de expliciete opname van een woningbouwprogramma voor de dorpen van belang. Een programma dat de lokale behoefte te boven kan gaan. Het gaat in totaal om 1.300 woningen die ingezet worden voor een geleidelijke groei van de dorpen binnen het bundelingsgebied. Zo wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van deze dorpen en aan het vergroten van het woonmilieu 'landelijk en dorps wonen' binnen de regio. Buiten het bundelingsgebied is bouwen voor de eigen groei mogelijk. Nijbroek ligt buiten het bundelingsgebied.

RUIMTELIJK TOEKOMST-
PERSPECTIEF. DE BUITEN-
KANT VAN DE
STEDENDRIEHOEK 2030

Voor het niet-bundelingsgebied heeft de provincie Gelderland samen met de gemeenten in de Stedendriehoek het Ruimtelijk Toekomstperspectief laten opstellen in 2004. Deze ruimtelijke visie geldt als input voor het provinciale streekplan. Wat betreft het woningbouwprogramma is voor de Voorster dorpen buiten het bundelingsgebied, Nijbroek en Terwolde, dit al meegenomen in de Regionale Structuurvisie Stedendriehoek. Dit betekent dat deze dorpen een

groei kunnen doormaken die boven de autonome groei uitgaat. Verder toont het Ruimtelijk Toekomstperspectief geen ruimtelijke opgave Nijbroek of omgeving. Het gebied wordt geduid als 'basiswaarden, natuur en landschap'. Versterking van landbouw, als niet-agrarische, maar in het buitengebied passende activiteiten zijn hier mogelijk.

3.5

Lokaal beleid

De Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst (2005) staat aan de basis van de dorpsvisie Nijbroek. Er wordt een visie gegeven op wonen, werken, verkeer en voorzieningen binnen de gemeente Voorst. Voor Nijbroek zijn de volgende ontwikkelingen van belang:

- voor Nijbroek is een woningbouwprogramma van 30 woningen voorzien tot 2030, binnen de kern;
- Nijbroek heeft potentie als klein recreatief knooppunt binnen een recreatief netwerk van fiets- en wandelpaden;
- Nijbroek ligt in het Noordelijk Weteringgebied. Hier is de grondgebonden landbouw gezichtsbepalend. Aan de ontwikkeling van de grondgebonden landbouw wordt in dit gebied ruimte geboden. Waar mogelijk kunnen er functiecombinaties plaatsvinden. De Polder Nijbroek is van cultuurhistorische waarde. Behoud, versterking en herstel van de hier aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden vormt inzet van beleid;
- binnen het Noordelijk Weteringgebied richt de recreatieve ontwikkeling zich met name op het verder uitbreiden van de routenetwerken voor wandelaars, fietsers, ruiters en kanovaarders. Dit geldt met name voor de Terwoldse Bandijk en de Polder Nijbroek;
- uitbreidingen van dorpen in het Noordelijk Weteringgebied worden zodanig ruimtelijk vormgegeven en landschappelijk ingepast dat het geheel aansluit bij de landschappelijke karakteristiek van het gebied.

RUIMTELIJKE TOEKOMST-
VISIE VOORST

De Visie op wonen is een integrale woonvisie die een kwalitatieve vertaling geeft van het in de Ruimtelijke Toekomstvisie Voorst gegeven woningbouwprogramma. De belangrijkste ambities van de visie zijn: het instandhouden van het landelijke karakter, het streven naar leefbare wijken en kernen met een goede ruimtelijke kwaliteit, het bevorderen van een duurzame stedenbouwkundige ontwikkeling, het zo lang mogelijk optimaal functioneren van iedere burger in een zelfgekozen woning en woonomgeving en het betrekken en betrokken zijn bij de volkshuisvesting.

VISIE OP WONEN - EEN
KWALITATIEF WOONPRO-
GRAMMA

Een belangrijke conclusie is dat het niet langer reëel is om door middel van woningbouw te proberen het voorzieningenniveau in stand te houden. Ook de voorziene woningbouw in de kernen zal hier niet aan kunnen bijdragen. Veel belangrijker is het dat de woningbouw een bijdrage levert aan de levendigheid in het dorp en de gemeenschapszin. Van het totale woningbouwprogramma van de gemeente Voorst (3.300 woningen) wordt ingezet op een aandeel van 40%

bereikbare, 35% middeldure en 25% dure woningen. Deze aandelen gelden voor het gehele programma en niet per project of complex. Het programma richt zich op het bevorderen van de doorstroming in de woningvoorraad, maar zet ook in op woningen die geschikt zijn voor de doelgroepen van beleid, zoals starters en ouderen.

WELSTANDSNOTA VOORST

In de welstandsnota wordt het welstandsbeleid ten aanzien van kleine bouwwerken, zoals dakkapellen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en grotere bouwwerken verwoord. Voor de eerste categorie zijn zogenaamde loketcriteria opgesteld, die 'aan de balie' duidelijk maken of het gebouwd kan worden of niet. Voor de grotere bouwactiviteiten gelden object- en gebiedscriteria. Voor Nijbroek zijn gebiedscriteria geformuleerd voor de Middendijk en de na-oorlogse bebouwing aan de Dijkhuizenweg. Voor de Middendijk en de omgeving van de kerk is het welstandsbeleid gericht op de bescherming van de aanwezige waarden. Dit heeft geleid tot gedetailleerde criteria ten aanzien van ligging, massa, vorm, detaillering en kleur- en materiaalgebruik van bebouwing. Voor de Dijkhuizenweg is met name de ruimtelijke structuur bepalend. De bebouwing zelf is minder gevoelig voor aanpassingen, zolang de overwegend vrije ligging, het dorpsse aanzicht en het behoud van tussenruimten gewaarborgd blijft. Het welstandsbeleid is dan ook gericht op het behoud van deze waarden.

VISIE OP OPENBAAR GROEN

Voor dorpsgroen in de gemeente Voorst is een visie opgesteld met als doel meer streekeigen- en cultuurhistorisch waardevolle beplantingen te introduceren binnen de openbare ruimte. Dit levert naast een 'eigen' dorpsbeeld tevens een bezuiniging op voor het onderhoud. Verder zullen de achtererven die liggen langs en in het verlengde van de slagenstructuur zoveel mogelijk worden voorzien van landschapselementen (sloot plus knotwilggang). Dit geldt ook voor de afronding van nieuwe bebouwing in het dorp. Dit als overgang van het bebouwde gebied naar het polderlandschap.

R a n d v o o r w a a r d e n e n o n d e r z o e k



4.1

Inleiding

De uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan dient middels artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening te worden onderzocht. Daaronder vallen in ieder geval de waterhuishouding, archeologie en milieukundige aspecten. In dit hoofdstuk worden de randvoorwaarden vanuit deze aspecten beschreven. In het bijzonder voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied in Nijbroek.

Onderzocht wordt of aspecten als geluid, lucht (fijn stof), geur, bodem en externe veiligheid belemmeringen opleveren. Verder wordt in dit hoofdstuk aandacht geschonken aan de belangrijke routes ten aanzien van kabels, leidingen en straalpaden. Het geheel van deze aspecten staat weergegeven op kaart 4.1.

Tenslotte wordt ingegaan op randvoorwaarden voorkomend uit de aspecten archeologie, flora en fauna en water.

4.2

Milieu

4.2.1

Geluidhinder wegverkeer

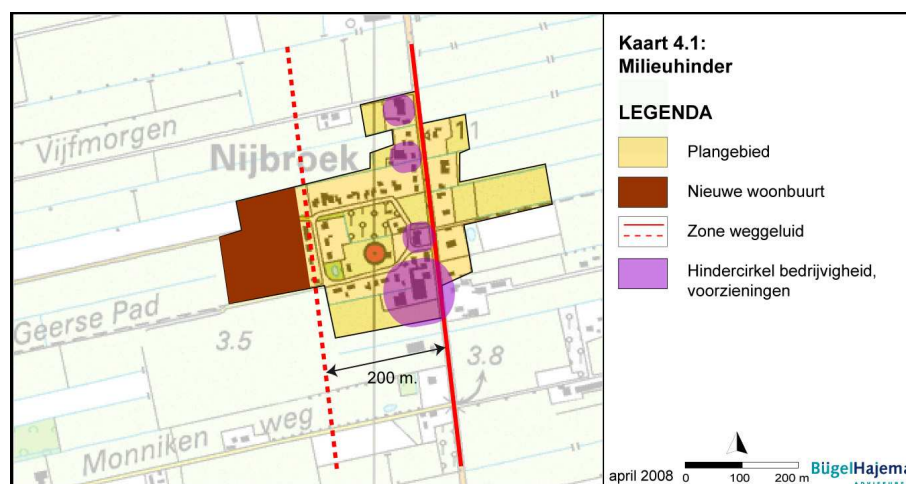
Bij het opstellen van een bestemmingsplan dienen de bepalingen van de Wet geluidhinder (laatstelijk gewijzigd per 1 januari 2007) in acht te worden genomen. Dit betekent onder meer dat, wanneer in het bestemmingsplan gronden worden bestemd voor nieuwbouw, moet worden nagegaan of deze gronden vallen binnen een zogenaamde geluidszone van een weg. Uitgangspunt is dat zich langs elke weg een geluidszone bevindt. Er is een aantal uitzonderingen waarin geen geluidszone geldt. Dit geldt voor wegen:

- die gelegen zijn binnen een als woonerf aangeduid gebied;
- waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

De Middendijk valt niet binnen deze uitzonderingen en kent dus een geluidszone. Deze geluidszone bedraagt 200 m. De rijksweg A50 ligt te ver weg (ruim 3 km) om van invloed te zijn voor Nijbroek.

In de Wet geluidhinder wordt aangegeven dat ingeval van wegverkeerslawaaï, de geluidsbelasting aan de gevel van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing (wo-

ningen) de voorkeurgrenswaarde van 48 dB niet mag overschrijden. Binnen de geluidszone zal nader onderzoek moeten uitwijzen of bij de ontwikkeling van milieugevoelige objecten zoals woningen, deze voorkeurgrenswaarde niet wordt overschreden. Bij gemeten hogere grenswaarden is overigens ontheffing mogelijk tot een waarde van maximaal 63 dB.



SITUATIE NIJBROEK

Kaart 4.1 geeft aan dat de locatie voor de nieuwe woonbuurt net buiten de geluidszone van de Middendijk valt. De Dijkhuizenweg en het Dorpsplein zijn 30 km/uur wegen zonder geluidszone. Geluidhinder van wegverkeer vormt dan ook geen belemmering.

4.2.2

Geluidhinder bedrijvigheid

In het dorp komt een aantal bedrijven voor. Ook rondom deze bedrijven is sprake van (theoretische) hindercirkels die met name betrekking hebben op geluid. Deze bedrijven, beide gelegen aan de Middendijk aan de zuidzijde van het dorp hebben een hindercontour van 50 tot 100 m. Daarnaast is er aan de Middendijk ook een tankstation gelegen. Hier geldt een hindercontour van 30 m.

SITUATIE NIJBROEK

De nieuwe woningbouwlocatie ligt op voldoende grote afstand van genoemde bedrijvigheid, zie ook kaart 4.1, dat geen sprake is van een ligging in de hindercontouren. Er is dan ook geen sprake van een belemmering.

4.3

Lucht

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overall, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, moeten nog worden vastgelegd in de AMvB-nibm.

Eenzijds is de wet in werking getreden, anderzijds is er nog geen sprake van een definitief vastgesteld NSL. Deze interim-periode zal naar verwachting voor geheel 2008 gelden. Tijdens deze periode geldt dat nieuwe projecten moeten voldoen aan de grenswaarden.

INTERIMPERIODE

Het kabinet is voornemens om gedurende de interim-periode een grens van 1% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate te beschouwen' en deze vast te leggen in de AMvB-nibm. Een verslechtering van de luchtkwaliteit van 1% of minder sluit goed aan bij de uitspraken van de Raad van State. Voor de komende jaren wordt door het MNP een daling van de relevante achtergrondconcentraties van zowel PM₁₀ als NO₂ met circa 0,4-0,6 µg/m³ per jaar verwacht als gevolg van (internationaal) bronbeleid. Uitgaande van het criterium van de Raad van State, dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot het overschrijden of niet bereiken van de grenswaarden, acht het kabinet projecten die 1% aan de bestaande concentraties toevoegen aanvaardbaar. De reden hiervoor is dat deze 1% binnen een jaar gecompenseerd zal worden door de trendmatige verbetering van de luchtkwaliteit, zodat per saldo geen verslechtering optreedt.

Het plan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van maximaal 27 woningen. Op basis van de CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden' (oktober 2007) mag worden uitgegaan van een ritproductie van 6,1 ritten per woning. Dit betekent op de omliggende wegen een maximale toename van 165 mvt/etmaal.

SITUATIE NIJBROEK

Indien de toename van het verkeer op de weg groter zou zijn dan ongeveer 600 mvt/etmaal wordt de grens van 1% (een toename van 0,4 µg/m³ NO₂ of PM₁₀) overschreden. Deze toename vanwege het plan is echter lager dan 600 mvt/etm en daarmee de 1% norm. Onderzoek naar de luchtkwaliteit kan derhalve achterwege blijven.

4.4

G e u r

HINDERCIKELS

Rondom Nijbroek komt agrarische bedrijvigheid voor, die vergezeld gaat van hindercirkels. Deze hindercirkels geven de theoretisch grootste afstanden aan. In de praktijk zal lang niet altijd sprake zijn van deze cirkelvormige hindercirkels. Dit heeft te maken met fysieke ingrepen die met name geluidhinder beperken, maar ook met saneringsmaatregelen bij de bedrijven zelf. De cirkels en zones geven wel aan waar nieuwe ontwikkelingen, waarbij milieugevoelige functies zijn betrokken (onder andere wonen), milieubelemmeringen tegen kunnen komen. Op dat moment zal moeten worden vastgesteld wat de werkelijke milieuzonegrens ter plaatse is.

De milieucirkels (stankcirkels) rondom agrarische bedrijven in en rondom Nijbroek liggen op enige tot grote afstand van het dorp. De locatie van de nieuwe woonbuurt valt niet binnen deze milieucirkels. Het aspect geur als gevolg van agrarische bedrijvigheid levert dan ook geen belemmering op.

4.5

B o d e m

In verband met de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan, dient onderzoek te worden verricht naar de geschiktheid van de gronden voor het beoogde doel. In geval van een verontreiniging moet de mate van de omvang ervan worden vastgesteld, zodat beoordeeld kan worden of en zo ja welke kosten gemoeid zijn met het verwijderen of verminderen van die verontreiniging, zodat voldaan wordt aan de eisen van de milieuwetgeving.

In Nijbroek is een vijftal locaties onderzocht. Op twee van deze locaties zijn verontreinigingen aangetroffen. Hiervan is er inmiddels één in 1997 gesaneerd (tankstation) en één nog aanwezig ter plaatse van het landbouwmechanisatiebedrijf aan de Middendijk 33. Hier bestaat geen noodzaak tot sanering.

Geen van de onderzoekslocaties lag in het plangebied voor de nieuwe woonbuurt. Wel grensde één onderzoekslocatie aan het plangebied. Hier ten westen van de Dijkhuizenweg 28 zijn geen verontreinigingen aangetroffen (VO NEN 5740 WW onder nummer 2002.14).

Gezien de ligging van het nieuwe woongebied in een deel van het buitengebied waar in het verleden geen activiteiten, anders dan agrarische, hebben plaatsgevonden, worden verontreinigingen niet verwacht. Bureau Hamabest heeft ter plaatse een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (projectnr. 07.242, d.d. 11 september 2007). In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat de bodem niet geheel vrij is van bodemverontreiniging. Gezien de hoogte van de aangetroffen gehalten wordt nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Aan de hand van het totaal aan onderzoeksresultaten kan worden geconcludeerd dat er uit bo-

demkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan ten aanzien van de ontwikkeling van het terrein en de verandering van de bestemming.

Ten behoeve van de verdere verwerking en hergebruik van de grond kan, ondanks het nikkelland in twee mengmonsters als lichte verontreiniging is gevonden, worden gesproken van 'schone' grond. Het gaat hier om een indicatie. Afhankelijk van de bestemming en toepassing kan bij de afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden gevraagd.

4.6

Externe veiligheid

Ten aanzien van de externe veiligheid geldt verschillende regelgeving:

- Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI);
- de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs);
- circulaire Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen uit 1984.

Ten behoeve van de externe veiligheid moet het zogenaamde 'plaatsgebonden risico' en 'groepsrisico' worden onderzocht.

Het 'plaatsgebonden risico' is de berekende kans per jaar dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de beslissing of een risicovolle activiteit al of niet op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan mag worden gebouwd.

De geldende regels zijn vastgelegd in:

- het Besluit milieukwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen;
- de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen.

In het plaatsgebonden risico zijn twee kansen verwerkt:

- de kans dat een ramp plaatsvindt;
- de kans dat een persoon daadwerkelijk overlijdt als gevolg daarvan.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat een hele groep personen overlijdt door een ongeval. In het groepsrisico wordt rekening gehouden met het aantal mensen dat in de buurt van een ongeval aanwezig kan zijn. Voor het groepsrisico geldt geen harde wettelijke grens, maar een zogenoemde oriënterende waarde. Die geeft aan in hoeverre het groepsrisico toelaatbaar is in de omgeving van inrichtingen (bedrijven) of langs transportroutes voor gevaarlijke stoffen. De 'oriënterende waarde' betekent dat het bevoegd gezag - meestal de gemeente of de provincie - een overschrijding ervan mag toestaan. Daarvoor moet dan wel een specifieke verklaring worden gegeven. De oriënterende waarde wordt strenger naarmate er grotere groepen tegelijkertijd het slachtoffer van een ongeval met gevaarlijke stoffen kunnen worden. Daarom worden soms beperkingen gesteld aan het aantal mensen die in de omgeving van een gevaarsbron aanwezig mogen zijn.

De Risicokaart van de provincie Gelderland geeft bronnen en gevoelige objecten aan relevant voor het thema externe veiligheid.

SITUATIE NIJBROEK

De Risicokaart van de provincie Gelderland toont dat er geen gevaarlijke inrichtingen of risicocontouren in of rondom Nijbroek zijn.
Het tankstation aan de Middendijk kent geen verkooppunt van LPG.
Nijbroek ligt verder niet in de nabijheid van een route ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen.
Het aspect externe veiligheid levert voor Nijbroek dan ook geen belemmeringen op.

4.7

Kabels, leidingen, straalpaden

Er lopen twee hoogspanningsleidingen in de omgeving van Nijbroek. Deze bevinden zich beide op een minimale afstand van 500 m ten opzichte van het dorp. Nijbroek ligt niet in de invloedssfeer van een straalpad².

4.8

Flora en fauna

Op grond van de Flora- en faunawet is het kort gezegd verboden beschermde inheemse planten op enigerlei wijze van hun groeiplaats te verwijderen, een beschermde inheemse diersoort opzettelijk te verontrusten, nesten, holen of andere vaste rust- en verblijfplaatsen van deze dieren te verstoren. Dit betekent dat ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt een natuurtoets zal moeten worden uitgevoerd.

Bureau Waardenburg heeft een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet uitgevoerd (rapportnr. 07-617-/07-03705, d.d. 13 december 2007). Hierin wordt geconcludeerd dat er op grond van de Flora- en faunawet geen belemmeringen liggen voor de ontwikkeling van het nieuwe woongebied.

4.9

Water

Watergangen

Nijbroek is gelegen in een ontginningsgebied en typeert zich door een hoge grondwaterstand. In het landschapspatroon zijn de weteringen en de haaks hierop gelegen sloten eenvoudig terug te zien. De grondwater- en oppervlakte waterstroom is overwegend zuid-noord georiënteerd.

² Bron: Streekplan Gelderland 2005.

De watergang die door het dorp loopt, parallel ter weerszijde van de Midden-dijk, is (aan de westzijde) inmiddels nagenoeg volledig beduikerd. Deze duiker en de watergang buiten het dorp hebben de status van A-watergang. Ervan uitgaande dat het water overwegend in noordelijke richting afstroomt en het de route van de A-watergangen volgt, watert het dorp met name af op de Terwoldse Wetering.

Bodemopbouw

In het dorp rondom de kerk liggen rivierkleigronden, kalkloze poldervaaggronden met zavel en lichte klei (Rn62Cp). Het pleistocene zand begint tussen de 40 cm en 120 cm beneden maaiveld. De grondwatertrap bedraagt in het dorp VI en net erbuiten III*/VI³.

Oostelijk om het dorp heen gebogen liggen dezelfde typen gronden maar met een iets ander profielverloop (Rn67Cp). Hier is grondwatertrap III* aanwezig. Het pleistoce zand begint tussen de 40 cm en 120 cm beneden maaiveld.

Uit de metingen van de gemeente in peilbuis NIJ002 blijkt dat dit redelijk overeenkomt. Gemeten is aan de Dijkhuizenweg. De laagste grondwaterstand ligt op iets minder dan 2 beneden maaiveld en de gemiddelde laagste op circa 1,6 m. De hoogste grondwaterstand op 0,48 beneden maaiveld en de gemiddelde op circa 0,59 beneden maaiveld. De indicatie dat het om een iets droger gedeelte gaat is in de winterperiode niet duidelijk aanwezig. In de zomer zijn er wel enkele uitschieters naar beneden waarneembaar. De gemiddelde grondwaterstand ligt op 1,11 m-mv (2,31 m +NAP).

Onafhankelijk van de methode die gekozen wordt voor de berging en afvoer van hemelwater, is het noodzakelijk de nieuwe woonbuurt op te hogen om te kunnen voldoen aan een afdoende drooglegging.

Nieuwe ontwikkelingen

Bij het nieuw aanleggen van een woongebied is nauw overleg nodig met het waterschap. Ruimte voor berging voor de afvoer van regenwater kan eventueel gevonden kunnen worden in de verbreding van watergangen of de aanleg van nieuwe watergangen. Infiltratie is niet mogelijk.

Door de volgende maatregelen heeft het plan geen nadelige gevolgen voor de oppervlaktewaterkwaliteit:

- het bij voorkeur geen gebruikmaken van uitlogende bouwmaterialen, zoals zink, lood, koper en eventueel andere uitlogende materialen toepassen;

³ Grondwatertrap VI houdt in dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) tussen de 40 en 80 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddeld laagste (GLG) dieper dan 120 cm. Bij grondwatertrap III bevindt de GHG zich op minder dan 40 cm beneden maaiveld. De GLG ligt tussen de 80-120 cm beneden maaiveld. De toevoeging “*” houdt in dat het wel een wat droger gedeelte is.

- zink, lood en koper coaten c.q. beplakken met een folie, zodat er geen uitloging optreedt;
- beperkt gebruik van wegzout;
- bij voorkeur niet autowassen of gebruik van biologisch afbreekbare shampoo;
- beperkte selectieve onkruidbestrijding;
- geen verduurzaamd hout;
- voorlichting richting gebruikers.

Het plan veroorzaakt verder geen nadelige gevolgen voor of door het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

Natuur

Binnen het plangebied of directe omgeving bevinden zich geen wateren met een ecologische functie of natuurfunctie.

Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor waterafhankelijke natuur.

Riolering

In de kern Nijbroek zijn kleine delen vrijvervalstelsels aanwezig, maar de gehele kern is aangesloten op de drukriolering. Dit houdt in dat het regenwater niet op de riolering aangesloten mag zijn. Infiltratie van regenwater is geen optie in Nijbroek vanwege de relatief hoge grondwaterstanden in het najaar en de winter. Berging en afvoer van regenwater vinden dan ook plaats op eigen terrein en aangrenzende sloten.

Door de aanleg van de nieuwe woonbuurt dient het aanwezige drukrioleringsstelsel geoptimaliseerd te worden met enkele andere type waaiers in de pompen. Verder hoeven er geen ingrijpende maatregelen genomen te worden. Het bestaande stelsel kan de voorziene toename van maximaal 27 woningen aan. Afhankelijk van de hoogteligging kan eventueel aangesloten worden op de in het dorp aanwezige vrijvervalstrengen.

CONCLUSIE

Uit het geohydrologisch onderzoek (Tauw, N001-4547045HLL-mfv-V01, d.d. 7 februari 2008) blijkt dat het plangebied gekenmerkt wordt door kleigronden met hoge waterstanden en een lage doorlatendheid. Voor de nieuwe woningbouwplannen betekent dit samengevat het volgende:

- advies om kruipruimteloos te bouwen bij een vastgelegd vloerpeil van 4,00 mNAP;
- een minimale ontwateringdiepte van 0,6 à 0,8 m is wenselijk voor wegen. Dit zou een wegligging van 3,70 à 3,90 mNAP betekenen. Om geleidelijk aan te sluiten bij bestaande wegpeil van Dijkhuizenweg (3,70 à 3,90 mNAP), kan in het plangebied een wegpeil van ongeveer 3,70 mNAP worden gehanteerd;
- in het plangebied is het praktisch onmogelijk om regenwater te infiltreren in de ondergrond. Dit betekent dat al het water in oppervlaktewater geborgen moet worden. Uit een indicatieve bergingsberekening blijkt dat er ongeveer 260m³ waterberging nodig is. Het verdient aanbeveling

om in de groenstrook een vijver of watergang op te nemen. Om de benodigde berging te realiseren is een wateroppervlak van ongeveer 850 m² nodig (uitgang van een stijging van 0,30 m).

4.10

Archeologie

Ontwikkelingen binnen de archeologische monumentenzorg in Nederland (mede naar aanleiding van het Verdrag van Malta) hebben hun weerslag op onder andere het archeologiebeleid van gemeenten. Uit het Verdrag van Malta kan worden afgeleid dat (potentiële) archeologische waarden eerder in de planvorming dienen te worden betrokken.

Langs de Middendijk liggen diverse erven die al uit de middeleeuwen dateren. Een bijzondere plaats neemt de kerk met omgrachting in. Wat betreft archeologie zijn bij deze oude woonplaatsen resten van middeleeuwse en post-middeleeuwse bewoning te verwachten. Ter weerszijden van de Middendijk ligt een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde volgens de (concept) verwachtingskaart van de gemeente. Het plangebied zelf valt in een gebied zonder verwachtingswaarde. Nader verkennend archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Planbeschrijving

5

5.1

Inleiding

In dit hoofdstuk staat het door de gemeente voorgestane en het in dit bestemmingsplan op te nemen ruimtelijke beleid centraal. De uitgangspunten voor dit beleid worden in de volgende paragraaf beschreven. Vervolgens wordt eerst stilgestaan bij de belangrijkste ruimtelijke ontwikkeling voor het dorp de komende 10 jaar: de ontwikkeling van de nieuwe woonbuurt ten westen van de Dijkhuizenweg. De planopzet en de bestemmingsregeling voor deze nieuwe buurt wordt hier beschreven. Vervolgens wordt de bestemmingsregeling beschreven voor alle in het dorp voorkomende functies. Daarbij wordt per functie stilgestaan bij de laatste ontwikkelingen en/of ervaren knelpunten. Dit kan leiden tot wijziging of aanvulling van de bestemmingsregeling ten opzichte van de vigerende regeling.

5.2

Uitgangspunten

Het behouden van het prettige woonklimaat in Nijbroek, inclusief de mogelijkheid tot kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is een belangrijk uitgangspunt voor het bestemmingsplan. Daarnaast wil het bestemmingsplan ruimte bieden aan een groei van het dorp. Deze groei moet bijdragen aan de leefbaarheid in het dorp. Niet in de zin dat daarmee de kans bestaat dat het draagvlak van de bestaande voorzieningen sterk verbetert of dat nieuwe voorzieningen in het dorp komen. Het gaat vooral om de bijdrage aan de levendigheid en gemeenschapszin in het dorp. Aan een evenwichtige bevolkingsopbouw, zodat jong en oud zich thuis voelen in het dorp.

Gestreefd is naar een regelgeving die ruimte laat voor particulier initiatief zonder de belangen van anderen te schaden en zonder gebruik van een omvangrijk ontheffingenregime. Kortom een moderne, duidelijke en hanteerbare bestemmingsplanregeling.

5.3

Wonen

5.3.1

Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen

DE BEHOEFTE AAN RUIMTE

De behoefte aan meer ruimte in de woning is de afgelopen decennia sterk toegenomen. Dit heeft geresulteerd in verzoeken om de woning op enigerlei wijze te veranderen en/of te vergroten. Te denken valt aan dakkapellen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Binnen Nijbroek bood het huidige bestemmingsplan al voldoende mogelijkheden voor uitbreidingen van de woning. Knelpunten deden zich op dit vlak dan ook niet voor.



Historisch wonen in Nijbroek



Het Geersepad

BEHOEFTE AAN ZORG

Met de toenemende vergrijzing van Nederland ontstaat de behoefte aan meer flexibele gebruiksmogelijkheden van woningen. Zowel wat betreft de indeling van woningen en het gebruik van diverse ruimten, als wel het aangaan van relaties tussen woon- en zorgfuncties. Ten behoeve van de leefbaarheid, vraagt deze ontwikkeling ook aandacht in de kleine dorpen.

HET WONINGBOUWPROGRAMMA

Tot 2030 is een woningbouwprogramma voorzien van 30 woningen, waarvan meer dan de helft voor 2015. Deze woningen dienen in bebouwingstypologie aan te sluiten op de bestaande situatie. Dit betekent concreet bouwen in relatief lage woningdichtheden, zodat groene woonbuurten ontstaan met veel aandacht voor de relatie met het bestaande dorp en het buitengebied.

Over de gehele gemeente bezien zet de gemeente in op een verdeling van het woningbouwprogramma naar prijscategorie en wel in de verhouding 40-35-25 wat betreft bereikbare, middeldure en dure woningen.

BEROEP AAN HUIS

In de maatschappij is een trend waarneembaar in het starten van eigen ondernemingen aan huis. Woonwijken kunnen zo een belangrijke broedplaats worden voor startende bedrijvigheid. Hoewel (nog) gering in aantal, gaan ook steeds meer mensen thuiswerken. Deze ontwikkelingen stellen nadere eisen aan de woning. De beschikbare ruimte, de lichtinval en de inrichtingsmogelijk-

WONINGWIJZIGINGEN

De *zij- en achtergevel* zijn de minst zichtbare gevels van een woning. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om binnen de aanduiding 'erf' per direct hier aan- en uitbouwen te realiseren. Aan de achtergevel wordt een uitbreiding toegestaan over de volle breedte van de achtergevel. Uitbreiding aan zijgevels dienen 3 m uit de voorgevelrooilijn te blijven. De diepte van de aan- of uitbouw aan de achtergevel is vrij, maar in totaal mag het bebouwde oppervlak van aan-, uit- en (vrijstaande) bijgebouwen op het te bebouwen erf niet meer bedragen dan 75 m² tot een maximum van 50% van de oppervlakte van het te bebouwen erf. Overige gebouwen hebben een maximale goot- en bouwhoogte van 3 m, respectievelijk 5 m.

De voorgevel is in vrijwel alle gevallen een gevel die vanaf de openbare weg goed zichtbaar is. Deze zichtbaarheid maakt dat met eventuele uitbreidingen zorgvuldig moet worden omgegaan. Voorkomen moet worden dat een onrustig gevelbeeld ontstaat of dat een karakteristieke rooilijn wordt doorbroken. Uitbreidingen aan de voorgevel zijn dan ook aan meer stringente voorwaarden verbonden binnen de aanduiding 'tuin'. Er mag hier tot een diepte van 1 m worden uitgebouwd, mits een afstand van minimaal 2,5 m tot de aan de weg gelegen perceelsgrens wordt aangehouden. In de breedte mag over maximaal 60% van de voorgevel worden aangebouwd. De hoogte van overige gebouwen binnen de aanduiding 'tuin' bedraagt maximaal 3 m.

BEROEP AAN HUIS

In het bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de toenemende wens voor het uitoefenen van een beroep en bedrijf aan huis. Wel zal deze werkfunctie ondergeschikt dienen te blijven aan de woonfunctie. Met het wonen verenigbare functies worden in het plan toegestaan. Daarbij valt te denken aan administratiekantoren, architectenbureaus, dierenarts, et cetera. Ook thuis werken in plaats van op kantoor is mogelijk. Detailhandel is echter niet mogelijk. In de woning mag 40% van het vloeroppervlak en 100% van het vloeroppervlak van overige gebouwen voor dit doel worden gebruikt met een maximum van 50 m². Het uitoefenen van een beroep en bedrijf aan huis mag niet zodanig ruimtelijke gevolgen hebben (bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking) dat er overlast ontstaat voor de in de straat aanwezige woonfuncties.

5.3.3

Nieuwe woningbouw

LIGGING

De realisatie van het woningbouwprogramma van Nijbroek is voorzien aan de westzijde van het dorp, grenzend aan de Dijkhuizenweg. De hoofdentree tot het gebied is voorzien via de noordwestelijke hoek van de Dijkhuizenweg en maakt daar gebruik van de bestaande erftoegangsweg naar de boerderij aan de Dijkhuizenweg 40.

Aan de zuidzijde wordt de locatie begrensd door het Geersepad. Aan de noordzijde vormt de bestaande weterring de begrenzing. Aan de westzijde grenst het nieuwe woongebied aan op een bestaande kavelsloot met struiken en bomen.



Kaart 5.2 Indicatieve verkavelingsopzet nieuwe woonbuurt Nijbroek

Kaart 5.2 toont een indicatieve verkavelingsopzet van de nieuwe woonbuurt. De nieuwe woonbuurt komt op enige afstand van de bestaande bebouwing te liggen. Een klein park ligt tussen de bestaande en nieuwe bebouwing in. Dit park vormt een verwijzing naar de open groene ruimte rondom de kerk en draagt daarmee sterk bij aan een dorpsbeleving in het gebied. Bij de inrichting van het park wordt gedacht aan streekeigen en inheemse beplanting in de vorm van hoogstamfruitbomen, struweel en kniphagen van meidoorn en sleedoorn en bomenrijen langs wegen. Deze beplantingen kunnen overigens ook een rol spelen bij de scheiding van openbaar en particulier gebied. Verder speelt het groengebied een rol bij de waterberging ten behoeve van de nieuwe woonbuurt. De uiteindelijke vorm daarvan (vijver, wadi, e.d.) is nog onderwerp van nader onderzoek. Met het park wordt ook zodanig afstand gehouden tot de bestaande bebouwing dat nadelen als verstening en inkijk zoveel mogelijk worden tegengegaan.

PLANOPZET

Het nieuwe woongebied zelf wordt ontsloten via de erftoegangsweg die aantakt op de Middendijk. Langs een haaks op deze erftoegangsweg gelegen woonerf komen de meeste (maximaal 22) woningen te liggen. Het betreft voornamelijk betaalbare rijwoningen en middeldure half-vrijstaande woningen. De woningen grenzen met hun achterzijde aan het kleine park en aan het buitengebied. De vormgeving van de woningen en de inrichting van het openbaar gebied sluit aan bij het thema 'hallenhuis/boerenerf'. Dit zal zich onder meer uiten in het gebruik van karakteristieke kapvormen en een informele openbare ruimte waarin bijvoorbeeld kapschuren een rol kunnen spelen als parkeervoor-

ziening. Een secundaire verkeersontsluiting loopt via het Geersepad. Het is de bedoeling dat deze vooral door het langzaam verkeer zal worden gebruikt.

Ten noorden van de erftoegangsweg/ontsluitingsweg staan vijf vrijstaande woningen op ruime kavels in het verlengde van de woningen aan de Dijkhuizenweg. Direct grenzend aan de oostzijde van deze vijf woningen wordt ruimte gereserveerd voor een mogelijk toekomstig voet-fietspad richting de basisschool.

Waar de nieuwe woonbuurt grenst aan het buitengebied wordt deze overgang voorzien van landschapselementen die past bij het karakter van het gebied (sloot plus knotwilggang).

UITVOERBAARHEID

In hoofdstuk vier is de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde gekomen. Hieruit zijn de volgende conclusies ten aanzien van de nieuwe woonbuurt te herleiden:

- geluid : geen belemmering;
- lucht : geen belemmering;
- externe veiligheid : geen belemmering;
- bodem : geen belemmering;
- flora en fauna : geen belemmering;
- archeologie : geen belemmering, geen vooronderzoek;
- water : realiseren waterberging van 260m³.

BESTEMMINGSREGELING

In dit bestemmingsplan is de nieuwe woonbuurt opgenomen onder de bestemmingen 'Woongebied-1' (deel ten zuiden van ontsluitingsweg) en 'Woongebied-2' (deel ten noorden van ontsluitingsweg). Binnen beide bestemmingen is het mogelijk woningbouw te realiseren, alsmede hieraan gerelateerde voorzieningen, zoals wegen, parkeerplaatsen, groen, speelvoorzieningen en water(berging).

In de bestemming 'Woongebied-1' vraagt de nieuwbouw nog om enige ontwerp-vrijheid. Om deze reden is alleen de maximale bouwhoogte (zijnde 11) en het maximaal te bouwen aantal woningen (zijnde 22) aangegeven. De plaatsing van de woningen is flexibel mogelijk binnen het bestemmingsvlak waarbij de indicatieve verkavelingsschets (zie kaart 5.2) stedenbouwkundig richting geeft.

Voor de bestemming 'Woongebied-2' is nu al duidelijk dat aangesloten wordt op de bestaande bebouwing langs de Dijkhuizenweg. Het bouwen van woningen is hier alleen toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak. Door middel van aanduidingen is bepaald hoeveel woningen er maximaal binnen een bouwvlak kunnen worden gebouwd (vijf), waar de voorgevel ligt en wat de goot- en bouwhoogte mag zijn van deze woningen. Het zal gaan om vrijstaande woningen, waarvan de breedte maximaal 10 m mag zijn en de diepte maximaal 15 m.

De nieuwe woonbuurt zal grotendeels projectmatig tot stand komen. Voor de nieuwe woonbuurt wordt een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het buurtje ten zuiden van de ontsluitingsweg (de maximaal 22 woningen) krijgt een eigen architectonisch thema mee (boerenerf-hallehuisboerderij).

BEELDKWALITEIT

De vijf vrijstaande woningen ten noorden van de ontsluitingsweg worden niet projectmatig ontwikkeld en kunnen particulier worden ingevuld. Voor deze woningen wordt geen apart architectuurthema meegegeven, maar gelden samengevat de volgende beeldkwaliteitseisen:

Bebouwing

- bebouwing heeft een eenvoudige rechthoekige hoofdvorm;
- gebruik van gedekte, niet te lichte kleuren, die aansluiten bij het landschap;
- bebouwing is voorzien van een zadeldak;
- gebruik van natuurlijke materialen, zoals baksteen en hout.

Kavels

- herkenbare overgang tussen openbare en privé ruimte;
- toepassen van inheemse en streekeigen bomen en struiken;
- gesneden niet te hoge hagen van beuken, haagbeuken, buxus of veldesdoorn aan voorzijde;
- vrij groeiende of hogere kniphagen van meidoorn en sleedoorn aan de zijde van het landschap;
- houten hek, knotwilgen (bij watergangen) of elzen als kavelgrens.

5.3.4

Overige nieuwe ontwikkelingen

Om de woningen in Nijbroek ook in de toekomst flexibel te kunnen inzetten in relatie tot de dan bestaande woonbehoeften, is het in het plan mogelijk gemaakt om naast de algemene woonfunctie ook het wonen gerelateerd aan een zorgfunctie, toe te staan en mantelzorg te verlenen. Dit laatste betekent dat de overige gebouwen op het erf gebruikt kunnen worden als zelfstandige woning ten behoeve van de huisvesting van bijvoorbeeld ouders of grootouders, mits hiervoor in het hoofdgebouw geen ruimte meer is.

WONEN EN ZORG

Ten opzichte van het vigerende plan is een minder complexe en gedetailleerde regeling opgenomen ten aanzien van de massa en vormgeving van het hoofdgebouw, het aan- en uitbouwen van het hoofdgebouw en de bouw van bijgebouwen. Zo is de voorgevelbreedte standaard op 10 geplaatst en de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens op 2,5. Het aantal woningen binnen een bouwvlak is aangegeven. Verder is meer ruimte geboden aan de bouw van overige gebouwen, mede gerelateerd aan de mogelijkheden voor het voeren van een beroep aan huis of het geven van mantelzorg. Gezien de gemiddelde grootte van de erven in Nijbroek wordt een uitbreiding van 45 m² naar 75 m² aan overige bebouwing als passend ervaren.

REGELING BOUWMASSA EN
BIJGEBOUWEN

5.4

Werken

5.4.1

Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen

BEDRIJFVIGHEID

Voor de leefbaarheid van het dorp is het ook goed dat uit het dorp voorkomende bedrijvigheid er een plek kan krijgen. In relatie met het wonen is al gesproken over beroepen aan huis. In het dorp is en zal ook in de toekomst plek moeten zijn voor (kleinschalige) bedrijvigheid. Maatwerk is hiervoor nodig, gezien de verweving met de woonfunctie.

AGRARISCHE HANDELSONDERNEMING SARRY VAN DER SCHEER

De agrarische handelsonderneming Sarry van der Scheer zal in de toekomst het aantal dealerschappen verder uitbreiden. Dit vraagt om een uitbreiding van de activiteiten en bebouwing ter plaatse.

5.4.2

Beheersmaatregelen

BEDRIJFVIGHEID

In Nijbroek is geen plaats meer voor sterk milieuhinderlijke bedrijvigheid (categorie 3 of hoger). Waar sprake is van het verplaatsen of beëindigen van bedrijvigheid maakt het bestemmingsplan het mogelijk om op de achtergelaten locatie een bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 te vestigen. Was het voorgaande bedrijf van een hogere categorie, dan is binnen die categorie alleen ruimte voor eenzelfde type bedrijf.

5.4.3

Nieuwe ontwikkelingen

AGRARISCHE HANDELSONDERNEMING SARRY VAN DER SCHEER

De uitbreiding van de agrarische handelsonderneming vindt plaats direct ten zuiden van de huidige bebouwing. Dit maakt het mogelijk tegelijk voor een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing zorg te dragen. De bedrijfsbebouwing wordt minder zichtbaar gemaakt door de aanleg van een groenstrook met opgaand groen. Deze groenstrook sluit aan op het karakteristieke verkavelingspatroon van de Polder Nijbroek. Gecombineerd met deze landschappelijke inpassing wordt tegelijk een wandelpad aangelegd dat verder doorloopt naar de Dijkhuizenweg. Naast werkgelegenheid levert de uitbreiding van de bedrijvigheid ook de mogelijkheid op voor het maken van een ommetje in het dorp.

In het bestemmingsplan is de uitbreiding mogelijk gemaakt door het uitbreiden van de bedrijfsbestemming en het opnemen van twee nieuwe bouwvlakken. De hoogte van de bebouwing sluit aan bij de bestaande bebouwing. Door het neerleggen van een groenbestemming zijn de realisatie van de landschappelijke inpassing en het wandelpad mogelijk gemaakt.

5.5

Voorzieningen

5.5.1

Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen

De basisschool functioneert goed binnen het dorp. Van ruimtegebrek is geen sprake. Een groei van het aantal leerlingen als gevolg van de nieuwbouw kan worden opgevangen binnen de bestaande bebouwing.

BASISSCHOOL

Het dorpshuis is recent uitgebreid. In ruimtelijk opzicht zijn er verder geen ontwikkelingen te wachten ten aanzien van het dorpshuis voor de komende tijd.

DORPSHUIS

Recreatieve voorzieningen worden in Nederland en ook binnen de gemeente Voorst steeds belangrijker. Een onderdeel hiervan is de opkomst van Bed and Breakfast (B&B) als kleine accommodatievorm in bestaande bebouwing, veelal het woonhuis. Deze vorm van verblijfsrecreatie komt zowel in het buitengebied als in de kernen voor en neemt in populariteit toe. Daarnaast komen ook gastenverblijven voor, die logies verstrekken gedurende een relatief korte periode aan logerende klanten. In tegenstelling tot B&B gaat het om overnachtingen die niet tegen betaling zijn.

BED AND BREAKFAST

5.5.2

Beheersmaatregelen

Wat betreft aspecten op ruimtelijk gebied van de voorzieningen wordt in dit bestemmingsplan een aantal dingen geregeld. Het gaat daarbij vooral om de volgende zaken:

ALGEMEEN

- het gebruik;
- de maatvoering van de hoofdgebouwen;
- de nok- en goothoogte van hoofdgebouwen en overige gebouwen.

De regeling voor het dorpshuis wordt meegenomen binnen de bestemming Maatschappelijk. De regeling hiervan sluit hoofdzakelijk aan bij het bestaande gebruik en bij de bestaande omvang van de bebouwing. Voor het dorpshuis is daarbij nog geregeld dat er mogelijkheden zijn voor lichte horeca.

DORPSHUIS

5.5.3

Nieuwe ontwikkelingen

De gemeente wil planologisch ruimte geven aan de mogelijkheden om in het eigen woonhuis een eigen B&B of gastenverblijf te starten. Dit betekent dat een B&B bij recht mogelijk wordt gemaakt in het hoofdgebouw (de woning) en in de overige gebouwen. Dit betekent indirect dat een gastenverblijf ook planologisch mogelijk is. Wel geldt een aantal aanvullende eisen waaraan de B&B

BED AND BREAKFAST

zal moeten voldoen, voordat de gemeente vergunning verleent voor het voeren van een B&B of gastenverblijf:

- er is sprake van een ondergeschikte functie in relatie tot de woon- of agrarische functie. Dit houdt in dat maximaal drie kamers en in totaal maximaal acht slaapplekken mogen worden gebruikt ten behoeve van de B&B of gastenverblijf;
- bij het vestigen van een B&B of gastenverblijf in de overige gebouwen, mag slechts sprake zijn van twee van de drie essentiële woonvoorzieningen, te weten keuken, wc en bad/douche, waarbij de laatste twee de voorkeur hebben;
- parkeren dient plaats te vinden op eigen erf;
- er mag geen sprake zijn van een karakterverandering van het pand of het perceel;
- er dient aangesloten te worden bij vereisten op gebied van horeca, en (brand)veiligheid;
- B&B's zijn toeristenbelastingplichtig.

5.6

Verkeer en vervoer

5.6.1

Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen

VERKEERSONVEILIGHEID

Een onveilige situatie in het dorp is ontstaan met de uitbreiding van het dorps-huis. De toegang van deze uitbreiding ligt echter zeer dicht op de weg. Mensen die naar buiten stappen staan dan ook bijna meteen op straat. Dit kan tot gevaarlijke situaties leiden. Ook voor kinderen die gebruik maken van het speelterrein op De Bongerd kan de verkeerssituatie onveilig zijn. Dit probleem wordt sterker als ook het verkeer van de nieuwe woonbuurt gebruikt maakt van de bestaande wegenstructuur.

PARKEERGELEGENHEID

Ook met de toename van het autobezit is parkeren in Nijbroek nog niet tot een probleem geworden. In de meeste gevallen beschikken de woningen over voldoende parkeergelegenheid op eigen erf. Het langsparkeren biedt daarnaast nog voldoende ruimte.

5.6.2

Beheersmaatregelen

PARKEERPLAATSEN

In het bestemmingsplan worden niet specifiek nieuwe parkeerplaatsen opgenomen. Voor het openbaar gebied is een bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' opgenomen. Binnen deze bestemming zijn verschillende functies uitwisselbaar met elkaar, zoals parkeren, groen en wegen. Het is dus mogelijk om meer flexibel het gebruik van de gronden binnen deze bestemming te wijzigen.

5.6.3

Nieuwe ontwikkelingen

Gezien de verkeersonveilige situatie bij het dorps huis en het speelterrein en gezien de bouw van de nieuwe woonbuurt, wordt de mogelijkheid geboden om een nieuwe verkeersontsluiting te maken tussen de Dijkhuizenweg en de Middendijk ten noorden van het dorps huis. Middels een wijzigingsbevoegdheid op dit gebied is het mogelijk hier een nieuwe weg aan te leggen. De precieze ligging wordt in een later stadium bekend en zal dan middels een wijzigingsplan worden gepresenteerd. Inzet daarbij is het wegdeel tussen het dorpsplein voor de kerk en de nieuwe verkeersontsluiting te ontlasten en tot verblijfsgebied te maken.

NIEUWE ONTSLUITING
DIJKHUIZENWEG-
MIDDENDIJK

5.7

Groen

5.7.1

Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen

Nijbroek is een groen dorp. Het buitengebied is op vrijwel elke plek voelbaar en centraal in het dorp ligt de prachtige groene ruimte van de Bongerd. Met de uitbreiding van het dorp is het wenselijk ook hier het groene karakter van het dorp in tot uiting te laten komen.

GROEN

5.7.2

Beheersmaatregelen

Binnen Nijbroek is de Bongerd en het aangelegen groengebied richting de Middendijk als groengebied bestemd. Deze groenbestemming heeft, anders dan in de grote dorpen of steden, een semi-agrarisch karakter. Dit maakt dat in de bestemming agrarisch medegebruik mogelijk is gemaakt. De boomgaard is hiervan een voorbeeld. Op zeer beperkte schaal is, gekoppeld aan dit agrarisch medegebruik, de oprichting van kleine bouwwerken toegestaan voor bijvoorbeeld het stallen of laten schuilen van vee en opslag. Gezien het archeologisch waardevolle karakter van het gebied zijn graafwerkzaamheden in dit gebied wel verbonden aan een aanlegvergunning.

BESTAAND GROEN

5.7.3

Nieuwe ontwikkelingen

In de nieuwe woonbuurt wordt het nieuwe park ook bestemd als groene ruimte. Daarmee wordt deze ruimte gevrijwaard van woningbouw. Het landschapelijk in te richten groengebied geeft extra kwaliteit aan het nieuwe woongebied.

OPENBAAR GROEN NIEUWE
WOONBUURT

In het groengebied tussen Dijkhuizenweg en Middendijk wordt het mogelijk gemaakt een nieuwe verkeersontsluiting te realiseren tussen Dijkhuizenweg en de Middendijk.

5.8

Water

5.8.1

Beschrijving, knelpunten en ontwikkelingen

In Nijbroek bestaan geen grote waterpartijen. Water is vooral aanwezig in de kavelsloten in de polder en gedeeltelijk langs de Middendijk. Deze watergangen liggen grotendeels buiten het plangebied. Het omgaan met water en het voorkomen van (toekomstige) wateroverlast zijn belangrijke opgaven in deze tijd. Waar nodig zal flexibel ingespeeld moeten kunnen worden met het vasthouden, bergen of afvoeren van water. Dit geldt ook voor de bouw van de nieuwe woonbuurt.

5.8.2

Beheersmaatregelen

In het plan is geen aparte waterbestemming opgenomen. Om toch flexibel om te kunnen gaan met wateropgaven in het bestaande gebied en de nieuw te ontwikkelen woonbuurt is in de bestemmingen 'Verkeer-Verblijfsgebied', 'groen' en 'woongebied' de mogelijkheid opgenomen om water in de vorm van watergangen, waterpartijen en waterberging te realiseren.

Juridische aspecten



6.1

Inleiding

In het vorige hoofdstuk is naar voren gekomen op welke wijze de functies in het plangebied worden beheerd en ontwikkeld. Daarbij is het beleid zoveel mogelijk vertaald naar uitgangspunten voor de bestemmingsplanopzet. Voor zover deze vertaling van de uitgangspunten in de juridische regeling nog toelichting behoeft, wordt dit vermeld in dit hoofdstuk.

Van groot belang is dat bestemmingsplannen en -kaarten goed (af-)leesbaar zijn voor zowel de gemeente zelf als de bewoners. Dit is des te belangrijker nu de bestemmingsplannen digitaal beschikbaar komen. Verder hecht de gemeente aan rechtszekerheid voor de burgers, zonder al teveel ontheffingsprocedures.

UITGANGSPUNTEN

Als uitgangspunt wordt dan ook gekozen voor een gedetailleerd plan, maar wel een plan waarin de mate van detail afhangt van de lokale situatie. Voorkomen moet worden dat gedetailleerd wordt bestemd waar dat niet nodig is. Een zekere mate van globaliteit voorkomt ontheffingsprocedures, maar mag niet leiden tot een zodanig vaag plan dat interpretatieverschillen ontstaan.

Het is dan ook zaak om voor de toekomstige en bestaande bebouwing en functies een bestemmingsregeling te ontwerpen die zoveel mogelijk ruimte biedt voor verandering en aanpassing aan veranderende wensen. Het plan dient flexibel en doelmatig te zijn en dient rechtszekerheid te bieden omtrent de ruimte voor verandering. Daar staat tegenover dat het plan de nodige bescherming moet bieden tegen ontwikkelingen die schadelijk zijn voor anderen. Bescherming tegen een zodanige ontwikkeling wordt samengevat met de term rechtsbescherming.

JURIDISCHE REGELING

Dit betekent dat in principe aan de gebruiker van gronden en opstallen zoveel mogelijk vrijheden worden gegeven. Deze zijn bij recht in het plan geformuleerd. Als in bepaalde gevallen een mogelijke beschadiging van de belangen van andere burgers wordt verwacht, geeft het plan als recht meer beperkte mogelijkheden. Voor uitzonderingssituaties biedt het plan ruimere mogelijkheden in de vorm van een 'ontheffingsprocedures'.

Ontheffingen zijn bedoeld om de nodige flexibiliteit in het plan te brengen, zodat kan worden gereageerd op onvoorziene omstandigheden. In het plan is

ONTHEFFINGEN

slechts een beperkt aantal ontheffingen opgenomen. Het gaat om de volgende ontheffingen:

- de vestiging van bedrijven binnen de bestemming bedrijven, die niet staan genoemd in bijlage I (Staat van bedrijfsactiviteiten) van de planregels, maar wel daarmee vergelijkbaar zijn;
- de vestiging van bedrijven in een naastgelegen hogere categorie;
- het gebruik van overige gebouwen als zelfstandige woning binnen de bestemming wonen en woongebied ten behoeve van mantelzorg, mits hiervoor geen ruimte is in het hoofdgebouw.

Daarnaast is er een aantal algemene ontheffingsbepalingen, die wat meer ruimte bieden ten aanzien van het vergroten van maten en afmetingen, de bouw van kleine bouwwerken in de openbare ruimte en het vergroten van de hoogte van antennemasten tot maximaal 15 m.

INHOUD BESTEMMINGS- PLAN

Een bestemmingsplan bestaat uit een plankaart en planregels. Bij een bestemmingsplan hoort een toelichting.

De planregels moeten worden gelezen in samenhang met de plankaart. De plankaart geeft op een zodanige wijze informatie dat hierop kan worden afgelezen waar en hoe er gebouwd kan worden. In de planregels wordt deze informatie nader toegelicht, uitgewerkt en juridisch vastgelegd. Het laatste betekent dat de planregels uiteindelijk bepalen op welke wijze de informatie op de plankaart moet worden geïnterpreteerd. Het is dus altijd van belang om de planregels te bekijken in samenhang met de plankaart als er daadwerkelijk gebouwd gaat worden of als andere ontwikkeling worden gepland.

De toelichting geeft achtergrondinformatie bij het plan en laat zien welke keuzen waarom zijn gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke situatie/ruimtelijke ontwikkeling in het plangebied.

6.2

Algemene uitgangspunten

Voor het bestemmingsplan Nijbroek worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- de bestaande situatie is een belangrijk referentiepunt in de planregels. Dit betreft zowel het aantal aanwezige gebouwen als de bestaande inhoud en maten van deze gebouwen;
- er is sprake van meer en minder gedetailleerde bestemmingen. Binnen de bestemmingen is in de doeleindenomschrijving aangegeven welk gebruik binnen de desbetreffende bestemming is toegestaan. Binnen de bestemming Wonen worden bijvoorbeeld zowel de woningen zelf als de bijbehorende tuinen, paden en erven begrepen;
- om de globaliteit van de bestemmingen niet ten koste te laten gaan van de ruimtelijke kwaliteit en de rechtszekerheid is gebruikgemaakt van bouwvlakken en aanduidingen;

- nieuwe ontwikkelingen zijn als min of meer globale bestemmingen opgenomen. Daarbij zijn nadere ruimtelijke randvoorwaarden neergelegd ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteiten.

6.3

Bestemmingsbepalingen

In de planregels is het beschreven beleid vertaald in de bestemmingsbepalingen. De volgende bestemmingen worden in het plan onderscheiden:

- Agrarisch;
- Bedrijf;
- Gemend;
- Groen;
- Maatschappelijk;
- Verkeer
- Verkeer - Verblijfsgebied;
- Wonen;
- Woongebied-1;
- Woongebied-2;
- Dubbelbestemming: Waarde - cultuurhistorie.

Een deel van het plangebied betreft agrarisch gebied. In deze gebieden zijn agrarische activiteiten, behorende bij een uitsluitend grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, toegestaan. Boerderijen en schuren kunnen er niet worden opgericht, wel kleine bouwwerken, zoals erfafscheidingen, vlaggenmasten, e.d.

AGRARISCH

Binnen deze bestemming vallen bedrijven in de categorieën 1 en 2 en de specifiek bij locatie genoemde bedrijven in een hogere categorie, in dit geval het landbouwmechanisatiebedrijf en het garagebedrijf. In principe is het mogelijk nieuwe bedrijven binnen deze bestemming te starten, passend binnen de categorieën 1 en 2. Bedrijven in een hogere categorie kunnen alleen bestaande bedrijven in die hogere categorie vervangen en dan alleen als het om eenzelfde type bedrijf gaat. Hieraan gekoppeld is een ontheffingsregeling, indien deze eis in het desbetreffende geval niet op zijn plaats is. Bij beide bedrijfsbestemmingen in het dorp is één bedrijfswoning toegestaan. Verder is het binnen de bestemming Bedrijf mogelijk een Bed & Breakfast te starten. Hiervoor gelden nadere eisen ten aanzien van het aantal slaapplekken dat mag worden gebruikt en de voorzieningen die aanwezig moeten zijn. Bij de garage is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg mogelijk.

BEDRIJF

Binnen deze bestemming zijn meerdere soorten functies mogelijk. Daarbij moet gedacht worden aan kantoorachtige functies, maatschappelijke (medische) functies of een meer recreatieve invulling. Hierin past dus een invulling als atelier, galerie, informatiecentrum, huisarts, fysiotherapeut of kantoor.

GEMEND

GROEN	Binnen deze bestemming vallen structurele groenvoorzieningen. Hier zijn functies als groen, water en speelvoorzieningen toegestaan. Er is geen ruimte voor parkeer- of verkeersvoorzieningen. In het als Groen bestemde gebied tussen Dijkhuizenweg en Middendijk is de aanduiding 'Wro-zone wijzigingsgebied' neergelegd. Binnen dit gebied is het mogelijk een weg aan te leggen ten behoeve van gemotoriseerd verkeer. Deze weg zal zorg dragen voor de ontsluiting van de nieuwe woonbuurt en van de bestaande bebouwing.
MAATSCHAPPELIJK	Binnen deze bestemming vallen maatschappelijke voorzieningen. In Nijbroek gaat het om de basisschool, de kerk, het dorps huis en de gymzaal. Met een aanduiding op de kaart is de maximale bouwhoogte van deze bebouwing aangegeven. Buiten het bouwvlak mogen op kleine schaal gebouwen ten dienste van het hoofdgebouw worden gerealiseerd. Voor het dorps huis is een speciale aanduiding opgenomen ten behoeve van de verstrekking van horeca.
VERKEER	Binnen deze bestemming liggen wegen die voornamelijk een stroomfunctie hebben ten behoeve van lokaal en doorgaand verkeer. Het betreft in Nijbroek alleen de Middendijk. Ook hier zijn andere functies mogelijk, zoals parkeren, groen en water, maar het idee is daarbij wel dat ze ondergeschikt zijn aan de stroomfunctie van de weg.
VERKEER - VERBLIJFSGEBIED	De wegen binnen Nijbroek hebben in hoofdzaak een verblijfsfunctie. De verkeersfunctie heeft hier geen prioriteit boven de verblijfsfunctie. Alle wegen vallen dan ook binnen de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Binnen deze bestemming zijn ruimtelijke ingrepen mogelijk, zowel ten behoeve van verblijfsvoorzieningen (groen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, e.d.) als ten behoeve van verkeersvoorzieningen (paden, wegen, parkeervoorzieningen, e.d.).
WONEN	Binnen de bestemming 'Wonen' vallen alle bestaande woningen binnen Nijbroek. Het is een relatief ruime bestemming waarin aan de woonfunctie gerelateerde functies vallen, zoals tuinen, paden en erven. Door middel van aanduidingen voor 'tuin' en 'erf' wordt de oprichting van overige gebouwen geregeld (zoals aan- en uitbouwen en bijgebouwen). Waar geen sprake is van grote onderlinge afstanden tussen de gebouwen of afwijkende of karakteristieke verschillen in bouwmassa, is gekozen voor aaneengesloten bouwvlakken waarin de onderlinge afstanden verbaal in de planregels worden geregeld. In elke woning is het mogelijk een beroep en bedrijf aan huis uit te oefenen. Ook de overige gebouwen kunnen hier tot een bepaald maximum percentage of oppervlak voor worden gebruikt. Daarnaast is het mogelijk om een Bed and Breakfast te beginnen binnen de woonbestemming. Hiervoor gelden nadere eisen ten aanzien van het aantal slaapplekken dat mag worden gebruikt en de voorzieningen die aanwezig moeten zijn. Het voormalige winkelpand aan het Dorpsplein 4 heeft de aanduiding 'gemengd' meegekregen. Daarmee is het mogelijk in dit pand een winkel, atelier of gale-

rie te beginnen binnen het bestaande gebouw. Daarmee is recht gedaan aan het voormalige gebruik van het pand en de centrale ligging ervan in het dorp.

Deze bestemming maakt het mogelijk maximaal 22 woningen, inclusief wegen, parkeerplaatsen, groen, speelvoorzieningen en eventuele waterpartijen en waterberging, te realiseren. Voor deze woningen geldt een maximale bouwhoogte van 11 . De bijgebouwenregeling is erop gericht parkeervoorzieningen in het openbare gebied mogelijk te maken en aan- en uitbouwen en bijgebouwen (zoals garages) bij de woningen toe te staan.

WOONGEBIED 1

Deze bestemming maakt het mogelijk om vijf nieuwe woningen toe te voegen in aansluiting op de bestaande woningen langs de Dijkhuizenweg, inclusief wegen, paden, parkeerplaatsen, groen, speelvoorzieningen en eventuele waterpartijen en waterberging. De woningen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij de positie van de voorgevel is aangeduid. De maatvoering sluit met een bouwhoogte van 10 en een goothoogte van 7 aan bij de bestaande woningen. De breedte en de diepte van de woningen wordt nader geregeld in de planregels. Middels een bijgebouwenregeling worden aan- en uitbouwen en bijgebouwen toegestaan.

WOONGEBIED-2

In deze zone worden, in aanvulling op de bestemmingen binnen deze zone, de gronden en bebouwing mede bestemd ten behoeve van de bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze bescherming krijgt zijn beslag middels een aanlegvergunningstelsel dat onderdeel uitmaakt van deze zone.

WAARDE - CULTUURHISTORIE

Economische uitvoerbaarheid



Planschade

In het kader van de financiële haalbaarheid is o.a. een planschaderisicoanalyse (art. 6.1 Wro) uitgevoerd. De getaxeerde mogelijke planschade is gedekt in de grondexploitatie.

Grondexploitatie

De door de gemeente opgestelde exploitatieopzet laat zien dat de kosten met betrekking tot de ontwikkeling van deze locatie gedekt worden door de te realiseren opbrengsten. Dit project is dus financieel haalbaar.

Volgens de Wro moeten de door de gemeente te maken kosten t.b.v. de grondexploitatie gedekt zijn. De Wro introduceert daarvoor het exploitatieplan dat door de raad kan worden vastgesteld. Bij de exploitatie van de woningbouwlocatie aan de westzijde van Nijbroek is het verhaal van de kosten van de exploitatie op een andere manier verzekerd, namelijk via de gronduitgifteprijs. Een exploitatieplan is dan ook niet nodig. Het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen is gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbesluit om geen exploitatieplan vast te stellen.

Overleg en inspraak



8.1

Uitkomsten overleg ex artikel 3.1.1 Bro

De volgende instanties hebben een overlegreactie gegeven (zie bijlage A):

- provincie Gelderland;
- Waterschap Veluwe.

In de inspraak- en overlegnota (bijlage C) zijn deze reacties van commentaar voorzien door de gemeente.

De reactie van de provincie op het plan is positief. Het plan slaagt er goed in de geplande nieuwbouw op een zorgvuldige wijze landschappelijk in te passen, aansluitend aan de kern van Nijbroek.

Het Waterschap geeft aan in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan en de beoogde woningbouwlocatie in het bijzonder, mits voldoende ruimte wordt gereserveerd voor de opvang van hemelwater. Een norm van 36 mm (36 liter per m² nieuw verhard oppervlak) geldt daarbij als randvoorwaarde.

8.2

Rapportering Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Nijbroek 2008' is van 29 mei tot en met 10 juli 2008 neergelegd ten behoeve van de inspraak. In deze periode zijn drie reacties binnengekomen (zie bijlage B). Het commentaar hierop is te vinden in bijlage C.

INSPPRAAK

Aan de hand van de inspraakreacties is het ontwerp van de nieuwe woonbuurt aangepast. Deze woonbuurt begon meteen achter de bestaande woningen aan de Dijkhuizenweg. Graag zag men een grotere afstand tussen de bestaande en de nieuwe woningen. Hier is aan tegemoet gekomen door de groene ruimte in de nieuwe woonbuurt te plaatsen tussen de bestaande en nieuwe woningen. Daarmee is de gewenste afstand tussen nieuwbouw en bestaande woningen verkregen.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Nijbroek 2008' heeft van 4 december 2008 tot en met 14 januari 2009 voor eenieder ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen op het bestemmingsplan ingediend.

ZIENSWIJZEN

