

# RUIMTELIJKE ONDERBOUWING/ETFAL

In het kader van afwijking van het bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009'



## PROJECT: 'THUIS IN DE BULTEN'

Bouwplan: inbreiding met 5 éxtra woningen

Locatie: de Bulten 4 Wezep

Datum: april 2025 gewijzigd: 16 juli 2025



## Inhoudsopgave

### 1. Inleiding 3

|                      |   |
|----------------------|---|
| 1.1 Aanleiding ..... | 3 |
|----------------------|---|

### 2. Bestaande en nieuwe situatie ..... 4

|                                                             |   |
|-------------------------------------------------------------|---|
| 2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing ..... | 4 |
|-------------------------------------------------------------|---|

|                                     |   |
|-------------------------------------|---|
| 2.3 Beschrijving van het plan ..... | 5 |
|-------------------------------------|---|

|                                   |   |
|-----------------------------------|---|
| 2.4 Vigerend bestemmingsplan..... | 7 |
|-----------------------------------|---|

|                                    |   |
|------------------------------------|---|
| 2.5 Beeldkwaliteit bebouwing ..... | 9 |
|------------------------------------|---|

### 3. Beleidskader ..... 10

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 3.1 Rijksbeleid ..... | 10 |
|-----------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 3.2 Provinciaal beleid ..... | 13 |
|------------------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 3.3 Gemeentelijk beleid..... | 14 |
|------------------------------|----|

|                        |    |
|------------------------|----|
| 3.4 Eindconclusie..... | 18 |
|------------------------|----|

### 4. Onderzoekkader ..... 19

|                |    |
|----------------|----|
| 4.1 Bodem..... | 19 |
|----------------|----|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 4.2 Flora en fauna..... | 19 |
|-------------------------|----|

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 4.3 Archeologie ..... | 21 |
|-----------------------|----|

|                              |    |
|------------------------------|----|
| 4.4 Externe veiligheid ..... | 22 |
|------------------------------|----|

|                 |    |
|-----------------|----|
| 4.5 Geluid..... | 22 |
|-----------------|----|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 4.6 Luchtkwaliteit..... | 23 |
|-------------------------|----|

|                         |    |
|-------------------------|----|
| 4.7 Milieuzonering..... | 23 |
|-------------------------|----|

|                 |    |
|-----------------|----|
| 4.8 Water ..... | 24 |
|-----------------|----|

|                          |    |
|--------------------------|----|
| 4.9 Cultuurhistorie..... | 25 |
|--------------------------|----|

### 5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling ..... 25

|                                                        |    |
|--------------------------------------------------------|----|
| 5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten ..... | 25 |
|--------------------------------------------------------|----|

### 6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid..... 26

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 6.1 Economische uitvoerbaarheid ..... | 26 |
|---------------------------------------|----|

|                                       |    |
|---------------------------------------|----|
| 6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid..... | 26 |
|---------------------------------------|----|

|                                           |    |
|-------------------------------------------|----|
| 6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid..... | 26 |
|-------------------------------------------|----|

### 7. Bijlagen (digitaal) ..... 27

## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De woning aan De Bulten 4 te Wezep is gelegen in de uitbreiding Wezep-Noord. De woning met voormalige veeschuren was reeds aanwezig voordat deze woonwijk tot ontwikkeling kwam en draagt ook de kenmerken van het buitengebied van destijds. De agrarische schuur wordt reeds jaren niet meer als zodanig gebruikt en sluit functioneel niet aan bij de woonfunctie in de omliggende woonwijk. Naast dit perceel liggen 2 graspercelen. Een invulling van de ruimte met woningen ligt meer voor de hand en zal bij een zorgvuldige invulling leiden tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Het vervangen van de agrarische schuur door woningen past echter niet in de vigerende planologische regeling.

Deze ruimtelijke onderbouwing heeft betrekking op het plan op het adres De Bulten 4 te Wezep om de voormalige boerderij en agrarische schuren en te slopen en op de kavel en de naastgelegen weidegrond 3 vrijstaande woningen en 3 rijwoningen toe te voegen. Deze toevoeging van 5 extra woningen binnen de bestaande woonwijk Wezep-Noord past echter niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Wezep-Noord 2009'. Om te kunnen afwijken van het geldende bestemmingsplan wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. In deze ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het plan in ruimtelijke zin ingepast kan worden.

## 2. Bestaande en nieuwe situatie

### 2.1 Ligging van het plangebied en bestaande bebouwing

Het plangebied ligt aan De Bulten in Wezep en valt binnen het bestemmingsplan 'Wezep-Noord 2009'. Het betreffende gebied, bestaat uit 3 kadastrale percelen, M 3892, M 3893 en M 7562, en heeft een totale oppervlakte van ca. 4690 m<sup>2</sup>, is bebouwd met een woning en 2 voormalige vee-schuren, groot ca. 170 m<sup>2</sup>. De locatie grenst aan de zuidwest- en noordwestzijde aan De Bulten. De voorgevel van de bestaande woning is gericht op de Noordsingel. Het gebied tussen de Noordsingel en de Bulten is een centrale groenstrook in het plan Wezep Noord. De bebouwing aan De Bulten is een mix van min of meer authentieke bebouwing uit het begin van de 20<sup>e</sup> eeuw, omgeven door nieuwbouw. Het betreft kleine woonboerderijen, een aantal woningen uit de jaren '60 en '70 van de vorige eeuw en ook een aantal recent gerealiseerde woningen. De bebouwing langs de Noordsingel en aan de ten noorden van het perceel gelegen straten (Abraham Kuyperhof en Schaepmanhof) dateert uit de jaren '90 van de vorige eeuw. Ook De Bulten 4 is oorspronkelijk zo'n kleine boerderij geweest.



Situatie de Bulten 4 Wezep

## 2.3 Beschrijving van het plan

### ***Algemeen***

Als gevolg van demografische ontwikkelingen zal naar verwachting de komende 10 jaar de bevolkingsgroei stagneren en de vergrijzing toenemen. Ook leiden maatschappelijke ontwikkelingen en nieuw beleid in de zorg ertoe, dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig willen en moeten blijven wonen. Deze ontwikkelingen hebben een veranderende vraag aan type woningen in verschillende levensfasegroepen tot gevolg. In iedere levensfase is behoefte aan een ander type woonruimte. Het woonoppervlak, de locatie en de nabijheid van bepaalde voorzieningen zijn typische kenmerken/behoefte die veranderen afhankelijk van de levensfase. Zo ook de vraag naar levensloopbestendige woningen waarin voorliggende ontwikkeling voorziet en waarvan de behoefte in zowel provinciaal als gemeentelijk beleid wordt onderschreven.

### ***Planontwikkeling***

Het plan voorziet in het slopen van de bestaande woning en schuren en het bouwen van 3 vrijstaande bijna-energie-neutrale woningen en 3 rijwoningen. Het plan is opgezet als met respect voor de voormalige bebouwing aan de Bulten. Twee vrijstaande woningen kunnen getypeerd worden als hoofd woningen, als afspiegeling van voormalige boerderijwoningen. De overige woningen kunnen getypeerd worden als bijbehorende schuren in het ensemble. De vrijstaande koopwoningen, waarvan 1 schuurwoning, elk op een kavel van ieder ca. 1100 m<sup>2</sup>, worden ontsloten vanaf De Bulten. De bebouwingsdichtheid op de 3 kavels bedraagt ca. 15%. De 3 rijwoningen, 1 koopwoning, 2 vrije huurwoningen, liggen ca. 26,5 meter terug tov de straat (de Bulten). Op het terrein voor deze woningen is ruimte voor parkeren voor deze woningen en is er ruimte voor groen. Het saneren van de oude boerderij en de bouw van woningen betekent een belangrijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit voor dit deel van Wezep-Noord. De planopzet straalt ruimtelijkheid uit. Uit oogpunt van ruimtelijke kwaliteitsverbetering is deze ontwikkeling op zichzelf dan ook wenselijk.

### ***Inbreidingsbeleid gemeente***

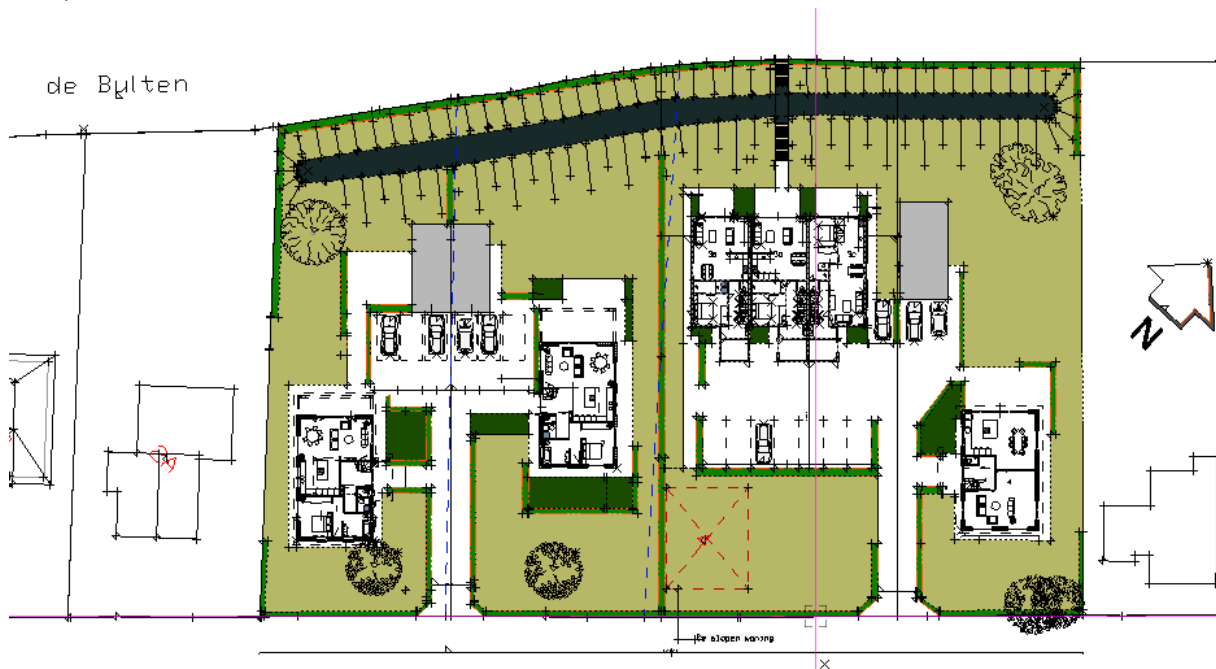
De gemeente Oldebroek heeft recent nieuw beleid vastgesteld voor de (kleinschalige) inbreiding binnen de bebouwde kom. De gemeente ziet dit als één van de instrumenten om te voorzien in de grote woningbehoefte. Inbreiding kan tevens leiden tot verbetering van de leefomgeving en versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Aan inbreiding is in de gemeentelijke beleidsnotitie een aantal voorwaarden verbonden. Initiatiefnemer kan met dit plan voldoen aan de gestelde randvoorwaarden. In hoofdstuk 2.3 onder 3 wordt hier nader op ingegaan en zal dit ook nader worden onderbouwd.

### ***Parkeren***

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.

In het kader van voorliggende ontwikkeling dient gekeken te worden naar de extra parkeerbehoefte. Daarbij is uitgegaan van drie vrijstaande koopwoningen en 3 rijwoningen. Rekening houdend met de hiervoor genoemde uitgangspunten is de gewenste parkeerbehoefte 2,5 parkeerplaatsen per woning voor de vrijstaande woningen en 2,2 parkeerplaatsen voor de rijwoningen. Gelet op de omvang van de kavels en het gezamenlijke terrein, is er voldoende ruimte om op eigen terrein(en) in de extra parkeerbehoefte te voorzien. Onderstaand wordt een beeld gegeven van de situering van de parkeerplaatsen.



### **Verkeer**

Zoals reeds aangegeven worden de woningen gesitueerd aan een bestaande verkeersluwe straat. Van een (onevenredige) toename van verkeersbewegingen als gevolg van voorliggende ontwikkeling is geen sprake. De capaciteit van de aansluitende wegen, de omliggende wegenstructuur en verkeersveiligheid worden niet onevenredig aangetast. De bruikbaarheid van de weg en de mogelijkheden om de weg veilig en doelmatig te gebruiken worden niet aangetast. Ook blijven de groene structuren langs de randen van het perceel blijven intact. Geconcludeerd kan worden dat de ontsluiting van de woonpercelen zeer goed kan worden ingepast en geen enkele afbreuk doet aan de bruikbaarheid van de ontsluiting en de kwaliteit van de omgeving.



## 2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het ter plaatse geldende bestemmingsplan is 'Wezep Noord 2009' welke op 16 november 2010 van kracht is geworden. Het plangebied is bestemd als 'Wonen-1' en 'Agrarisch'. Een deel van het perceel (links) valt onder het bestemmingsplan 'Wezep Noord, de Bulten 2' welke is vastgesteld op 04 juli 2013. Deze grond heeft de bestemming 'Agrarisch'.

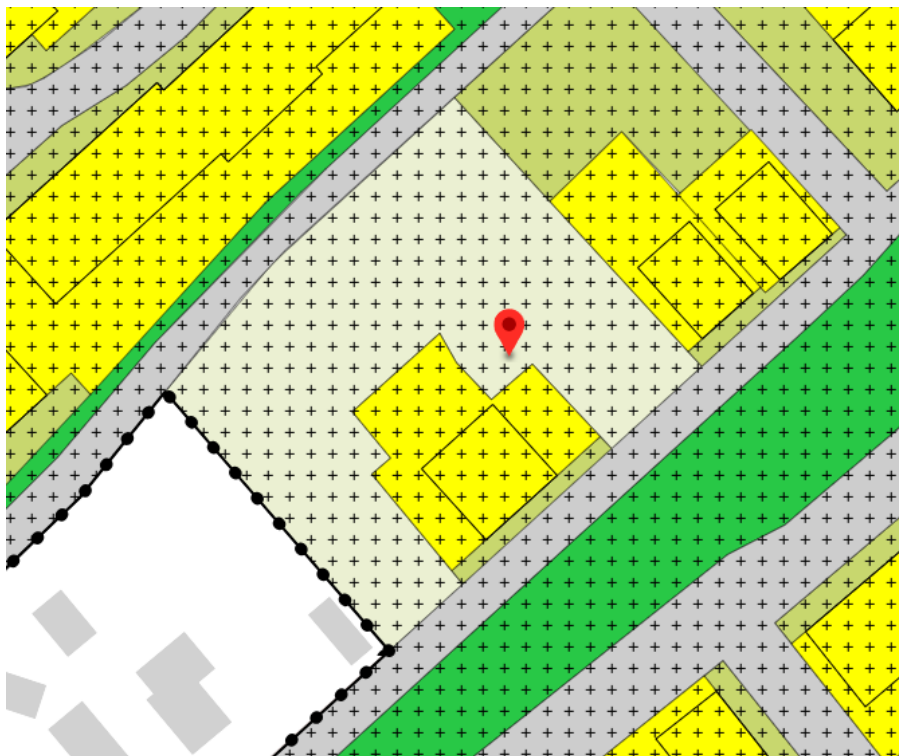
De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep of voor een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
- b. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;  
met de daarbij behorende:
- c. Andere werken;
- d. Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- e. Erven en tuinen.

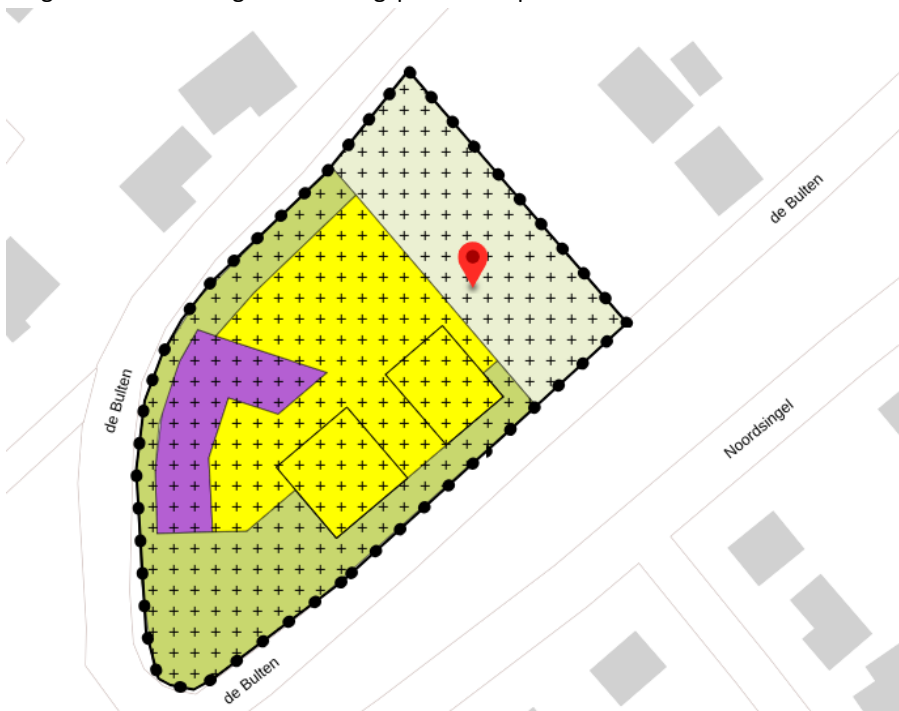
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. beplanting, bermen en waterlopen;
  - b. cultuurgrond;
  - c. het agrarische gebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. (hout)wallen;
  - e. paden en wegen;
- met de daarbij behorende:
- g. andere werken;
  - h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde.

In het bestemmingsplan 'de Bulten 2' is er ook ruimte voor het maken van een paardenbak.



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Wezep Noord 2009'



Fragment verbeelding bestemmingsplan 'Wezep Noord, de Bulten2'

Om het voorgenomen plan planologisch mogelijk te maken zal een omgevingsvergunning aangevraagd worden.



## 2.5 Beeldkwaliteit bebouwing

De bebouwing van de vrijstaande woningen in de directe omgeving kenmerkt zich door een eenvoudige doch duidelijke hoofdvorm. De materialen bestaan uit: baksteen in verschillende kleuren en voor de dakbedekking, riet of dakpannen. Over het algemeen zijn de dakpannen in de omgeving in een donkere kleur toegepast. De nieuw te bouwen woningen laten ook variatie zien in materialisering. Van één van de twee hoofd woningen worden de gevels uitgevoerd in creme stucwerk. De andere vrijstaande woning wordt uitgevoerd in roodpaarse baksteen. De derde vrijstaande woning en de drie rijwoningen hebben qua materialen en kleuren overeenkomsten zoals stalen dakelementen in donkere kleur en donkere bakstenen. De woningen zullen op een goede manier ingepast worden in het straatbeeld.



### 3. Beleidskader

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of de gebruikswensen van de opdrachtgevers, in het kader van een te verlenen omgevingsvergunning ook daadwerkelijk te realiseren zijn. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijk beleid op gemeentelijk niveau, maar ook dat van hogere overheden. Daarnaast speelt de uitvoerbaarheid op basis van milieuaspecten als bodem en verkeer c.q. parkeren een rol.

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

#### 3.1 Rijksbeleid

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 vormt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

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

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

In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Uit jurisprudentie blijkt, dat de toevoeging van vijf extra woningen niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling, waarvoor een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is.

Overigens spreekt het rijksbeleid zich niet specifiek uit over kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt dan ook geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

In het Actieprogramma Ruimtelijk Ontwerp 2021-2024, 'Ontwerp Verbindt' wordt aangegeven dat we in Nederland voor grote en urgente maatschappelijke uitdagingen staan. Deze zijn verwoord in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Gesteld wordt dat het ruimtelijk ontwerp een belangrijk instrument is om complexe transities te laten slagen. De grote uitdaging daarbij is om onze dagelijkse leefomgeving – waar de transities zullen 'neerslaan' – aantrekkelijk en duurzaam in te richten. Voor nu en voor morgen. Het Rijk geeft bij de invulling van deze opgave zelf het goede voorbeeld. Zij doet dit vanuit haar eigen ambities en met de inzet via de departementen en de Rijksdiensten. Het omgevingsbeleid wordt via ruimtelijk ontwerp verbonden met het cultuur- en erfgoedbeleid. Er is in de samenleving behoefte aan het faciliteren van co-creatie en het inbrengen van de ontwerp- en verbeeldingskracht vanuit de creatieve sector. Met daarbij oog voor de waarden die in onze landschappen, steden en dorpen zijn opgeslagen. Het Rijk kan het versterken van de ontwerpkracht echter niet alleen. Daarom is dit beleidskader van het Actieprogramma vooral ook een uitnodiging aan iedereen om mee te denken en te doen. Daarbij wordt gedacht aan inwoners, andere overheden, marktpartijen, maatschappelijke organisaties, ondernemers en uiteraard ontwerpers zelf. Het Nederland van de toekomst wordt gezien als een gedeelde verantwoordelijkheid. Met het Actieprogramma wil het rijk iedereen nog beter toerusten om de opgaven die voor ons liggen op te pakken. De uitdagingen zijn groot en samenwerking is essentieel om de ambities te realiseren. Zeker in een land waar de ruimte schaars is en vaak meerdere functies een invulling op één plek verdienen. 'Dit vraagt om een grote inventiviteit en creativiteit van ons allen' aldus dit beleidsstuk.

#### De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Het kabinet heeft een aantal voorlopige NOVI-gebieden uitgekozen waar de Regio Zwolle er één van is.

De NOVI benoemt vier strategische prioriteiten:

1. Er ligt een grote opgave om ruimte te vinden voor klimaatadaptatie en de energietransitie. De impact van klimaatverandering op onze dagelijkse leefomgeving neemt door weersextremen toe. Ook de uitdaging om droge voeten te houden, wordt steeds groter door zeespiegelstijging, bodemdaling en overstromingsrisico's. De overgang van fossiele naar hernieuwbare energie zorgt voor een ruimteclaim en de zoektocht naar slimme ruimtelijke combinaties, zowel boven- als ondergronds.
2. Om internationaal concurrerend te blijven, is een duurzaam economisch groeipotentieel van onze stedelijke regio's van groot belang. Dit vraagt een innovatief vestigingsklimaat met een optimale ruimtelijke afstemming van wonen, werken en verplaatsen. En om een kwalitatief hoogwaardige leefomgeving met voldoende voorzieningen voor bewegen, recreëren, ontmoeten en ontspannen. De bevolking groeit, concentreert zich in de steden en wordt ook ouder.
3. We werken aan sterke en gezonde steden en regio's, waarin de ruimtelijke opgave, bijvoorbeeld de woningbouwopgave in relatie tot de bereikbaarheid, en sociaal-maatschappelijke opgaven op bijvoorbeeld het vlak van onderwijs en zorg in samenhang worden benaderd. De corona-pandemie maakt indringend duidelijk hoezeer deze opgaven met elkaar verweven zijn. Dit vraagt om afstemming en integratie van opgaven in ruimte en tijd op zowel het regionale schaalniveau als op de vierkante meter.

4. Er wordt gewerkt aan de toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied, met een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Het tegengaan van bodemdaling en investeren in biodiversiteit zijn hierbij van groot belang.

Geconcludeerd kan worden dat 'het Rijk' oproept tot het zoeken naar en vinden van inventieve en creatieve oplossingen om de woonambities waar te maken.

### 3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid behelst een doorvertaling van rijksbeleid en is verwoord in tal van plannen. De belangrijkste plannen betreffen de Omgevingsvisie Gelderland, de Omgevingsverordening Gelderland en de Kwalitatieve woonprogramma 2010-2019.

- ***Omgevingsvisie Gelderland***

De Provinciale Staten van Gelderland heeft de Omgevingsvisie op 9 juli 2014 vastgesteld. Tussen 2014 en 2019 hebben er verschillende actualisaties plaatsgevonden waarbij het laatste actualisatieplan op 08 januari 2019 door de Provinciale Staten van Gelderland is vastgesteld. In de Omgevingsvisie heeft de provincie twee doelen gedefinieerd die de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur benadrukken. De doelen zijn:

1. een duurzame economische structuurversterking,
2. het borgen van de kwaliteit en de veiligheid van onze leefomgeving.

Met betrekking tot wonen streeft de provincie ernaar 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 hierover onderling afspraken. De provincie is een van de partijen. Als belangrijke doelgroepen van beleid zijn genoemd: de ouderen, mensen met een zorgindicatie, de jongeren, de arbeidsmigranten, de middeninkomens.

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.

***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 5 woningen die zijn onder te brengen in de aan de gemeente Oldebroek toebedeelde plancapaciteit. Daarnaast wordt in dit geval ingespeeld op de woningbehoefte voor senioren. De situering van de woningen in de kern van Wezep, met voorzieningen op korte afstand, maakt het een geschikte locatie voor deze doelgroep en sluit daarmee aan op de vraag. Gesteld wordt dat voorliggend initiatief past binnen de beleidsuitgangspunten zoals opgenomen in de Omgevingsvisie Gelderland.

- ***Omgevingsverordening Gelderland***

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.

In de Omgevingsvisie is in het kader van deze onderbouwing hoofdzakelijk artikel 2.2.1.1 van belang. Dit artikel luidt:



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.

### ***Toetsing van het initiatief aan de Omgevingsverordening Gelderland***

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

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### ***1. Omgevingsvisie Oldebroek***

Oldebroek is een gemeente met een sterk agrarische oorsprong, in combinatie met aandacht voor elkaar en met een fraaie omgeving (in en buiten de kernen) waar het goed recreëren en verblijven is. Inzet van de gemeente is om optimaal in te spelen op de kracht van de mensen, de pracht van het landschap, de unieke ligging en de ondernemingsgeest. De visie is gericht op:

- Een rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving;
- Ieder dorp een aantrekkelijk hart;
- Een groen, sportief en compleet fiets- en wandelgebied;
- Werkgelegenheid;
- Goede bereikbaarheid
- Klimaatneutraal.

De Omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. De zogeheten IDEE-kaarten die in de Omgevingsvisie zijn opgenomen hebben hierin een belangrijke rol. Deze kaarten benoemen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de aandachts-/uitgangspunten voor kwaliteit en leefbaarheid.

Voor het plangebied geldt het deelgebied 'Wezep'. Voor dit gebied geldt onder andere als ontwikkelingsrichting de realisatie van woningbouw nabij de voorzieningen, waaronder seniorenwoningen en levensloopbestendige woningbouw. Daarnaast gelden de volgende aandachtspunten:

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



## **2. Woonvisie gemeente Oldebroek 2016-2020.**

In dit document is het woonbeleid voor deze periode geformuleerd. In de visie wordt uitgegaan van de Oldebroek voor Mekaar-filosofie. Dat houdt in:

- Grotere betrokkenheid en samenhang in de samenleving;
- Grote mate van eigen en gezamenlijke regie en inzet van inwoners;
- Verschuiving van eigenaarschap van taken en aandachtsvelden van gemeente naar groepen van burgers/burgerorganisaties;
- Aansluiten bij de agenda en de initiatieven van inwoners (productiekracht);
- Bieden van ruimte aan inwoners door beperking overheidsregels.

De gemeente wil voldoende woningen toevoegen aan de woningvoorraad. Doel is om gebruik te maken van het momentum in de aantrekkende woningmarkt en daarbij de dynamiek in de woningmarkt bevorderen, zodat de verschillende doelgroepen voldoende keuzemogelijkheden krijgen. Als uitwerking daarvan wordt een kwalitatief afwegingskader uitgewerkt als meetlat voor nieuwbouwinitiatieven. Het huidige woningbouwprogramma wordt op basis hiervan opnieuw tegen het licht gehouden. Belangrijke onderdelen van dit afwegingskader zijn in ieder geval:

- Inspelen op de vraag (de marktvraag is leidend), consument zit zo vroeg mogelijk aan tafel.
- De keuzemogelijkheden voor consumenten zijn ruim, ruimte voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap.
- De woningen moeten flexibel en voor meerdere doelgroepen geschikt zijn, met name ook geschikt voor senioren bij projecten nabij voorzieningen.
- Inspelen op ruimte en kwaliteit: goede prijs-kwaliteitsverhouding en grondgebonden woningen met een ruime plattegrond.
- Versterken de ruimtelijke kwaliteit:
  - Inbreiding heeft prioriteit boven uitbreiding;
  - Vrijkomend vastgoed binnen de bebouwde kom biedt kansen voor woningbouw (ook voor bijzondere zorgconcepten);
- Accent ligt op kleinschalige en gefaseerde projectontwikkeling. Daarbij rekening houden met duurzaamheid, energieneutraliteit en inpassing in landschap/omgeving.
- Inspelen op niches naar behoefte: goedkope, kleinere huurwoningen, collectief particulier opdrachtgeverschap en kavels voor zelfbouw, landelijk wonen, woon-zorgvormen, collectieve woonvormen, huurwoningen in de vrije sector.

## **3. Beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven**

Op 30 mei 2024 is de Beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven 2024 vastgesteld. Deze notitie vervangt de Beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven 2021 en is tot stand gekomen door de bewonersavonden die eind 2022 in het kader van Versneld Wonen hebben plaatsgevonden. Met de inbreng van inwoners uit de gemeente Oldebroek zijn er verruimde mogelijkheden



ontstaan voor kleinschalige woningbouwinitiatieven. Zo is het van belang dat nieuwe initiatieven zijn afgestemd op de koers, ontwikkelrichtingen en gedachte van de gemeentelijke Omgevingsvisie.

Daarnaast moet een verzoek voor het realiseren van één of meerdere woningen kwantitatief en kwalitatief passen binnen de gemeentelijke woonvisie en het Woonprogramma. Voor ieder initiatief wordt een afweging gemaakt of dit past binnen de woningbouwbehoefte van Oldebroek. Zo kan onder andere worden gekeken naar de doelgroep, ligging en indeling van de woning(en). Bij de beoordeling van de initiatieven wordt uitgegaan van het principe in de Omgevingswet van “ja, mits”. Dat wil zeggen, als aan een aantal voorwaarden wordt voldaan, dan wordt meegewerkt aan realisatie.

Algemene voorwaarden die gelden zijn:

- a. Het initiatief past bij de woningbouwbehoefte vanuit het Woonprogramma;
- b. Er is sprake van een goede ruimtelijke ordening;
- c. De inbreiding moet passen in de stedenbouwkundige opzet en de ruimtelijke structuur van de omgeving;
- d. Woonmilieus mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. Nieuwbouw en verbouw van woningen worden conform de voorschriften uit het Bouwbesluit gebouwd of verbouwd;
- f. Nieuwbouw wordt energieneutraal gebouwd en opgeleverd;
- g. Parkeren geschiedt op eigen terrein en volgens de geldende parkeernorm conform de Parkeernota van de gemeente.

Voor wat betreft het draagvlak vanuit de directe omgeving. De initiatiefnemer heeft de voorliggende plannen besproken met de direct betrokkenen. In de bijlage is een participatieverslag hiervan bijgevoegd.

#### **4. Kwalitatief Woningbouw Programma 2016**

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

De gemeente heeft toetsingscriteria geformuleerd aan de hand waarvan potentiële projecten kunnen worden beoordeeld. De criteria zijn onderling verschillend en gerubriceerd in vier categorieën:

- 1. Ruimtelijke kwaliteit;
- 2. Behoeft en draagvlak;

- 3. Duurzaamheid;
- 4. Consistentie met beleid.

### **5. Welstandsnota 2004**

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Oldebroek is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De locatie valt in de Welstandsnota onder de gebiedsbeschrijving ‘Recente woningbouw’. Het plangebied valt onder welstandsniveau 4 (welstandsvrij). De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en de verblijfswaarde.

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van 520 m<sup>2</sup> ruimte voor detailhandel en de toevoeging van 2 2<sup>de</sup> kap woningen en 2 gestapelde appartementen op een inbreidingslocatie in de kern Wezep. Het plan sluit aan bij de ruimtelijke visie, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en past geheel binnen de ontwikkelingsvisie voor het deelgebied Wezep. Toetsing aan de Woonvisie en het KWP maakt duidelijk, dat de invulling van de betreffende inbreidingslocatie, goed past is in de gewenste stedenbouwkundige structuur. Verder voldoet het initiatief op alle onderdelen aan de beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven. De ligging in de kern met voorzieningen op korte afstand maken de locatie zeer geschikt voor de doelgroep senioren. Het betekent een kwalitatieve aanvulling voor de betreffende locatie en de kern Wezep. Wat betreft de behoefte is zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau aangetoond dat er behoefte is aan woningen voor de doelgroep senioren en middendure appartementen voor starters of alleenstaanden. Draagvlak in de omgeving is gecreëerd door informatie te verstrekken en overleg te voeren met de mensen in de directe omgeving. Voor wat betreft duurzaamheid zal worden voldaan aan de duurzaamheidseisen (BENG) zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Tot slot kan worden geconcludeerd, dat er voor de betreffende locatie geen welstandseisen gelden, omdat het gebied welstandsvrij is.

### **3.4 Eindconclusie**

Het plan van de initiatiefnemer voor het bouwen van 6 hoogwaardige, waaronder enkele betaalbare woningen voor ouderen, past binnen het rijks- en provinciaal beleid. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid sluit het plan naadloos aan op wat de gemeente in haar toekomstvisie beoogt en het past geheel binnen de beleidskaders.

### **6. Kwalitatief Woningbouw Programma 2016**

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

De gemeente heeft toetsingscriteria geformuleerd aan de hand waarvan potentiële projecten kunnen worden beoordeeld. De criteria zijn onderling verschillend en gerubriceerd in vier categorieën:

1. Ruimtelijke kwaliteit;
2. Behoeftte en draagvlak;
3. Duurzaamheid;
4. Consistentie met beleid.

### **7. Welstandsnota 2004**

In deze nota is vastgelegd hoe het welstandstoezicht in de gemeente Oldebroek is geregeld. Tevens geeft deze nota uitgangspunten en criteria voor het welstandsoordeel. De locatie valt in de Welstandsnota onder de gebiedsbeschrijving ‘Recente woningbouw’. Het plangebied valt onder welstandsniveau 4 (welstandsvrij). De gemeente stelt in deze gebieden geen bijzondere eisen aan de ruimtelijke kwaliteit en voert geen expliciet kwaliteitsbeleid. In deze gebieden zijn bewoners en eigenaren vooral zelf verantwoordelijk voor de beeld- en de verblijfswaarde.

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

Voorliggende ontwikkeling voorziet in de sloop van één oude woonboerderij en de toevoeging van zes woningen op een inbreidingslocatie in de kern Wezep. Het plan sluit aan bij de ruimtelijke visie, zoals verwoord in de Omgevingsvisie en past geheel binnen de ontwikkelingsvisie voor het deelgebied Wezep. Toetsing aan de Woonvisie en het KWP maakt duidelijk, dat de invulling van de betreffende inbreidingslocatie, goed past in de gewenste stedenbouwkundige structuur. Verder voldoet het initiatief op alle onderdelen aan de beleidsnotitie kleinschalige woningbouwinitiatieven.

De ligging in de kern met voorzieningen op korte afstand maken de locatie zeer geschikt voor de doelgroep senioren. Het betekent een kwalitatieve aanvulling voor de betreffende locatie en de kern Wezep. Wat betreft de behoefte is zowel op provinciaal als gemeentelijk niveau aangetoond dat er behoefte is aan woningen voor de doelgroep senioren. Draagvlak in de omgeving is gecreëerd door informatie te verstrekken en overleg te voeren met de mensen in de directe omgeving. Voor wat betreft duurzaamheid zal worden voldaan aan de duurzaamheidseisen (BENG) zoals opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Tot slot kan worden geconcludeerd, dat er voor de betreffende locatie geen welstandseisen gelden, omdat het gebied welstandsvrij is.

### **3.4 Eindconclusie**

Het plan van de initiatiefnemer voor het bouwen van 6 hoogwaardige, waaronder enkele betaalbare woningen voor ouderen, past binnen het rijks- en provinciaal beleid. Ten aanzien van het gemeentelijk beleid sluit het plan naadloos aan op wat de gemeente in haar toekomstvisie beoogt en het past geheel binnen de beleidskaders.

## 4. Onderzoekkader

### 4.1 Bodem

Het huidige perceel terrein is deels bebouwd en in gebruik als woning, tuin, berging, stalruimte en weide. Ten behoeve van de nieuwe ontwikkeling en het toekomstig gebruik heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Dit heeft de volgende resultaten opgeleverd:

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat in zowel de boven- als de ondergrond van het terrein geen overschrijdingen van de interventiewaarden aan onderzochte componenten aangetoond.

Uit de indicatieve toetsing aan het voormalig toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013 blijkt dat er geen verhoogde gehalten met een GSSD-index  $> 0,5$  zijn vastgesteld.

In het grondwatermonster overschrijden de gemeten concentraties de signaleringsparameters beoordeling grondwatersanering uit het Besluit kwaliteit leefomgeving niet.

Uit de indicatieve toetsing aan het voormalig toetsingskader uit de circulaire bodemsanering 2013 blijkt dat er geen verhoogde gehalten met een GSSD-index  $> 0,5$  zijn vastgesteld.

#### *Toetsing bodem*

Aangezien in de zowel de grondmengmonsters als in het grondwatermonster geen interventiewaarden overschrijdingen of verhoogde gehalten met een GSSD-index  $> 0,5$  zijn vastgesteld hoeft op de locatie geen nader onderzoek te worden uitgevoerd en is de kwaliteit van de bodem geschikt om woningbouw uit te voeren.

### 4.2 Flora en fauna

In de ruimtelijke plannen is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde flora en fauna. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan, amovatie van het woonhuis en schuren en het bouwen van zes woningen, uitvoerbaar is. In dit kader is een quickscan flora en fauna uitgevoerd op de locatie.

Uit de quickscan flora en fauna komen verschillende conclusies en aanbevelingen naar voren:

- De uitvoering van het project leidt mogelijk tot (negatieve) effecten op beschermde natuurgebieden, zoals de aantasting van kernkwaliteiten of externe effecten op Natura 2000-gebieden;
- Flora: Binnen het onderzoeksgebied zijn geen beschermde planten aangetroffen. Recente waarnemingen van beschermde plantensoorten ontbreken eveneens. Nader onderzoek naar vaatplanten is niet nodig.
- Fauna Zoogdieren: Effecten op beschermde soorten en/of soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen.



- Vogels: Effecten op beschermde soorten en soortgroepen waarvoor geen vrijstelling geldt, zijn uitgesloten omdat er geen aanwijzingen zijn dat dergelijke soorten binnen invloedssfeer van de werkzaamheden voorkomen;
- Tijdens het broedseizoen zijn broedgevallen van algemene broedvogels in de omgeving van het plangebied te verwachten. Bezette nesten mogen nooit vernield worden. De piek van het broedseizoen ligt in de periode half maart-half juli, maar eerdere en latere broedgevallen komen voor;
- Specifieke zorgplicht Ten aanzien van alle dieren en planten (beschermd of niet beschermd) geldt dat men zich dient te houden aan de algemene zorgplicht. Dit houdt in dat nadelige gevolgen voor flora en fauna naar redelijkheid zoveel mogelijk voorkomen moeten worden;
- Overige: Wanneer tijdens werkzaamheden toch beschermde soorten worden aangetroffen dienen werkzaamheden tijdelijk te worden stilgelegd en wordt contact opgenomen met een inzake deskundige. Overleg met de deskundige moet duidelijk maken hoe met de ontstane situatie kan worden omgegaan.

### Houtopstanden:

Het wettelijk kader voor houtopstanden in Nederland is per 1 januari 2024 ingrijpend gewijzigd met de inwerkingtreding van de Omgevingswet. De regels die voorheen onder de Boswet en later de Wet natuurbescherming vielen, zijn nu opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). De overgang naar de Omgevingswet is grotendeels beleidsneutraal verlopen, wat betekent dat de inhoudelijke regels grotendeels gelijk zijn gebleven, maar nu in een nieuw juridisch kader zijn geplaatst. Op het perceel zullen rechts naast de bestaande woning de bomen, als op onderstaande foto te zien, gekapt dienen te worden. Het betreft 2 beuken en een fruitboom. Deze bomen staan niet op de bomenlijst van de gemeente Oldebroek. De bomen op de erfgrans aan de voorzijde blijven gehandhaafd. Op het perceel zullen enkele bomen aangeplant worden als op de situatietekening is weergegeven. In het open gebied vóór de rijwoningen zullen hoogstam fruitbomen aangeplant worden.



**Stikstofdepositie:**

Diverse Natura 2000-gebieden hebben habitats welke gevoelig zijn voor verzuring. Daarom moet bij nieuwe plannen naast andere eventuele directe gevolgen ook worden bekeken of de plannen leiden tot toename van de stikstofdepositie (externe werking). Stikstof is één van de aspecten waarop een project of plan (zoals een afwijking omgevingsplan) moet worden getoetst. Complicerende factor hierbij is dat stikstof tot op grote(re) afstand van de bron neerslaat. Daarbij zijn er in Nederland momenteel 118 Natura 2000-gebieden met overbelaste stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden van (dier)soorten. Voor projecten betekent dit dat moet worden beoordeeld of een omgevingsvergunning is vereist. Gedeputeerde staten (en in een aantal gevallen het Rijk) zijn het bevoegde gezag voor deze vergunning. De Omgevingswet geeft regels over een stikstofregistratiesysteem voor woningbouwprojecten en enkele rijkswegen. Dat systeem houdt bij hoeveel ruimte er aan stikstofdepositie is voor (nieuwe) projecten zonder dat Natura 2000-gebieden daaronder lijden. De uitwisseling en/of toedeling van stikstofruimte loopt via Aeries Register. Dit is alleen beschikbaar voor het bevoegd gezag.

Om na te gaan wat de invloed van het initiatief is in de aanlegfase en de gebruiksfase op stikstofdepositie is een aërius-berekening uitgevoerd

***Toetsing waarden flora en fauna***

Geconcludeerd kan worden, dat er uit oogpunt van aanwezige ecologische waarden geen belemmering is voor de uitvoering van het project.

Zowel de gebruiksfase als de aanlegfase zijn berekend met Aeries 2024. Er is ook zonder intern te salderen geen toename van de stikstofdepositie berekend groter dan 0.00 mol/ha/jaar. Externe werking is uit te sluiten. Nu er geen toename is van de stikstofdepositie hoger dan 0.00 mol/ha/jaar, is nader onderzoek of een omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit voor de sloop & nieuwbouw niet nodig.

**4.3 Archeologie**

Uit het archeologisch adviesdocument van regioarcheoloog M. Wispelwey<sup>1</sup> blijkt dat voor het plangebied de Bulten 4 in een zone met een hoge archeologische verwachting ligt vanwege de aanwezigheid van een dekzandrug in de bodem. Omdat het realiseren van woningbouw op het perceel kan leiden tot aantasting of mogelijke vernietiging van mogelijk aanwezige archeologische waarden is een inventariserend veldonderzoek uitgevoerd.

Uit het onderzoek komt naar voren dat op een deel van het terrein op een diepte van 40-55cm onder het maaiveld een archeologisch niveau van akkerbouw is aangetroffen. Om vast te kunnen stellen of er daadwerkelijk vindplaatsen in de ondergrond aanwezig zijn, wordt geadviseerd een karterend booronderzoek uit te laten voeren. De focus van het karterend onderzoek ligt op het onderzoeken van de oude akkerlaag op een diepte van ca. 40 cm mv. en de top van het dekzand op plekken waar een B en/of BC horizont nog aanwezig zijn. C.a. 70 cm -mv.

***Toetsing archeologie***

Op het perceel kunnen mogelijk vindplaatsen aanwezig zijn. Het bevoegd gezag/de regioarcheoloog zal moeten bepalen of er verdere onderzoeken dienen te worden uitgevoerd.





## 4.4 Externe veiligheid

### *Algemeen*

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is risico's waaraan burgers in hun leef-omgeving 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, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Bij externe veiligheid zijn twee aspecten van belang:

- bedrijven waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid
- vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of door buisleidingen.

### *Toetsing externe veiligheid*

Aan de hand van de Risicokaart op [www.risicokaart.nl](http://www.risicokaart.nl) is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. In totaal worden op de Risicokaart dertien vormen van risico weergegeven.

Uit de inventarisatie blijkt dat het plangebied:

- Zich niet bevindt binnen de risicocontour van risicovolle inrichtingen;
- Zich niet bevindt in een gebied met een groepsrisico;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- Niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## 4.5 Geluid

Bij het ingaan van de Omgevingswet is de Wet geluidhinder (Wgh) vervallen. De gemeente geeft regels in zijn omgevingsplan aan. Belangrijk daarbij is dat de aanvaardbaarheid van geluid door activiteiten aan 2 eisen voldoet: houd rekening met geluid en voorzie in aanvaardbaarheid van geluid. Daarbij geldt de algemene taak 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' ook bij het toelaten van een geluidbron met een geluidproductieplafond. Bij deze algemene taak is gezondheid een van de belangen. In de overgangsperiode naar het vaststellen van een omgevingsplan worden onderstaand de voor de locatie mogelijk geluid producerende onderdelen langs gegaan.

### **1. Railverkeerslawaaï**

Railverkeerslawaaï kan buiten beschouwing worden gelaten, omdat er in de nabijheid van het plangebied geen spoorlijn is gelegen.

## **2. Industrielawaai**

In de nabijheid van het plangebied zijn geen gezoneerde industrieterreinen aanwezig. Daarom is het aspect Industrielawaai buiten beschouwing gelaten.

## **3. Wegverkeerslawaai**

Het plangebied bevindt zich op een geluidbelaste locatie, op minder dan 400 meter afstand van de rijksweg A28. Op kortere afstand van het plangebied bevinden zich daarnaast gemeentewegen als de Noordsingel en Zuiderzeestraatweg.

### ***Toetsing geluidhinder***

Uit voorgaande beschrijvingen en bijgaand geluidsrapport blijkt dat geluidhinder rond de projectlocatie geen belemmering voor het initiatief is. Wel dient conform het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) aandacht te worden besteed aan de karakteristieke geluidwering van de gevel. Deze mag niet lager zijn dan het verschil tussen het gezamenlijk geluid en 33 dB, met een minimum van 20 dB.

## **4.6 Luchtkwaliteit**

### ***Algemeen***

De overheid toetst (ruimtelijke) projecten aan de regels voor luchtkwaliteit. Vooral in en nabij de aandachtsgebieden moeten overheden toetsen aan de rijksomgevingswaarden. Bij de decentrale overheden ligt de nadruk op verbetering van de luchtkwaliteit via lokale maatregelen. Daarvoor kunnen gemeenten en provincies lokale omgevingswaarden opstellen, bijvoorbeeld een aanvullende omgevingswaarde voor roet. Decentrale overheden kunnen ook strengere omgevingswaarden stellen. Ze moeten lokale omgevingswaarden zelf monitoren en een programma opstellen bij dreigende overschrijding.

### ***Toetsing luchtkwaliteit***

Onderzocht is wat de bijdrage is van het plan aan de luchtkwaliteit. Een plan draagt in betekende mate bij aan de luchtkwaliteit, wanneer de toename van de luchtverontreiniging (NO<sub>2</sub> of PM<sub>10</sub>) meer is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. De toevoeging van vijf extra woningen leidt tot een zeer beperkte toename van de luchtverontreiniging als gevolg van toename van het verkeer. Deze beperkte toename blijft ver beneden de genoemde norm. Op grond hiervan kan worden geconstateerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

## **4.7 Milieuzonering**

Voor de toetsing van het plan 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. Voor de toetsing wordt de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG 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.

De omgeving van de projectlocatie kan worden aangemerkt als een rustige woonwijk. In principe zijn twee vormen van beoordeling gewenst: levert het plan problemen op voor de omgeving (externe werking) en ondervindt het plan (de nieuwe woningen) zodanige hinder van de omgeving dat uitvoering niet gewenst is (interne werking). Op het adres de Bulten 2 is een hobbymatige parkietenhouderij gevestigd. Op dit moment zijn er reeds woningen die dichterbij de parkietenhouderij gelegen zijn. Door de eigenaar van de houderij wordt voldaan aan gestelde voorwaarden

### ***Toetsing Milieuzonering***

De bouw van de twee woningen levert geen problemen op voor de omgeving (externe werking). Met betrekking tot de interne werking wordt geconstateerd dat in de omgeving uitsluitend enkele bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 voorkomen, waarvan de milieuzones echter variëren van 10 tot 30 meter. De werkelijke afstanden zijn echter beduidend groter, zodat een verdere toetsing achterwege kan blijven. Geconstateerd wordt dat het plan niet belemmerd wordt door milieuzoneringen.

## **4.8 Water**

In het huidige waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) wordt 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 (de watertoets).

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

### ***Toetsing / beoordeling***

Het plan is, vanuit de waterhuishouding bezien, voor het waterschap beperkt van belang. De motivatie daarvoor is dat plannen zonder (nieuwe) ontwikkelingsmogelijkheden, zoals functiewijzigingen en actualisaties, nauwelijks tot geen effect hebben op de waterhuishouding. Dit betekent dat er geen essentiële waterbelangen worden geraakt en het waterschap op basis daarvan een positief wateradvies geeft. Hemelwater wat op de dakvlakken valt wordt in een op de percelen gelegen wadi opgevangen en vandaar uit opgenomen in de bodem. Ook water wat op de straat valt ten noorden van

het perceel, kan afvloeien naar deze wadi. Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.9 Cultuurhistorie**

Bij cultuurhistorie is sprake van '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. Ook landschappelijke elementen kunnen een cultuurhistorische waarde vertegenwoordigen in verband met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek.

### ***Toetsing cultuurhistorische waarden***

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, in het plangebied geen rijks- en/of gemeentelijke monumenten. In en in de omgeving van het plangebied is tevens geen sprake van bijzondere cultuurhistorische waarden. Derhalve wordt geconcludeerd dat het plan geen negatieve invloed heeft op de cultuurhistorische waarden.

## **5. Verantwoording van de ruimtelijke ontwikkeling**

### **5.1 Stedenbouw, Planologische- en milieuaspecten**

Het initiatief, het bouwen van twee extra woningen, is volledig in overeenstemming met de beleidsnotitie Toekomstvisie 2030' en de notitie 'Woonvisie 2016-2020' van de gemeente Oldebroek.

De nieuwe woningen zullen zorgvuldig worden ingepast in het straatbeeld van de Bulten. Ten opzichte van de bestaande situatie zullen beperkt wijzigingen.

De plannen leveren geen problemen op voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het projectgebied. Door het amoveren van de voormalige agrarische opstallen zal het totaalbeeld in esthetisch opzicht sterk verbeteren.

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

## **6. Economische- en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

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

### **6.2 Bestuurlijke uitvoerbaarheid**

In dit specifieke geval, het slopen van bestaande voormalig agrarische bebouwing, het opdelen van de kavel en het bouwen van 6 bijna energieneutrale woningen, kan het gemeentestuur meewerken aan een maatwerk oplossing om het straatbeeld te verbeteren en mee te werken aan het bouwen voor een specifieke doelgroep. Wel zal door de gemeente, na het indienen van de omgevingsvergunningaanvraag, de uitgebreide procedure met ter inzagelegging, gehanteerd dienen te worden.

### **6.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het projectbesluit maatschappelijk draagvlak heeft. In dat verband zijn alle omwonenden in het gebied persoonlijk geïnformeerd. In bijgaand participatieverslag zijn de reacties van omwonenden te lezen. Gesteld kan worden dat de reacties op de plannen wisselend zijn. Wel is door de initiatiefnemers zoveel als mogelijk rekening gehouden met wensen van de omwonenden. Een belangrijk gegeven daarbij is dat het percentage bebouwd oppervlak op het perceel 20 % is waardoor het plan als 'ruim van opzet' getypeerd kan worden.

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

## **7. Bijlagen (digitaal)**

- situatie- en bouwtekeningen
- verkennend bodemonderzoek
- quickscan flora en fauna
- aërius berekening
- verkennend onderzoek archeologie
- watertoets
- geluidsonderzoek