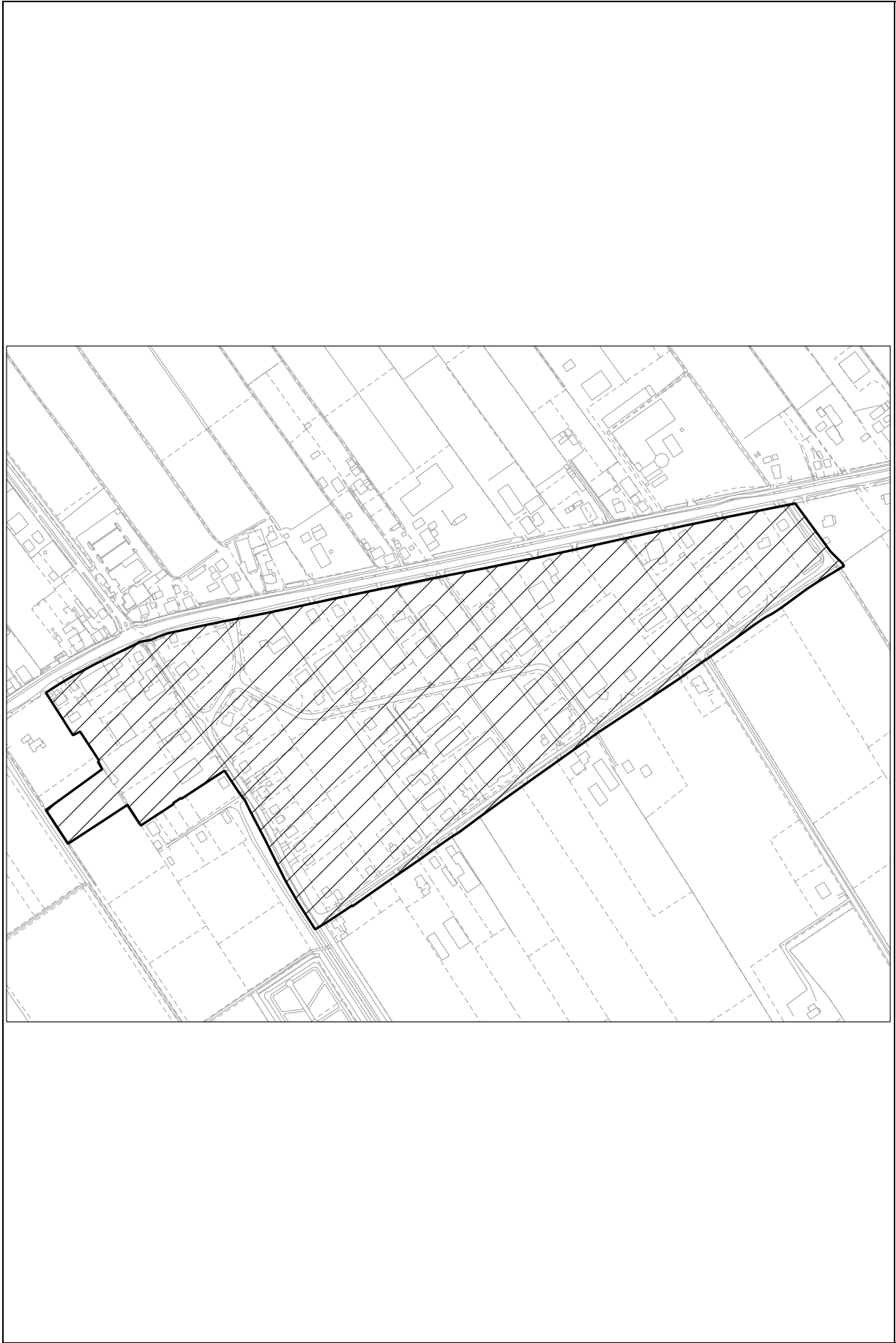


INHOUDSOPGAVE TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN OLDEBROEK OUDE DIJK 2008

	bladzijde
Hoofdstuk 1 Inleiding	11
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	13
2.1 Begrenzing plangebied	13
2.2 Vigerende bestemmingsplannen	13
2.3 Ontstaansgeschiedenis en bebouwing	14
2.4 Ruimtelijke structuur	19
Hoofdstuk 3 Beleidskader	27
3.1 Rijksbeleid	27
3.2 Provinciaal beleid	27
3.3 Gemeentelijk beleid	29
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu	33
4.1 Archeologie	33
4.2 Bodem	34
4.3 Ecologie	35
4.4 Externe veiligheid	35
4.5 Geluid	36
4.6 Luchtkwaliteit	37
4.7 Milieuzonering en andere beperkingen	38
4.8 Nutsvoorzieningen	39
4.9 Water	40
Hoofdstuk 5 Gewenste ontwikkeling / Planuitgangspunten	41
5.1 Ruimtelijke structuur	41
5.2 Nieuwbouwlocaties	47
Hoofdstuk 6 Beschrijving van het plan	49
6.1 Het plan	49
6.2 Toelichting op de plansystematiek	49
6.3 Handhaving	57
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid van het plan	59
7.1 Economische uitvoerbaarheid	59
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60
Hoofdstuk 8 Inspraak, overleg en zienswijzen	61
8.1 Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan	61
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	65
8.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan	68

Separate bijlagen

- Rapportage actualiserend bodemonderzoek Oude Dijk te Oldebroek, Witteveen+Bos te Deventer, maart 2005
- Rapportage beperkt aanvullend (water)bodemonderzoek Oude Dijk te Oldebroek, Witteveen+Bos te Deventer, augustus 2005
- Akoestisch onderzoek bestemmingsplan Oldebroek Oude Dijk 2008, gemeente Oldebroek, september 2009



Afbeelding 1 Ligging plangebied

Hoofdstuk 1 Inleiding

De belangrijkste functie van het bestemmingsplan is een vertrekpunt van het planologische beleid voor een bepaald gebied, met daarbij een duidelijke afweging van alle bij dat 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:

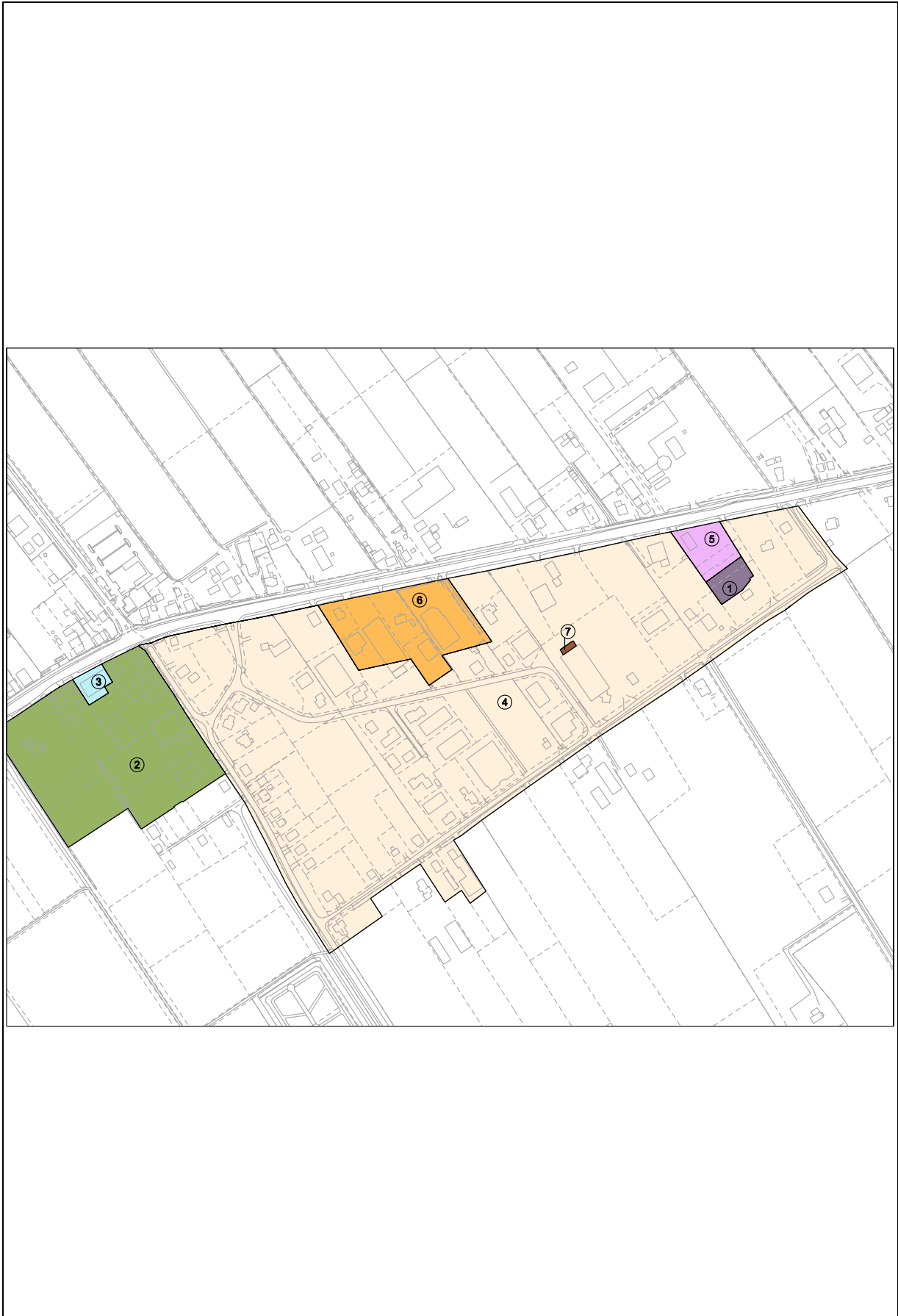
- de samenhang en de consistentie van de bestaande bestemmingsplannen onvoldoende is;
- door versnippering en verschillen in vorm en opzet de toegankelijkheid van de plannen te wensen over laat;
- er geen uniformiteit in bouw- en gebruiksmogelijkheden is;
- er relatief veel ontheffingen (artikel 3.23 Wro) nodig zijn om plannen te realiseren.

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 eenzelfde planmethodiek toe te passen. Daarmee krijgt het gemeentebestuur een instrument ter beschikking, waarmee over een reeks van jaren de waardevolle elementen in een gebied beschermd kunnen worden, zonder gewenste nieuwe ontwikkelingen al te zeer te belemmeren.

Het gebied Oude Dijk maakt onderdeel uit van de gemeente Oldebroek en is circa één kilometer ten noordoosten van de kern Oldebroek gelegen. Per 1 januari 2010 bedroeg het aantal inwoners in dit gebied circa 150. Een klein gedeelte van Oude Dijk (ten zuidwesten van de Mheneweg Zuid) is geregeld in een tweetal bestemmingsplannen uit 1986 en uit 1990. Het grootste deel van het gebied Oude Dijk is echter geregeld in een bestemmingsplan uit 1992. Hierna is nog een drietal bestemmingsplannen gemaakt in verband met wijzigingen op het oude plan, waarvan het eerste bestemmingsplan in 1996 is gemaakt en het laatste bestemmingsplan in 2000.

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, inclusief het voorontwerp van de partiële herziening van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk'.



Afbeelding 2 Overzicht vigerende bestemmingsplannen

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 *Begrenzing plangebied*

Het bestemmingsplan heeft betrekking op het gebied Oude Dijk ten noordoosten van de kern Oldebroek en wordt in het noorden begrensd door de Zuiderzeestraatweg, in het oosten en in het zuiden door de Oude Dijk en in het westen door de Mheneweg Zuid en door de erven en terreinen van de woningen en overige functies die gelegen zijn ten zuiden van de Mheneweg Zuid en die tevens vanaf deze weg worden ontsloten.

2.2 *Vigerende bestemmingsplannen*

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

Aan de zuidzijde van de Zuiderzeestraatweg geldt voor een (voormalig) agrarisch perceel het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 september 1980, onder nummer 801743/2 en dat (gedeeltelijk) is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 6 november 1981, onder nummer B12982/5-ROV 15210 (1).

Een wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 29 juni 1982, onder nummer 821185/2 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 27 december 1982, onder nummer RO2697/5-ROV/G5208.

Een tweede wijziging van de voorschriften van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1973/1980', is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 juni 1987, onder nummer 871236/2.

Het gedeelte aan de zuidzijde van de Mheneweg Zuid is geregeld in het bestemmingsplan 'Oldebroek Kom', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 25 maart 1986, onder nummer 860524/2 en dat gedeeltelijk is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 24 oktober 1986, onder nummer RO86.18635-ROV/G5211 (2).

Aan de Zuiderzeestraatweg ten zuiden van de Mheneweg Zuid is voor een kerk het bestemmingsplan 'Zuiderzeestraatweg (Oud Gereformeerde Gemeente)' opgesteld, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Oldebroek op 27 november 1990, onder nummer 902882/2a en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 januari 1991, onder nummer RG90.67243-RWG/G5208 (3).

Het grootste gedeelte van het gebied Oude Dijk is geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 30 juni 1992, onder nummer 921445/2 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 28 januari 1993, onder nummer RG92.45266. Aan een klein gedeelte van het bestemmingsplan is alsnog goedkeuring onthouden bij Koninklijk Besluit van 3 januari 1995 (4).

Het leggen van een woonbestemming op een voormalig agrarisch perceel aan de Zuiderzeestraatweg is geregeld in het bestemmingsplan 'R. Morren 1995', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 19 november 1996, onder nummer 963535/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 25 februari 1997, onder nummer RG96.63723 (5).

Voor het gedeelte van het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk' waar bij Koninklijk besluit goedkeuring aan was onthouden, is geregeld in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk 1996', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 27 mei 1997, onder nummer 972389/320 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 7 augustus 1997, onder nummer RE97.55465 (6).

Het plaatsen van een opstelpunt voor mobiele communicatie is geregeld in het bestemmingsplan 'Basisstation telecommunicatie (Oude Dijk)', dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 28 maart 2000, onder nummer 2000001363 en dat is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 3 mei 2000, onder nummer RE2000.34085 (7).

2.3 Ontstaansgeschiedenis en bebouwing

In de vroege middeleeuwen wordt het gebied van de huidige gemeente Oldebroek bedekt door veen ('broek' = veen) en moerasbossen ('wolde' = moerasbos) in de lagere gebieden. Op de hogere en drogere gronden treft men bossen en heide aan. De Bovenheigraaf vormt globaal de grens tussen de lagere veengebieden en de hogere bos- en heidegebieden. De Bovenheigraaf is een van de oudste verbindingswegen, die langs de rand van het Veluwemassief tussen Harderwijk en Hattem gevolgd kan worden.

Men kan het landschap indelen in zones, die min of meer parallel aan het Veluwemassief lopen, afgebakend door dekzandruggen, belangrijke wegen, dijken, waterlopen en bebouwingsconcentraties. Een duidelijke tweedeling van de gemeente ontstaat door de dekzandrug Oostendorperstraatweg/Zwarteweg, waarbij het verschil ook blijkt uit de hoofdrichting van de verkaveling. De ontginningsassen in onder meer Oldebroek liggen parallel aan het Veluwemassief en staan loodrecht op de ontginningsassen van onder meer Oosterwolde.

De verschillende landschapstypen worden gescheiden door de spoorlijn Amersfoort - Zwolle, de Bovenheigraaf, de Broekdijk (Zuiderzeestraatweg) en de dekzandrug Oostendorperstraatweg/Zwarteweg. Binnen de gemeente kunnen dan ook vier zones worden onderscheiden:

- tussen spoorlijn en Bovenheigraaf een smalle, kleinschalige, droge zone langs het Centraal Veluws Natuurgebied;
- tussen Bovenheigraaf en Zuiderzeestraatweg een kleinschalige, natte venige overgangszone;
- een vrij brede dekzandrug bij het dorp Oosterwolde;
- de open polders.

Het gebied Oude Dijk ligt in de kleinschalige overgangszone en wordt gekenmerkt door een slagenverkaveling die zich zowel doorzet tot in de polders Broeklanden en Oosterbroek, maar ook tot in het gebied ten zuidoosten van de Bovenheigraaf. In deze zone is nog vrij veel beplanting aanwezig, vooral rond de landgoederen in de vorm van zware laan- en bosbeplanting. Verspreid over het gebied is beplanting aanwezig in de vorm van houtsingels en lanen.

Deze houtsingels en lanen liggen vooral parallel langs de lengteas van de verkaveling, met name langs de deels verdwenen toegangswegen tot de erven. De in deze zone gelegen landgoederen spelen een belangrijke rol in de grootschalige geleding van het gebied. Door hun dichtere beplanting worden meer open gebieden afgebakend.

De bebouwing staat vooral langs de evenwijdig aan de stuwwal lopende wegen. In deze overgangszone ontspringt een vrij groot aantal waterafvoerende sloten.

De ontwikkeling van landbouwnederzettingen vindt eerst op beperkte schaal plaats in de hoger gelegen bosgebieden (Mulligen). Vanuit deze nederzettingen leiden oude wegen (veedriften) naar de meer noordelijk lager gelegen veengebieden, zoals de Mheneweg bij Mulligen. De Mheneweg vormt de belangrijkste as, loodrecht op de dekzandruggen in de polder Oldebroek. Na 1300 worden de veengebieden bij Oldebroek in cultuur gebracht.

Bij het in cultuur brengen van drassige venen en moerasbossen is een goede afvoer van het water een eerste zorg. Hiertoe worden waterhuishoudingssystemen aangelegd, bestaande uit sloten en dijken, om een bepaald gebied te vrijwaren van het binnendringen van water van elders. De sloten worden gegraven loodrecht op de ontginningsas, de centrale landweg in het midden van de polder, zoals de Broekdijk.

Door de Broekdijk en de Mheneweg worden de vier polders rondom Oldebroek gescheiden. Ten noorden van de Mheneweg liggen de polders Oosterbroek en Bovenbroek en ten zuiden van deze weg liggen de polders Broeklanden en Oldebroek. De grond wordt loodrecht op de ontginningsas verdeeld in smalle percelen, elk toebehorend aan een bepaalde boerderij. Zo ontstaat een regelmatige slagenverkaveling die kenmerkend is voor deze polders.

De ruilverkaveling verandert echter de eigendomsverhoudingen, die tijdens het ontginningsproces zijn ontstaan. Hoewel de gevolgen voor het landschap nu nog beperkt zijn, kunnen deze in de toekomst groter worden, aangezien er vanzelfsprekende samenhangen tussen de eigendomsgrenzen en de morfologische kenmerken verdwijnen. Een ontwikkeling die reeds eerder in gang was gezet is het verdwijnen van lanen en paden parallel aan en over de lange kavels. Ook steeds meer laanbeplantingen en houtwallen verdwijnen. Hierdoor vermindert ook het contrast tussen het coulissenlandschap ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg en de open polders.



Afbeelding 3 Bouwjaren hoofdbebouwing

Het dorp Oldebroek ontstond als een bebouwingslint langs de 'Broekdijk', op een centrale plaats tussen de agrarische nederzettingen Bovenstreek en Eekt. De nederzetting ligt excentrisch ten opzichte van de Mheneweg.

In de 19^e eeuw worden het verkeer en het vervoer over land belangrijker. Een eerste ingreep in het nederzettingenpatroon is de aanleg van de Zuiderzeestraatweg ten behoeve van de stoomtram en het verkeer over de weg (1820/1830). Het deel van deze weg dat door de gemeente Oldebroek loopt, verbindt Elburg met Zwolle en Kampen.

Deze nieuwe weg loopt grotendeels over het tracé van de oude Broekdijk en gaf nieuwe impulsen aan de groei van het dorp. Die groei manifesteerde zich vooral in een uitgroei en een verdichting van de lintbebouwing langs de Zuiderzeestraatweg, vooral in oostelijke richting. Bij de aanleg van de Zuiderzeestraatweg is de sprong in de Broekdijk ter plaatse van de Mheneweg ook rechtgetrokken en is het afgesneden gedeelte Broekdijk, Oude Dijk gaan heten.

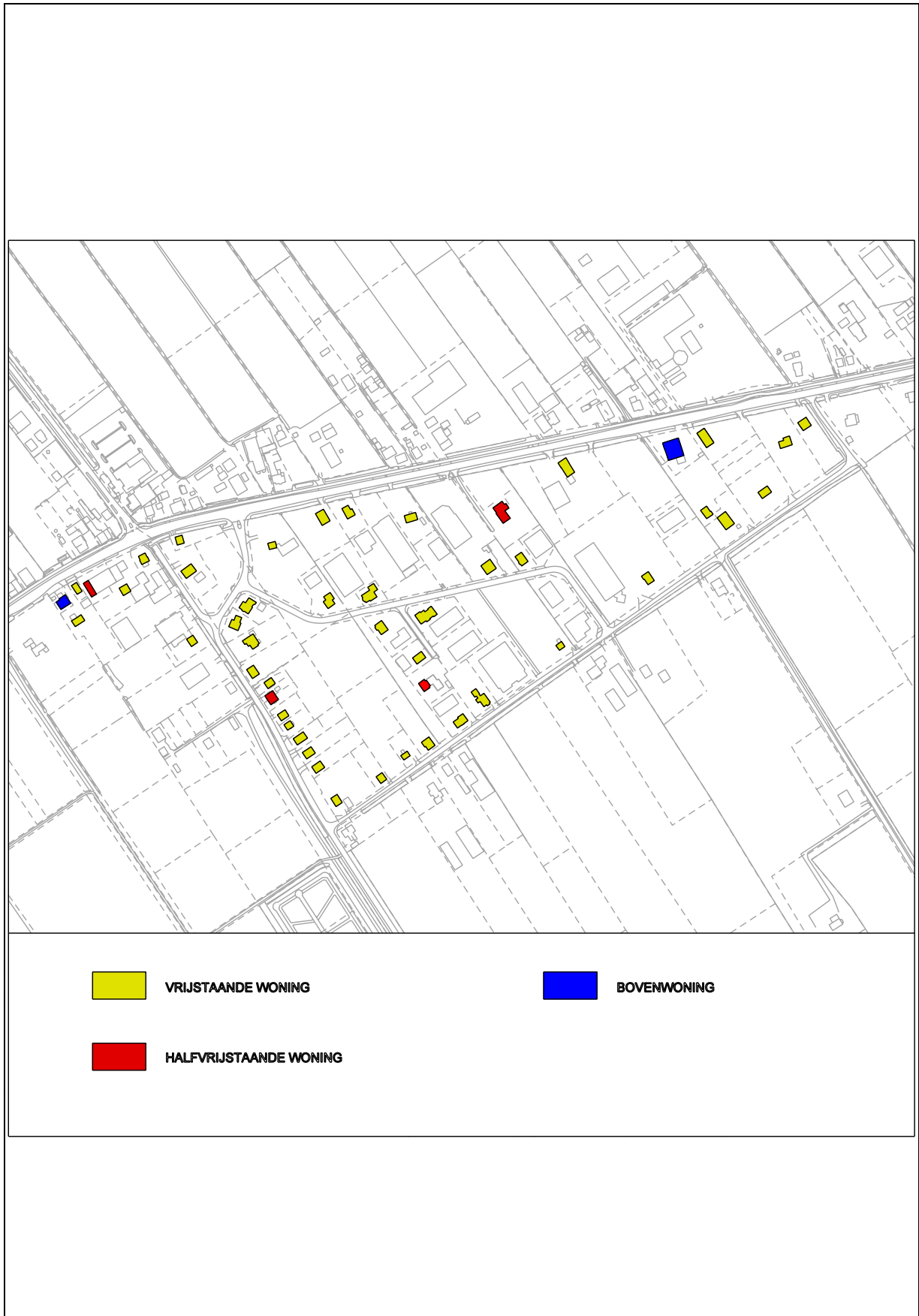
De Zuiderzeestraatweg en de Mheneweg vormen een assenkruis, waarop de polderverkeveling en het nederzettingenpatroon van Oldebroek is gebaseerd. Het rechthoekige patroon van de slagenverkeveling vond zijn weerslag in de plaatsing van de bebouwing, de wijze van verkavelen en de aanleg van de wegen en lanen. De omlegging van de Zuiderzeestraatweg heeft hier het historische patroon ernstig aangetast.

Door de groei van het dorp in de 19^e en de 20^e eeuw is de oude kern excentrisch in de bebouwde kom komen te liggen. Zij heeft echter een deel van haar centrale functie kunnen behouden. Desondanks treft men ook verspreid door de gemeente, buiten de kernen, relatief veel bijzondere functies aan zoals kerken, scholen en bedrijven.

Langs de Zuiderzeestraatweg ligt de oudste bebouwing en langs deze weg liggen van oorsprong de belangrijkste functies. Nog steeds bepaalt de Zuiderzeestraatweg het gezicht van het dorp Oldebroek. Vanuit het zwaartepunt van het dorp, de oude bebouwingkern bij de Sint Lambertuskerk en het tegenoverliggende 't Olde Amtshuus neemt de dichtheid van de bebouwing naar beide richtingen sprongsgewijs af.

In westelijke richting gaat het hierbij vooral om woonhuizen en in oostelijke richting is er een gemengde bebouwing van woonhuizen, (agrarische) bedrijfspanden en bijzondere functies, waarbij het accent ligt op de noordzijde van de Zuiderzeestraatweg. Na de kruising van de Mheneweg verandert de richting van de Zuiderzeestraatweg. De bebouwing staat schuin op de as van weg en er zijn nog enkele doorzichten naar het open polderland. Vervolgens pakt de Zuiderzeestraatweg het tracé van de oude Broekdijk weer op, terwijl de lintbebouwing weer wat dichter wordt en haaks op de as van de weg staat.

De Mheneweg vormt de verbinding met Oosterwolde en Mulligen en wordt onder meer begeleid door zware laanbeplanting van de begraafplaats. Het kruispunt Mheneweg/Zuiderzeestraatweg wordt geflankeerd door enkele opvallende kerkgebouwen. De toren van de kerk 'Luctor et Emergo' aan de Mheneweg Noord vormt hier een duidelijk oriëntatiepunt.



Afbeelding 4 Woningcategorieën

Halverwege de jaren 80 van de vorige eeuw zijn de eerste aanzetten gemaakt tot een plaatsbepaling van een bedrijventerrein bij de kern Oldebroek. Het ten zuiden van de Zuiderzeestraatweg gelegen slagenlandschap wordt visueel duidelijk onderbroken ter hoogte van het gebied tussen de Zuiderzeestraatweg en de Oude Dijk. Dit gebied vormt een inbreuk op de lange, diepe kavelstructuur waardoor de landschappelijke waarde sterk afneemt. Daarbij komt dat hier in het verleden reeds een aantal niet-agrarische bedrijven een plaats heeft gevonden, waardoor ook het bebouwingsbeeld een sterke verandering heeft ondergaan.

Vervolgens is het besluit genomen om de driehoek Oude Dijk/Mheneweg Zuid/Zuiderzeestraatweg te ontwikkelen tot bedrijventerrein, waar inmiddels al een vijftal bedrijven was gevestigd. Het gebied heeft een duidelijke ruimtelijke relatie met het dorp Oldebroek en is speciaal bestemd voor bedrijven die qua schaal en karakter een binding hebben met het dorp Oldebroek. Vanwege het kleinschalige karakter van het terrein, kon ook bij vrijwel elk bedrijf een bedrijfswoning worden gesitueerd.

Het terrein met een grootte van circa zes hectare is grotendeels gerealiseerd in de jaren 90 van de vorige eeuw, waarbij tevens de bestaande bedrijven langs de Zuiderzeestraatweg zijn opgenomen. Langs de Mheneweg Zuid zijn de woningen gehandhaafd en bij het inmiddels aangepaste kruispunt met de Zuiderzeestraatweg bij de Elzenweg zijn nog twee nieuwe woningen gebouwd.

2.4 *Ruimtelijke structuur*

2.4.1 Wonen

Afbeelding 5 geeft een overzicht van de belangrijkste ruimtelijke functies in het plangebied. Duidelijk is dat vooral in het midden van het plangebied de bedrijvenfunctie overheerst met bij de meeste bedrijven een bedrijfswoning. Zowel in het noorden als in het zuiden (ten noorden van de Mheneweg Zuid) van het plangebied wordt voornamelijk het beeld bepaald door vrijstaande woningen.

Ten zuiden van de Mheneweg Zuid zijn naast een vijftal (bedrijfs)woningen en een drietal bedrijven, ook twee kerken gelegen, waarbij in het gebouw van de kerk aan de Zuiderzeestraatweg ook een woning aanwezig is.

Het parkeren vindt voornamelijk op straat plaats waarbij soms een kleine parkeerstrook aanwezig is. Bij de vrijstaande en de halfvrijstaande woningen is over het algemeen een parkeerplaats op eigen erf aanwezig. Bij de bedrijven en de beide kerken wordt voornamelijk op eigen terrein geparkeerd.



	BEDRIJVEN/KANTOREN		MAATSCHAPPELIJK
	DETAILHANDEL		NUTSVOORZIENING
	HORECA		

Afbeelding 5 Functiekaart

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

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

Jada Automatisering	Elzenweg 1
Aral lasservice	Elzenweg 1/A
Inclusief Gresbo, bloemen en planten	Elzenweg 3
Timmerbedrijf Bovendorp	Elzenweg 9
Riss Autoruitservice	Elzenweg 10
Bouwbedrijf Cor van der Linde	Elzenweg 11
Euroconcerts Audio Control	Elzenweg 13
G. Bruinewoud, modestoffen	Elzenweg 15
Schildersbedrijf Mendel V.O.F.	Elzenweg 17
V.O.F. Citrotech, autobedrijf	Elzenweg 18
Touwen Techniek B.V./KTK Service, elektromotoren	Elzenweg 20
Selektvracht	Oude Dijk 6 1
A. Bakker Bestrating	Oude Dijk 8
IJslander B.V. speeltoestellen	Oude Dijk 10
Kraan- en bergingsbedrijf W. Stouwdam/ United Bestratingen	Oude Dijk 14
Bestratingsbedrijf J. Koele V.O.F.	Oude Dijk 16A
Van Boven's Hout	Mheneweg Zuid 1
G. Westerink-Spronk	Mheneweg Zuid 16
Van Hooren Installatietechniek	Mheneweg Zuid 20
V.O.F. Autoservice Fikse	Zuiderzeestraatweg 229
Houtzagerij Gebroeders van Boven B.V./ De Weerd Houtbewerking BV	achter Zuiderzeestraatweg 233
Loonbedrijf J. van Boven	Zuiderzeestraatweg 237
Rhodos, Wellness	Zuiderzeestraatweg 241 1
Jan Bakker Fourage (kantoor)	Zuiderzeestraatweg 245
V.O.F. Autohandel Gerrit Blaauw	Zuiderzeestraatweg 247
Transportbedrijf B. den Besten	Zuiderzeestraatweg 251
Boeve Sierbestrating, grind- en zandhandel	Zuiderzeestraatweg 251 1
Automaterialen Kuijpers / Tuinhoutbewerking Steenbergen / Firezone verkooppunt motorbrandstoffen	Zuiderzeestraatweg 253

2.4.3 Horecabedrijf

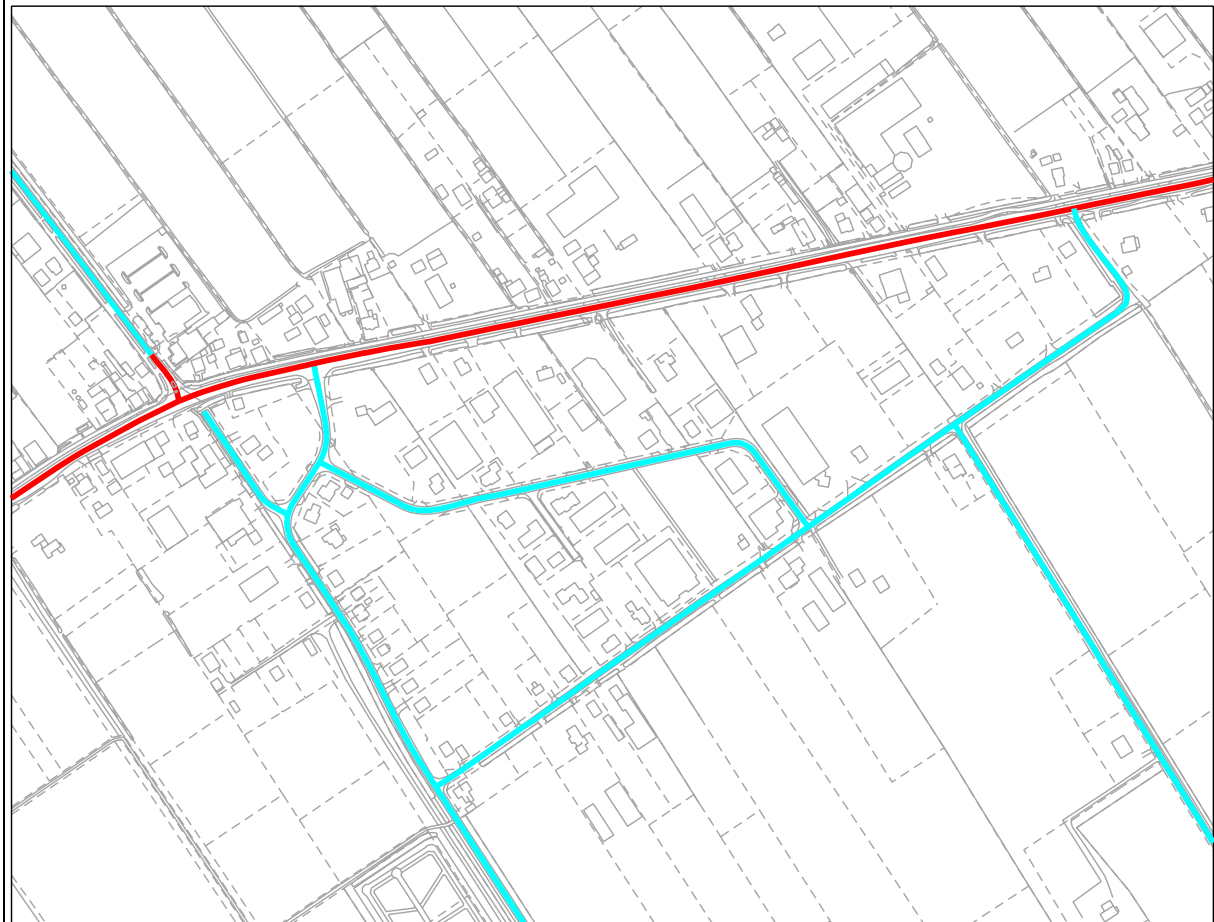
Binnen het plangebied is aan de Zuiderzeestraatweg één horecabedrijf aanwezig:



Café Cafetaria 't Wissel	Zuiderzeestraatweg 221
--------------------------	------------------------

2.4.4 Voorzieningen

Gebouwen met een maatschappelijke functie zijn de volgende:

Vrije Oud Gereformeerde Gemeente	Mheneweg Zuid 3
Oud Gereformeerde Gemeente, Rehoboth	Zuiderzeestraatweg 227
Mast mobiele communicatie	Oude Dijk 14



-  80 KM/H-WEGEN
-  60 KM/H-WEGEN

Afbeelding 6 Verkeer

2.4.5 Verkeer (afbeelding 6)

De wegen in het plangebied liggen binnen een 60 km/h-gebied en zijn als zodanig gecategoriseerd als erftoegangswegen.

Ten noorden van het plangebied ligt de Zuiderzeestraatweg waar 80 km/h mag worden gereden en is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg.

De Mheneweg Zuid is een voorrangsweg ten opzichte van de Elzenweg en de Oude Dijk.

Voor het langzaam verkeer is het gebied Oude Dijk met de kern Oldebroek verbonden, behalve door middel van een vrijliggend fietspad langs de Zuiderzeestraatweg, ook door een fietspad vanaf de Mheneweg Zuid bij de Oude Dijk, langs de begraafplaats, via de Eerste Hullen en langs het Hullenbos naar de Stouwdamsweg bij de Van Asch van Wijcklaan.

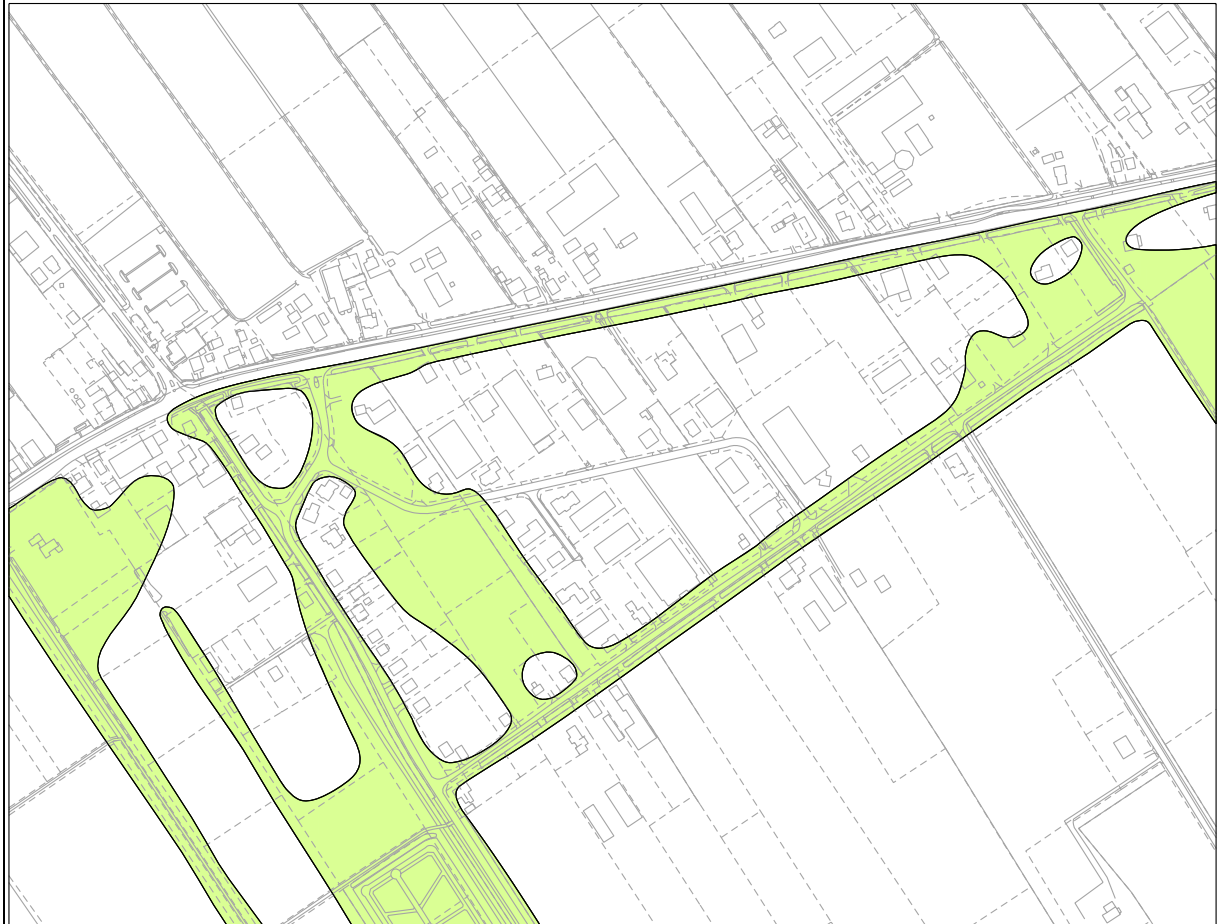
Ten noorden van Oude Dijk rijden twee buslijnen over de Zuiderzeestraatweg. Eén buslijn (lijn 100s) verbindt vanaf het N.S.-Station te Zwolle de plaatsen Wezep, Oldebroek, Elburg en Doornspijk, alle gelegen langs de Zuiderzeestraatweg, met het N.S. Station te Nunspeet. Het betreft voor een groot deel van de dag een halfuursverbinding. Een tweede buslijn (lijn 200) gaat ook vanaf het N.S.-station te Zwolle via Wezep naar Elburg en rijdt alleen van maandag tot en met vrijdag in de middaguren in een halfuursdienst.

Het gebied heeft aan de Zuiderzeestraatweg twee haltes, bij café 't Wissel en bij de aansluiting van de Oude Dijk op de Zuiderzeestraatweg (ter hoogte van Zuiderzeestraatweg 256).

Verder heeft het gebied Oude Dijk, met een halte bij café 't Wissel, een buurtbusverbinding met zowel het NS Station in 't Harde als met het NS station te Wezep

Het betreft lijn 514 van de busmaatschappij Veolia Transport Veluwe die deze verbinding uitvoert van maandag tot en met vrijdag overdag in een uurdienst.

De route loopt vanaf het NS Station te Wezep via 't Loo, Mullegen, Oldebroek (langs het gemeentehuis), over de Zuiderzeestraatweg en de Mheneweg Noord en verder via Oosterwolde, Elburg en Hoge Enk naar het NS station te 't Harde.



Afbeelding 7 Groenstructuur

2.4.6 Groen (zie afbeelding 7)

De ligging van het dorp Oldebroek in het rechtlijnige veenontginningslandschap wordt benadrukt middels bomenrijen langs doorgaande wegen en onverharde lanen. In het gebied Oude Dijk is met name de Mheneweg Zuid en aansluitend de begraafplaats met een zware laanbeplanting, zowel binnen het plangebied maar vooral buiten het plangebied een belangrijk element.

Het doorgaande karakter van de Zuiderzeestraatweg wordt versterkt met een duidelijke groenstructuur langs deze hoofdweg.

Voor het grootste gedeelte hebben de wegen aan weerszijden overwegend groene bermen, waarbij langs de Mheneweg Zuid en de Oude Dijk een waterloop aanwezig is. Langs de Oude Dijk ligt met name voorbij de Koeleweg naar het noorden toe een boomstructuur, die bij de aansluiting met de Zuiderzeestraatweg eindigt in een groene ruimte met grote bomen, voornamelijk op particulier terrein.

De woningen aan de Mheneweg Zuid zijn van de bedrijven gescheiden door een agrarische groene ruimte, met aansluitend een groenstrook met opgaande beplanting direct achter de bedrijven.

Vrijwel alle groenzones binnen het gebied behoren tot de structuurbepalende groene dorpsstructuur, waarbij vooral de groenzone langs de Mheneweg Zuid een opvallende groenstructuur in het gebied vormt.

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 de 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 vooral het beleid van de provincie Gelderland en van de gemeente Oldebroek het richtinggevende kader moeten vormen waarbinnen eventuele 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 ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan. De provinciale 'ruimtelijke hoofdstructuur' bestaat uit de volgende onderdelen:

- 'Groenblauw raamwerk', gebieden die kwetsbaar zijn voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Hierbij zijn van belang:
 - bescherming van ecologische kerngebieden en waardevolle open gebieden;
 - realisering van ecologische verbindingzones, 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 infrastructuurknooppunten;
 - 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 multifunctionele platteland.

De ontwikkeling binnen dit gebied vindt plaats door:

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

Uit de kaart behorende bij het streekplan blijkt dat het gebied Oude Dijk behoort tot het 'Multifunctioneel gebied' respectievelijk 'waardevol landschap'. Het ruimtelijk beleid voor waardevolle landschappen is het behouden en het versterken van de landschappelijke kernkwaliteiten.

De provincie wil bijdragen aan het voldoen aan de ruimtelijke voorwaarden voor een succesvolle economische ontwikkeling. Dit betekent onder andere het voorzien in een aanbod aan bedrijventerreinen dat past bij de geraamde regionale behoefte.

Duurzame kwaliteit, concentratie en bundeling en zorgvuldig ruimtegebruik zijn hierbij kernbegrippen.

Het situeren van kleinschalige werkfuncties in een stedelijke omgeving bevordert functiemenging die:

- zorgt voor afwisseling en levendigheid in de gebouwde omgeving;
- kans biedt op kortere woon-werk afstanden en combinatie arbeid/andere taken;
- meer kans biedt op woon- en werkcarrières van mensen.

De noodzaak tot uitbreiding van bestaande bedrijventerreinen of de ontwikkeling van nieuwe moet worden gezien in relatie tot de mate waarin met inbreiding en/of herstructurering van bestaande terreinen ruimte voor bedrijvigheid kan worden gevonden.

In verband met zorgvuldig ruimtegebruik is het hanteren van minimale maten (onder andere bouwhoogte en bebouwingspercentage) een instrument om met een beperkt ruimtebeslag veel functies te combineren.

De Veluwe is aangemerkt als reconstructiegebied. De doelen en maatregelen die voor dit gebied gelden, zijn omschreven in het door Provinciale Staten op 30 maart 2005 vastgestelde 'Reconstructieplan Veluwe'. Het doel van dit plan is het geven van een kwaliteitsimpuls aan een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en de daarmee samenhangende leefbaarheid in het landelijke gebied. Dit gebeurt op een dusdanige manier dat de verscheidenheid en de eigen identiteit van de Veluwe behouden blijven. De kwaliteitsimpulsen richten zich op landschap, natuur en water, bos, landbouw en tuinbouw, toerisme en wonen en werken. In het reconstructieplan worden geen concrete reconstructie maatregelen aangegeven die van belang zijn voor het onderhavige bestemmingsplan.

Wel worden voor het deelgebied Randmerengebied (Zichtbare Overgangen) doelstellingen benoemd, waarop met de ontwikkeling van nieuwe bouwlocaties in ieder geval zoveel mogelijk aangesloten zou moeten worden.

Het gaat hierbij onder andere om het behouden en versterken van landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen het CVN en de Veluwse Randmeren tussen 't Harde en Wezep.

3.3 *Gemeentelijk beleid*

3.3.1 Algemeen

Het beleid is gericht op het behoud en de ontwikkeling van de lokale werkgelegenheid. De gemeente is van mening dat bedrijventerreinen de beste vestigingsplaats zijn voor bedrijfsmatige activiteiten.

Volgens het provinciaal beleid mag de gemeente Oldebroek alleen bedrijventerreinen ontwikkelen voor bedrijven van lokale herkomst. Het bedrijvengedeelte in het gebied Oude Dijk is inmiddels grotendeels uitgegeven.

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 deze 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 leef- en woonmilieu en de aantrekkelijkheid van onder andere de kern Oldebroek.

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 welstandbeleid primair op gebieden, structuren en onderwerpen, die bepalend zijn voor de kwaliteit van de karakteristiek van de gemeente Oldebroek als geheel.

Het welstandbeleid is gericht op het handhaven, het herstellen en het versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object.

Het welstandsbeleid van Oldebroek kent vier welstandsniveaus die aangeven 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.

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.

In de welstandsnota is het bebouwinglint langs de Zuiderzeestraatweg aangemerkt als 'historische dorps bebouwingslint', een reeks van gebouwen langs een route die met elkaar en met de route een ruimtelijke eenheid vormt. De historische dorpse bebouwingslinten kenmerken zich in het algemeen door een relatief open bebouwingsbeeld en een zekere variatie in de bebouwing en in de openbare ruimte.

Dit bebouwingslint is dan ook aangemerkt als 'Welstandsniveau 1', dat geldt voor structuren, gebieden en objecten, die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de gemeente. De Zuiderzeestraatweg valt onder 'Welstandsniveau 1' op grond van zowel het functionele belang van de weg als het belang als onderdeel van de historische hoofdstructuur met karakteristieken die gezichtsbepalend zijn voor de gemeente.

Uit de welstandsniveaukaart blijkt verder dat het onderhavige plangebied is aangemerkt als 'Welstandsniveau 2'. Hieronder vallen gebieden die vanuit het perspectief van de 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.

Er is een duidelijk verschil in terreinen met een meer grootschalig industrieel karakter en terreinen met een meer kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid, zoals het bedrijvengedeelte in het onderhavige plangebied. Omdat de bedrijfsbebouwing een uitstraling heeft naar een doorgaande weg (de Zuiderzeestraatweg), zal gestreefd moeten worden naar een aantrekkelijk en representatief (bebouwings)beeld.

De rest van het plangebied valt ook onder 'Welstandsniveau 2', omdat dit ligt in het overgangsgebied van het buitengebied dat van historische waarde is. De grote landschappelijke en functionele diversiteit maakt het tot een attractief gebied zowel voor permanente vestiging als voor de recreatie. Bij ontwikkelingen binnen dit gebied mogen deze kwaliteiten niet verloren gaan.

3.3.3 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 maken, 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 grootste deel van het plangebied in een gebied met een 'middelhoge archeologische verwachtingswaarde'.

Alleen rondom de aansluiting van de Mheneweg Zuid op de Zuiderzeestraatweg is een gedeelte aangemerkt met een 'lage archeologische verwachtingswaarde'. De verwachtingswaarde van archeologie gaat niet over de waarde van het bodemarchief, maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten. Op de locaties waar het onderhavige plan nieuwe ontwikkelingen toelaat, is afzonderlijk naar de archeologische aspecten gekeken.

Verder heeft de gemeente als beleid dat bij een bouwaanvraag 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.

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

Daartoe is in de planregels een nieuw artikel 'Waarde - Archeologie' opgenomen.

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.

Overigens zijn er binnen het plangebied geen monumenten aanwezig.

3.3.4 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 bestemmingen 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 3' door middel van een ontheffing een regeling opgenomen om onder voorwaarden een bed en breakfast voorziening mogelijk te maken.

3.3.5 Ondersteunende horeca

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

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

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.

Daarom is een beleidskader opgesteld om ondersteunende horeca bij de bestemmingen 'Detailhandel', 'Maatschappelijk', 'Recreatie' en 'Sport' planologisch mogelijk te maken. Binnen het onderhavige plangebied zijn alleen de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Maatschappelijk - 2' aanwezig, waarbinnen ondersteunende horeca is opgenomen.

3.3.6 Paardenbakken

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 is onder bepaalde voorwaarden met name geregeld in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 3', waarbij in de bestemming 'Agrarisch' tevens een aanlegvergunning is opgenomen.

3.3.7 Schuilgelegenheden

Als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen (schaalvergroting) hebben veel agrariërs de agrarische bedrijfsactiviteiten gestaakt of zullen op termijn de agrarische activiteiten staken. Het bij verkoop vrijkomende land wordt over het algemeen door andere agrariërs of door niet-agrariërs gekocht. Niet-agrariërs verwerven de grond met name met het oogmerk tot het hobbymatig houden van vee. Verschillende soorten vee kunnen gebaat zijn bij schuilgelegenheden ter bescherming tegen weersinvloeden.

Het bouwen van schuilgelegenheden is onder bepaalde voorwaarden via een ontheffing mogelijk binnen de bestemming 'Agrarisch'.

4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

4.1 *Archeologie*

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

4.1.1 Aanwezige (en aangetoonde) 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. Binnen het plangebied Oude Dijk zijn geen gebieden opgenomen waarbij het opnemen van een beschermende regeling noodzakelijk zou zijn.

4.1.2 Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het onderhavige plangebied ligt in een gebied variërend van een lage tot een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Eerdere onderzoeken hebben echter geen indicatoren opgeleverd die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten.

De gemeente Oldebroek is voornemens een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening met een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Tot dat moment zal ieder project binnen het plangebied afzonderlijk archeologisch getoetst worden.

4.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 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.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m², waarvoor een ontfenning, bouw- of aanlegvergunning wordt aangevraagd geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd.

Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

Verder is het artikel ook opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen, bovendien is archeologisch (voor)onderzoek met een zeer klein oppervlak ook voor de archeologie weinig zinvol. Genoemde grenzen zullen uitgewerkt worden in de monumentenverordening van de gemeente Oldebroek. Totdat de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is opgesteld moet er tussentijds conform de Wamz mee om worden gegaan.

Bij projecten die groter zijn dan 100 m² moet een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden. Bij zowel aanlegvergunningen als alle reguliere bouwvergunningen moet er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal archeoloog of de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

Derhalve is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen met een aanlegvergunningstelsel.

4.2 Bodem

Voor wat betreft het bestaande deel van het plangebied wordt het aspect bodem geregeld in het kader van de aanvraag van een bouwvergunning.

Voor de verschillende nieuwbouwlocaties binnen het onderhavige plan is in maart 2005 een verkennend bodemonderzoek verricht door Witteveen en Bos uit Deventer. In augustus 2005 is door Witteveen en Bos een beperkt aanvullend (water)bodemonderzoek uitgevoerd. In de bodem zijn licht verhoogde gehalten aan PAK's, EOX en minerale olie aangetroffen. In een gedeeltelijk gedempte sloot zijn sterk verhoogde gehalten aan koper en zink en matig verhoogde gehalten aan lood en PAK gemeten. Tevens zijn daarin gehalten aan cadmium, kwik, minerale olie en EOX boven de streefwaarde aangetoond.

De hoeveelheid grond boven de interventiewaarde bedraagt minder dan 25 m³. Er is daarom geen sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging in de zin van de Wet Bodembescherming, waardoor er geen saneringsnoodzaak en saneringsurgentie bestaat. In verband met het bouwrijp maken zal de verontreinigde grond in de gedempte sloot worden verwijderd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt bezien zijn er verder dan ook geen belemmeringen voor het beoogde gebruik.

Bovenvermelde bodemrapportages zijn opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

4.3 *Ecologie*

Het onderhavige bestemmingsplan is in hoofdzaak een conserverend plan waarbij het bestaande gebruik wordt voortgezet. Het plangebied maakt feitelijk deel uit van het verstedelijkt gebied. In het bestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met het Europese en het nationale 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 Natura 2000-gebied ingevolge de Natuurbeschermingswet. Dit levert het volgende beeld op. Het plangebied is gelegen tussen de twee Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Veluwerandmeren'. Gezien de ruime afstand van het plangebied tot aan deze gebieden (minimaal twee kilometer) en de aard van de geplande ontwikkelingen, kan worden aangenomen dat er geen sprake is van een significant negatief effect op de waarden binnen deze beschermde gebieden.

- **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' beginsel.

Aangezien het onderhavige plan hoofdzakelijk een conserverend plan is en het daarnaast voornamelijk gaat om kleinschalige veranderingen, kan worden geconcludeerd dat er geen extra maatregelen nodig zijn ten behoeve van de instandhouding van de waarden in het plangebied.

Voor het gebied tussen de Oude Dijk en de Elzenweg waar nog wel bouwmogelijkheden zijn, zal te zijner tijd een quick-scan in het kader van de Flora- en faunawet moeten worden uitgevoerd.

4.4 *Externe veiligheid*

In het onderhavige bestemmingsplan geldt ten aanzien van externe veiligheid als uitgangspunt, dat 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 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 al bestaande woningen te vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie. Voor deze vervangende nieuwbouw is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

Wat betreft het wegverkeerslawaaï 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 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.

Het plangebied is gelegen binnen een 60 km/h-gebied in buitenstedelijk gebied, waardoor zowel de Elzenweg, de Mheneweg Zuid als de Oude Dijk een akoestische aandachtszone hebben, waarvan de breedte aan weerszijden van de wegen 250 meter bedraagt. Ten noorden van het plangebied ligt de Zuiderzeestraatweg met een maximumsnelheid van 80 km/h in buitenstedelijk gebied, die binnen het plangebied ook een aandachtszone heeft van 250 meter.

In het voorliggende plan is één locatie aan de Oude Dijk opgenomen waar nog een (bedrijfs)woning kan worden gebouwd. Het betreft het perceel gelegen voor het bedrijfspand Oude Dijk 16a en tussen de percelen Oude Dijk 16 en 18. In het kader van de Wet geluidhinder is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de gevolgen van het wegverkeerslawaaï afkomstig van bovenvermelde wegen in beeld te brengen. Uit dat onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder.

Naast geluid afkomstig van het wegverkeer is er in het plangebied ook sprake van geluid afkomstig van bedrijven. Voor bedrijven gelden de geluidsvoorschriften behorend uit een Algemene maatregel van Bestuur (bijv. Activiteitenbesluit) of de voorschriften behorend bij een Wet milieubeheervergunning. Daarmee wordt een aanvaardbaar geluidsniveau bij de in en nabij het plangebied gelegen geluidsgevoelige objecten gewaarborgd. In de huidige situatie zijn er in het plangebied geen geluidsknelpunten.

Het akoestisch onderzoek is als bijlage opgenomen in het bij de toelichting behorende bijlagenboek.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de '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 op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

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 m² bruto vloeroppervlak bij één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties groter dan 66.667 m² 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.

Omdat het voornamelijk een conserverend plan betreft en geen ontwikkelingen worden toegestaan die een significant negatief effect op de luchtkwaliteit kunnen hebben, is er geen luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd.

Wanneer er een (geringe) uitbreiding van bedrijfsactiviteiten op bedrijfsniveau zich aandient, zal in het kader van de Wet milieubeheer ook aandacht worden besteed aan de luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor het onderhavige bestemmingsplan.

4.7 *Milieuzonering en andere beperkingen*

4.7.1 Milieuzonering

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

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

Op het bedrijventerrein zijn bedrijfswoningen bij de bedrijven toegestaan. In beginsel kunnen slechts bedrijven worden gevestigd met maximaal milieucategorie 3.1.

Daarnaast liggen in het plangebied nog enkele verspreid gelegen bedrijven, waarbij de afstand tot nabij gelegen woningen vaak kleiner is dan aangegeven in de brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Dit zijn historisch gegroeide situaties. Dit wil echter niet zeggen dat per definitie sprake is van milieuhinder. Op grond van normen uit de verschillende AMvB's waaronder de bedrijven vallen, dan wel op grond van de milieuvergunning van de bedrijven, zijn (indien noodzakelijk) maatregelen getroffen waarmee de milieuhinder is teruggebracht tot een aanvaardbaar niveau.

4.7.2 Agrarische gronden in en om het plangebied

Om uit te sluiten dat op agrarische gronden in het plangebied, die gelegen zijn binnen maximaal 50 meter vanaf de perceelgrens van gevoelige functies in het plangebied, gewassen worden geteeld waarbij bestrijdingsmiddelen worden gebruikt die schadelijk kunnen zijn voor de volksgezondheid, mogen deze gronden alleen gebruikt worden als grasland met een verbod tot het telen van gewassen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', onlangs in december 2009 vastgesteld, is voor de agrarische gronden aansluitend aan gevoelige functies ook een soortgelijke regeling/beperking opgenomen.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een agrarisch bedrijf gelegen (Oude Dijk 5). De hindercirkel van dit bedrijf bedraagt 50 meter vanaf de rand van het bouwvlak van het bedrijf. Dit geeft verder geen belemmeringen voor het onderhavige plangebied.

4.7.3 Molenbiotoop korenmolen 'De Hoop'

Molens staan nooit op een willekeurige plek. Het molentype dat men aantreft zegt iets over de geschiedenis van het landschap, waarbinnen de molenlocatie zo gekozen is dat de molen optimaal kon functioneren.

De omgeving waarmee een molen in relatie staat wordt de molenbiotoop genoemd.

Een goede molenbiotoop is van fundamenteel belang voor de werking en het behoud van de molen.

Voor de molen is de ruimte die vrij wordt gehouden voor een goede windvang van cruciaal belang. Daarnaast vormen molens een karakteristiek herkenningspunt in menig dorpsgezicht of landschap. Door de historische wisselwerking tussen molen en landschap is de molenbiotoop ook cultuurhistorisch van groot belang.

Een goede molenbiotoop maakt het mogelijk dat een molen regelmatig in bedrijf is. Een draaiende molen behoeft aanzienlijk minder vaak groot (en dus kostbaar) onderhoud dan een stilstaande molen.

Bij een windmolen van het type stellingmolen mag zich een obstakel bevinden indien de hoogte daarvan lager is dan het niveau van de stelling of het niveau van de kruin van de belt van de molen. De afstand tot de molen wordt door middel van de biotoopformule van de Gelderse Molenvereniging berekend, met een minimum afstand van honderd meter. In de onderhavige situatie komt dat neer op een afstand van 280 meter waarbinnen de maximale hoogte van obstakels 7,50 meter mag bedragen, zijnde de hoogte van de stelling.

Vanaf deze 280 meter tot een maximale maat van 400 meter geldt een oplopende hoogte, die berekend wordt door de afstand van het obstakel tot het hart van de molen te delen door 75 en de uitkomst te vermeerderen met 3,76 meter. Door middel van twee beschermingszones is dit op de verbeelding aangegeven.

4.7.4 Radarzone Nieuw Milligen

De radarzone is een aandachtsgebied waarbinnen hoogbouw getoetst moet worden door het Ministerie van Defensie. Pas na toetsing blijkt of een bouwwerk aanvaardbaar is of niet. De toetsingshoogte is 45,00 meter, welke geldt vanaf de NAP-hoogte van het radarstation. Aangezien in het plangebied de maximale bouwhoogte van (een gedeelte van) een gebouw is beperkt 18,00 meter en de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde via een algemene ontheffingsregel maximaal 40,00 meter mag bedragen, is in het onderhavige plan de radarzone niet relevant.

4.8 *Nutsvoorzieningen*

Op basis van de informatie die het Streekplan Gelderland geeft over verbindingen, leidingen en kabels kan worden vastgesteld dat in het onderhavige plangebied geen sprake is van belangrijke verbindingsleidingen en/of -kabels. Ten aanzien van dit aspect gelden aldus voor het plangebied geen ruimtelijke beperkingen.

Tot 1 november 2003 had de watertoets uitsluitend een bestuurlijke status, gebaseerd op de afspraken gemaakt in de startovereenkomst 'Waterbeheer in de 21^e eeuw'. Met ingang van 1 november 2003 is de watertoets ook wettelijk verplicht bij provinciale, regionale en gemeentelijke structuurvisies, bij bestemmingsplannen en bij ontheffingen op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

In het 'Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleids-terreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijke beleid ten aanzien van duurzaam watergebruik en is erop 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, door middel van een filtervoorziening zoals een bodempassage, vertraagt 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 moederplan en een aantal geëffectueerde partiële herzieningen geen nieuwe functies.

Het beleid is erop gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Gelet op de heersende grondwaterstanden in het onderhavige plangebied, is infiltratie in de bodem mogelijk geen optie. Binnen dit gebied zal het dus gaan om een 'vertraagde' afvoer naar oppervlaktewater.

Het vasthouden en/of bergen van hemelwater zal binnen het plangebied zelf moeten plaatsvinden. Bij eventuele toekomstige uitbreidingen op het bedrijventerrein zal om deze reden voldoende ruimte gereserveerd moeten worden, om het hemelwater ook oppervlakkig (aan het maaiveld) te kunnen bergen.

Zodoende kan duurzaam worden omgegaan met hemelwater, wat strookt met het Waterplan Oldebroek.

Het gebied Oude Dijk is grotendeels op de riolering aangesloten, voornamelijk bestaande uit het zogenaamde verbeterd gescheiden stelsel. Nieuwe bedrijven dienen dan ook een tweetal aansluitingen te hebben, één voor het regenwater (daken en verharding) en één voor het afvalwater. Verder moet ter bescherming van het grondwater het gebruik van uitlogende bouwmaterialen bij nieuwbouw zoveel mogelijk beperkt worden.

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

Algemeen

Het beleid voor het plangebied komt kort geformuleerd voor wat betreft het wonen 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 realiseren van nieuwe woningen op mogelijk vrijkomende terrein(en), passend in de schaal en het architectonische karakter van het gebied, met uitzondering van bedrijfswoningen;
- het bevorderen van optimale ontwikkelingsmogelijkheden voor het woongenot van de bestaande woningen door passende regelingen.

Bebouwingslint Zuiderzeestraatweg

De Zuiderzeestraatweg is een belangrijke beelddrager, een historische weg, die de gehele gemeente doorkruist. De weg is halverwege de 19e eeuw aangelegd als hoofdroute van Zwolle via Harderwijk naar Amersfoort deels over bestaande wegen en dijken.

De Zuiderzeestraatweg geeft in een afwisseling van bebouwde en onbebouwde gebieden een gevarieerd beeld van de gemeente. Ter hoogte van Oldebroek bestaat de oorspronkelijke bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg voor een groot deel uit boerderijen die voornamelijk in de richting van de slagenkavels zijn geplaatst. Rondom het erf is een open terrein dat doorzichten geeft op het achterland. Nabij de kernen Oldebroek en Wepzep verdicht de Zuiderzeestraatweg zich met winkels en met woonhuizen van een eenduidige woonhuistypologie en vormt zo het 'centrum'. Deze verdichtingen volgen doorgaans de oorspronkelijke slagenkavels.

De bebouwing ligt op ruime kavels waardoor veel doorzichten en openheid ontstaat. Ontsluiting van de bebouwing is van origine meestal aan de voorzijde gelegen, in het huidige beeld is dit veelal verplaatst naar de zijkant van het bouwblok.

Het bebouwingslint langs de Zuiderzeestraatweg is, met alle wijzigingen die het door de tijden heen ondergaat, het levende hart van de gemeente. De afwisseling van de standaard bebouwing langs de weg met bijzondere bebouwing levert een rijk en afwisselend beeld op zonder dat de eenheid van het beeld in het gedrang komt. Het moderne verkeer legt echter druk op historisch-culturele karakteristieken van de Zuiderzeestraatweg, onder meer door aantasting van het kenmerkende wegprofiel. Een verdere bedreiging van deze karakteristieken wordt gevormd door nieuwbouw van woonhuizen en winkels die de eenvoud en de eenduidigheid van de bestaande typologieën aantasten: gebouwen met zijvleugels, dominante bijgebouwen of woonhuizen die eruitzien als een boerderij. Tenslotte verdragen reclames en andere toevoegingen aan commerciële gebouwen zich vaak slecht met de ingetogen karakteristieken van dit bebouwingslint.

Het beleid van de gemeente is gericht op het handhaven van het bestaande afwisselende beeld van het bebouwingslint met behoud van de openheid. Bebouwing dient zich te voegen in de bestaande structuur waardoor de karakteristiek van het bebouwingslint behouden blijft, maar biedt wel mogelijkheden tot vernieuwing. In het bebouwingsbeeld is sprake van een kleinschalig gevarieerd bebouwingsbeeld, elk pand kent binnen beperkte marges zijn eigen situering, uitstraling en kleur- en materiaalgebruik.

Buitengebied (het overgangsgebied)

Het overgangsgebied is een landschappelijk hoog gewaardeerd gebied met grote recreatiewaarde. Door ontwikkelingen en functieveranderingen wordt de oorspronkelijke relatie tussen bebouwing en land minder vanzelfsprekend. Het gemeentelijk beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied.

Het tussengebied tussen de open polders en de Veluwe, kent een grote afwisseling in bebouwingssoorten (zoals boerderijen, landgoederen, recreatiewoningen, enzovoort) die ieder hun eigen kenmerken hebben.

Vanaf de zuidgrens van de gemeente tot aan de Zuiderzeestraatweg bestaat het buitengebied uit:

- de beboste uitlopers van de Veluwe;
- een droge zone langs het Centraal Veluws Natuurgebied;
- een natte, venige overgangszone.

Het overgangsgebied bestaat uit grote open ruimtes afgewisseld met dichte haag- en laanbeplantingen en bos. Bebouwing ligt bij de bosrand verspreid langs de wegen, in het veengebied voornamelijk langs wegen evenwijdig aan de stuwwal. Op de dekzandruggen is de bebouwing soms verdicht tot bebouwingslinten.

Het overgangsgebied is een landschappelijk hoog gewaardeerd gebied met grote recreatiewaarde. Het beleid is gericht op handhaving van de bestaande karakteristieken van dit gebied.

5.1.3 Bedrijven

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

Toch blijkt er behoefte te bestaan aan een kleine bedrijfslocatie in de nabijheid van de kern Oldebroek. Om deze behoefte op te kunnen vangen is destijds een klein terrein voor bedrijfsbebouwing bestemd. Het is tot stand gekomen op een terrein dat enerzijds wel aansluit op de dorpskern, maar anderzijds geen (verkeers)hinder voor het wonen met zich meebrengt. Op dit terrein is een beperkt aantal bedrijfsactiviteiten toegestaan.

Het beleid van de gemeente is erop gericht de bedrijvigheid binnen het plangebied te beperken tot:

- a ambachtelijke bedrijven waarbij wordt gedacht aan kleinschalige bedrijven in de ambachtelijke sfeer;
- b kleinschalige milieuvriendelijke bedrijven; als richtlijn voor de milieuhinder die bedrijven naar verwachting zullen veroorzaken, is aansluiting gezocht bij de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' die een indicatieve afstand geeft voor diverse activiteiten tot de woonomgeving.

Op de naoorlogse bedrijventerreinen is over het algemeen weinig aandacht geschonken aan de beeldkwaliteit van de bebouwing en de omgeving. Sinds de jaren negentig van de vorige eeuw wordt er sterker ingezet op een hogere beeldkwaliteit. Het ruimtelijk beeld wisselt sterk en wordt in hoofdzaak bepaald door de grote variatie van bedrijfsbebouwing en de opslag van goederen. Langs de randen is rekening gehouden met de representativiteit van de bedrijven, omdat deze beeldbepalend zijn voor de gemeente. Verder zijn om de overgang naar de omgeving enigszins te verzachten beplantingsstroken langs de randen aangebracht.

De bebouwing op een bedrijventerrein heeft in hoge mate een functioneel karakter. Het terrein wordt gekenmerkt door eenduidige bouwvolumes van wisselende schaal, door eenvoud in vormgeving en door een sobere afwerking. Bij de recente uitbreidingen is aan de plaatsing van de bebouwing, de architectuur en de inrichting van het erf en de openbare ruimte veel aandacht gegeven.

Het gebied is het best te vergelijken met een rustige woonwijk waarbij voor bepaalde milieubelastingsaspecten minimum afstanden zijn aangehouden die vergeleken kunnen worden met de afstanden die voor een rustige woonwijk gelden. Welke bedrijven dan zijn toegestaan hangt af van de afstand van de bedrijfsbebouwing tot de meest nabijgelegen woningen, bedrijfswoningen niet meegerekend.

Naast de te verwachten milieuhinder spelen ook ander beleidsoverwegingen een rol in het toestaan van bedrijven bij de dorpen. Zo is in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' een selectie toegepast: alleen de (kleinschalige) bedrijven binnen categorie 1, 2 en 3.1 zijn in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' opgenomen.

Regelmatig komt het voor dat bedrijfswoningen en/of delen van percelen gesplitst worden van het bedrijf, waardoor de bedrijfswoning niet meer betrokken is bij het bedrijf. Hierdoor ontstaan er gevoelige functies binnen een bedrijventerrein, wat ruimtelijke en milieuhygiënische beperkingen oplevert voor de aanwezige bedrijven. Daarnaast gaat de bouw van bedrijfswoningen ten koste van de al (schaarse) ruimte op een bedrijventerrein. Daarom is het wenselijk om de bouw van nieuwe bedrijfswoningen niet meer toe te staan en zijn alleen de reeds bestaande of vergunde bedrijfswoningen aangegeven.

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 leef- en woonmilieu van de gemeente Oldebroek in het algemeen en die van het dorp Oldebroek in het bijzonder, zowel moet worden beschermd, als hoogwaardig ontsloten. Het particuliere autoverkeer zal waar mogelijk ontmoedigd moeten worden, ten gunste van het langzaam verkeer en het openbaar vervoer.

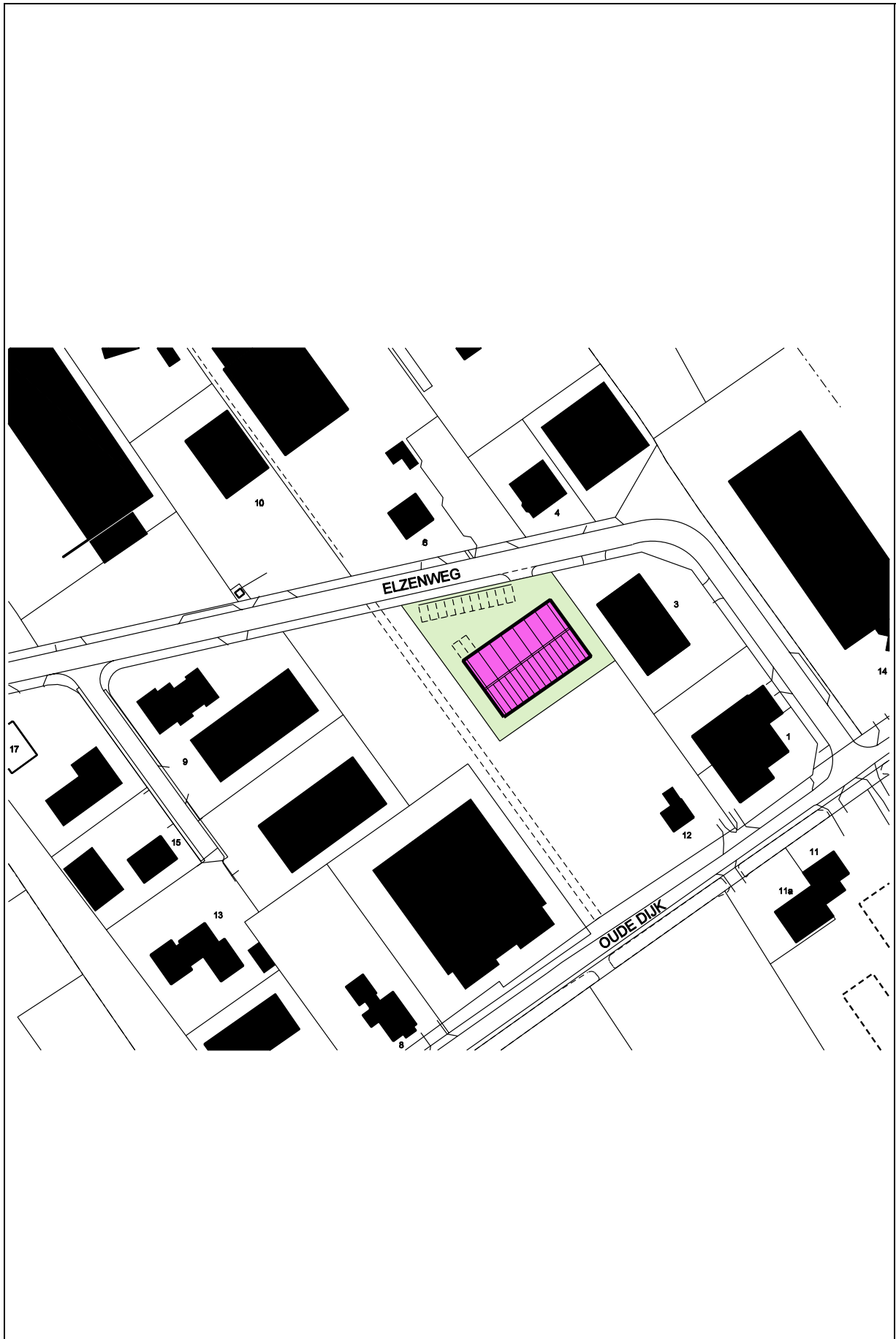
Concreet houdt dit in, dat de verkeersruimten niet worden uitgebreid, maar dat de bestaande infrastructuur beter moet worden benut. Binnen een deel van het plangebied vinden verkeersbewegingen plaats voor het bestemmingsverkeer. Alleen de Zuiderzeestraatweg (ten noorden van het plangebied) en de Mheneweg Zuid verwerken ook bovenlokaal verkeer. De Zuiderzeestraatweg is gecategoriseerd als gebiedsontsluitingsweg waar ter plaatse van het plangebied 80 km/h mag worden gereden. De overige wegen binnen het plangebied zijn gecategoriseerd als erftoegangswegen die vallen binnen het 60 km/h-gebied (buiten de bebouwde kom).

Door middel van beheersmaatregelen zullen dan ook binnen deze gebieden verkeersbewegingen met een hoge snelheid ontmoedigd moeten worden. De wijze van bestemmen belet deze ontwikkeling niet.

5.1.5 Groen

Het beleid is erop gericht om het groen dat in het gebied aanwezig is, te behouden en waar nodig te versterken en uit te breiden. Daarom zijn de belangrijkste boom- en groenstructuren zoals beschreven in paragraaf 2.4.6 bestemd tot 'Groen'.

Behalve de A-watergangen aan de zuidzijde van de Oude Dijk en aan de westzijde van de Mheneweg Zuid en enige greppels en sloten, die opgenomen zijn in de bestemming 'Groen', is er verder geen water binnen het plangebied aanwezig.



Afbeelding 8 Nieuwbouwlocatie kringloopwinkel

5.2 *Nieuwbouwlocaties*

Kringloopwinkel (afbeelding 8)

De Kringloopwinkel Oosterwolde & Oldebroek heeft het voornemen te verhuizen uit Oosterwolde naar een perceel aan de Elzenweg te Oldebroek. Tot de kringloopactiviteiten behoren zowel de inzameling, opslag, reparatie en verwerking van kringloopgoederen als detailhandel en/of groothandel in gebruikt huisraad en afval dat voor hergebruik geschikt of geschikt te maken is.

Op dit moment zit de kringloopwinkel behalve op een locatie in het dorp Oosterwolde ook op een locatie in het buitengebied. Beide locaties zijn in strijd met de voor die locaties geldende bestemmingsplannen, waardoor een verplaatsing noodzakelijk is.

De vestiging op een bedrijfslocatie aan de Elzenweg is hiervoor zeer geschikt, mede gelet op de verkeersbewegingen.

De nieuwe vestiging zal bestaan uit één gebouw met een bruto vloeroppervlakte van circa 600 m². De maximale verkoopvloeroppervlakte is hierbij beperkt tot 400 m². Tevens zullen bij dit gebouw op eigen terrein minimaal 13 parkeerplaatsen worden aangelegd.

Overige locaties

Naast de nieuwbouwlocatie van de kringloopwinkel is nog een drietal andere locaties aanwezig waar een bedrijf zich kan vestigen.

Verder zijn er nog twee locaties aan de Elzenweg waar zowel bij een bestaand bedrijf als bij een nog te vestigen bedrijf een bedrijfswoning kan worden gebouwd. Tot slot is er nog een locatie aan de Oude Dijk waar bij een bestaand bedrijf een bedrijfswoning kan worden gebouwd.

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 een historisch gegroeide situatie. Daarbij is het huidige karakter van vooral de bebouwingsconcentratie bij het kruispunt van de Mheneweg met de Zuiderzeestraatweg hoog gewaardeerd. Dat karakter wordt bepaald door de typische dorpsbebouwing welke is gesitueerd langs een gedeelte van de Zuiderzeestraatweg en de Mheneweg Zuid. Het vrij staan van de afzonderlijke gebouwen en de steeds verspringende en licht van richting veranderende voor-gevelvlakken bepalen het ruimtelijke beeld, terwijl de levendigheid wordt vergroot door een aantal functies dat er wordt aangetroffen. Bij het zoeken naar de juiste wijze van bestemmen is er naar gestreefd deze waardevolle kenmerken tot uitdrukking te brengen.

6.2 *Toelichting op de plansystematiek*

De planregeling heeft grotendeels een conserverend karakter dat vooral 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, waarbij alleen activiteiten die in het karakter van het gebied passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Hoewel deze kwaliteiten niet voor alle in het plangebied voorkomende gebieden even waardevol zijn, is gekozen voor een uniforme wijze van bestemmen 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 onderlinge rangorde van de 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 afmetingen en aan de plaats 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 de instandhouding of het tot stand brengen 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 (verblijfsgebieden van) gebouwen zoveel mogelijk op de openbare ruimte (straatzijde) te richten en het aanleggen van zichtbelemmerende voorzieningen 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 de instandhouding of het tot stand brengen van een verkeersveilige situatie.

Bij het toepassen van één of meerdere nadere eisen gelden speciale procedure-regels.

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 in overeenstemming met de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen genoemd, 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 en hiervoor gelden speciale procedureregels.

7 Aanlegvergunning

Voor een aantal van de vermelde werken en werkzaamheden geldt een aanlegvergunningsplicht. Het gaat daarbij om werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de bestemming. Dat betekent dat deze pas mogen worden uitgevoerd, nadat een vergunning van het college is verkregen. Hierbij vindt een afweging van belangen naar evenredigheid plaats.

6.2.2 Bestemmingen

Agrarisch

De gronden met deze bestemming zijn overwegend agrarisch in gebruik en liggen tussen de woningen aan de noordzijde van de Mheneweg Zuid en het bedrijventerrein.

Op deze gronden is verder geen bebouwing toegestaan. Wel zijn bouwwerken geen gebouwen toegestaan waaronder bouwwerken ten behoeve van een paardenbak, waarvoor specifieke regels zijn opgenomen.

In de specifieke gebruiksregels is opgenomen dat het gebruik van de gronden voor het telen van gewassen (waaronder akkerbouw, boomteelt, sierteelt en/of tuinbouw) is verboden binnen 50 meter van een gevoelige functie gelegen zowel binnen als buiten het plangebied, in verband met het mogelijk gebruiken van bestrijdingsmiddelen waarvan is aangetoond dat zij schadelijk voor de volksgezondheid kunnen zijn.

Bij de ontheffing van de bouwregels is opgenomen het onder voorwaarden bouwen van een schuilgelegenheid voor het hobbymatig houden van vee.

Bedrijventerrein - 1

Deze bestemming is gelegd op het terrein ten zuiden van de Elzenweg waar de kringloopwinkel zich wil vestigen met een eventuele uitbreiding aan de zuidzijde en het naastliggende bedrijf aan de noordzijde. Tot de kringloopactiviteiten behoren behalve de verkoop van goederen aan de eindgebruiker/consument, ook de opslag, reparatie en verwerking van kringloopgoederen. Een combinatie dus van detailhandel en bedrijvigheid, waarbij de verkoopvloeroppervlakte is beperkt tot maximaal 400 m².

Indien bij de bestaande bedrijven de huidige activiteiten worden beëindigd, kunnen zich in deze gebouwen bedrijven vestigen in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Deze bedrijfstypen zijn opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en is opgenomen als bijlage achter de planregels.

Door middel van een ontheffing kunnen ook bedrijfstypen in het gebied worden toegelaten die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar er qua milieuprofiel wel mee overeenkomen.

Voor de bedrijven is een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige bouwmassa.

Bedrijventerrein - 2

Onder deze bestemming zijn zowel de bedrijven geregeld die gelegen zijn tussen de Zuiderzeestraatweg en de Oude Dijk, als de bedrijven die gelegen zijn ten zuidwesten van de Mheneweg Zuid. Indien de huidige activiteiten worden beëindigd, kunnen zich in deze gebouwen bedrijven vestigen in de milieucategorieën 1, 2 en 3.1 van de 'Staat van bedrijfsactiviteiten'. Deze bedrijfstypen zijn opgenomen in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' die onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan en is opgenomen als bijlage achter de planregels. Met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – bedrijfswoning 1 of bedrijfswoning 2', afhankelijk van de maximale goothoogte, zijn zowel de nog te bouwen bedrijfswoningen als de reeds bestaande bedrijfswoningen bij de bedrijven aangegeven.

Door middel van een ontheffing kunnen ook bedrijfstypen in het gebied worden toegelaten die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar er qua milieuprofiel wel mee overeenkomen.

Voor alle bedrijven is een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige bouwmassa.

Het verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg aan de Zuiderzeestraatweg is met een functieaanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' op de verbeelding aangegeven. Dit geldt ook voor de functieaanduiding 'groen' die op een bedrijfsperceel aan de Oude Dijk is opgenomen en die dient als afschermdende groenvoorziening tussen het bedrijf en de bestaande woningen aan de Oude Dijk tegenover de Koeleweg.

Bos

De aanwezige zware boombeplanting met een bosachtige karakteristiek op een perceel gelegen aan de Oude Dijk in het noordoosten van het plangebied, heeft deze bestemming gekregen. Tevens is voor deze bestemming een aanlegvergunning opgenomen die geldt voor werken en werkzaamheden die ingrijpen in de aard van de gegeven bestemming.

Groen

In overeenstemming met de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende elementen zoals beschreven in paragraaf 2.4.6, bestemd als 'Groen'. Het overige aanwezige kleinschalige woongroen en/of ondergeschikte groen is geregeld binnen de bestemming 'Verkeer'.

Horeca

De horecavoorziening met een bedrijfswoning aan de Zuiderzeestraatweg is binnen deze bestemming geregeld.

Er is een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige bouwmassa.

Kantoor

Het kantoor aan de Zuiderzeestraatweg is onder deze bestemming geregeld. Voor de vestiging is een bouwvlak met een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage opgenomen, afgestemd op zowel de huidige en als de toekomstige bouwmassa.

Maatschappelijk - 1 en Maatschappelijk - 2

In paragraaf 2.4.4 is een overzicht gegeven van de aard van deze activiteiten. In algemene termen gesteld kunnen gebouwen en terreinen met deze bestemming, benut worden voor educatieve voorzieningen, levensbeschouwelijke voorzieningen en uitvaart, sociaal-culturele en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie, alsook ondergeschikte detailhandel en/of ondergeschikte 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 kerk- en schoolgebouwen voor één van de bovenvermelde voorzieningen.

Omdat er bij de maatschappelijke voorziening aan de Zuiderzeestraatweg ook een woning aanwezig is, is hiervoor een aparte bestemming 'Maatschappelijk - 1' opgenomen.

Voor beide voorzieningen is een bouwvlak, een maximale goot- en bouwhoogte en een bebouwingspercentage ten opzichte van het bouwvlak opgenomen, afgestemd op zowel de huidige als de toekomstige bouwmassa. Hierbij is binnen de bestemming 'Maatschappelijk - 2' voor 10% van de te bebouwen oppervlakte een grotere bouwhoogte opgenomen, ten behoeve van onder meer het aanwezige kerktorentje.

Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, behoudens ondergeschikte bouwdelen waaronder erkers, hebben deze bestemming gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de gebouwen en de openbare weg. Ook kan langs de zijkant van het perceel deze bestemming gelegen zijn, om een bepaalde openheid naar het achterterrein te waarborgen.

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 m² en waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3,00 meter mag zijn.

Verkeer

Alle wegen binnen het plangebied die zowel gericht zijn op de ontsluiting van de aanliggende bebouwing als de wegen met een (min of meer) doorgaand karakter, vallen onder deze bestemming. Ook de parkeervoorzieningen en ondergeschikte groenvoorzieningen kunnen hierbij zijn opgenomen.

De garages verspreid in het gehele plangebied en die gelegen zijn op een bouwperceel behorende bij een woning, zijn onder de bestemmingen 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 3' geregeld.

Water

De voor de ontwatering van het gebied belangrijke watergangen langs de Mheneweg Zuid en de Oude Dijk aan de west- en aan de zuidzijde van het plangebied, zijn onder deze bestemming geregeld.

Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3

- **Woningen**
De bouwregeling van deze bestemming omvat een aantal regels dat ten doel heeft om het bestaande stedenbouwkundige beeld te bewaren, zonder dat dit leidt tot verstarring. De woonfunctie binnen het plangebied blijft volledig gehandhaafd. Alle bestaande woningen zijn als zodanig bestemd. Voor de bouwvlakdiepte is bij de halfvrijstaande woningen een maat van twaalf meter aangehouden, zodat over het algemeen de meeste woningen nog naar achteren kunnen uitbreiden. Voor de meeste vrijstaande woningen op grotere kavels is een bouwvlakdiepte van vijftien meter opgenomen.

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 bestemmingen 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.

Voor de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 3' geldt een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 9,00 meter.

Voor de bestemming 'Wonen - 2' geldt een goothoogte van minimaal 4,00 meter en maximaal 6,00 meter en een maximale bouwhoogte van 10,00 meter.

- **Bijgebouwen**

Bij de meeste woningen mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden gebouwd, met een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m², met de beperking dat de maximale gezamenlijk bebouwde oppervlakte van het bouwperceel 50% bedraagt bij de bestemmingen Wonen - 1' en 'Wonen - 2' en 60% bij de bestemming 'Wonen - 3'.

Bij de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2' mogen de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen slechts aan één zijde van de woning tot aan 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 van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5,50 meter. De aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdbouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd; de bouwhoogte van overkappingen bedraagt maximaal 3,00 meter.

- **Nevenfuncties van woningen**

Een ieder heeft de mogelijkheid om maximaal 40%, met een maximum van 100 m², 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 bedrijfsactiviteit. 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 waarvoor specifieke regels zijn opgenomen.

Waarde - archeologie

Alle gronden binnen het onderhavige plangebied hebben weliswaar een lage of een middelhoge archeologische verwachtingswaarde, maar hebben toch de (dubbel)bestemming 'Waarde - Archeologie' 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.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

In verband met de aanwezigheid van korenmolen 'De Hoop' gelegen aan de noordzijde van de Zuiderzeestraatweg, zijn twee gebiedsaanduidingen op de verbeelding aangebracht waarbinnen het gebied vrij moet blijven van obstakels die de windvang zouden kunnen beïnvloeden.

Binnen de eerste zone van 280 meter gemeten uit het hart van de molen, is een maximale hoogte toegestaan van zowel bebouwing als beplanting van 7,50 meter. Binnen de tweede zone tussen 280 meter en 400 meter is een grotere hoogte toegestaan, afhankelijk van de afstand tot de molen.

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 van de daarop voorkomende bouwwerken 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.

Het gebied Oude Dijk is grotendeels bestemd voor 'Bedrijventerrein - 1' en 'Bedrijventerrein - 2' met een aantal bedrijfswoningen en 'Wonen - 1' tot en met 'Wonen - 3'. Binnen deze bestemmingen is de aanwezigheid van seksinrichtingen en/of escortbedrijven ongewenst, nu het beleid gericht is op de 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 worden gestimuleerd. 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 ontheffingen 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. 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 bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (Bblb) in werking getreden.

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

6.3 *Handhaving*

Handhaving wordt tegenwoordig steeds belangrijker. 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 opgetreden 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 niet dat met de wet en/of 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.

7 Uitvoerbaarheid van het plan

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan omvat het gebied Oude Dijk gelegen in de nabijheid van de kern Oldebroek. Behoudens de nieuwbouwlocatie van de kringloopwinkel, een drietal kleine bedrijvenlocaties, drie nieuwe bedrijfswoningen en de eventuele reconstructies van wegen in de toekomst, zijn er geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het plan opgenomen.

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat er geen (extra) maatregelen en/of onderzoeken meer nodig zijn. Om die reden kan worden aangenomen dat er geen extra of onvoorziene kosten ontstaan.

In het plan zijn op diverse locaties groenvoorzieningen opgenomen. Dergelijke groenelementen zorgen er voor dat omwonenden geen of minimale planschade kunnen eisen. Daarnaast is in geldende bestemmingsplannen al aangegeven dat er bouwvoornemens zijn op de bedoelde locaties. Onder andere om bovenvermelde redenen kan worden aangenomen dat er geen grote onvoorziene kosten ontstaan, die er voor zorgen dat het project niet meer haalbaar is.

De gemeente is binnen het plangebied in het bezit van een drietal percelen, die nog kunnen worden uitgegeven aan bedrijven. In verband hiermee heeft de gemeente zich vergewist van de planeconomische uitvoerbaarheid. De economische uitvoerbaarheid is niet in het geding.

Gelet op het vorengaande mag worden aangenomen dat de opzet financieel gezien tot een uitvoerbaar plan zal leiden.

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 de ontwikkeling en het beheer van de eigen woonomgeving (inclusief maatschappelijke voorzieningen);
- ◇ vergroting van de duidelijkheid (transparantie) van het gemeentelijke beleid rond inrichting, ontwikkeling en beheer van de woonomgeving;
- ◇ clustering van de verschillende wijk- en dorpsgerichte overleggen in dit overlegstramien;
- ◇ 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 of wijk. 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. In oktober 2009 heeft in Oldebroek zo'n dorpsgesprek plaatsgevonden.

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 in 2010 leiden tot het 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 zullen verbeteren. Het gaat hierbij vooral om werkzaamheden op het gebied van groen, parkeren en verkeer, waar de bewoners bij de uitwerking van de plannen nauw worden betrokken.

8 **Inspraak, overleg en zienswijzen**

8.1 *Inspraak voorontwerp-bestemmingsplan*

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Oldebroek Oude Dijk 2008', heeft vanaf woensdag 26 november 2008 tot en met dinsdag 6 januari 2009 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak.

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

Bovendien is er op woensdag 10 december 2008 in het gemeentehuis van Oldebroek een informatie/inloopavond gehouden.

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

- 1 De Passende Woning, Makelaardij O.G., Zuiderzeestraatweg 160-1, 8096 CE Oldebroek.
- 2 Fam. van Erven, Mheneweg Zuid 2, 8096 RG Oldebroek.
- 3 Fam. J. Oolbekking, Reesweg 12, 8097 PA Oosterwolde.
- 4 J. Koele BV, Straat- en grondwerk, Oude Dijk 16a, 8096 RK Oldebroek.
- 5 W. Stouwdam, Kraan- en bergingsbedrijf, Oude Dijk 14, 8096 RK Oldebroek.

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

1 De Passende Woning, Makelaardij O.G., Zuiderzeestraatweg 160-1, 8096 CE Oldebroek

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt de mogelijkheid om op het bedrijfsperceel Zuiderzeestraatweg 241 een extra bedrijfswoning op te richten weggelaten. Aan de voorzijde, grenzend aan de Zuiderzeestraatweg, staat momenteel een bedrijfswoning. Namens haar cliënt wordt verzocht hiervoor in de plaats een al op het perceel aanwezige bedrijfswoning te bestemmen als burgerwoning.

Het provinciale en gemeentelijk ruimtelijk beleid is momenteel dat geen nieuwe bedrijfswoningen meer mogen worden gebouwd op lokale bedrijfsterreinen. Wanneer mogelijkheden voor het oprichten van een woning niet tijdig zijn benut, komen die door gewijzigde planologische inzichten te vervallen. Dit wordt verder niet gecompenseerd door een planologische maatregel elders in het plangebied.

Gevraagd wordt om een reguliere woonbestemming voor een al bestaande bedrijfswoning op het perceel. Inwilliging van een dergelijk verzoek betekent mogelijk een milieuhygiënische beperking voor de bedrijfsvoering van aanwezige of toekomstige categorie 2-bedrijven en/of categorie 3-bedrijven op omliggende terreinen. De gronden waarop de bedrijfswoning is gesitueerd zijn bestemd voor duurzame en representatieve bedrijven.

Wanneer zinvol gebruik van de bedrijfswoning niet meer mogelijk is, moet dit aannemelijk worden gemaakt met voldoende objectieve gegevens. Pas daarna is de vraag naar een eventuele alternatieve passende bestemming aan de orde. Gedacht kan dan worden aan kantoorruimte en wanneer ook dit geen relevante optie is, kan eventueel een reguliere woonbestemming worden overwogen. Een dergelijke bestemmingswijziging mag niet leiden tot voor de gemeente nadelige financiële consequenties en daarom moet met betrokkene in dat geval een planschadeovereenkomst worden gesloten.

Samenvattend kan het verzoek van betrokkene worden ingewilligd, mits:

- met voldoende objectieve gegevens aannemelijk wordt gemaakt dat zinvol gebruik overeenkomstig de bestemming en/of het gebruik voor kantoordoeleinden niet meer mogelijk is en;*
- voor de eventuele planschade als bedoeld in artikel 6.1 Wro een overeenkomst wordt gesloten.*

Door middel van een aanvullende brief van betrokkene is inmiddels aannemelijk gemaakt dat het gebruik voor kantoordoeleinden geen optie is, omdat er in het voormalige bijbehorende bedrijfspann hiervoor voldoende mogelijkheden zijn. Vooruitlopend op de planschadeovereenkomst zal deze woning bestemd worden als 'Wonen - 1' overeenkomstig het verzoek.

2 Fam. Van Erven, Mheneweg Zuid 2, 8096 RG Oldebroek

Betrokkenen verzoeken tot het hebben van één perceelbestemming voor de percelen met het nummer 210 en 211.

Betrokkene heeft ook de inloopavond bezocht en toegelicht dat een woonbestemming op termijn wellicht meer bouwmogelijkheden geeft voor de in het voorontwerp voor agrarisch bestemde onbebouwde gronden. Verzocht wordt om alle gronden te bestemmen voor woondoeleinden.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk' hebben de gronden behorende bij dit perceel de bestemming 'Woongebied'. Ingevolge de bestemmingsplanvoorschriften zijn deze gronden bestemd voor vrijstaande woningen, waarbij het open karakter in hoofdzaak wordt bepaald door de grote afstanden tussen de hoofdgebouwen onderling en tussen de hoofdgebouwen en de rijweg. De aan de openbare ruimte grenzende erven dienen van zodanige afmeting te zijn, dat de inrichting ervan bijdraagt aan het groene karakter van de omgeving.

In het voorontwerpbestemmingsplan heeft een deel van dit perceel de bestemming 'Agrarisch' gekregen. Voordeel hiervan is dat deze gronden, grenzend aan het openbare gebied, nu mede bestemd worden voor cultuurgrond en gebruikt kunnen worden voor hobbymatige agrarische doeleinden en het aanwezige grasland niet mag worden verhard. Ook de aanwezige beplanting, bermen en waterloop krijgen een passende bestemming. Inwilliging van het verzoek betekent mogelijk een aantasting van de agrarische en cultuurhistorische waarde aan deze zijde van de Mheneweg Zuid. In verband hiermee wordt deze inspraakreactie niet overgenomen.

3 Fam. J. Oolbekkink, Reesweg 12, 8097 PA Oosterwolde

Betrokkenen doen een principeverzoek voor de oprichting van een woning aan de Oude Dijk tussen de woningen 2 en 4. Betrokkenen bezitten hier een perceel grond ter grootte van circa 4.500 m² en is momenteel één van de twee percelen in het hele ontwerp die nog een agrarische bestemming hebben. Het perceel is eigenlijk te klein voor agrarisch gebruik, ook omdat zij geen woning of iets daar in de buurt hebben.

Zij willen graag toestemming om hier een woning te bouwen. In verband met de ziekte van hun zoon die de rest van zijn leven een zeer streng dieet moet volgen, willen zij graag een huis waarbij zij de keuken naar eigen inzicht kunnen inrichten.

Tussen het bedrijventerrein en de woningen aan de Mheneweg Zuid is een onbebouwde bufferstrook in samenhang met een groenstrook opgenomen als scheiding tussen beide functies. Bovendien geeft deze strook een bepaalde openheid vanaf de Zuiderzeestraatweg naar het buitengebied toe (zie ook afbeelding 7). Door het toestaan van woningen in deze overgangsstrook zal de openheid naar het buitengebied toe verminderen, het bebouwingslint langs de Oude Dijk zal nog meer worden verdicht en een precedent worden geschapen naar de toekomst toe. Een nieuwe woning is hiermee dus in tegenspraak en bovendien is deze woning niet opgenomen in het Kwalitatief Woonprogramma 2000-2015.

4 J. Koele BV, Straat- en grondwerk, Oude Dijk 16a, 8096 RK Oldebroek en 5 W. Stouwdam, Kraan- en bergingsbedrijf, Oude Dijk 14, 8096 RK Oldebroek

Na het bestuderen van het voorontwerp zijn er een aantal onderwerpen waar betrokkenen op willen reageren.

- In de toelichting staat op zowel afbeelding 3 als op afbeelding 5 het bedrijf niet aangegeven.

Op beide afbeeldingen in de toelichting is het bedrijf nu aangegeven.

- Aan de Oude Dijk tussen de Mheneweg en de Koeleweg liggen groene bermen. Aan de zijde van het bedrijventerrein is er weinig tot geen boomstructuur. De gemeente heeft hieraan meegewerkt en ruimte gegeven voor bedrijfsmatige activiteiten, aanleg van inritten en parkeervoorzieningen.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk' is voor de wegen en groenstroken een bestemming 'Openbare ruimte' opgenomen, waarbinnen onder meer in- en uitritten en parkeergelegenheid is toegestaan. Hierbij is ook vermeld dat de gronden niet anders mogen worden ingericht dan is aangegeven op de bijbehorende kaart, waarbij aan weerszijden van de weg een met groen ingerichte strook van minimaal twee meter aanwezig moet zijn.

In het onderhavige plan is op de verbeelding alleen de bestaande weg (verharding) als 'Verkeer' bestemd, de rest als 'Groen', waaronder ook in- en uitritten om de bedrijfsterreinen te kunnen bereiken. In de toelichting is opgenomen dat langs de Oude Dijk voorbij de Koeleweg tot aan de Zuiderzeestraatweg een boomstructuur ligt. Dus niet ter hoogte van het perceel Oude Dijk 16a. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

- De bestemming 'Groen' op het erf Oude Dijk 16a is in het nieuwe ontwerpplan uitgebreid.

In het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Oude Dijk' is binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen, dat ter plaatse van de op de kaart (blad 2) behorende bij het bestemmingsplan aangegeven 'afschermende groenvoorziening', een groenvoorziening met een afschermende beplanting dient te worden aangelegd. Deze strook heeft als doel een groene afscherming tot stand te brengen tussen het bedrijfsperceel en de naastliggende woning.

Op blad 2 is deze groenvoorziening niet begrensd en heeft een breedte van circa 8,50 meter en een lengte van circa 60 meter (circa 510 m²). Deze groenvoorziening is in het voorontwerp weer opgenomen maar nu met de bestemming 'Groen'. Hiervoor is aan de achterzijde een logische begrenzing gevonden door deze strook iets te verlengen tot het kadastrale perceel 1166 met een breedte van 10 meter.

In het ontwerp bestemmingsplan is op de verbeelding de strook met de groenvoorziening aangepast door deze strook te versmallen en met een functie-aanduiding 'groen' aan te geven binnen de bestemming 'Bedrijventerrein - 2', waarbij de oppervlakte van de groenvoorziening ten opzichte van het vigerende plan ongeveer gelijk is gebleven.

- In paragraaf 4.5 is vermeld dat er een locatie aan de Oude Dijk is opgenomen waar nog een (bedrijfs)woning kan worden gebouwd. Het betreft het perceel gelegen tussen Oude Dijk 16a en 18. Dit is echter bestemd als een groenstrook. Betrokkene vraagt zich af wat hiermee bedoeld wordt.

Hiermee wordt bedoeld het perceel gelegen tussen de bedrijfswoning Oude Dijk 16 en de woning Oude Dijk 18. De toelichting is op dit punt verduidelijkt.

- Voor de percelen Oude Dijk 14 en 16a worden in het voorontwerp stroken bedrijfsbestemming van 10 meter diep bestemd als tuin. Deze wijziging zal voor beide bedrijven gevolgen hebben. Er zal in de toekomst minder ruimte zijn voor uitbreidingsplannen. De te gebruiken oppervlakten aan bedrijfsbestemming worden verminderd. Eerder betaalde kosten aan baatbelasting zullen door de bedrijven worden teruggevorderd.

De gemeente is van mening dat bedrijventerreinen de beste vestigingsplaats zijn voor bedrijfsmatige activiteiten. Uit een onderzoek van de Kamer van Koophandel is gebleken dat 65 bedrijven uitbreidingsplannen hebben en dat handhaving van de bestaande bedrijfsoppervlakten (bestemmingen) hierbij van groot belang zijn.

In het vigerende bestemmingsplan is in de bestemming 'Bedrijventerrein' ook opgenomen dat naast de bedrijven, de gronden bestemd zijn voor onder meer erven, groenvoorzieningen en water. In het onderhavige plan is dit ook in de bestemmingsomschrijving opgenomen, maar daarnaast is op de verbeelding in sommige gedeelten van het plangebied de bestemming 'Tuin' opgenomen.

Om het bedrijventerrein een groene uitstraling te geven en overeenkomstig het bestaande gebruik is dit met name gebeurd aan de Zuiderzeestraatweg, aan de voorzijden van de bestaande bedrijfswoningen en aan het gedeelte van de Oude Dijk voor de percelen Oude Dijk 14 en 16a langs. Hier is sprake van een overgang tussen het bedrijvengedeelte en de woningen aan het meer groene gedeelte van de Oude Dijk, met aan de overzijde van de Oude Dijk het open buitengebied.

Bovendien is het grootste gedeelte van het als 'Tuin' bestemde gedeelte van de percelen al als tuin in gebruik (voor het bestaande bedrijf Oude Dijk 14 en de bestaande bedrijfswoning Oude Dijk 16). Vanwege de landschappelijke overgang is de bestemming 'Tuin' doorgetrokken richting de woning aan de Oude Dijk 18 en blijft daarom gehandhaafd.

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 'Oldebroek Oude Dijk 2008' in november 2008 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 Provincie Gelderland te Arnhem.
- 2 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.
- 3 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem.

De VROM-Inspectie heeft laten weten geen opmerkingen te hebben.

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

1 Provincie Gelderland te Arnhem.

De toelichting van onderhavig bestemmingsplan gaat uitgebreid in op de Monumentenwet 1988. De beschreven regelgeving dient echter toegepast te worden in de planregels bij alle bestemmingen waarbij bodemverstorende werkzaamheden voorkomen, bijvoorbeeld middels een archeologische dubbelbestemming met een aanleg- en/of bouwvergunning en zodoende juridisch verankerd te worden in het bestemmingsplan. Tevens dienen de archeologische zones aangegeven te worden op de verbeelding. Dit geldt eveneens voor de zones met een lage archeologische verwachting.

Deze verwachting betreft namelijk niet de waarde van het bodemarchief maar is een indicatie van de aantrefkans van archeologische vondsten. Er kan minder van deze 'oudheidkunde' zitten, maar van een hogere waarde dan in een gebied met een hoge trefkans. Om de waarde van het bodemarchief vast te stellen dienen ook gebieden met een lage trefkans voor archeologische waarden te worden onderzocht.

In paragraaf 4.1 van de toelichting is de onderstaande tekst toegevoegd:

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

4.1.1 Aanwezige (en aangetoonde) 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. Voor het plangebied Oude Dijk zijn geen gebieden opgenomen waarbij het opnemen van een beschermende regeling noodzakelijk zou zijn.

4.1.2 Te verwachten archeologische waarden

De locaties waar verwacht wordt archeologisch erfgoed te vinden staan aangegeven op de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Het onderhavige plangebied ligt in een gebied variërend van een lage tot een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Eerdere onderzoeken hebben echter geen indicatoren opgeleverd die kunnen duiden op de aanwezigheid van archeologische resten.

De gemeente Oldebroek is voornemens een afzonderlijke regeling op te nemen in de monumentenverordening met een gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart. Tot dat moment zal ieder project binnen het plangebied afzonderlijk archeologisch getoetst worden.

4.1.3 Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz)

De Wamz betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988 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.

Om te voorkomen dat door de koppeling van de bescherming van archeologische waarden met het bestemmingsplan ook de hele kleine ruimtelijke ingrepen aan een afweging ten aanzien van archeologie onderhevig zijn, is artikel 41a aan de Monumentenwet 1988 toegevoegd. Dit artikel regelt dat bij ingrepen onder de 100 m², waarvoor een ontheffing, bouw- of aanlegvergunning wordt aangevraagd geen verplichtingen ten aanzien van archeologie worden opgelegd.

Omdat de grens van 100 m² in het buitengebied aan de lage kant is, maar in een binnenstad te hoog kan zijn, is in het artikel ook opgenomen dat de gemeenteraad een afwijkende oppervlakte kan vaststellen.

Verder is het artikel ook opgenomen om particulieren niet voor onredelijke kosten voor archeologie te plaatsen, bovendien is archeologisch (voor)onderzoek met een zeer klein oppervlak ook voor de archeologie weinig zinvol. Genoemde grenzen zullen uitgewerkt worden in de monumentenverordening van de gemeente Oldebroek. Totdat de gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is opgesteld moet er tussentijds conform de Wamz mee om worden gegaan.

Bij projecten die groter zijn dan 100 m² moet een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden. Bij zowel aanlegvergunningen als alle reguliere bouwvergunningen moet er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal archeoloog of de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische verwachtingenkaart is vastgesteld, zal deze een rechtstreekse werking krijgen via de monumentenverordening.

Derhalve is voor het gehele plangebied een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' opgenomen met een aanlegvergunningstelsel.

2 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

In paragraaf 4.9 wordt nader ingegaan op het aspect water. In de voorlaatste alinea wordt vermeld dat hemelwater bij voorkeur afgekoppeld wordt van de riolering en zoveel mogelijk geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar het oppervlaktewater. Wij stellen voor hier aan te geven dat het om een 'vertraagde' afvoer naar oppervlaktewater gaat. Dit is namelijk de laatste stap in de kwantiteitstrits 'vasthouden - bergen - afvoeren'. Het vasthouden en/of bergen van hemelwater zal binnen het plangebied zelf moeten plaatsvinden. Hierbij merkt het waterschap op dat, gelet op de heersende grondwaterstanden, infiltratie in de bodem mogelijk geen optie is. Om die reden zal voldoende ruimte gereserveerd moeten worden om het hemelwater ook oppervlakkig (aan het maaiveld) te kunnen bergen en vragen aandacht hiervoor bij eventuele toekomstige uitbreidingen op het bedrijventerrein.

De toelichting is op de bovenvermelde opmerkingen aangepast.

8.3 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp-bestemmingsplan

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Oldebroek Oude Dijk 2008' heeft van woensdag 7 oktober 2009 tot en met dinsdag 17 november 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 zijn in totaal zeven zienswijzen binnengekomen. De zienswijzen zijn ingediend door:

- 1 Familie Van Erven, Mheneweg Zuid 2, 8096 RG Oldebroek
- 2 Familie J. Oolbekkink, Reesweg 12, 8097 PA Oosterwolde
- 3 Mevrouw C.W. Oolbekkink-Fikse, Reesweg 12, 8097 PA Oosterwolde
- 4 Pleiter Makelaardij, namens mevrouw H.L. van de Weg en de heer J. van Boven, Hogenbrinkweg 9, 8096 RS Oldebroek
- 5 Stein Advocaten Zwolle namens de heer G. Blaauw, Zuiderzeestraatweg 247, Postbus 1232, 8001 BE Zwolle
- 6 Stouwdam, Oude Dijk 14, 8096 RK Oldebroek
- 7 J. Koele BV, Oude Dijk 16a, 8096 RK Oldebroek

De binnengekomen zienswijzen zijn in een bijlage in het bij de toelichting behorende bijlagenboek in het kort weergegeven, met daarbij de reactie van de gemeente.

De gemeenteraad heeft het bestemmingsplan in zijn vergadering van 16 februari 2010 vastgesteld. In het raadsvoorstel en in het daarbij behorende raadsbesluit (inclusief toelichting en bijlage I) wordt onder andere nader ingegaan op de zienswijzen. Het raadsvoorstel en het raadsbesluit zijn als bijlage toegevoegd aan de toelichting van dit bestemmingsplan.