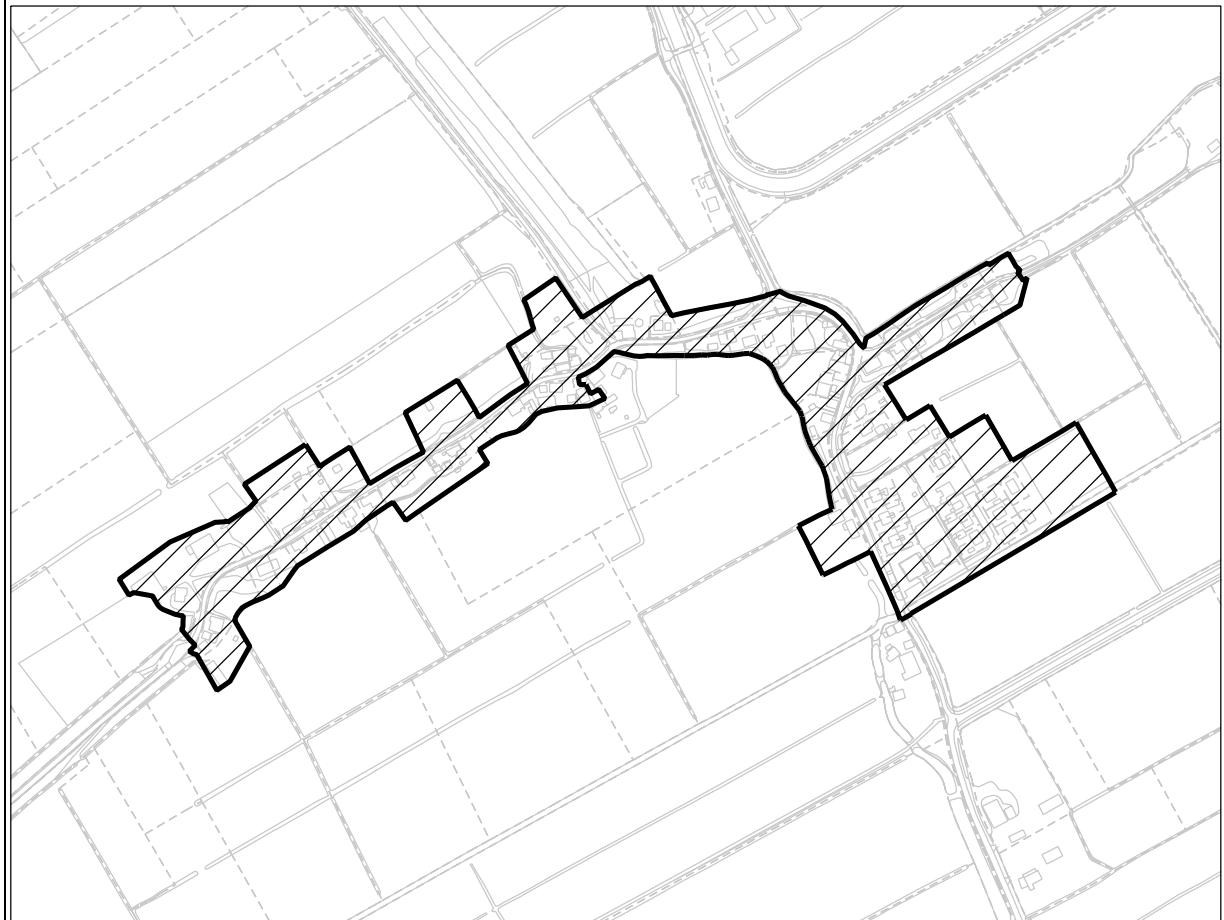


# INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN NOORDEINDE 2008

	bladzijde
<b>Hoofdstuk 1 Inleiding</b>	<b>9</b>
<b>Hoofdstuk 2 Bestaande situatie</b>	<b>11</b>
2.1 Begrenzing plangebied	11
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	11
2.3 Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	13
2.4 Functionele structuur	17
<b>Hoofdstuk 3 Beleidskader</b>	<b>23</b>
3.1 Rijksbeleid	23
3.2 Provinciaal beleid	23
3.3 Gemeentelijk beleid	25
<b>Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu</b>	<b>31</b>
4.1 Archeologie	31
4.2 Bodem	32
4.3 Ecologie	32
4.4 Externe veiligheid	33
4.5 Geluid	33
4.6 Luchtkwaliteit	34
4.7 Milieuzonering	35
4.8 Water	36
<b>Hoofdstuk 5 Gewenste ontwikkeling / Planuitgangspunten</b>	<b>37</b>
5.1 Ruimtelijke structuur	37
5.2 Nieuwbouwlocatie	43
<b>Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan</b>	<b>45</b>
6.1 Het plan	45
6.2 Toelichting op de plansystematiek	45
6.3 Handhaving	52
<b>Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan</b>	<b>55</b>
7.1 Economische uitvoerbaarheid	55
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
<b>Hoofdstuk 8 Inspraak en overleg</b>	
<b>57</b>	
8.1 Inspraak	57
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	60
8.3 Zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan	64





**Afbeelding 1**

Ligging plangebied

## Hoofdstuk 1 Inleiding

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt van het planologisch beleid voor een bepaald gebied, met daarbij een duidelijke afweging van alle bij het beleid betrokken belangen en functies. Dit betekent wel dat dan het bestemmingsplan actueel moet zijn. Het gemiddelde bestemmingsplan binnen de gemeente Oldebroek is echter ouder dan tien jaar. Dit heeft tot gevolg dat:

- de samenhang en de consistentie van de bestaande bestemmingsplannen onvoldoende is;
- door versnippering en verschillen in vorm en opzet de toegankelijkheid van de plannen te wensen over laat.

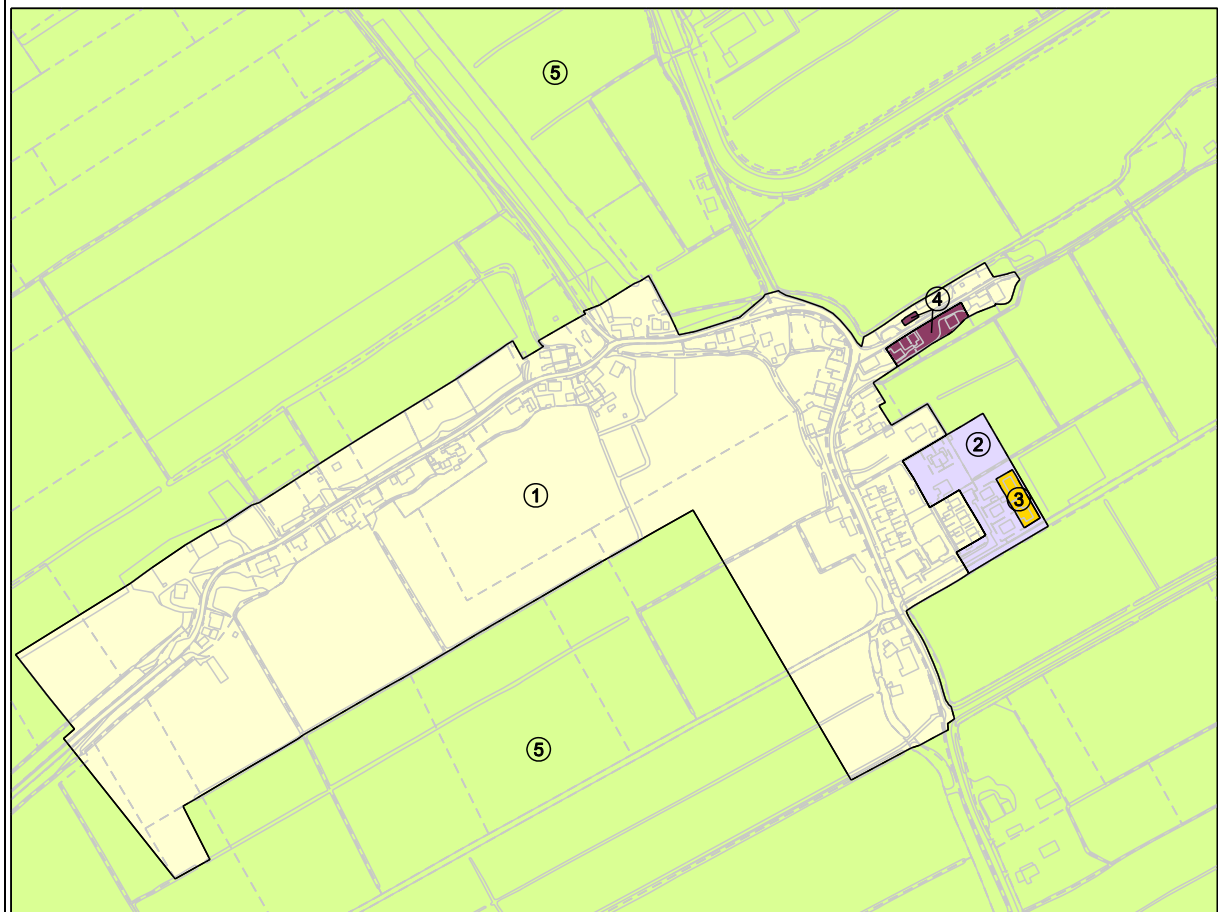
De herziening van een bestemmingsplan beoogt de verouderde plannen in een bepaald gebied van de gemeente aan te passen en zo mogelijk in één plan onder te brengen. Tevens leeft de wens binnen de gemeente om een zo groot mogelijke ontplooiingsruimte voor burgers en particuliere organisaties te realiseren, door de bestemmingsplannen flexibeler en beter handhaafbaar te maken door een zelfde planmethodiek toe te passen. Daarmee krijgt het gemeentebestuur een instrument ter beschikking, waarmee over een reeks van jaren de waardevolle elementen in het gebied beschermd kunnen worden, zonder gewenste nieuwe ontwikkelingen al te zeer te belemmeren.

Het dorp Noordeinde maakt onderdeel uit van de gemeente Oldebroek en is circa acht kilometer ten noorden van de kern Oldebroek gelegen.

Per 1 januari 2008 bedroeg het aantal inwoners (inclusief het bijbehorende buitengebied) circa 215. Het grootste deel van Noordeinde is voornamelijk geregeld in een bestemmingsplan uit 1985. Hierna is nog een drietal bestemmingsplannen gemaakt in verband met nieuwbouw en wijzigingen op het oude plan, waarvan het eerste bestemmingsplan in 1998 is gemaakt en het laatste bestemmingsplan in het jaar 2004.

De diverse bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die voor het gebied gelden, zijn weliswaar sindsdien op meerdere punten door middel van vrijstellingsprocedures herzien, maar een eigentijdse ruimtelijke visie met een daarmee samenhangende stedenbouwkundige regeling ontbreekt.

Deze herziening heeft alle bestaande en vigerende plannen in één plan ondergebracht.



**Afbeelding 2**      Overzicht vigerende bestemmingsplannen

## Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

### 2.1 *Begrenzing plangebied (zie afbeelding 1)*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gehele dorp Noordeinde en wordt in het noorden globaal begrensd door de tuinen ten noorden van de Zomerdijk, in het oosten door de achtertuinen van de woningen aan de Groote Woldweg/Noorderbrink en door het trapveld, in het zuiden door de Hartmansloot en de achtertuinen van de woningen aan de Zomerdijk en in het westen door de Molenvliet.

### 2.2 *Vigerende bestemmingsplannen*

De cijfers in het overzicht vigerende bestemmingsplannen (afbeelding 2) verwijzen naar onderstaande tekst.

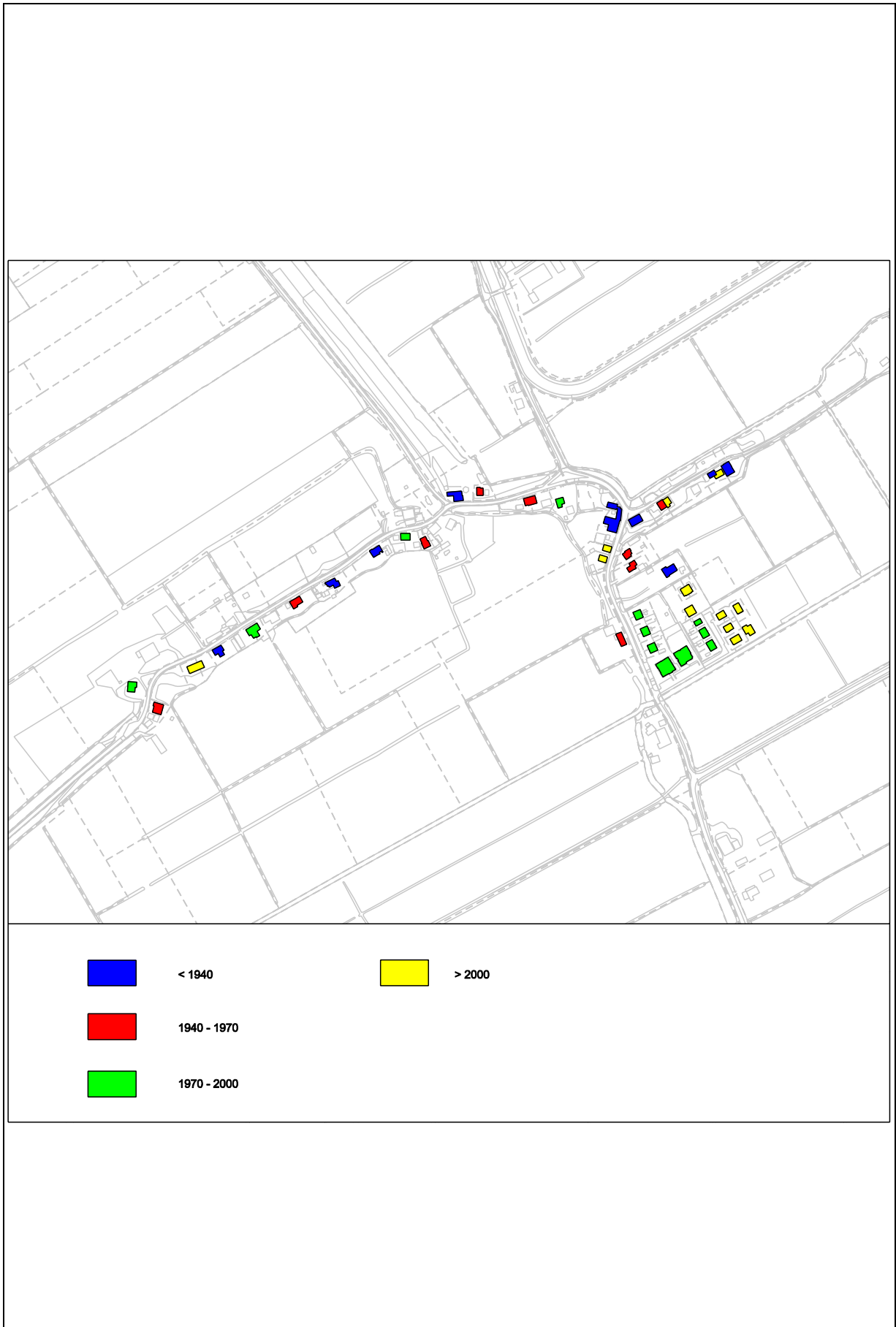
Voor het grootste gedeelte van het dorp Noordeinde geldt het bestemmingsplan 'Noordeinde', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 17 december 1985 onder nummer 851964/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 augustus 1986, onder nummer RO86.3671-ROV/G5211 (1).

De nieuw te bouwen woningen aan de Noorderbrink zijn geregeld in het bestemmingsplan 'Noordeinde Noorderbrink', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 28 april 1998, onder nummer 981898/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 16 juni 1998, onder nummer RE98.46715 (2).

Het mogelijk maken tot het bouwen van twee extra woningen op de woningbouwlocatie aan de Noorderbrink, is geregeld in het bestemmingsplan 'Noordeinde Noorderbrink 2002', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 20 mei 2003, onder nummer 2003002177 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 4 juli 2003, onder nummer RE2003.54961 (3).

Het mogelijk maken tot een splitsing en uitbreiding van een bestaande voormalige agrarische dienstwoning in twee burgerwoningen aan de Zomerdijk, is geregeld in het bestemmingsplan 'Noordeinde 2003; Zomerdijk 84', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 18 mei 2004, onder nummer 2004002031 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 juli 2004, onder nummer RE2004.51956 (4).

Tot slot ligt er nog een aantal kleine gedeelten aan de noordzijde van de Zomerdijk en het trapveld aan de oostzijde van de Noorderbrink, die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde' geregeld zijn, maar nu zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Oosterwolde' is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 27 september 1988 en 13 oktober 1988, onder nummer 881988/2 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 april 1989, onder nummer RO88.33603-ROV/G5218 (5).



**Afbeelding 3**      Bouwjaren hoofdbebouwing

### 2.3 *Ontstaansgeschiedenis en bebouwing*

Het gebied van de voormalige gemeente Doornspijk ten noorden van Elburg strekt zich uit van de Wijkwetering tot aan Noordeinde, welk gebied de polder Oosterwolde heet. Alleen een enkele bomengroep van de minstens vierhonderd jaar oude eendenkooi verstoort het beeld van de eindeloze groene vlakte. Noordeinde is een klein dorp, gelegen aan het Drontermeer en is de meest noordelijke plaats van de provincie Gelderland.

De polder Oosterwolde is een lang geleden, rond 1100, ontgonnen veenkom. Het ligt tussen de dekzandrug in het zuiden (Oostendorp-Oosterwolde-Zwarteweg) en de hogere veengronden in het noorden (Noordeinde), met de Groote Woldweg als ontginningsas. De polder vormt een groot en zeer open graslandgebied. Dit open landschap wordt geleed door concentraties van bebouwing langs de ontginningsassen en op de dekzandruggen, waar de dorpen Oosterwolde en Noordeinde gelegen zijn.

De kern Oosterwolde is ontstaan op een brede dekzandrug, rond de kruising Groote Woldweg / Zwarteweg. De kern Noordeinde ligt op de dekzandrug die de polder Oosterwolde aan de noordkant begrenst en kan gekarakteriseerd worden als een dijkdorp. Het verkavelingspatroon is grilliger dan dat van de omliggende polder. Middenin de polder Oosterwolde ligt Kerkdorp, op de kruising tussen de Groote Woldweg en een veendijk die de polder compartimenteert.

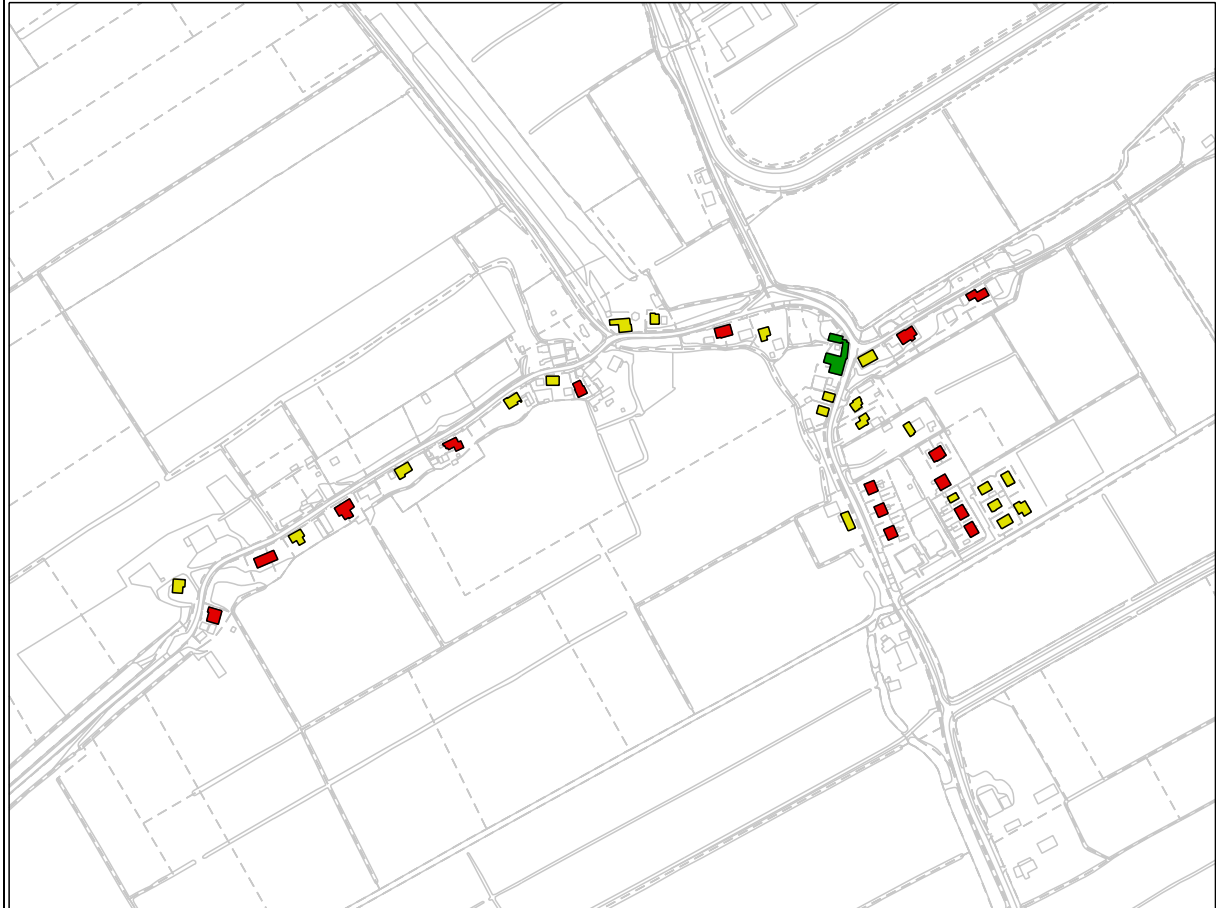
Door de verdergaande ontginning van de Broeklanden bij Elburg en om een halt toe te roepen aan de gevolgen van de steeds frequenter wordende stormen uit het noordwesten en het hiermee samenhangende opstuwende water van de IJssel in de richting van de polder, werd een nieuwe bedijking nodig geacht en in 1359 verleende hertog Reinald III van Gelre toestemming voor de aanleg van de Zomerdijk. Eigenlijk kon men nauwelijks spreken van een dijk, het was meer een kade, net hoog genoeg om in de zomermaanden het zeewater uit de polder te houden. Tijdens de winter overstroomde het gebied meerdere malen. De weinige boeren die er woonden, waren hierop voorbereid en hadden hun huizen op terpen gebouwd.




In 1360 werd dan ook begonnen met de aanleg van dijken en waterbeheer. Deze dijken vormden tegelijkertijd de belangrijkste wegen in het gebied.

Ook werd er een polderbestuur ingesteld, waarmee de polder Oosterwolde behoorde tot één van de oudste regionaal vertegenwoordigende instellingen in Nederland. In de polder had zich in de loop der tijd een soort woonkern gevormd rond de kapel, op de plaats van het nu nog bestaande Kerkdorp, in het midden van de polder Oosterwolde. Deze kapel werd in de veertiende eeuw vervangen door de Sint Nicolaaskerk.

In 1615 wordt er een echte dijk aangelegd en wordt de polder meer beschermd tegen het zeewater. Aanvankelijk was de dijk ingedeeld in blokken van een paar honderd meter, die begrensd werden door een afrastering dwars op de dijk. Daardoor ontstond een doorgaand pad van Elburg naar Noordeinde. Na de aanleg van een weg werden de smalle stukken van de dijk en het buitentalud gebruikt als schaarweide.





-  VRIJSTAANDE WONING
-  HALFVRIJSTAANDE WONING
-  RIJENWONING

**Afbeelding 4**      Woningcategorieën

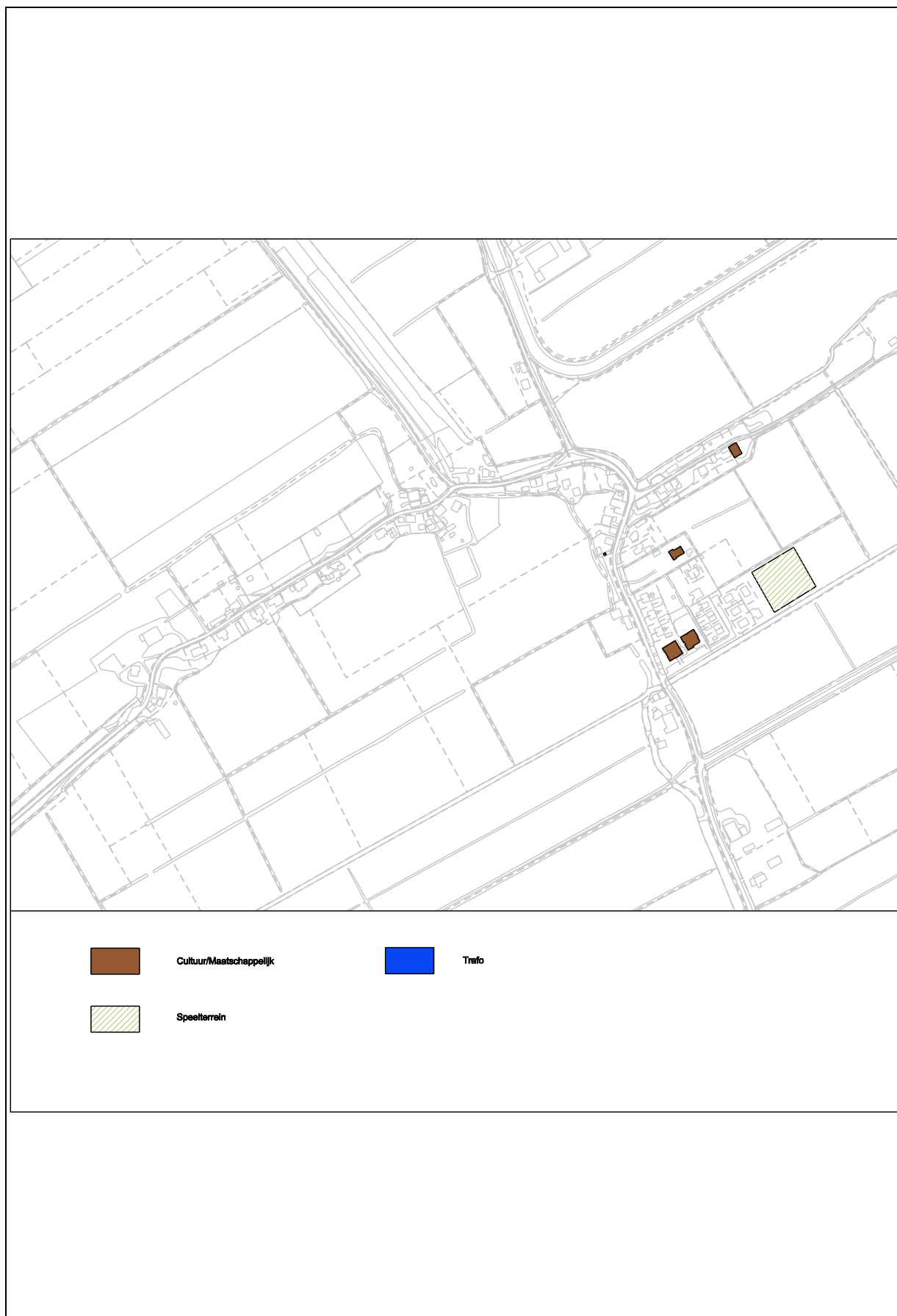
Naarmate de bewoners uit de polder - steeds maar weer bedreigd door water en zand - zich meer vestigden op het hoge gedeelte in de omgeving van de Zandweg (de huidige Grote Woldweg) bij de Zwarteweg, ontstond de wens tot verplaatsing van de kerk. Koning Willem III gaf ten slotte toestemming voor het verplaatsen van de kerk naar Oosterwolde, onder het beding dat ook in Noordeinde een kerkje werd gebouwd.

De eerste steen van het bijzondere kerkje van Noordeinde is gelegd op 2 oktober 1845. In de nacht na de intredepreek stroomde de kerk vol water tot twee meter hoog. Het kerkje is inmiddels aan gemeentelijk monument samen met het aangebouwde woonhuis en is gelegen op een terp. Het terrein is bovendien van hoge archeologische waarde.

Tot 1955 stonden de huizen op Noordeinde allemaal achter de dijk. Door afgraving is er nu een fraai vrij uitzicht naar het noorden. Halverwege Noordeinde staat een boerderijtje met de naam 'De Hagedoorn'. De stenen die ervoor liggen zijn van de Noordermerksluis geweest. De polder Oosterwolde had vier merken met een eigen afwateringssysteem. De drie merken naar Elburg toe loosden het overtollige water rechtstreeks op de Zuiderzee. Het Noordermerk lag hiervoor te laag. Vandaar dat er een windmolen op Noordeinde heeft gestaan. De vlucht van de wieken bedroeg 22 meter. Langs de Grote Woldweg ligt de Oosterwoldsche Molenvliet als herinnering aan die tijd.

Aan de vroegere hoofdweg naar Kampen ligt het voormalige schooltje van Noordeinde. Sinds 1887 is er een eigen gebouwtje geweest. Daarvoor werd er les gegeven in een boerderijtje dat in de Franse tijd ook nog douanestation voor de Fransen is geweest.

De schaarse bebouwing in het open landschap bestaat vooral uit terpboerderijen die enigszins terugliggen van de weg en die samen met enige bijgebouwen en erfbeplanting zelfstandige ensembles vormen. Door functieveranderingen kan de weidsheid van het landschap aangetast worden, zoals de afname van beeldbepalende agrarische bedrijven.



**Afbeelding 5**      **Functiekaart**

## 2.4 Functionele structuur

### 2.4.1 Wonen (zie afbeelding 4)

Afbeeldingen 4 en 5 geven een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plangebied. Duidelijk is dat de woonfunctie overheerst, waarbij het beeld binnen het plangebied vooral wordt bepaald door de halfvrijstaande en vrijstaande woningen. Op de hoek van de Groote Woldweg en de Zomerdijk liggen de enige rijenwoningen bestaande uit vier woningen aaneengebouwd. De goothoogtes van de woningen binnen het plangebied variëren tussen één en zes meter.

Het parkeren vindt voornamelijk op straat plaats in aparte parkeerstroken (zowel haaks als langsparkeren) of op een parkeerterreintje. Bij de halfvrijstaande en vrijstaande woningen is over het algemeen een parkeerplaats op eigen erf aanwezig.

### 2.4.2 (Aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren (zie afbeelding 5)

De volgende (aan-huis-verbonden) bedrijven en kantoren zijn in het dorp aanwezig:

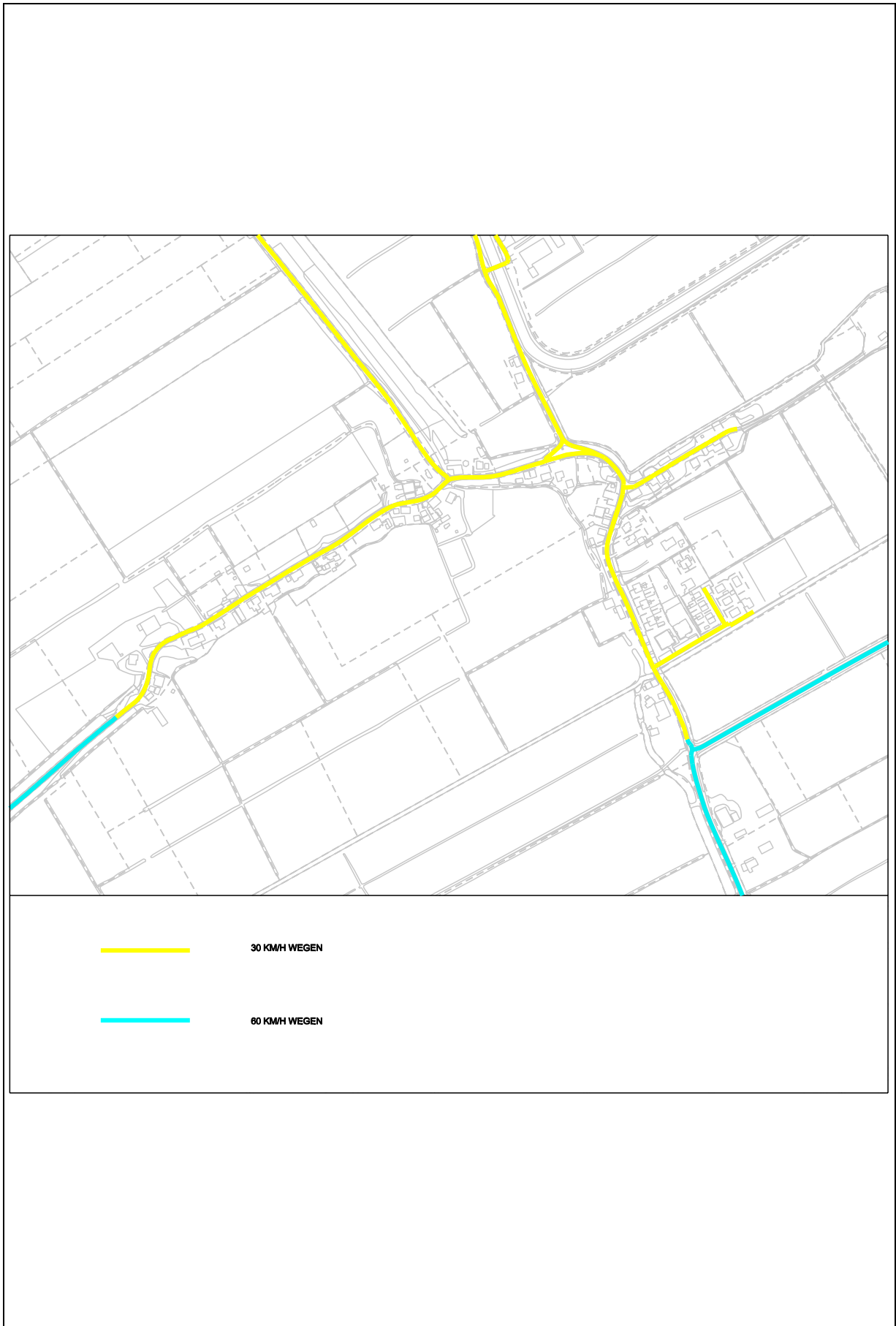
Henniks Bier	Groote Woldweg 95
VOF H.K. Afbouw	Groote Woldweg 97
Art Nails by Mascha	Groote Woldweg 101
Klussenbedrijf Brokkelkamp	Groote Woldweg 138
Noordeinde Afbouw	Noorderbrink 6
Klus & Nostalgie Aftimmerwerk, brocanterie en antiek	
Van Ommen	Zomerdijk 3
Firma Korenberg, groothandel in levend vee	Zomerdijk 48
Studio, stichting Jeugdtheaterschool Zwolle	Zomerdijk 52
Star-Rent W. en J. Brink, verhuren aannemersmaterieel	Zomerdijk 68
Klusbedrijf Van 't Goor V.O.F.	Zomerdijk 76
United 2000 Bestratingen V.O.F.	Zomerdijk 80
Galerie Noordeinde	Zomerdijk 86A

### 2.4.3 Voorzieningen

Gebouwen en terreinen met een maatschappelijke en recreatieve functie zijn de volgende:

Dorpshuis 't Noorderhuukien	Groote Woldweg 118
Hervormde Kerk Noordeinde	Groote Woldweg 134
Het Noordermerk, Primair Openbaar Onderwijs	Noorderbrink 2
Speeltuin en trapveld	Noorderbrink

Tevens is op de parkeerplaats bij de school een standplaats van de bibliobus (één keer in de week).



**Afbeelding 6** Verkeer

#### 2.4.4 Verkeer (afbeelding 6)

Het dorp is ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg via Oosterwolde en de Grootte Woldweg. Ook heeft het dorp via de Naaldeweg een verbinding met Kampen. De wegen in het gehele dorp liggen binnen een 30 km/h-gebied en zijn ook als zodanig ingericht.

Voor het langzaam verkeer zijn er geen aparte voorzieningen aanwezig. Wel zijn de wegen in het buitengebied, waaronder de Grootte Woldweg, ingericht als 60 km/h wegen.

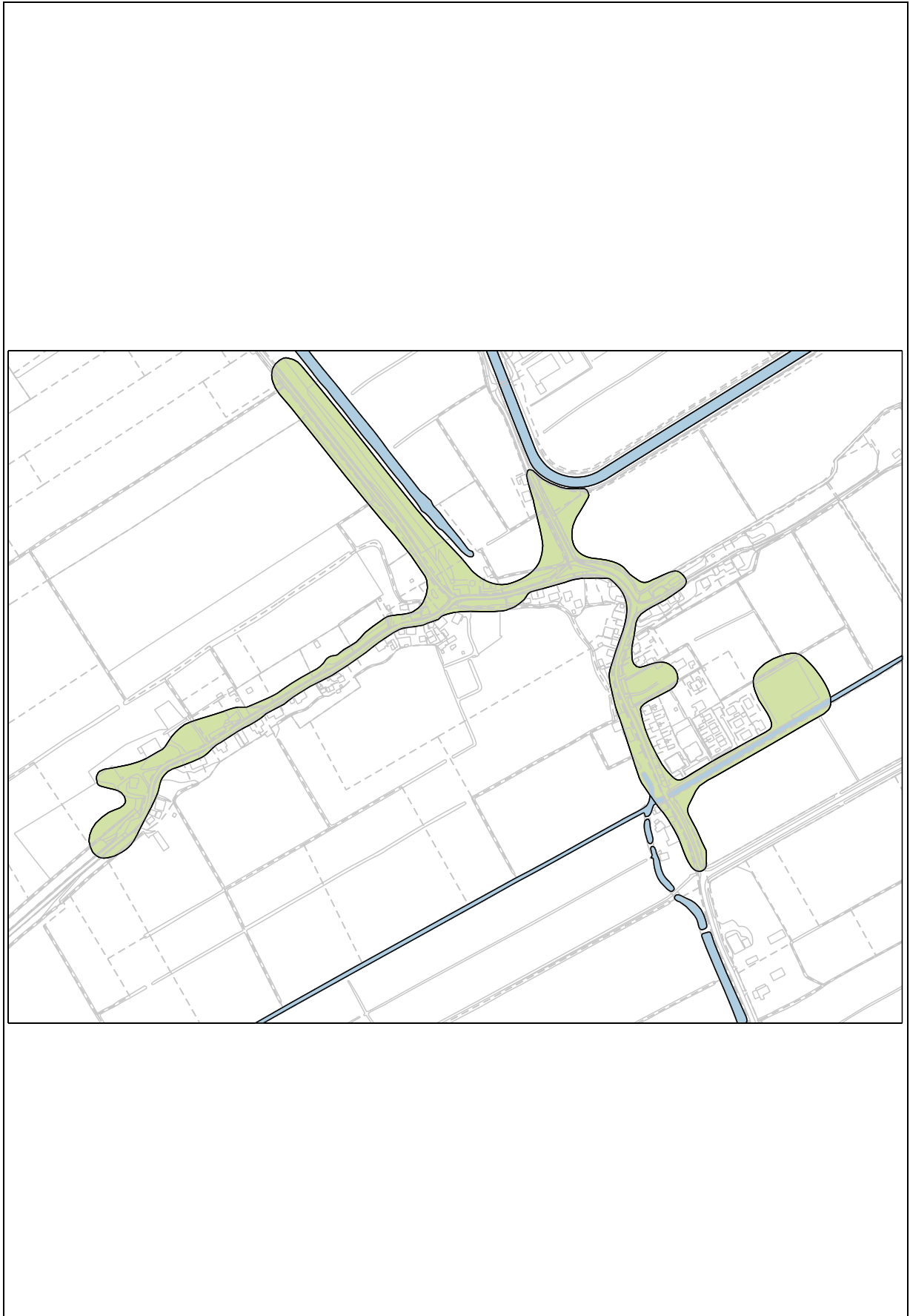
Het dorp Noordeinde is zowel onderdeel van de Landelijke Fietsroute LF23 Zuiderzeeroute vanaf Elburg via de Zomerdijk, de Geldersesluis, Buitendijks, de Grootte Woldweg en de Naaldeweg richting Kampen, als (via dezelfde route) van de Veluweroute 26 van de ANWB.

Ook is het dorp onderdeel van de Lange Afstand Wandelroute Zuiderzeepad (LAW 8) rond het IJsselmeer via Oosterwolde, de Grootte Woldweg, de Zomerdijk en De Kolk richting Kampen.

In het kader van het 'Integrale Inrichtingsplan Veluwerandmeren (IIVR)' is men voornemens de belevingswaarde van het randmeergebied te versterken, door het realiseren van een aantrekkelijke, veilige, ononderbroken en bewegwijzerde fietsroute rondom het Drontermeer, die aansluit op de vergelijkbare route rondom het Veluwemeer.

Tevens zal dan ter hoogte van het Noordermerk een observatiepunt worden gerealiseerd met uitzicht over het weidevogelgebied, waar fietsers beschut kunnen rusten en worden voorgelicht over de aanwezige natuurwaarden door middel van informatieborden.

Het fietspad is deels op de Zomerdijk (met name in Noordeinde) en deels buitendijks gepland. Na voltooiing hoeven de fietsers voor het grootste gedeelte geen gebruik meer te maken van de reeds bestaande en vrij smalle weg over de dijk.



**Afbeelding 7** Groenstructuur

#### 2.4.5 Groen (zie afbeelding 7)

Het dorp heeft een landelijk karakter. Te midden van het open polderlandschap vormt de Zomerdijk een (groen) lint van boerderijen, dijkwoningen en beplantingen. Het karakter van het groen wordt grotendeels bepaald door de erfbeplantingen (privé). Vrijwel langs de gehele weg komen grasbermen voor die het landelijke karakter van het dorp versterken. Ondanks het feit dat de noordelijke entree slechts voor bestemmingsverkeer van en naar buitendijks gelegen gronden gebruikt wordt, kan deze wel als markante toegang tot het dorp gerekend worden.

Het openbaar groen bestaande uit de karakteristieke grasbermen met daarin enkele bomen op markante punten, vormt samen met de groene dorpsrand aan de zuidzijde de groene dorpsstructuur. Vanaf de zuidelijke entree is er zicht op de nieuwbouwwijk, aan de oostzijde van de Noorderbrink. Voor een deel is de bestaande bebouwing ingepakt in het groen.

Het is belangrijk wanneer de nieuwbouwwijk aan de oostzijde is afgerond dat die verder wordt ingepast in het landschappelijke karakter van het dorp, door langs de rand van de wijk landschappelijk groen aan te leggen, in aansluiting op de erfbeplantingen.





## Hoofdstuk 3      Beleidskader

### 3.1      *Rijksbeleid*

De Nota Ruimte (vastgesteld januari 2006) bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De Nota Ruimte is het vervolg op de Vijfde Nota. Een belangrijk element in de ruimtelijke visie van het rijk vormt de nationale 'Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS)'. In de RHS zijn de gebieden en netwerken opgenomen die in belangrijke mate ruimtelijk structurerend zijn voor Nederland. Het rijk heeft voor de RHS dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Buiten de nationale RHS stelt het rijk zich terughoudend en selectief op. Voor deze gebieden wordt een basiskwaliteit nagestreefd.

Voor het onderhavige plangebied wordt geconcludeerd dat dit gebied buiten de nationale RHS valt. Dit houdt in dat het rijk voor dit gebied een basiskwaliteit wil bereiken. Daarvoor zal met name het beleid van de provincie Gelderland en de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen de nieuwe ontwikkelingen plaats dienen te vinden.

### 3.2      *Provinciaal beleid*

Het Streekplan Gelderland 2005 'Kansen voor de regio's' is op 29 juni 2005 door Provinciale Staten vastgesteld. Het streekplan geeft het provinciale ruimtelijk beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan, die herkenbaar zijn in de 'ruimtelijke hoofdstructuur' dat bestaat uit de volgende onderdelen:

- 'Groenblauw raamwerk', bestaande uit gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang:
  - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
  - realisering van ecologische verbindingszones, die de ecologische kerngebieden verbinden;
  - afbakening en bescherming van regionale waterbergingsgebieden;
  - maatregelen in het kader van Ruimte voor de Rivier.
  
- 'Rood raamwerk', waarbij de ontwikkeling van sterke, aantrekkelijke en goed bereikbare stedelijke netwerken en regionale centra met daarin aanwezige regionale voorzieningen voorop staan. Hierbij zijn van belang:
  - bereikbaarheid in (boven)regionaal en (inter)nationaal verband;
  - behoefte aan regionale bedrijventerreinen accommoderen in aansluiting op infrastructuurle knooppunten;
  - benutten van de toplocaties primair door stedelijke vernieuwing/herstructurering;
  - zorgen voor voldoende recreatie en groen in en om de steden.

- 'Multifunctioneel gebied' dat het grootste deel van de provincie beslaat. Het omvat de steden, dorpen en buurtschappen buiten de provinciaal ruimtelijke hoofdstructuur, waardevolle landschappen en het multifunctioneel platteland.

De ontwikkeling van dit gebied vindt plaats door:

- uitvoering van reconstructieplannen;
- accommoderen van nieuwe economische dragers;
- accommoderen behoefte aan centrum-dorps landelijk wonen/werken;
- inspelen op de regionale structuurkenmerken;
- gebiedsspecifieke strategie in waardevolle landschappen.

Noordeinde is gelegen in het 'Multifunctioneel gebied' (met een waardevol landschap), waarbij dit gebied aan de noordwest- en zuidzijde van het dorp nader op de streekplankaart is aangeduid als 'waardevol open gebied' als zijnde een karakteristiek veenweidegebied. Verder sluit het dorp aan de noordwestzijde aan op 'EHS natuur'. De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) omvat een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden en natuurrijke cultuurlandschappen.

In het streekplan geeft de provincie aan zich te willen heroriënteren op het provinciaal woonbeleid. Zo wil de provincie onder meer een nieuwe invulling geven aan het vigerend beleid 'inbreiding boven uitbreiding'. Tevens wil de provincie een omslag maken van een beleid gericht op het opheffen van een kwantitatief woningtekort, naar een beleid gericht op het aanbieden van kwalitatief passende woningen en woonmilieus. De provincie heeft daartoe de 'Woonvisie Gelderland' vastgesteld, bestaande uit drie delen:

- de algemene woonvisie voor Gelderland (Woonbeleid met Kwaliteit);
- de regionale woonvisie, inclusief de regionale kwalitatieve woonbehoefte (Anders wonen in de regio);
- het provinciaal Kwalitatief Woonprogramma 2005-2014, inclusief afspraken met gemeenten en corporaties (KWP 2).

De woonvisie is een streekplanuitwerking waarin de woonconsument en zijn kwalitatieve woonwens centraal staat, naast het realiseren van een passend en gevarieerd aanbod aan woonmilieus ten behoeve van sterke steden en vitale dorpen. Hierbij zijn vooral de begrippen keuzevrijheid en zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, wonen, zorg en welzijn, identiteit en ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid belangrijk. In principe zijn er geen beperkingen meer ten aanzien van aantallen (contingent). Het aantal te realiseren woningen zal worden bepaald door de ruimtelijke en stedenbouwkundige mogelijkheden en de uitvoerbaarheid.

De provincie zal bestemmingsplannen, waarin woningbouw is opgenomen, beoordelen aan de hand van het 'Gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma' en de regionale afspraken die daarover zijn gemaakt. Wanneer een woningbouwplan volgens de provincie niet of onvoldoende aansluit op het kwalitatief woonprogramma (en/of het regionale afsprakenkader) kan dit leiden tot vertraging van de bestemmingsplanprocedure.

In het nieuwe streekplan is tevens verwoord dat nieuwbouwwijken (uitbreidingen) moeten zijn opgenomen in de zoekzones voor stedelijke uitbreidingen, zoals dat is verwoord in het regionaal beleid dat door de regio's is opgesteld. De nieuwbouwlocatie aan de Noorderbrink is gelegen binnen de zoekzone kleine kernen van het dorp Noordeinde. Op basis daarvan voldoet de inbreidingslocatie aan het nieuwe streekplan.

### 3.3 *Gemeentelijk beleid*

#### 3.3.1 Algemeen

De Woonvisie Gelderland vormt tevens de basis voor het gemeentelijk Kwalitatief Woonprogramma, waaraan de gemeente in het algemeen alle bouwvoornemens toetst. In dat kwalitatief woonprogramma wordt aangegeven dat de gemeente voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte.

Omdat de inwoners van de gemeente Oldebroek zich verbonden voelen met hun eigen woonkern wenst de gemeente een gedifferentieerde woningvoorraad te realiseren in de meeste kernen, zodat verschillende alternatieven binnen de eigen kern kunnen worden aangeboden.

Bovendien zullen de woningen dienen aan te sluiten bij de woonwensen van de burgers, waarbij tevens rekening wordt gehouden met demografische ontwikkelingen. De lokale woningbehoefte wordt in de toekomst sterk bepaald door de vergrijzing en de trend van het kleiner wordende gezin.

Hiermee wordt aangesloten op het beleid van de provincie dat met name gericht is op de doelen: keuzevrijheid, zeggenschap, passend aanbod aan woonmilieus, ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid.

#### 3.3.2 Welstandsnota

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid van de gemeente Oldebroek, dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek (vastgesteld door de gemeenteraad op 22 juni 2004). In de nota staan welstandscriteria die burgemeester en wethouders gebruiken bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand, met als doel een bijdrage te leveren aan het behoud en de verbetering van het woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern Noordeinde. Deze criteria zijn algemeen en gaan niet in op specifieke kenmerken van locaties waar nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden.

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In beheersituaties gebeurt dit vooral via regels en toetsing, terwijl in ontwikkelingssituaties het accent ligt op het faciliteren en stimuleren van kwaliteit. Zware toetsing houdt in dat over alle plannen (lichte en reguliere vergunning) advies wordt gevraagd aan de welstandscommissie.

De gemeente Oldebroek streeft naar behoud en versterking van haar fraaie leefomgeving. De zorg voor ruimtelijke kwaliteit ziet ze als een verantwoordelijkheid van gemeente en burgers samen. Daarbij richt de gemeente haar aandacht bij de uitvoering van haar welstandsbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Oldebroek als geheel. Zo geldt voor het bebouwingslint van de Zuiderzeestraatweg een strenge welstandstoets. In andere gebieden ligt de verantwoordelijkheid voor de kwaliteit primair bij de belanghebbenden in het gebied, zoals wijkorganisaties, ondernemersverenigingen en (groepen) individuele burgers. In zulke woon- en werkgebieden wordt volstaan met een lichte welstandstoetsing.

Elk gebied binnen de gemeente is een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstands aandacht de gemeente aan een gebied zal geven en in welke mate de gemeente welstand zal inzetten om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen. Ook kan een welstandsniveau gelden voor een bepaalde groep van bouwwerken of een ruimtelijke structuur. Een ontwikkelingsgebied kan als men dat wenst tijdelijk een hoger welstandsniveau krijgen toebedeeld. Het welstandsbeleid van Oldebroek kent vier welstandsniveaus.

'Welstandsniveau 1' geldt voor structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld binnen de gemeente. Ook gebieden met bijzondere cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige karakteristieken krijgen een zware toetsing.

Dit welstandsniveau kan verder worden toegekend aan ontwikkelingsgebieden en herstructureringsgebieden, daar waar nieuwe kwaliteit moet ontstaan, waarbij als referentie voor het beeld in het gebied de aangrenzende woonwijk geldt, die in de welstandsnota is getypeerd als historisch dorps bebouwingslint, een reeks van gebouwen langs een route die met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid vormt. De historische bebouwingslinten kenmerken zich over het algemeen door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing en in de openbare ruimte. Ze vormen de historische context van veel objecten van cultuurhistorische waarde en zijn de schakels binnen het netwerk van oude wegen.

Uitgangspunt is dus dat bij de nieuwbouwlocatie het zogenaamde 'Welstandsniveau 1' als basis wordt aangehouden, waarbij de nieuwe dorpsrand die zal ontstaan met de voltooiing van nieuwbouwlocatie aan de Noorderbrink, afgestemd moet worden op het landschap.

Uit de welstandsniveaukaart blijkt verder dat de rest van het plangebied in de onderhavige herziening is aangemerkt als 'Welstandsniveau 2'. Hieronder vallen gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente geen zware toetsing nodig hebben, maar waar wel aanleiding is om alert te blijven op de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Onder 'Welstandsniveau 1' vallen verder de beschermde monumenten, die door het Rijk en de gemeente zijn aangewezen, met hun directe omgeving, voor zover die relevant is voor de historische context of voor zover die de visuele beleving van het beschermde monument beïnvloedt. De motiverende beschrijving van het desbetreffende monument geeft de beoordelingspunten aan. De welstandscommissie beoordeelt de bouwplannen voor monumenten en hun directe omgeving op welstandsaspecten. Daarnaast worden de bouwplannen door de monumentencommissie afzonderlijk beoordeeld op monumentale en cultuurhistorische waarden.

#### 3.3.4 Cultuurhistorie

Cultuurhistorie kan worden gedefinieerd als 'sporen, objecten en patronen/structuren die zichtbaar of niet zichtbaar, onderdeel uitmaken van onze leefomgeving en een beeld geven van een historische situatie en ontwikkeling'. Cultuurhistorische waarden zijn daarom verbonden aan landschappelijke kwaliteiten, archeologie en bouwkundige monumenten.

Bepaalde landschappelijke waarden als houtwallen, bosjes, bomen, waterlopen etc, hebben voor een deel een duidelijke samenhang met de ontstaans-, bewonings- en ontginningsgeschiedenis van de streek. Om deze geschiedenis te behouden en zichtbaar te laten zijn, zijn deze landschappelijke waarden waar nodig beschermd binnen de bestemmingen, zoals een groenbestemming of het behouden van een bepaalde mate van openheid door geen bebouwing toe te staan.

In de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen.

Volgens de 'Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW)' van januari 2008 ligt het dorp Noordeinde in een gebied, dat is aangemerkt met een 'lage archeologische trefkans'. De trefkans geeft aan wat de verwachtingswaarde is voor het aantreffen van archeologische resten in de bodem. De gemeente heeft als beleid dat bij een bouw aanvraag zal worden bekeken wat de verwachtingswaarde op de locatie is en zal dan in overleg met een deskundige bepalen of er nader onderzoek noodzakelijk is.

De Monumentenwet (1988) heeft als doel de bescherming van monumenten. Deze wet heeft niet alleen betrekking op gebouwen en objecten, maar ook op stads- en dorpsgezichten en archeologische monumenten boven en onder water. Het gaat daarbij om onroerende zaken die van algemeen belang zijn vanwege hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap, hun cultuurhistorische waarde of de onderlinge of structurele samenhang.

In het plangebied zijn in de zin van de Monumentenwet aangewezen als gemeentelijk monument Groote Woldweg 132-134, kerk met woonhuis, gebouwd in 1845.

Het is een bijzondere combinatie van een woonhuis met een achtergelegen Nederlands Hervormd kerkgebouw. Het complex is ver van de weg af gelegen op een terp en heeft een grote voortuin, met aan de straatzijde een smeedijzeren hekwerk, waarin het jaar 1880 wordt vermeld. Op het erf staat achter de kerk nog een bakstenen schuur, waarvan het dak is gedekt met gesmoorde kruispannen. In de voorgevel van het woonhuisgedeelte is rechts naast de voordeur een gedenksteen aangebracht met de tekst: 'De eerste steen gelegd door G. de Leeuw, de eerste onderwijzer in de godsdienst aan deze plaats den 2 oktober 1845'.

Het complex is gebouwd op een rechthoekig grondplan. Aan de voorzijde bevindt zich het woongedeelte, de achterzijde omvat het kerkgebouw. De gevels zijn opgetrokken in baksteen waarvan het metselwerk is uitgevoerd in kruisverband en waarbij de voorgevel is witgeschilderd. Langs voor- en zijgevels loopt een uitgemetselde, grijsgeschilderde plint. Het woongedeelte bestaat uit twee bouwlagen en een zolderverdieping onder een schilddak, gedekt met gesmoorde kruispannen.

Het kerkgedeelte heeft een geknikt wolfdak, waarbij op de nok een open houten torentje staat, gedekt met leien in Rijndekking.

Dit complex werd in 1845 gebouwd. Het is in architectuurhistorisch opzicht beschermenswaardig als een zeer opmerkelijke combinatie van een woonhuis met kerkgebouw en bakstenen schuur uit de 19de eeuw, waarvan het oorspronkelijke karakter zeer goed bewaard is gebleven. Wat architectuur betreft is het een opmerkelijk bouwwerk voor Noordeinde.

Tegen de achtergevel van het kerkgedeelte is een nieuwe, lage uitbouw geplaatst onder een lessenaarsdak. Deze uitbouw geeft toegang tot de kerkzaal.

### 3.3.5 Bed en breakfast

In de gemeentelijke beleidsnota 'Recreatie & Toerisme in de gemeente Oldebroek (2002)' wordt ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Er staat verder in vermeld dat er behoefte is aan enerzijds meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en anderzijds aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige lange afstand wandel- en fietsroutes en het fietsknopennetwerk Veluwe.

Omdat een bed en breakfast voorziening gezien wordt als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod, is bij de bestemming 'Wonen' door middel van een onthefing een regeling opgenomen om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

### 3.3.6 Ondersteunende horeca

De gemeente Oldebroek kende geen beleidskader waarmee ondersteunende horeca wordt gereguleerd. Dit gemis leidde tot onduidelijkheid over de (on)mogelijkheden, tevens leidde dit tot handhavingsactiviteiten.

Er is sprake van ondersteunende horeca wanneer men in een inrichting, die geen (planologische) hoofdbestemming 'Horeca' heeft, (kleine) eetwaren en/of dranken kan consumeren en men daarvoor moet betalen.

Daarom is een beleidskader opgesteld om ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk' (alleen binnen het onderhavige plangebied), 'Recreatie' en 'Sport' planologisch mogelijk te maken.

Er zijn voortdurend nieuwe trends en ontwikkelingen, waarbij onder andere ondersteunende horeca wordt gezien als een aanvulling op de gevestigde horeca en positief kan bijdragen aan de inkomsten van sociaal-culturele instellingen en winkels.

Het is echter geen positieve ontwikkeling als hierin een wildgroei ontstaat of wanneer deze ondersteunende activiteiten in feite belangrijker worden dan de hoofdactiviteiten en/of er oneigenlijke concurrentie ontstaat voor de al gevestigde horeca.

### 3.3.7 Paardenbakken of paddocks

Door de afnemende agrarische functie in het buitengebied komen steeds meer boerderijen en weidegrond beschikbaar voor particulieren. Hierdoor is een tendens ontstaan dat steeds meer burgers hobbymatig paarden gaan houden. Dit heeft tot gevolg dat bij woningen meer zogenaamde paardenbakken worden aangelegd. Deze kunnen afbreuk doen aan de landschappelijke waarden van het buitengebied, doordat ze vaak prominent in het zicht liggen en op deze wijze een onderdeel van het 'zichtbare' landschap vormen. Daarnaast kan het gebruik van een paardenbak overlast voor de omgeving met zich meebrengen.

Om wildgroei aan paardenbakken en 'verrommeling' (aan de rand) van het buitengebied te voorkomen en om sturing te geven aan de totstandkoming van paardenbakken, is het van belang om regels op te stellen die de burgers de mogelijkheid biedt om op een legale manier een paardenbak aan te leggen gericht op het hobbymatig gebruik, waarbij rekening wordt gehouden met de inpassing in het landschap en het voorkomen van overlast voor de omgeving.

Het aanleggen van paardenbakken of paddocks is onder bepaalde voorwaarden binnen het onderhavige plan met name geregeld in de bestemming 'Wonen'.





## Hoofdstuk 4      Randvoorwaarden omgeving / milieu

### 4.1      *Archeologie*

De 'Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ)' betreft een wijziging van de 'Monumentenwet' voor wat betreft archeologische monumentenzorg, die op 1 september 2007 in werking is getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het archeologisch bodemarchief is de grootste bron voor de geschiedenis van Nederland. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van dit erfgoed in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten moeten rekening houden met aanwezige (en aangetoonde) en te verwachten archeologische waarden.

Uitgangspunt binnen het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige (en aangetoonde) archeologische waarden. De gebieden waar het daarbij concreet om gaat staan aangegeven op de Archeologische Monumentenkaart (AMK) die de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) samen met de provincie Gelderland heeft opgesteld. Het onderhavige plangebied wordt omringd door diverse AMK-terreinen van hoge archeologische waarde, waarvan er twee direct aansluiten op het plangebied. Ook is er in hetzelfde gebied met een lage trefkans als waarin het plangebied is gelegen, aan de zuidwestzijde nog een archeologische vindplaats bekend.

Het AMK geeft aan dat er zich net ten noorden van de nieuwbouwlocatie aan de Noorderbrink een terrein bevindt van hoge archeologische waarde (21C-019). Het betreft een huisterp (twee meter hoog) uit de late Middeleeuwen waarop een kerk met woongedeelte aan de straatzijde.

Bij iedere gravende activiteit kan het aantreffen van (niet voorspelbare) toevalsvondsten niet worden uitgesloten. Indien hiervan sprake mocht zijn, dient de overheid (Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de gemeente) hiervan op de hoogte te worden gesteld in het kader van de meldingsplicht (Monumentenwet 1988).

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW) van januari 2008. Volgens de IKAW ligt het plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De lage verwachtingswaarde van archeologie gaat niet over de waarde van het bodemarchief, maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten.

De kans op het aantreffen van archeologische vondsten kan kleiner zijn dan die in een gebied met een hoge archeologische verwachting, maar de waarde van de vondsten kan hoger zijn. Bodemversturende activiteiten zijn ondanks het conserverend karakter van het onderhavige plangebied niet uitgesloten. Om te voorkomen dat men tijdens deze activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft aanwezige archeologische waarden, is het van belang dat eraan voorafgaand de waarde van het bodemarchief wordt geïnventariseerd.

Zowel de gebieden met een lage archeologische verwachtingswaarde (het gehele plangebied) als het Archeologische Monument zijn op de verbeelding aangegeven en in de planregels door middel van een dubbelbestemming met een aanlegvergunningstelsel geregeld.

#### 4.2 *Bodem*

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Voor wat betreft het reeds bebouwde deel van het plangebied wordt dit aspect geregeld in het kader van de aanvraag van een bouwvergunning.

Voor de nieuwbouwlocatie is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Witteveen+Bos, Raadgevende Ingenieurs b.v. te Deventer.

Uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat aan het maaiveldniveau en in de bodem geen waarnemingen zijn gedaan, die op mogelijke bodemverontreiniging wijzen. In de bovengrond en in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten van de onderzochte stoffen aangetroffen. In het grondwater is een licht verhoogd gehalte aan chroom gemeten. Het bestaande maaiveld is recent opgehoogd met een partij grond van elders binnen de gemeente.

De opgebrachte grond is in oktober 2007 door het bedrijf 'Mateboer B.V.' te Kampen ter plaatse onderzocht (in-situ partijkeuring) overeenkomstig de bepalingen van het Bouwstoffenbesluit. De uitkomsten van dat onderzoek geven aan dat bij de nieuwbouwlocatie geen verhoogde waarden zijn aangetroffen.

De conclusie is dan ook dat bij het huidig en het voorgenomen gebruik risico's voor de volksgezondheid en het milieu niet waarschijnlijk zijn en dat op basis van de onderzoeksresultaten er vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien, geen bezwaar is tegen de voorgenomen nieuwbouw.

#### 4.3 *Ecologie*

Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. Dat het onderhavige bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend plan betreft, is niet van belang voor de natuurwetgeving. In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

- **Gebiedsbescherming**

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van de geplande ontwikkelingen op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn.

Het plangebied maakt geen deel uit van de EHS of van het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren'. De afstand van het plangebied tot aan de EHS bedraagt circa 70 meter en de afstand tot het Natura 2000-gebied 'Veluwerandmeren' bedraagt circa 250 meter. Mogelijkheden uit het bestemmingsplan mogen geen (significante) negatieve effecten hebben op deze gebieden. Het onderhavig bestemmingsplan staat geen dusdanige ontwikkelingen toe, dat er geen effecten op het Natura 2000-gebied verwacht worden. Er is derhalve geen vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 noodzakelijk.

- Soortenbescherming

Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aangewezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij' principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken.

Omdat het plan hoofdzakelijk de bestaande situatie vastlegt en het plangebied in verstedelijkt gebied gelegen is, worden geen schadelijke effecten op beschermde soorten verwacht. Er is dan ook geen ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

#### 4.4 Externe veiligheid

In het onderhavige bestemmingsplan geldt ten aanzien van externe veiligheid als uitgangspunt, dat met de ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt voldaan aan de eisen die voortvloeien uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) dat op 27 oktober 2004 in werking is getreden. Dit besluit heeft grote gevolgen voor de ruimtelijke ordening. Bij het plannen van risicogevoelige objecten in de omgeving van een risicovolle inrichting moet nu op bindende wijze rekening worden gehouden met de mogelijke invloed van die inrichting.

Voor het onderhavige plan kan worden geconstateerd dat in of in de directe nabijheid van het plangebied geen sprake is van een risicovolle inrichting. Dit betekent dat bij de ontwikkeling van de woningbouwlocatie geen rekening gehouden hoeft te worden met risicocontouren. Aangezien het bestemmingsplan geen bestemmingen bevat die risicovolle functies insluit, is het expliciet uitsluiten van risicovolle inrichtingen dan ook niet noodzakelijk.

#### 4.5 *Geluid*

Het voorliggende plan is in de eerste plaats een consoliderend plan waarmee de bestaande situatie wordt vastgelegd. Het plan biedt uiteraard wel de mogelijkheid om reeds bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie. Voor deze vervangende nieuwbouw zijn de regels uit de Wet geluidhinder voor bestaande situaties van toepassing.

Wat betreft het wegverkeerslawaai hebben op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) alle wegen een geluidszone. De breedte van de zone is afhankelijk van de ligging van de betreffende weg in stedelijk of in buitenstedelijk gebied, de toegestane maximumsnelheid, de aard van het wegverkeer en van het aantal rijstroken. Wegen waarvoor de maximumsnelheid van 30 km/h geldt hebben geen zone.

De nieuwbouwlocatie Noorderbrink ligt op een dusdanige afstand (circa drie kilometer) van zowel de nieuwe spoorlijn Lelystad - Zwolle (Hanzelijn), als van de autoweg N50 (Arnhem-Emmeloord) met een zonebreedte van 250 meter, dat deze geen invloed hebben op de nieuwbouwwoningen.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaai geldt als uitgangspunt dat de toekomstige woningbouw geen onevenredige hinder ondervindt van het wegverkeerslawaai. Concreet houdt dit in dat de geluidsbelasting op de gevels van de te bouwen woningen niet hoger dient te zijn dan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

De nieuwbouwlocatie is binnen de bebouwde kom gelegen waar een maximumsnelheid van 30 km/h in het kader van Duurzaam Veilig van kracht is. De Wet geluidhinder is voor wat betreft de toelaatbare geluidsbelasting door het wegverkeer niet van toepassing binnen dit gebied.

In de huidige situatie is het aantal verkeersbewegingen in het plangebied gering vanwege het ontbreken van doorgaande wegen en de lage bebouwingsdichtheid van het gebied.

In de toekomstige situatie zal het aantal verkeersbewegingen, gelet op het geplande aantal woningen, slechts in geringe mate toenemen. Derhalve is een akoestisch onderzoek in het kader van dit plan niet noodzakelijk.

#### 4.6 *Luchtkwaliteit*

Op 15 november 2007 is de zogeheten 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de 'Wet milieubeheer' op het gebied van luchtkwaliteitseisen bedoeld. De 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze

'niet in betekenende mate (NIBM)' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking is getreden op 1 augustus 2009.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3 % van de grenswaarde voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub>.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Het betreft de volgende categorieën:

- kantoorlocaties groter dan 33.333 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak met twee ontsluitingswegen;
- woningbouwlocaties met meer dan 500 woningen met één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met meer dan 1000 woningen met twee ontsluitingswegen;
- voor projecten die combinaties hiervan vormen geldt een speciale formule, zie bijlage 3b van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen';
- projecten die gebruik maken van dezelfde ontsluitingsstructuur dienen bij elkaar te worden opgeteld.

Wanneer een project beneden deze aantallen blijft is er geen actief onderzoek luchtkwaliteit nodig en kan dit ook als zodanig worden opgeschreven in de ruimtelijke onderbouwingen.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het huidige project voorziet nog in een realisering van acht woningen en blijft dus ruim beneden de hierboven vermelde aantallen uit de 'Regeling NIBM'. Er is daarom verder geen actief onderzoek luchtkwaliteit noodzakelijk.

In de omgeving (circa 250 meter) van de te bouwen woningen zijn geen bedrijven aanwezig die een significant negatief effect hebben op de luchtkwaliteit en zullen er in de toekomst ook niet zulke bedrijven worden gevestigd.

De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgenomen woningbouwplannen.

#### 4.7 Milieuzonering

In de omgeving van de nieuwbouwlocatie liggen twee agrarische bedrijven, te weten Groote Woldweg 93 en Naaldeweg 6. De afstanden van de randen van de respectievelijke bouwpercelen tot de meest nabij gelegen bouwvlakken van de woonbebouwing bedragen circa 90 meter en circa 300 meter.

Het bedrijf Groote Woldweg 93 heeft een vergunning voor het houden van een gering aantal vee.

In de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG, uitgave 2009, wordt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een minimum afstand van bedrijven tot woonbebouwing geadviseerd. Voor het fokken en houden van rundvee wordt een minimum afstand geadviseerd van 100 meter. Daar het bedrijf op een afstand van circa 300 meter tot de dichtstbijzijnde nieuwbouwwoning ligt, is dit dus ruim voldoende.

Het bovenvermelde betekent dat er geen belemmeringen voor de nieuwbouwlocatie zijn in het kader van de milieuzonering en de 'Wet milieubeheer'.

#### 4.8 Water

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21<sup>e</sup> eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij gemeentelijke en provinciale structuurvisies en gemeentelijke bestemmingsplannen.

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten.

In het 'Waterplan Oldebroek' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren.

In principe wordt dan ook geen nieuwe drainage toegepast, mits aangetoond kan worden dat dit geen negatief effect heeft op de waterhuishoudkundige situatie (waterneutraal). In plaats daarvan gaat de voorkeur uit naar ophoging van het maaiveld. Nieuwe wijken dienen 'wateraantrekkelijk' ingericht te worden, het water moet in de woonwijken worden vastgehouden en afstromend water wordt geïnfiltreerd in de bodem of, indien noodzakelijk, middels een filtervoorziening zoals bijvoorbeeld een bodempassage, vertraagd geloosd op het oppervlaktewater.



Onderhavig bestemmingsplan is conserverend van aard. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'. Het plan biedt ten opzichte van het vigerende plan en een aantal geëffectueerde partiële herzieningen geen nieuwe functies. Ondanks het feit dat onderhavig plan conserverend van aard is, is het toch wenselijk dat het afvoeren van grondwater (draineren) beperkt dient te worden. Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

De kom van Noordeinde is grotendeels op de riolering aangesloten. Dit betreft met name het gemengde stelsel. Nieuwbouwplannen in Noordeinde hebben reeds een gescheiden rioolstelsel. Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Bij voorkeur wordt hemelwater afgekoppeld van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Regenwater van daken kan sterk verontreinigd zijn met vooral zink, lood en chroom. Deze verontreinigingen zijn toe te schrijven aan het gebruik van materialen als zinken dakgoten, loodslabben en andere dak- en gevelbekleding. De gemeente is voorstander van het gebruik van niet-uitlogende materialen voor dak- en gevelbekleding. Een andere mogelijkheid is om uitlogend materiaal te behandelen met een coating zodat dit niet meer uitlooft.



## Hoofdstuk 5 Gewenste ontwikkeling / planuitgangspunten

### 5.1 Ruimtelijke structuur

#### 5.1.1 Algemeen

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument om ruimtelijke ontwikkelingen te sturen en functionele kwaliteiten te stimuleren of juist af te remmen. Het zal voor de komende tien jaar een juridische basis vormen voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het gebied. Het is daarom van belang de uitgangspunten voor dit bestemmingsplan nader te beschrijven.

#### 5.1.2 Wonen

Het beleid voor het plangebied komt kort geformuleerd neer op het behoud en de versterking van de kwaliteit van het woonmilieu. Die kwaliteit komt ook tot uiting in de stedenbouwkundige en architectonische kenmerken en dit wordt onder meer bereikt door:

- het toekomstige woonmilieu, de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing als vaste uitgangspunten bij nieuwbouwplannen te laten zijn; de toekomstige stedenbouwkundige structuur dient aan te sluiten op de bestaande ruimtelijke kenmerken, zoals verkaveling, karakter bestaande bebouwing en aanwezige beplantingen;
- het grotendeels handhaven van de huidige bouwmassa, waardoor de aanwezige structuur van de bebouwing aanwezig blijft;
- speciale aandacht voor het behoud en de versterking van de groenstructuur;
- het weren uit de woonstraten van het verkeer met een bestemming elders;
- het realiseren van nieuwe woningen op mogelijk vrijkomende terrein(en), passend in de schaal en het architectonisch karakter van het dorp;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen;
- het bevorderen van de instandhouding van de voorzieningen voor de leefbaarheid van het dorp;
- het bouwen van levensloopbestendige woningen die voor vele doelgroepen in verschillende levensfasen geschikt zijn;
- het bouwen of verbouwen van woningen met een optimale energie- en waterbesparing, door het toepassen van een combinatie van maatregelen uit het nationale pakket Duurzaam Bouwen;
- de verkeersveiligheid, sociale veiligheid en inbraakpreventie belangrijke aspecten te laten zijn bij het bouwen van woningen.

Het weidegebied tussen de dekzandrug waar de Zuiderzeestraatweg is gelegen en de kust is van oudsher zeer nat en dus open en onbebouwd. Opgaande beplanting komt nauwelijks voor en bebouwing ligt vooral op de zandrug. Het verkavelingspatroon gaat op sommige plaatsen terug tot in de Middeleeuwen. De terpboerderijen vormen, met hun bijgebouwen en erfbeplanting, belangrijke oriëntatiepunten in de uitgestrektheid van het landschap.

De gebouwen van verschillende bebouwingsconcentraties in het buitengebied zijn op zichzelf niet karakteristiek of waardevol genoeg voor een beschermde status. De hoge beeldkwaliteit ligt echter in de samenhang: de enigszins losse compositie (verschillende richtingen en volumes) van de gebouwen ten opzichte van elkaar en de wijze van plaatsing ten opzichte van doorgaande wegen (verspringende rooilijnen), maakt de bebouwingsconcentraties tot markante ensembles die op weg door de polder een boeiende onderbreking vormen.

Noordeinde ligt op het einde van de Groote Woldweg als een oase midden in het open land en water. Het dorp ligt op de restanten van een dekzandrug die de polder Oosterwolde aan de noordzijde begrenst. Het verkavelingspatroon is grilliger dan dat van de omliggende polder. Het nederzettingpatroon is nog vrij oorspronkelijk en vormt één van de secundaire bebouwingslinten binnen de gemeente. De bebouwing binnen zo'n secundair lint is op organische wijze gegroeid. Hierdoor is de bebouwing door een verscheidenheid aan gebouwen veelal kleinschalig, met incidenteel grotere bebouwingsblokken. Het afwisselende bebouwingsbeeld komt voornamelijk door het individuele karakter van de bebouwing. De hoofdmassa's zijn eenvoudig van opzet. Verschillende dakvormen komen naast elkaar voor, met de nokrichtingen afwisselend evenwijdig aan of haaks op de weg.

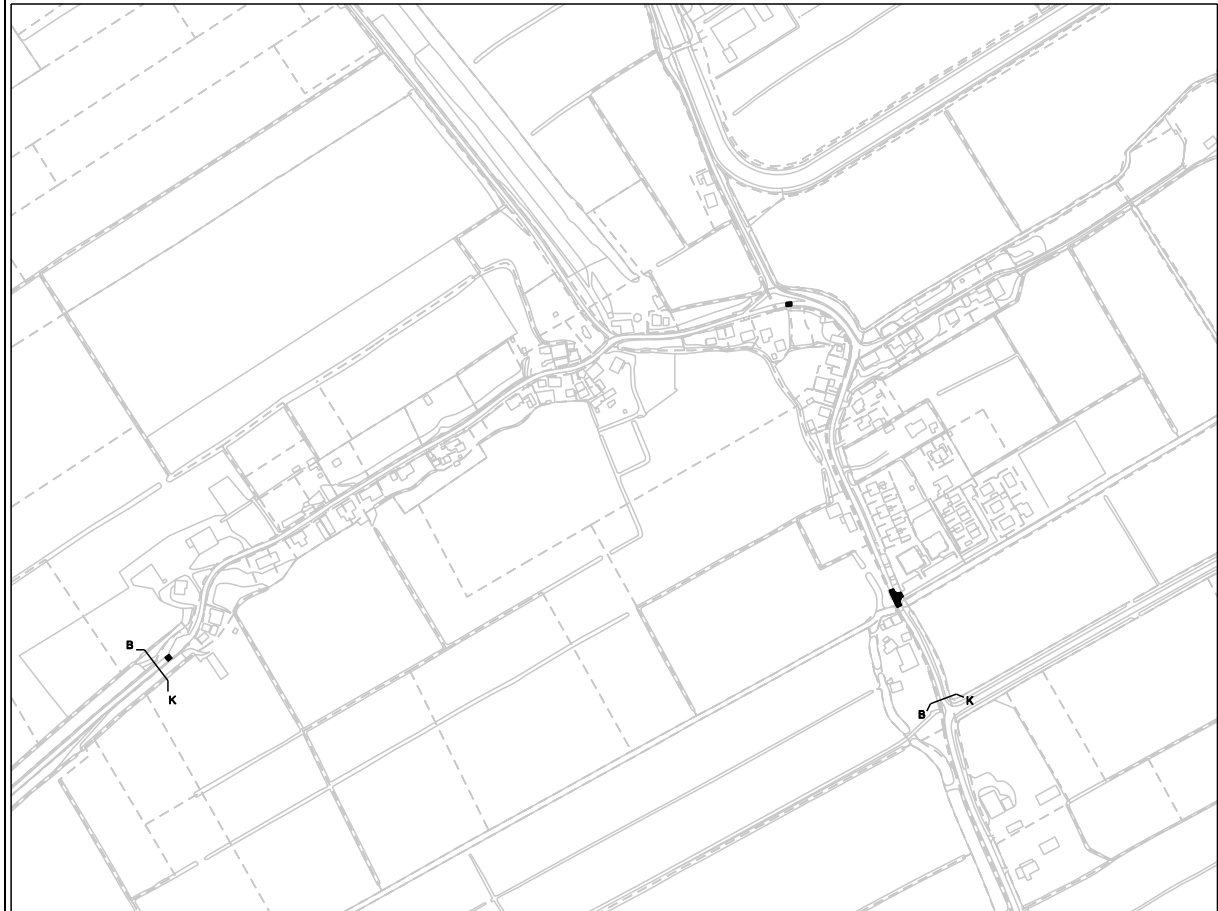
Het beleid is gericht op het behouden van het variërende bebouwingsbeeld. Op plaatsen waar het mogelijk is zal de relatie met het landelijk gebied versterkt worden. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de oorspronkelijke afwisselende karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, waarbij elk pand binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik kent.

### 5.1.3 Bedrijven en detailhandel

Uitgangspunt van het beleid van de gemeente ten aanzien van bedrijfsactiviteiten is dat sterk milieuhinderlijke en/of grootschalige bedrijven niet in de dorpen thuishoren doch slechts kunnen worden toegestaan op een bedrijventerrein.

Overigens zijn er geen (detailhandels)bedrijven in het onderhavige plangebied gelegen.





BEBOUWDE KOM



(PLATEAU)DREMPEL

**Afbeelding 8**

Bestaande verkeersmaatregelen

#### 5.1.4 Verkeer en vervoer

Vervoerswijze en tracékeuze zullen (nog) meer dan tot nu toe moeten steunen op de visie, dat het kostbare en kwetsbare woonmilieu van de gemeente Oldebroek in het algemeen en die van het dorp Noordeinde in het bijzonder, zowel moet worden beschermd, als hoogwaardig ontsloten.

Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut. Binnen het grootste deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Alle wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen en vallen binnen het 30 km/h-gebied.

Door middel van beheersmaatregelen zullen dan ook binnen deze gebieden doorgaande verkeersbewegingen en een hoge snelheid ontmoedigd moeten worden. De wijze van bestemmen belet deze ontwikkeling niet. Afbeelding 8 geeft een overzicht van de bestaande verkeersmaatregelen die al zijn genomen.

#### 5.1.5 Groen en buitenspeelruimte

Binnen de bestemming 'Groen' zijn ruimtes gereserveerd voor buitenspeelruimte. In een beleidsbrief heeft het ministerie van VROM de gemeenten verzocht een bijdrage te leveren aan het beschikbaar zijn van voldoende en van goede buitenspeelruimte.

De richtlijn voor buitenspeelruimte is ongeveer drie procent van de voor wonen bestemde gebieden, waarbij stoepen en vergelijkbare openbare ruimte niet worden meegeteld. Bij de totstandkoming van deze richtlijn wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende niveaus:

- blokniveau (1 hectare);
- buurniveau (9 hectare);
- wijkniveau (100 hectare).

Deze oppervlaktes zijn gemiddelden en zijn in de feitelijke situatie variabel, afhankelijk van de fysieke en sociale situatie

De afmetingen van de verschillende speelvoorzieningen, zoals die op basis van redelijkheid kunnen worden vastgesteld, vormen de basis van de berekening.

Voor het blokniveau geldt voor een speelvoorziening, zoals een grasveldje of een zandbak, een oppervlakte van minimaal 100 m<sup>2</sup>; op het buurniveau is ruimte benodigd voor een trapveld van minimaal 1.225 m<sup>2</sup> en de voorziening op wijkniveau, zoals een basketbalveld, moet minimaal 6.400 m<sup>2</sup> bedragen.

Binnen het onderhavige plangebied, een woongebied met een oppervlakte van ongeveer 9 hectare, zijn ruimtes opgenomen voor een trapveld met een oppervlakte van circa 2.500 m<sup>2</sup> en een (openbare) speeltuin/speelvoorziening met een oppervlakte van circa 500 m<sup>2</sup>. Op de verkavelingsschets (afbeelding 9) zijn deze ruimtes aangegeven.



**Afbeelding 9** Verkavelingsschets nieuwbouwlocatie



Behalve de gereserveerde ruimten voor het buitenspelen die dan ook als zodanig zijn ingericht, is in principe alle openbare ruimte, dus de totale woonomgeving inclusief groenvoorzieningen, voor kinderen, jongeren en ouderen als speelruimte of als ruimte voor spelactiviteiten te beschouwen.

Het beleid is erop gericht om het groen dat in het dorp aanwezig is, te behouden en waar nodig te versterken en uit te breiden. Daarom zijn de belangrijkste boom- en groenstructuren zoals beschreven in paragraaf 2.4.5 bestemd als 'Groen'. De bovenvermelde buitenspeelruimtes zijn binnen de bestemming 'Groen' opgenomen, waarbij de speeltuin en het trapveld samen een aparte aanduiding hebben gekregen.

## 5.2 *Nieuwbouwlocatie*

Halverwege de jaren 80 van de vorige eeuw is ten oosten van het dorps huis (1979) een terrein gereserveerd voor toekomstige woningbouw, dat in fasen gerealiseerd zal worden, om te voorkomen dat het dorp met een te groot aantal woningen ineens wordt geconfronteerd. De maximale bebouwingscapaciteit bedraagt 19 woningen. De stedenbouwkundige opzet van deze buurt wordt gekenmerkt door een pleintje met een tiental parkeerplaatsen, waarmee de ontsluitingsstraat vanaf de Groote Woldweg beëindigd wordt. Deze ontsluitingsstraat is zo eenvoudig mogelijk gehouden met een rijloper van 4,00 - 5,00 meter, met aan één zijde een voetpad van 1,00 meter en aan de andere zijde een parkeerstrook van 2,00 meter en een voetpad van 1,50 meter.

De woningen zijn zo gesitueerd dat hun hoofdrichtingen overeenkomen met die van de bestaande woningen in de directe omgeving. Hierbij is gestreefd naar een omgeving die qua sfeer en uitstraling past bij het landelijke karakter van Noordeinde. Daarom is gekozen voor een open bebouwingsbeeld, tot stand te brengen met overwegend halfvrijstaande woningen tegen de bestaande dorpsbebouwing aan en overwegend vrijstaande woningen aan de buitenrand als overgang naar het landelijke gebied. Bovendien zullen de woningen grotendeels worden uitgevoerd met een lage gootlijn.

Begonnen is in 1987 met de eerste vijf woningen (vier halfvrijstaande en een vrijstaande), die zo dicht mogelijk tegen de bestaande dorpsrand zijn aangebouwd. Vervolgens is in 1989 tussen het dorps huis en deze woningen ter vervanging van het oude schooltje aan de Zomerdijk, een nieuwe drieklassige basisschool gebouwd. Tegenover de vijf nieuwe woningen volgen in 2002 drie vrijstaande woningen, waarna vanaf 2005 vier halfvrijstaande aan het pleintje en twee vrijstaande woningen tussen de drie vrijstaande woningen en het buitengebied worden gebouwd.

In 2009 worden de laatste kavels uitgegeven en is na ruim 20 jaar het buurtje volgebouwd.

Aan de zuidzijde ligt tussen de woningen en de Hartmansloot een vier meter brede ontsluiting voor zowel de twee aanliggende woningen, het agrarische perceel richting het buitengebied en het speeltuintje met een trapveld.

De Hartmansloot, een A-watergang is belangrijk voor de waterafvoer en het ontwateren van de gronden.



## Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan

### 6.1 *Het plan*

Met het onderhavige plan wordt in de eerste plaats beoogd een planologische regeling te bieden, welke zo goed mogelijk aansluit bij de ruimtelijke mogelijkheden in de historisch gegroeide situatie. Daarbij wordt het huidige karakter van met name het oude dorpsge-deelte hoog gewaardeerd. Dat karakter wordt bepaald door de typische dijkbebouwing welke met name is gesitueerd langs de Zomerdijk en het begin van de Groote Woldweg. Het vrij staan van de afzonderlijke gebouwen en de steeds verspringende voorgevels be-palen het ruimtelijk beeld. Bij het zoeken naar de juiste wijze van bestemmen is ernaar gestreefd deze waardevolle kenmerken tot uitdrukking te brengen.

Als referentie voor de beeldkwaliteit wordt aangesloten bij het omringende gebied. De in het onderhavige bestemmingsplan voorziene bebouwing zal bij de welstandsbeoordeling vervolgens aan de welstandscriteria worden getoetst. Uitgangspunt is dat hierbij het wel-standsniveau 2 als basis wordt aangehouden, dat ook geldt voor het buitengebied.

### 6.2 *Toelichting op de plansystematiek*

De planregeling heeft grotendeels een conserverend karakter dat met name geldt ten aanzien van het stedenbouwkundige aspect. Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van het dorp passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwalitei-ten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Hoewel deze kwaliteiten niet voor alle in het plangebied voorko-mende gebieden even waardevol zijn, is gekozen voor een uniforme wijze van bestem-men voor het gehele gebied.

#### 6.2.1 Indeling planregels per bestemming

De planregels zijn als volgt ingedeeld:

##### 1 Bestemmingsomschrijving

Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onder-linge rangorde van functies is.

##### 2 Bouwregels

Hierin is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.

### 3 Nadere eisen

Hierbij is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed;
- b de milieusituatie:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieu-aspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking;
- c een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:  
ten aanzien van de situering en de vormgeving van bouwwerken, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. totstandbrengen van een, in stedenbouwkundig opzicht, harmonieus straat- en bebouwingsbeeld;
- d de sociale veiligheid:  
uit het oogpunt van sociale veiligheid is het beleid om de oriëntatie van de (verblijfsruimten van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende groenvoorzieningen tegen te gaan;
- e de verkeersveiligheid:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden of de totstandbrenging van een verkeersveilige situatie.

### 4 Ontheffing van de bouwregels

In de toekomst kunnen zich omstandigheden voordoen die thans nog niet voorzien zijn, waaruit blijkt dat de bouwregels niet toereikend blijken te zijn. Daarom kan het college voor ondergeschikte aspecten binnen een bestemming ontheffing verlenen van de bouwregels.

Van geval tot geval zal een afweging worden gemaakt. Een ontheffing is bedoeld om in uitzonderingssituaties te kunnen afwijken van de basisregeling. In eerste aanleg zal dan ook gestreefd worden naar het laten voldoen van de plannen aan de basisregeling.

Blijkt er dan toch een noodzaak om meer ruimte te benutten, dan zal een afweging omtrent het toepassen van een ontheffingsregel worden gemaakt. De criteria die hierbij gelden, zijn bij de ontheffingsregel in de planregels opgenomen. Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid gelden specifieke procedureregels.

## 5 Specifieke gebruiksregels

In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt.

## 6 Ontheffing van de gebruiksregels

Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is een ontheffing voor het gebruik opgenomen. Deze wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.

### 6.2.2 Bestemmingen

#### 6.2.2.1 Agrarisch

De gronden die vanaf de Groote Woldweg en de Noorderbrink de toegang vormen tot het achterliggende agrarische gebied, hebben deze bestemming gekregen. Op deze gronden is verder geen bebouwing toegestaan.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van de gronden voor het telen van gewassen (waaronder akkerbouw, boomteelt, sierteelt en/of tuinbouw) binnen een afstand van 50,00 meter ten opzichte van aansluitende gevoelige functies verboden is, in verband met het mogelijk gebruiken van bestrijdingsmiddelen die schadelijk voor de volksgezondheid kunnen zijn.

#### 6.2.2.2 Cultuur en ontspanning

Het voormalige schoolgebouw aan de Zomerdijk heeft deze bestemming gekregen. Voor het perceel is een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen.

#### 6.2.2.3 Groen

Overeenkomstig de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in paragraaf 2.4.5, bestemd als 'Groen'. Tevens zijn de mogelijke infiltratievoorzieningen (wadi's) in deze bestemming opgenomen.

Het overige aanwezige kleinschalige woongroen en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer'.

Verder is binnen deze bestemming een aanduiding opgenomen voor een speelvoorziening, met name voor een speeltuin en een trapveld. Binnen deze bestemming zijn ten behoeve van onder meer de speeltoestellen, bouwwerken toegestaan tot een maximale hoogte van 5,00 meter.

#### 6.2.2.4 Maatschappelijk - 1 en -2

In paragraaf 2.4.3 is een overzicht gegeven van de aard van deze activiteiten. In algemene termen gesteld kunnen gebouwen met deze bestemming, benut worden voor educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaart, sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

Deze flexibele regeling heeft in het verleden zijn nut bewezen. De regeling maakt bijvoorbeeld op simpele wijze hergebruik mogelijk van vrijkomende gebouwen voor één van de bovenvermelde voorzieningen.

Het verschil tussen de bestemming 'Maatschappelijk -1' en 'Maatschappelijk - 2' is gelegen in het feit dat er onder meer bij de bestemming 'Maatschappelijk -2' ook een monument aanwezig is. Dit vereist een specifiekere bestemmingsomschrijving en heeft tevens de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - monument' gekregen.

Voor deze voorzieningen zijn een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen.

#### 6.2.2.5 Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, hebben deze bestemming gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de gebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn, om een bepaalde openheid te kunnen houden. Ook vallen de gronden aan de noordzijde van de Zomerdijk die overwegend als tuin in gebruik zijn, onder deze bestemming.

De in de aangrenzende bestemming toegelaten overkappingen mogen worden gebouwd tot 1,00 meter voor het verlengde van de voorgevel, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 5 m<sup>2</sup> en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag zijn.

#### 6.2.2.6 Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing, als op de ontsluiting van het omliggende gebied, vallen onder deze bestemming. Ook de parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen.

De inrichting zal in de eerste plaats gericht zijn op het waarborgen van de veiligheid van het langzame verkeer, waaronder het voetgangersverkeer.

#### 6.2.2.7 Water

De Hartmansloot is als enige A-watrgang in het plangebied bestemd als water.

#### 6.2.2.8 Wonen - 1 tot en met Wonen - 5

- Woningen

Deze bestemming omvat regels die ten doel hebben om het bestaande stedenbouwkundige beeld te bewaren, zonder dat dit leidt tot verstar-ring.

De woonfunctie binnen het plangebied blijft volledig gehandhaafd. Alle bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Voor de bouwvlakdiepte is in de meeste situaties voor halfvrijstaande woningen en rijenwoningen een maat van twaalf meter aangehouden, zodat voor het merendeel de woningen nog naar achteren kunnen uitbreiden.

Voor de meeste vrijstaande woningen op grotere kavels is een bouw-vlakdiepte van vijftien meter opgenomen. In enkele gevallen is de af-stand tussen de achtergevels echter zo beperkt, dat er uit stedenbouw-kundig oogpunt geen uitbreiding toelaatbaar wordt geacht en is er dus geen uitbreidingsmogelijkheid aangegeven.

De afstand van de woning tot de zijdelingse perceelgrens aan de niet aangebouwde zijde bedraagt minimaal 3,00 meter.

Voor de verschillende woningtypen zijn door middel van de volgende be-stemmingen passende minima en maxima voor de goothoogte en een maximale bouwhoogte aangegeven:

Wonen - 1	vrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 2	vrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 3	halfvrijstaande woningen met een lage goothoogte;
Wonen - 4	halfvrijstaande woningen met een hoge goothoogte;
Wonen - 5	rijenwoningen met een lage goothoogte;

Voor de bestemmingen Wonen - 1, - 3 en - 5 geldt een goothoogte van maximaal 3,50 en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter.

Voor de bestemmingen Wonen - 2, en - 4 geldt een goothoogte van mi-nimaal 4,50 meter en maximaal 6,00 meter en een maximale bouw-hoogte van 10,00 meter.

- Bijgebouwen

Bij de meeste woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% binnen de bestemmin-gen Wonen - 1 en Wonen - 2 bedraagt, 60% binnen de bestemmingen Wonen - 3 en Wonen - 4 bedraagt en 70% bij de bestemming Wonen - 5 bedraagt.

Aan beide zijden van de Zomerdijk hebben gronden van eenzelfde eigenaar een woonbestemming gekregen, waarbij beide bestemmingsvlakken zijn voorzien van de aanduiding 'relatie' en moeten dan als één geheel worden beschouwd, om te voorkomen dat er meer dan 100 m<sup>2</sup> bebouwd kan worden.

Binnen de bestemmingen Wonen - 1 en Wonen - 2 mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts aan één zijde van de woning op de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd, aan de andere zijgevel dient een afstand te worden bewaard van ten minste 3,00 meter tot de zijdelingse perceelgrens.

De goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en de bouwhoogte bedraagt maximaal 5,50 meter en moeten minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- Nevenfuncties van woningen  
Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40% van de vloeroppervlakte van de woning inclusief de bijgebouwen, waaronder aan- en uitbouwen, te gebruiken voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een aan-huis-verbonden bedrijf. Deze beroepsactiviteiten dienen zo klein van schaal te zijn, dat zij niet voldoen aan de bepalende criteria voor de meldings- of vergunningsplicht Wet milieubeheer.

Een ontheffing van de gebruiksregels is opgenomen voor het onder voorwaarden aanbrengen van een bed en breakfast voorziening in de woning.

- Bij de bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden onder meer bouwwerken geregeld ten behoeve van een paardenbak of een paddock waarvoor specifieke regels zijn opgenomen.

#### 6.2.2.9 Waarde - Archeologie 1 en 2

De (dubbel)bestemming 'Waarde Archeologie 1' ligt op een groot deel van de bestemming 'Maatschappelijk' en de directe gronden die in het noorden hierop aansluiten. Het betreft een huisterp waarop het gemeentelijke monument kerk met woonhuis is gelegen. Deze gronden zijn uit het oogpunt van archeologie van zeer grote waarde, waarbij het van groot belang is dat er in dit gebied geen activiteiten plaatsvinden, die de onderliggende aardlagen aantasten. Het belang van deze plek zal worden gerespecteerd en heeft dan ook om deze reden deze (dubbel)bestemming gekregen.

Omdat verder alle gronden binnen het onderhavige plangebied weliswaar een lage archeologische verwachtingswaarde hebben, hebben zij toch de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie 2' gekregen, om te voorkomen dat men bij bodemversturende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden. Daarom is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel)bestemming met een aanlegvergunningstelsel.



#### 6.2.2.10 Waterstaat - Waterkering

Deze (dubbel)bestemming is gelegd op de Zomerdijk langs het Drontermeer waarbij de bescherming, de ophoging en de verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de waterkering voorop staat. Op de verbeelding is een zogenaamde binnenbeschermingszone aangebracht met een breedte van 20 meter uit de teen van de dijk, waarbinnen slechts zeer beperkt ontwikkelingen mogelijk zijn.

#### 6.2.2.11 Afpalingskring eendenkooi

Onder de algemene aanduidingsregels is de gebiedsaanduiding 'afpalingskring eendenkooi' opgenomen, waarbinnen het verboden is handelingen te verrichten waardoor eenden worden verontrust.

#### 6.2.2.12 Overige regelingen

In dit bestemmingsplan worden de gronden in het plangebied voor verschillende doeleinden bestemd. Daarbij worden regels gegeven voor het gebruik van de gronden en gebouwen, voor zover dat in het belang van een goede ruimtelijke ordening nodig is.

Een bestemmingsplan bevat dus niet alle regels die het bouwen op en het gebruik van de grond regelen. Zo zijn er bijvoorbeeld nog andere gemeentelijke verordeningen, de milieuwetten en de waterschapskeur, waarin eisen en beperkingen kunnen voorkomen, waarover het bestemmingsplan zich niet uitspreekt. Bij een procedure waarbij vergunningen (bijvoorbeeld een bouwvergunning) worden verleend, kunnen die andere regels beperkingen opleggen op andere gronden dan planologische.

Per 1 oktober 2000 is het algemene bordeelverbod opgeheven. De opheffing van dit verbod heeft tot gevolg gehad dat de gemeenten tot taak hebben gekregen om de verschillende vormen van prostitutie in het kader van de ruimtelijke ordening te reguleren.

De bebouwde kom van Noordeinde is grotendeels bestemd voor 'Wonen'. Binnen deze bestemming is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op bescherming van de woonfunctie. Bij de functie wonen zijn aan-huis-verbonden beroepen en aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteiten toegelaten. In de begrippen van de planregels worden seksinrichtingen en/of escortbedrijven uitgesloten van het begrip 'aan-huis-verbonden beroep', om iedere twijfel hieromtrent te voorkomen.

De vestiging van seksinrichtingen is evenmin wenselijk binnen de overige bestemmingen in dit plangebied, omdat deze bestemmingen zich bevinden in of in de directe nabijheid van woongebieden. Zekerheidshalve is hiertoe in de specifieke gebruiksregels de regel opgenomen dat het verboden is de gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor seksinrichtingen.

Het betreft een grotendeels flexibel plan, waarbinnen nieuwe ontwikkelingen mogelijk zijn. Mochten zich gedurende de looptijd van het plan nieuwe wensen openbaren, dan kunnen deze binnen de grenzen die in het plan zijn aangegeven door middel van onthefingen nader gestalte krijgen.

### 6.2.3 Overgangsrecht

Het overgangsrecht geldt voor bouwwerken die ooit met een bouwvergunning of een melding zijn gebouwd, of een gebruik dat ooit is toegestaan, maar die nu vanwege een bestemmings- of beleidswijziging onder het overgangsrecht zijn gebracht. Het overgangsrecht is erop gericht dat deze bouwwerken uiteindelijk zullen verdwijnen of het gebruik ervan wordt beëindigd, zodat de situatie in overeenstemming komt met de gegeven bestemming.

In beginsel mogen de bouwwerken die onder het overgangsrecht vallen, slechts in ondergeschikte mate gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Meestal is dat een eenmalige handeling aan het bouwwerk. Het is niet mogelijk om hiermee geheel of in stappen tot een nieuw bouwwerk te komen.

### 6.2.4 Relatie met de Bouwverordening

In de planregels is gezorgd voor een afstemming met de Bouwverordening. Een aantal meer specifieke zaken, zoals de regeling voor de afstand tussen gebouwen en de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten, blijft geregeld met de stedenbouwkundige bepalingen van de Bouwverordening. In de algemene bouwregels wordt aangegeven welke gevallen het betreft.

Sinds 1 januari 2003 is de gewijzigde Woningwet met het daarbijbehorende Besluit bouwvergunningvrije en licht-bouwvergunningsplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden.

Dit betekent dat een grote categorie bouwwerken, zoals garages, serres en dergelijke binnen nader gestelde maximale afmetingen, bouwvergunningsvrij gerealiseerd kunnen worden. Het bouwen van deze bouwwerken wordt niet aan het bestemmingsplan getoetst.

## 6.3 *Handhaving*

Handhaving neemt tegenwoordig een steeds belangrijkere plaats in. In het collegeprogramma is aangegeven dat handhaving op alle beleidsterreinen een hoge prioriteit geniet. Met het oog hierop worden/zijn extra middelen vrijgemaakt ter ondersteuning van de toezichthouders op het gebied van de ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. De inzet van deze extra middelen is echter beperkt waardoor toch een zekere prioritering aangebracht moet worden.

In verband hiermee is op 16 juni 2003 de gemeentelijke beleidsnota 'Handhaving Bouwen en Ruimtelijke Ordening' vastgesteld. Deze nota bevat tevens een prioriteitstelling met betrekking tot de handhavingstaken en -gebieden.

Daarnaast zal de gemeente vooral investeren in het voorkomen van overtredingen, de zogenaamde preventieve handhaving. Deze vorm van handhaving bestaat uit communicatie en voorlichting naar burgers en bedrijven, advisering, stimulering, toezicht en zichtbaar optreden. Het uitvoeren van een stringenter handhavingsbeleid betekent meer duidelijkheid en rechtszekerheid voor burgers en bedrijven, terwijl ook de gemeente zich gebonden weet aan de regels van dit vastgestelde beleid. Hiermee worden willekeur en strijdigheid met het gelijkheids- en vertrouwensbeginsel voorkomen.

Ingeval er sprake is van een illegale situatie die op grond van de geldende bestemmingsplanregels niet kan worden gelegaliseerd, bestaat er in beginsel een afspraak dat optreden zal worden met de inzet van bestuursrechtelijke dwangmiddelen, gelet op de ruimtelijke bescherming die het bestemmingsplan biedt. Slechts onder bijzondere omstandigheden kan worden afgezien van handhaving.

Kortom, handhaven moet indien er geen uitzicht op legalisering bestaat en er geen bijzondere omstandigheden aanwezig zijn op grond waarvan afgezien zou moeten van handhaving.

Een nieuw bestemmingsplan betekent echter geenszins dat met de wet/verordening strijdige situaties met betrekking tot bebouwing en gebruik gelegaliseerd worden. Per geval zal worden beoordeeld of optreden noodzakelijk is.

In de Wet ruimtelijke ordening die op 1 juli 2008 van kracht is geworden, is een artikel opgenomen waarin staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit.

Strafrechtelijk optreden is gewenst bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen (zoals permanente bewoning van recreatiewoningen) en kortdurende overtredingen (zoals detailhandelsactiviteiten in loodsen) is deze aanpak wenselijk.



## Hoofdstuk 7      Uitvoerbaarheid van het plan

### 7.1      *Economische uitvoerbaarheid*

Het onderhavige plan omvat de bebouwde kom van Noordeinde. Behoudens de nieuwbouwlocatie aan de Noorderbrink en eventuele reconstructies van woonstraten in de toekomst, zijn er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen.

De exploitatie van de gehele nieuwbouwlocatie zoals in 1998 was vastgelegd en gewijzigd in 2003 laat een positief beeld zien. De laatste bouwkavels zullen naar verwachting in 2010 worden uitgegeven.

### 7.2      *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

In 2004 is het dorpsgericht werken gestart met de naam 'Dorpen in Beeld'.

De belangrijkste doelen zijn hierbij:

- verbetering van de communicatie per dorp of wijk tussen bestuur en burgers over de taakuitvoering in hun directe woonomgeving;
- vergroting van de betrokkenheid van de inwoners bij de inrichting en het beheer van de eigen woonomgeving;
- vergroting van de duidelijkheid (transparantie) van het gemeentelijk beleid rond inrichting en beheer van de woonomgeving;
- vergroting van de klantgerichte houding van de medewerkers.

Om deze doelen te bereiken zijn in 2005 drie dorpscontactambtenaren benoemd, die fungeren als aanspreekpunt voor de dorpen.

De inwoners van de gemeente hebben behoefte aan meer en tijdige informatie over gemeentelijke plannen voor inrichting, onderhoud en beheer van hun dorp. De dorpscontactambtenaar heeft als belangrijkste taak om de contacten daarover tussen de inwoners en de gemeente te verbeteren, waarbij het doel is dat de afstand tussen de inwoners en de gemeente wordt verkleind. De dorpscontactambtenaar fungeert als een soort verbindingsschakel en ziet erop toe dat de gemeente haar afspraken nakomt.

Het college stelt jaarlijks een dorpsplan op en komt naar de dorpen toe om dat plan aan de inwoners toe te lichten.

Het is de bedoeling om de komende jaren het dorpsgericht werken verder te laten groeien. Namens de gemeente probeert de dorpscontactambtenaar stap voor stap de wederzijdse communicatie en betrokkenheid verder te verbeteren en uit te bouwen. Dat moet leiden tot een gezamenlijk opstellen van een toekomstvisie voor de dorpen.

Ten slotte kan nog vermeld worden dat de gemeenteraad in 2005 een budget heeft vrijgemaakt voor de uitvoering van diverse werkzaamheden die de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren. Het gaat hierbij met name om werkzaamheden op het gebied van groen, parkeren en verkeer, waar de bewoners bij de uitwerking van de plannen nauw worden betrokken.

Voor de drie resterende vrijstaande kavels aan de Noorderbrink is onlangs onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor een andere invulling. Op 14 april 2009 is een informatieavond georganiseerd en vervolgens is een enquête uitgezet naar de woonwensen van de inwoners van Noordeinde. Aan de hand van de uitkomsten van de enquête kan dan een definitieve invulling worden bepaald. Einddatum van de enquête was 21 september 2009. Alle inwoners van Noordeinde van 18 jaar en ouder zijn benaderd voor deze enquête.

Uit de enquête kwam naar voren dat er een duidelijke vraag is naar starterswoningen en twee-onder-één-kap woningen. Er blijkt een groot draagvlak te zijn om de vrijstaande woningen te vervangen door deze types woningen en bereikbaar te maken voor de mensen in het dorp. Dit ondanks het feit dat sommige inwoners van Noordeinde tijdens de informatieavond en ook in de enquête hebben laten blijken de verdichting als een bezwaar te zien. Ruimtelijk gezien zijn de mogelijkheden dusdanig dat alleen de vraag naar twee-onder-één-kap woningen kan worden gehonoreerd.

Op basis van de uitkomsten van de enquête en onderzoek naar de locatie zijn de betreffende kavels omgezet van vrijstaande naar halfvrijstaande woningen (twee-onder-één-kap woningen). Naar aanleiding hiervan is op 2 november 2009 nog een informatieavond in Noordeinde gehouden, waar een terugkoppeling naar de bewoners heeft plaatsgevonden.

De ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie is in overeenstemming met de gewenste ruimtelijke ontwikkeling zoals die beschreven is in de Structuurvisie 2030 van de gemeente Oldebroek. Hierin is ook aangegeven dat verdere woningbouw in Noordeinde een aantasting van het bijzondere karakter van dit dorp zal zijn. Deze ontwikkeling past tevens binnen het provinciaal beleid.

Mogelijk dat op een beperkt aantal plaatsen inbreiding kan plaatsvinden langs de dijk. De keuze voor inbreiden wordt mede bepaald door de bijzondere kwaliteiten van het buitenstedelijk gebied. Deze ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten dienen zo veel mogelijk beschermd te worden en gevrijwaard te blijven van ruimtelijke ingrepen die hierop een inbreuk plegen.

## Hoofdstuk 8      **Inspraak en overleg**

### 8.1      *Inspraak voorontwerp bestemmingsplan 'Noordeinde 2008'*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Noordeinde 2008', heeft vanaf woensdag 24 september 2008 tot en met dinsdag 4 november 2008 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak.

Bovendien is er een informatie/inloopavond gehouden in buurthuis 't Noorderhuukien op dinsdag 14 oktober 2008.

Gedurende bovenvermelde termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Noordeinde 2008' indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek.

Er zijn in totaal drie inspraakreacties binnengekomen die zijn ingediend door:

- 1      De heer B. van den Brink, Zomerdijk 86, 8079 TL Noordeinde
- 2      De heer A.C. Jansma, Groenendael 180, 8271 EK IJsselmuiden
- 3      De heer H. Kragt, Zomerdijk 84, 8079 TL Noordeinde

De binnengekomen reacties worden hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

#### **1      De heer B. van den Brink, Zomerdijk 86, 8079 TL Noordeinde**

Belanghebbende geeft aan dat er een aantal zaken in het voorontwerp bestemmingsplan zijn veranderd betreffende de bestemming en de indeling van zijn huis.

In een latere mondelinge toelichting geven belanghebbenden aan dat ze graag de bestemming 'Wonen - 1' veranderd zien in 'Wonen - 4', daar deze overeenkomt met de huidige situatie. In 1999 is vergunning verleend voor een 'inwoonsituatie'.

*Uit de verleende bouwvergunning blijkt dat er in 1999 een vergunning is verleend voor een uitbreiding van de woning. Deze uitbreiding liet een inwoningssituatie toe. Vanuit ruimtelijk oogpunt is er een zwaarwegend argument om mee te werken aan de splitsing. Uit het bouwdoossier blijkt namelijk dat in 1999 er bouwvergunning is verleend voor een inwoningssituatie, met slechts een gezamenlijke deur die beide woongedeelten met elkaar verbindt. Verder is er sprake van twee zelfstandige woningen en kan juridisch gezien niet volgehouden worden dat er maar sprake is van één woning. De gemeente heeft daarom de bestemming gewijzigd van 'Wonen - 1' naar 'Wonen - 4' (halfvrijstaande woningen).*

Binnen de bestemming 'Tuin' is minder mogelijk dan in het geldende bestemmingsplan. Zij verzoeken om de bestaande bebouwingsmogelijkheden over te nemen, zoals de mogelijkheid van het oprichten van een carport, die bovendien al aanwezig is.

*Aan de zuidzijde van de Zomerdijk zijn de woningen gelegen, terwijl zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de Zomerdijk de bijbehorende tuinen en erven met bijgebouwen liggen. Voor deze bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, geldend voor het gehele bouwperceel aan beide zijden van de dijk.*

*De bestemming 'Tuin' aan de noordzijde van de dijk is gewijzigd in de bestemming 'Wonen', maar omdat de bestemmingsvlakken als één geheel moeten worden beschouwd is tevens voor beide bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' opgenomen.*

## **2 De heer A.C. Jansma, Groenendael 180, 8271 EK IJsselmuiden**

Belanghebbende reageert met betrekking tot het perceel Zomerdijk 88, de voormalige openbare lagere school, waarvan hij eigenaar/gebruiker is.

Belanghebbende geeft aan dat zijn belangrijkste punten van kritiek/bezwaar zijn:

- 1 De nieuwe aanduiding 'Cultuur en ontspanning' doet geen recht aan de wijze waarop het perceel en het gebouw momenteel en de afgelopen 18 jaar (conform de geldende bestemming) wordt gebruikt.

Het gebouw heeft nu een dubbelbestemming: Openbare Bijzondere Bebouwing en tevens Ambachtsbedrijf. Het is naast privégebruik voor muziekproductie, onder meer verhuurd als bedrijfsruimte (werkruimte, opslagplaats en vergaderruimte). Incidenteel en projectmatig wordt het vanuit dien hoofde ook aan derden verhuurd voor educatieve, culturele en productieve doeleinden. De nieuwe bestemming 'Cultuur en ontspanning' betekent een sterke inperking van die gebruiksmogelijkheden.

*Onderhavig bestemmingsplan is gemaakt volgens de landelijke leidraad voor digitale bestemmingsplannen, met daarin bindende en aanbevelende bepalingen. De bindende bepalingen zijn opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente is verplicht om zich te conformeren aan de landelijke leidraad in relatie tot het Besluit ruimtelijke ordening. Gelet hierop is voor het perceel Zomerdijk 88 te Noordeinde de bestemming 'Cultuur en ontspanning' opgenomen. Het huidige gebruik past binnen deze bestemming.*

*Bovendien is bij de verkoop van het pand in 1990 door het college van burgemeester en wethouders besloten het perceel niet te wijzigen ten behoeve van een ambachtsbedrijf.*

- 2 Datzelfde geldt voor de nieuwe bestemming 'Tuin' (vrijwel zonder bouwmogelijkheid).

Onder de nieuwe bestemming 'Tuin' is slechts een kleine overkapping met één wand en voor de rest tuingebouw toegelaten. Dat voldoet niet aan de ruimtelijke behoefte en historie. Bij de buurpercelen en elders in Noordeinde wordt de noordzijde van de dijk ook gebruikt voor uitgebreidere bebouwing. Belanghebbende verzoekt aan de noordzijde van de dijk een bestemming neer te leggen die (bij)bebouwing zoals garage, berging tuingereedschap, stalling voertuigen, tuinschuurtjes, opslag, materiaal, e.d. en beperkt bedrijfsmatig gebruik/opslag aan de noordzijde mogelijk blijft maken.



*Aan de zuidzijde van de Zomerdijk is het hoofdgebouw gelegen, terwijl zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de Zomerdijk de bijbehorende terreinen liggen.*

*De bestemming 'Tuin' aan de noordzijde van de dijk is gewijzigd in de bestemming 'Cultuur en ontspanning', maar omdat de bestemmingsvlakken als één geheel moeten worden beschouwd is tevens voor beide bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' opgenomen.*

- 3 Er is geen woonfunctie meer opgenomen, terwijl dat recht onder de huidige bestemming wel is toegelaten.

Onder de geldende bestemming is een woning (dienstwoning annex aan toegelaten bijzonder gebruik) mogelijk. Bij de afsplitsing van de voormalige onderwijzerswoning is de woonfunctie op zijn perceel gebleven en er is geen dubbeltelbepaling opgenomen. Belanghebbende heeft de afgelopen jaren twee nieuwbouwplannen voor een woning met bedrijfsruimte aan de gemeente en de welstand ter voorbeoordeling voorgelegd. Die zijn op zich, inclusief de woonfunctie, akkoord bevonden. De afgelopen jaren werden delen van de woonfunctie ook steeds periodiek en projectmatig in het gebouw uitgeoefend. Voor de uitgeoefende bedrijfs- en beroepsmatige activiteiten is toezichtbewoning ook nodig en er is zijns inziens geen ruimtelijke aanleiding om de woonfunctie te laten vervallen en gewoon te handhaven.

*In oktober 1990 is door de gemeente besloten, voorafgaande aan de verkoop, dat het gebouw niet mag worden gebruikt, of verbouwd worden tot woning. Ook zal niet worden meegewerkt aan een bestemmingsplanwijziging hiertoe. Uit het gemeentelijk archief blijkt niet dat er door belanghebbende (bouw)plannen zijn ingediend bij de gemeente voor het realiseren van een woning. Gelet op feit dat er door de gemeente al vanaf het begin duidelijk is gesteld dat er geen woning mag komen, ligt het niet in de rede om dit nu toe te laten.*

- 4 Het neergelegde bouwblok beantwoordt niet aan de huidige ruimtelijke normen (afstand tot openbare weg en perceelgrens).

Het bouwblok is historisch bepaald maar het is echter ondoelmatig op het perceel gesitueerd. De ingeleverde nieuwbouwplannen gingen ook al uit van een doelmatiger perceelindeling. Belanghebbende verzoekt dan ook om deze logische ontwikkelingen, die al tijdens deze planperiode in gang zijn gezet, mee te nemen in het nieuwe bestemmingsplan en in ieder geval zodanig dat daarvoor niet opnieuw een complete planwijziging met allerlei onderzoeken en leges nodig is.

*Onder 3 is al aangegeven dat er bij de gemeente geen nieuwbouwplannen bekend zijn, zodat een eventuele andere situering of uitbreiding van de bebouwing op het perceel niet aan de orde is.*

### **3 De heer H. Kragt, Zomerdijk 84, 8079 TL Noordeinde**

Tegenover het pand van belanghebbende aan de overkant van de dijk staat sinds 40 à 50 jaar een halfopen schuur, die ondermeer wordt gebruikt voor een boerenwagen, een aanhanger en twee auto's.

Belanghebbende hoopt deze schuur nog eens te vervangen voor een andere schuur met dezelfde afmetingen en verzoekt dan ook het voorontwerp bestemmingsplan hierop aan te passen.

*Aan de zuidzijde van de Zomerdijk zijn de woningen gelegen, terwijl zowel aan de noordzijde als aan de zuidzijde van de Zomerdijk de bijbehorende tuinen en erven met bijgebouwen liggen. Voor deze bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, geldend voor het gehele bouwperceel aan beide zijden van de dijk.*

*De bestemming 'Tuin' aan de noordzijde van de dijk is gewijzigd in de bestemming 'Wonen', maar omdat de bestemmingsvlakken als één geheel moeten worden beschouwd is tevens voor beide bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' opgenomen.*

#### *8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening*

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Noordeinde 2008' in november 2008 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 De dienst Ruimte, Economie en Welzijn van de provincie Gelderland.
- 2 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem.
- 3 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

De instanties onder 2 en onder 3 hebben laten weten geen op- of aanmerkingen ten aanzien van het onderhavige voorontwerp bestemmingsplan te hebben.

De reactie van de provinciale diensten wordt hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

Uit de plantoelichting blijkt dat er ten noorden van de Zomerdijk percelen bij het plangebied zijn gevoegd, die nu vallen onder het bestemmingsplan Buitengebied Oosterwolde, met de bestemming 'agrarisch poldergebied'. Deze percelen hebben in het onderhavige plan de bestemming 'Wonen - 1' gekregen. De percelen zijn gelegen in waardevol open gebied, waar een nee-benadering geldt voor wat betreft de ontwikkeling van nieuwe bebouwing. Onderhavige plan kan derhalve geen ruimte bieden aan nieuwe bebouwing op de vermelde percelen. Er dient dan ook nader te worden toegelicht waarom deze percelen aan onderhavige plangebied zijn toegevoegd en op grond waarvan gekozen is voor de bestemming 'Wonen - 1'.

Op het perceel Zomerdijk 37 is bebouwing aanwezig die niet in overeenstemming is met de vigerende bestemming. Er dient nader te worden toegelicht wat de status is van de bebouwing en op grond waarvan bedoeld perceel in onderhavige plan de bestemming 'Wonen - 1' heeft gekregen.

*Aan beide zijden van de Zomerdijk liggen percelen van een en dezelfde eigenaar en zijn ook als zodanig in gebruik. Omdat sommige percelen aan de zuidzijde van de Zomerdijk erg klein zijn en er geen ruimte meer is voor bijgebouwen, zijn aan de noordzijde van de dijk op sommige percelen bijgebouwen gebouwd.*

*Voor deze bijgebouwen geldt een maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup>, geldend voor het gehele bouwperceel aan beide zijden van de dijk.*

*Op een tweetal percelen zijn geen gebouwen gelegen en zijn de betreffende percelen opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007 met de bestemming Agrarisch - 1, waarbij het behoud van het open polderlandschap voorop staat.*

*Om te waarborgen dat er niet meer bijgebouwen worden gebouwd dan de maximale oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per woning die ook elders in het plangebied wordt toegestaan, is voor beide bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' opgenomen om aan te geven dat de bestemmingsvlakken als één geheel moeten worden beschouwd.*

Volgende de Indicatieve Kaart van archeologische Waarden (IKAW) van januari 2008 ligt onderhavig plangebied in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde. De lage verwachtingswaarde van archeologie gaat niet over de waarde van het bodemarchief, maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten kan kleiner zijn dan die in een gebied met een hoge archeologische verwachting, maar de waarde van de vondsten kan hoger zijn.

Bovendien wordt het plangebied omringd door diverse AMK-terreinen van hoge archeologische waarde waarvan er twee direct aansluiten op het plangebied. Ook is er in hetzelfde gebied met een lage trefkans als waarin het plangebied is gelegen, nog een archeologische vindplaats bekend is, aan de zuidwestzijde. Daarom kan niet zomaar gesteld worden dat er voorafgaande aan bodemversturende activiteiten geen inventarisatie van het bodemarchief hoeft plaats te vinden.

Om te voorkomen dat men tijdens voornoemde activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft aanwezige archeologische waarden, is het van belang dat eraan voorafgaand de waarde van het bodemarchief wordt geïnventariseerd. Om dit te bereiken verdient het aanbeveling het bodemarchief te beschermen door bijvoorbeeld het opnemen van een archeologische dubbelbestemming met een aanlegvergunningstelsel in onderhavig plan.

*Om het bodemarchief te beschermen is voor het gehele plangebied van Noordeinde een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' opgenomen met een aanlegvergunningstelsel.*

*Voor het AMK-terrein met een hoge archeologische waarde is de reeds opgenomen dubbelbestemming Waarde - Archeologie omgezet in de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' met een aanlegvergunningstelsel.*

De diensten adviseren vorenstaande opmerkingen in acht te nemen en onderhavig plan verder in procedure te brengen.

### *8.3 Zienswijze naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan*

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Noordeinde 2008' heeft van woensdag 1 juli 2009 tot en met dinsdag 11 augustus 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen, zodat daar bij de vaststelling rekening mee kan worden gehouden. Er is één zienswijze binnengekomen.

De zienswijze is ingediend door:

De heer A.C. Jansma, Groenendael 180, 8271 EK IJsselmuiden

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan 'Noordeinde 2008' in zijn vergadering van 3 november 2009 vastgesteld. In het raadsvoorstel en in het daarbij behorende raadsbesluit (inclusief de bijlagen I, en II) wordt onder andere nader ingegaan op de zienswijze. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.