Gemeente Elburg

Wijziging Omgevingsplan

Nagelhoudsweg 1 en 3

‘t Harde



MOTIVERING

Januari 2026

EDOK-RO
Van Breugelplantsoen 81
3771 VN Barneveld

☎ [redacted]
@ info@edok-ro.nl

Documenttitel : Wijziging Omgevingsplan Nagelhoudsweg 1-3, 't Harde

Gemeente : Elburg

Datum : 16-01-2026

Opsteller : EDOK-RO
In samenwerking met [redacted] Bouwadvies

Contactpersoon : [redacted]

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	**Inleiding**	**5**
1.1	Aanleiding	5
1.2	Projectgebied	5
1.3	Het omgevingsplan / Buitenplanse omgevingsplanactiviteit	7
1.4	Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2	**Huidige situatie en voorgenomen activiteiten**	**9**
2.1	Omschrijving van huidige situatie	9
2.2	Omschrijving van voorgenomen activiteiten	9
Hoofdstuk 3	**Beleid en regelgeving**	**11**
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	14
3.3	Regionaal beleid	16
3.4	Gemeentelijk beleid	16
Hoofdstuk 4	**Aspecten fysieke leefomgeving**	**25**
4.1	Cultuurhistorie en Archeologie	25
4.2	Bodemkwaliteit	26
4.3	Ecologie	27
4.4	Omgevingsveiligheid	30
4.5	Geluid	32
4.6	Luchtkwaliteit	34
4.7	Milieubelastende activiteiten	37
4.8	Water	38
4.9	Verkeer en parkeren	40
4.10	Kabels en leidingen	41
4.11	Trillingen	42
4.12	Geur	44
4.13	Spuitzone	44
4.14	Gezondheid	47
4.15	Duurzaamheid	48
4.16	MER-toets	49
Hoofdstuk 5	**Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**	**51**
5.1	Economische uitvoerbaarheid	51
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	51
Hoofdstuk 6	**Belangenafweging en conclusie**	**53**

Bijlagen **55**

Bijlage 1	**Landschappelijk inpassingsplan**	**57**
Bijlage 2	**Verkennend bodemonderzoek**	**59**
Bijlage 3	**Natuurwaarden onderzoek**	**61**
Bijlage 4	**Stikstofonderzoek**	**63**
Bijlage 5	**Notitie Nationaal Landschap**	**65**
Bijlage 6	**Akoestisch onderzoek**	**67**
Bijlage 7	**Watertoets**	**69**
Bijlage 8	**Participatieverslag**	**71**

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer wil het boerenbedrijf op het perceel gelegen aan de Nagelhoudsweg 1 en 3 stoppen, een aantal schuren slopen, de caravanstalling vergroten, de twee bedrijfswoningen omzetten naar een reguliere woningen en twee nieuwe vrijstaande woningen realiseren.

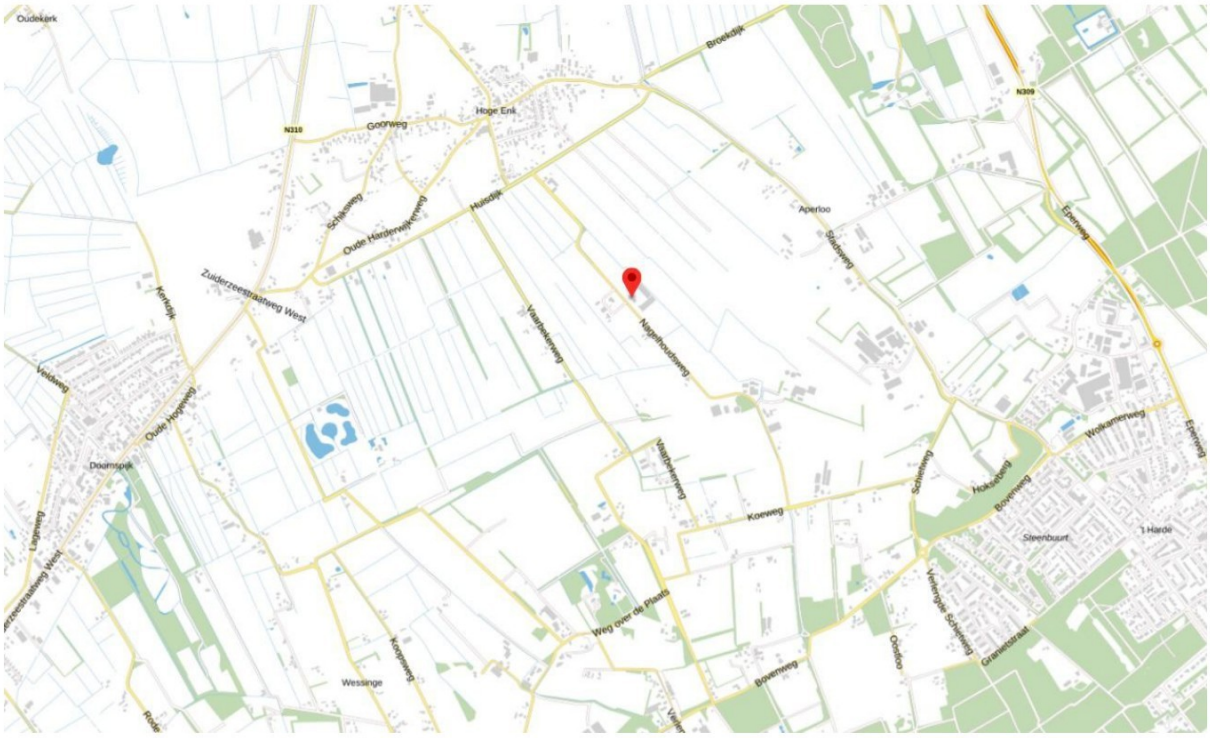
Het initiatief is in strijd met de regels van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Elburg. Het perceel heeft een agrarische bestemming. Reguliere woningen zijn niet toegestaan.

Om alsnog een vergunning te verkrijgen, voor het mogen afwijken van de regels (wijzigen bedrijfswoningen naar reguliere woningen en de bouw van twee reguliere woningen) dient een wijziging omgevingsplan (Wopla) te worden opgesteld.

Deze Wopla is voorzien van deze motivering, regels en de verbeelding. De motivering is opgesteld om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de noordzijde van de woonkern 't Harde en ten zuiden van de woonkern Hoge Enk.



Afbeelding 1.1: *Ligging* projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Nagelhoudsweg 1 en 3 in 't Harde. Aan de overzijde bevindt zich een computerbedrijf. Verder bevinden zich in de omgeving enkele agrarische bedrijven en enkele woningen.



Afbeelding 1.2: *Luchtfoto van de locatie met de directe omgeving*

Kadastrale gegevens

Kadastrale gemeente : Doornspijk

Sectie : E

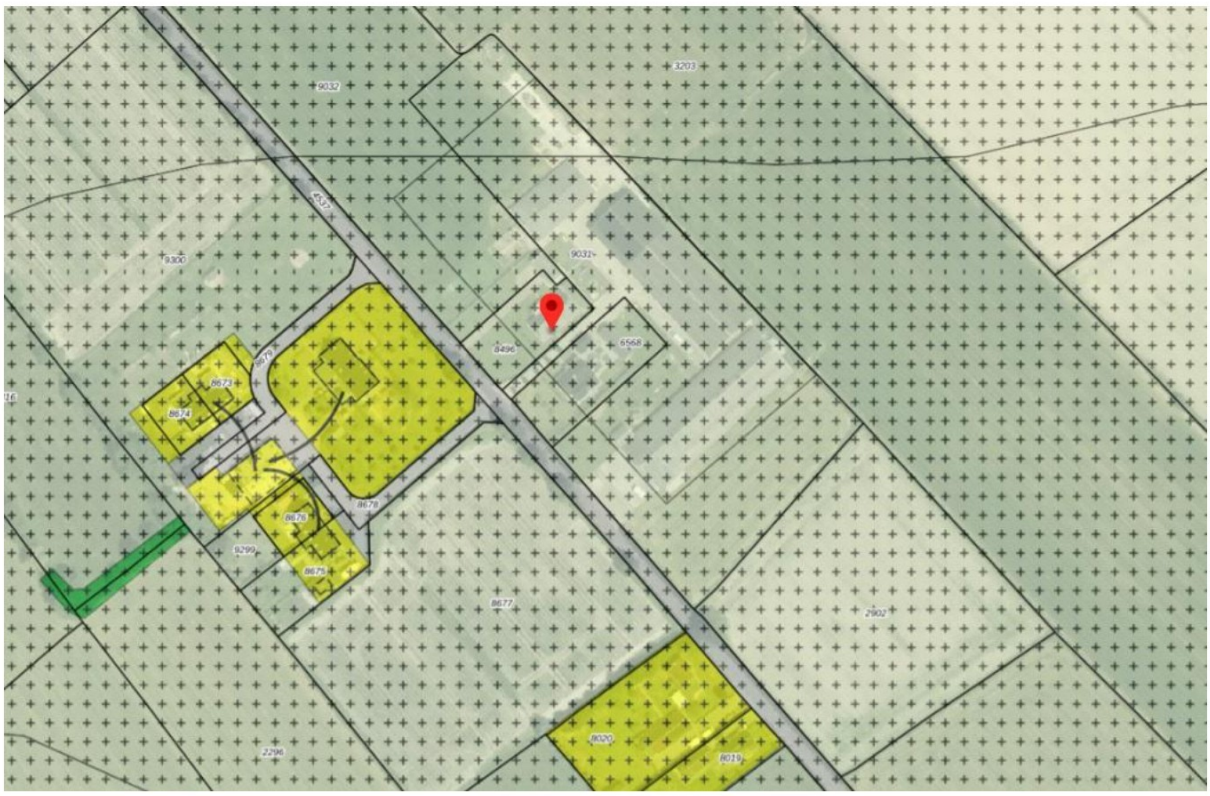
Nummers : 6568, 8496 en 9031



Afbeelding 1.3: *Uitsnede Kadastrale kaart*

1.3 Het omgevingsplan / Buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018', . vastgesteld 28 januari 2019. Met ingang van 1 januari 2024 maakt dit bestemmingsplan deel uit van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan gemeente Elburg'.



Afbeelding 1.4: *Uitsnede Omgevingsplan gemeente Elburg*

Voor het plangebied geldt de functie 'Agrarisch' en de dubbelfuncties 'Waarde - Archeologie middelhoge verwachtingswaarde' en 'Waarde - Waardevol landschap'. Op basis van artikel 3.5.4 (nevenactiviteiten milieuvriendelijke niet agrarisch bedrijf) lid a, is de aanwezige caravanstalling toegestaan.

Bebouwing mag uitsluitend binnen de aanduiding 'Bouwvlak'. De bedrijfswoningen hebben een maximum goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter en de bedrijfsgebouwen respectievelijk 6 en 12 meter.

De gewenste omzetting van bedrijfswoning naar reguliere woningen en de nieuw te realiseren vrijstaande woningen zijn niet mogelijk. Om dit alsnog mogelijk te maken is deze wijziging omgevingsplan opgesteld.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de voorgenomen plannen. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Om tot een gedegen planontwikkeling te komen zijn diverse onderzoeken uitgevoerd, die inzicht geven in de ontwikkelingsmogelijkheid van het gebied. Hoofdstuk 4 geeft een samenvatting van deze onderzoeken. Hoofdstuk 5 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid en tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de belangenafweging en de conclusie.

Hoofdstuk 2 Huidige situatie en voorgenomen activiteiten

2.1 Omschrijving van huidige situatie

Op de planlocatie zijn diverse opstallen aanwezig, namelijk een drietal schuren, een veranda, en twee bedrijfswoningen. Op het erf zijn weinig cultuurhistorische groenelementen aanwezig. Op beide percelen (nummer 1 en 3) zijn als begrenzing van de voortuin hagen van beuk aangeplant en staan er leibomen vóór de woningen. Bij huisnummer 1 staan een vijftal fruitbomen (half- en hoogstam). Langs de oprit van huisnummer 3 staan 5 zuilvormige beuken. De erven zien er netjes en opgeruimd uit.

Aan de overzijde bevinden zich enkele woningen, verder wordt het plangebied omsloten door weide gronden.

Afbeelding 2.1 geeft een globaal overzicht van de bebouwing, het erf en de aansluitende omgeving, gezien vanaf de weg.



Afbeelding 2.1: *Globaal overzicht*

2.2 Omschrijving van voorgenomen activiteiten

Om de twee nieuwe woningen te mogen bouwen worden 8.000 m^3 aan bebouwing gesloopt. Aangezien de 8.000 m^3 ruim voldoende is om de woningen te kunnen realiseren, worden de resterende meters gebruikt voor uitbreiding van de schuur t.b.v. stallen van caravans. Hier is nog steeds een grote behoefte aan.

Om dit mogelijk te maken heeft de initiatiefnemer de milieubelastende activiteit veehouder van het pluimveebedrijf geheel ingetrokken.

In september 2025 is door Op 't Eekt Groenontwerp een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie Bijlage 1). De functiewijziging brengt met zich mee dat een landschappelijk inpassingsplan gewenst is. In dit plan dient rekening te worden gehouden met het gemeentelijk landschapsbeleid en de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap, waarbij tevens aandacht is voor de terreininrichting met de inrichting van de tuin en de erfverharding.

Het plangebied is in het half open kampenlandschap gelegen, op de overgang van het veenontginningslandschap naar het kampenlandschap.

De bestaande bedrijfswoningen worden beiden reguliere woningen. Aangezien er vele m^2 bebouwing wordt gesloopt mogen er twee nieuwe woningen worden gerealiseerd. Het geheel wordt landschappelijk ingericht, zie afbeelding 2.2.



Afbeelding 2.2: *Landschappelijke inpassing*

De nieuwe vrijstaande woningen (C) krijgen een maximum inhoud van 750 m^3. De maximum goot- en bouwhoogte bedraagt respectievelijk maximaal 4 en 9 meter. De bestaande caravanstalling (D) wordt aan de noordwest zijde vergroot. Het parkeren vindt plaats op eigen perceel, zie ook 4.9.

Afbeelding 2.3 geeft referentiebeeld weer.



Afbeelding 2.3: *Sfeerbeeld*

Om er zorg voor te dragen dat de landschappelijke inpassing wordt aangelegd en in stand gehouden wordt er in het omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Hoofdstuk 3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de inrichting van de fysieke leefomgeving meer over aan de decentrale overheden en komt de gebruiker centraal te staan.
Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem de fysieke leefomgeving. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt, bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor militaire activiteiten en het stellen van opgaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en valleys;

over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan, bijvoorbeeld het stimuleren van biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of het beschermen van werelderfgoed;

een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is een ofwel een hoog afwentelrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bij dit laatste gaat het bijvoorbeeld om de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners is op rijksniveau relevant.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is om combinaties te maken en win-win situaties te creëren, dit is echter niet altijd mogelijk. In die gevallen dienen belangen te worden afgewogen. Hiervoor gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies:

In het verleden is scheiding van functies te vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI zoeken we naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.

2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal:

Wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.

3. Afwentelen wordt voorkomen:

Het is van belang dat onze samenleving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Conclusie

Gelet op de te realiseren opgaven uit de NOVI kan de conclusie worden getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling geen rijksbelangen raakt als opgenomen in de NOVI.

3.1.2 Instructieregels Rijk

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's):

- het Omgevingsbesluit (Ob);
- het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal);
- het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet. Het Rijk geeft in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) instructieregels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (afdeling 5.1 Bkl). Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan.

Ten aanzien van de instructieregels wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten instructieregels: 'betrekken bij', 'rekening houden met' en 'in acht nemen'. De eerste twee geven gemeenten ruimte voor eigen overwegingen. De laatste - ‘in acht nemen’ - is dwingend.

Voor de volgende onderwerpen gelden rijksinstructieregels:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2 Bkl);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3 Bkl);
- beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit (paragraaf 5.1.4 Bkl);
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5 Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden (paragraaf 5.1.6 Bkl);
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten, waaronder landsverdediging en nationale veiligheid,elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën (paragraaf 5.1.7 Bkl);
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8 Bkl).

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen B&W de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Toets

Dit plan houdt rekening met de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl. In deze motivering wordt onder andere ingegaan op de uitvoerbaarheid van het project ten aanzien van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, ten aanzien van (externe) veiligheid, waterbelangen en de bescherming van gezondheid en het milieu.

De volgende instructieregels zijn voor onderhavig project van toepassing:

- Paragraaf 5.1.2 Bkl Waarborgen van veiligheid (zie paragraaf 4.4).
- Paragraaf 5.1.3 Bkl Beschermen waterbelangen (zie paragraaf 4.8).
- Paragraaf 5.1.4 Bkl Beschermen van gezondheid en milieu, waaronder instructieregels oor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en bodemkwaliteit (zie paragrafen 4.6, 4.11, 4.5, 4.2).
- Paragraaf 5.1.5 Bkl Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed, waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 4.1 en 3.1.3).

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) de verplichting opgenomen om in het geval van nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt uitgegaan van de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
   a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
   b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
   a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
   b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Er is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Inmiddels heeft jurisprudentie reeds bepaald bij welke minimale omvang sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Conform jurisprudentie is bij 11 woningen geen sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921) en bij 12 woningen wel sprake van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953).

<u>Beoordeling initiatief</u>

Dit plan maakt de realisatie van twee extra woningen mogelijk. Dit zijn minder dan 11 woningen, waardoor er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en de behoefte van de ontwikkeling niet hoeft te worden aangetoond. Daarmee kan geconcludeerd worden dat de Ladder voor duurzame verstedelijking geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.

3.1.4 Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022)

De Nationale Woon- en Bouwagenda is één van de grote speerpunten van de huidige regering.

Het woningtekort is groot en loopt verder op, voor steeds meer mensen dreigt wonen onbetaalbaar te worden. Ook zijn er te weinig woningen beschikbaar voor diverse aandachtsgroepen . Om de woningnood in Nederland het hoofd te bieden publiceerde de minister voor VRO op 11 maart 2022, de Nationale Woon- en Bouwagenda. Het doel is het bevorderen van de beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. Dit is verder uitgewerkt in onderstaande zes programma's:

1. Woningbouw
2. Een thuis voor iedereen
3. Betaalbaar wonen
4. Verduurzaming gebouwde omgeving
5. Leefbaarheid en veiligheid, en
6. Wonen en zorg voor ouderen.

Bouwen van betaalbare woningen

Kern van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de bouw van 900.000 woningen tot en met 2030 en het opvoeren van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar. Hiertoe worden ook flexwoningen en de transformatie van bestaand vastgoed gerekend.

Van de te realiseren woningen moet tweederde betaalbaar zijn. Hierbij gaat het om sociale huur (tot €879,66,- per maand, prijspeil 2024), middenhuur (tot €1.155,81 per maand, prijspeil 2024) en

betaalbare koop (aankoopprijs tot €435.000,-) prijspeil 2024. Aanvullend geldt dat van de nieuw te bouwen woningen minimaal 28% sociale huur is gebouwd door corporaties en de streefnorm voor het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad 30% is.

Versterken van regie

Het Rijk ziet een gebrek aan regie als één van de belangrijkste oorzaken voor de huidige woningnood. Daarom wordt die regie stevig hernomen, waarbij de verschillende overheden een rol hebben. Zo krijgt dit onder meer invulling door de nationale opgaven te vertalen naar wederkerige prestatieafspraken met provincies. De provincies vertalen die afspraken vervolgens met gemeenten in regioverband. De coördinatie van dit laatste proces is belegd bij de provincies, waarbij de opdracht is om in regionaal verband te komen tot realisatieafspraken op gemeenteniveau.

Versterking van de regie betekent ook dat het Rijk en de provincie een veel grotere en actievere rol in het woonbeleid krijgen. Dat geldt voor zaken zoals:

- het aantal te bouwen woningen;
- het minimale percentage sociale huur en betaalbare koopwoningen;
- de huisvesting van aandachtsgroepen;
- Het ontwikkelen van verschillende visies en instrumenten door gemeenten (woonzorgvisie, woonwagenbeleid, toewijzing woningen aan bijzondere doelgroepen).

Conclusie

Het toevoegen van 2 nieuwe woningen, draagt bij aan de kerndoelen: beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van woningen.

3.2 Provinciaal beleid

Vanaf de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is een nieuw stelsel van verantwoordelijkheidsverdeling tussen Rijk, provincies en gemeenten ontstaan. Uitgangspunt van het provinciaal beleid is decentraal regelen wat kan en centraal regelen wat moet.

Actieplan wonen

Gelderland heeft te maken met een urgente vraag naar meer woonruimte. Tot 2030 moeten er in de provincie ruim 80.000 nieuwe woningen gebouwd worden. De urgentie is zo hoog, dat provincie Gelderland met een Actieplan Wonen een bijdrage wil leveren aan de uitvoering van de bouwopgave. Drie doelen staan in dit actieplan centraal:

1. versnelling van de woningbouw (sneller);
2. meer betaalbare woningen (betaalbaar);
3. meer flexibele woonvormen (flexibel).

Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 43.000 woningen met vijftig doorbraakprojecten. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Algemeen

De Omgevingsvisie Gaaf Gelderland is op 19 december 2018 door Provinciale Staten vastgesteld. De visie is per 1 maart 2019 in werking getreden en nadien regelmatig herzien. Begin januari 2024 is gestart met een intensief traject om de omgevingsvisie te vernieuwen. De visie geeft het provinciale ruimtelijke beleid voor de komende jaren op hoofdlijnen aan.

Wonen

De kwaliteit van de leefomgeving wordt in de visie van groot belang geacht. Een goede kwaliteit van de leefomgeving draagt bij aan gezondheid. Hier hoort goed wonen bij, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt. De visie geeft de voorkeur aan het benutten van bestaande gebouwen. Er wordt uitgegaan van concentratie van bebouwing. Pas als er geen andere goede mogelijkheden zijn, kan worden uitgebreid aan de randen van de steden of dorpen.

Het streven is naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen. Gelderland moet een aanbod van woningtypen en woonmilieus hebben dat past bij de diversiteit van de woningvraag. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. Er worden regionale afspraken gemaakt over een goede balans tussen vraag en aanbod van woningen.

Natuur en landschap

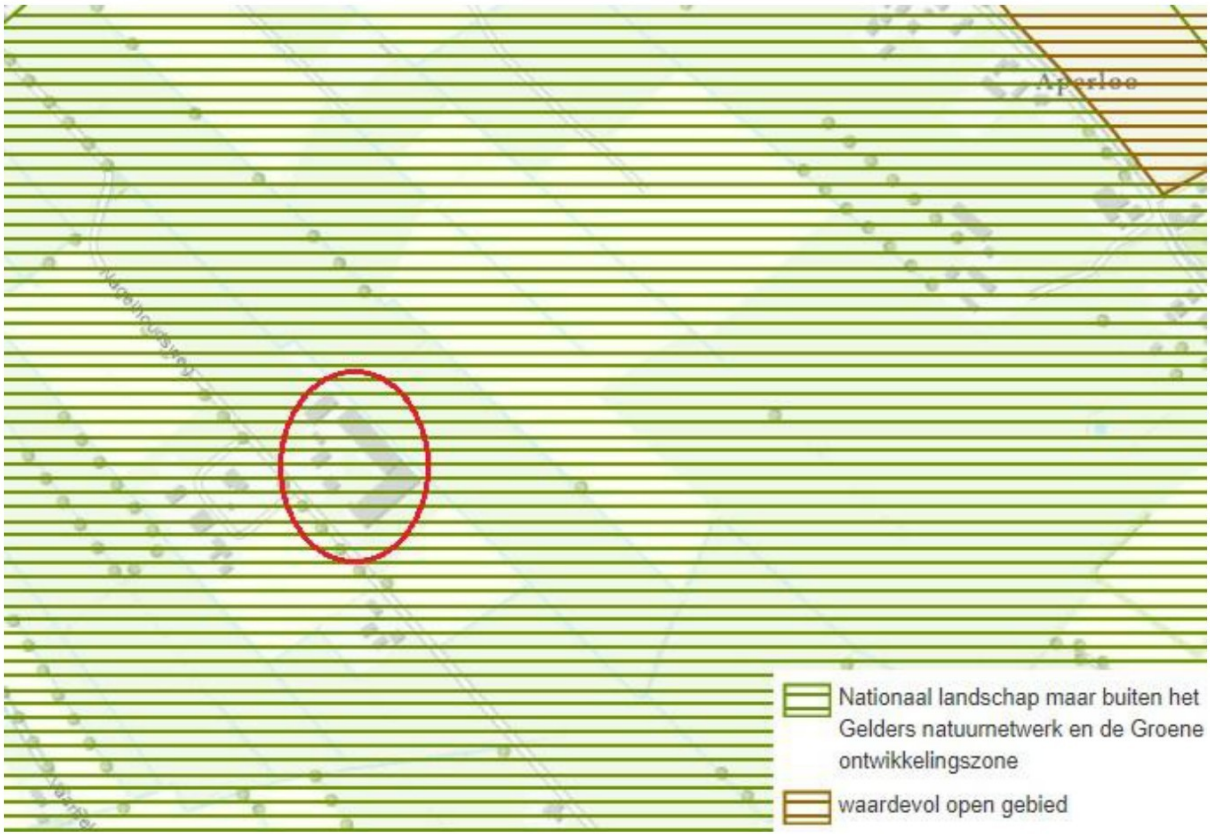
De provincie spant zich in voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Medio januari 2023 heeft Provinciale Staten een geconsolideerde versie van de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Dit betreft een versie waarin alle actualisaties van de jaren ervoor zijn opgenomen bij de oorspronkelijke omgevingsverordening. Enkel de meest recente actualisatie van 5 juli 2022 is niet opgenomen in de geconsolideerde versie van de omgevingsverordening. Het betreft een actualisatie met betrekking tot drinkwaterreserveringsgebieden en het beschermingsbeleid daarvan. Deze actualisatie geldt sinds de invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024.

De Omgevingsverordening bevat algemene regels en specifieke aanwijzingen waaraan gemeenten moeten voldoen om daarmee de provinciale belangen veilig te stellen. De gemeentelijke bestemmingsplannen moeten met de Omgevingsverordening in overeenstemming worden gebracht.

In de verordening is het gebied aan de Nagelhoudsweg 1 en 3, aangeduid als Nationaal landschap maar buiten het Gelders Natuurnetwerk en de Groene Ontwikkelingszone (zie afbeelding 3.1).



Afbeelding 3.1: *Uitsnede themakaart landschap (bron: Geconsolideerde Omgevingsverordening, d.d. januari 2023)*

Gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk maakt ten opzichte van geldende functies alleen functies mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in de nota 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen', niet aantasten.

In afwijking van het hiervoor genoemde, zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:

- er geen reële alternatieven zijn;
- er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
- compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in nota 'Kernkwaliteiten Nationale Landschappen'.

Door de sloop van een aantal gebouwen worden twee vrijstaande woningen mogelijk gemaakt. Tevens zal door het landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 1) de kwaliteit van het landschap worden verbeterd.

Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied De Veluwe op een afstand van bijna 2 km (zie ook 4.3).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Regionale Woonagenda 2019-2022 Samenwerking Noord-Veluwe (februari 2019)

Binnen de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV) werken de deelnemende gemeenten samen op de thema's Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting. Op basis van deze samenwerking maken de deelnemende gemeenten en de provincie afspraken ten aanzien van kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma. Dit maakt onderdeel uit van de Regionale Woonagenda 2019-2022 Samenwerking Noord-Veluwe.

De regio signaleert dat er sinds het einde van de crisis (circa 2013) en oplopend tekort is aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen, mensen met een zorgvraag zijn naarstig op zoek naar een beschutte omgeving en er is vraag naar nieuwe woonvormen. De woningbouw blijft fors achter bij de behoefte. Tekort aan bouwmaterialen en personeel, met stijgende prijzen tot gevolg, spelen de productie parten. Daarnaast vraagt de energietransitie de aandacht. In regionaal verband en met de provincie is de afspraak gemaakt dat de afzonderlijke woningbehoefte per gemeente bij elkaar wordt opgeteld; dit is de regionale behoefte. Dit wordt beschreven in afzonderlijke woonvisies. De woonbehoefte komt voort uit woningbehoefte onderzoek. De monitoring woonvisie van de kwantitatieve behoefte gebeurt nu achteraf om zo flexibeler te kunnen inspelen op veranderingen in de woningmarkt.

De voorgestane ontwikkeling van 2 woningen voorziet in de woningbehoefte en zal naar verwachting zorgen voor doorstroming.

3.3.2 Mobiliteitsvisie en -agenda

In de Mobiliteitsagenda worden de plannen en projecten van de regio en de provincie weergegeven op de terreinen van onder andere openbaar vervoer, fietsvoorzieningen, het verbeteren van de bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid. De Mobiliteitsagenda is afgeleid van de Mobiliteitsvisie.

Deze agenda zet vooral in op een goede bereikbaarheid van de regio. Daarbij hoort een goede en veilige bereikbaarheid op de fiets en met het openbaar vervoer. Daarnaast is een verbetering van de regionale verkeersveiligheid van belang, om zo het aantal verkeersongevallen te verminderen. Het is daarom van belang dat het plangebied goed en veilig bereikbaar is voor alle soorten verkeer.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie Elburg 2018

De Omgevingsvisie is vastgesteld op 30 januari 2019. Het document geeft een integrale toekomstvisie voor de hele gemeente tot 2030. De visie van de gemeente is ‘samen naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik.’

Een deel van de beschreven keuzen in de visie is een herbevestiging en bestendiging van het al ingezette beleid en voor een deel wordt een nieuwe richting ingeslagen. Bij ontwikkelingen en investeringen staan de kernwaarden van de gemeente voorop. De kernwaarden zijn onderverdeeld in vijf thema’s:

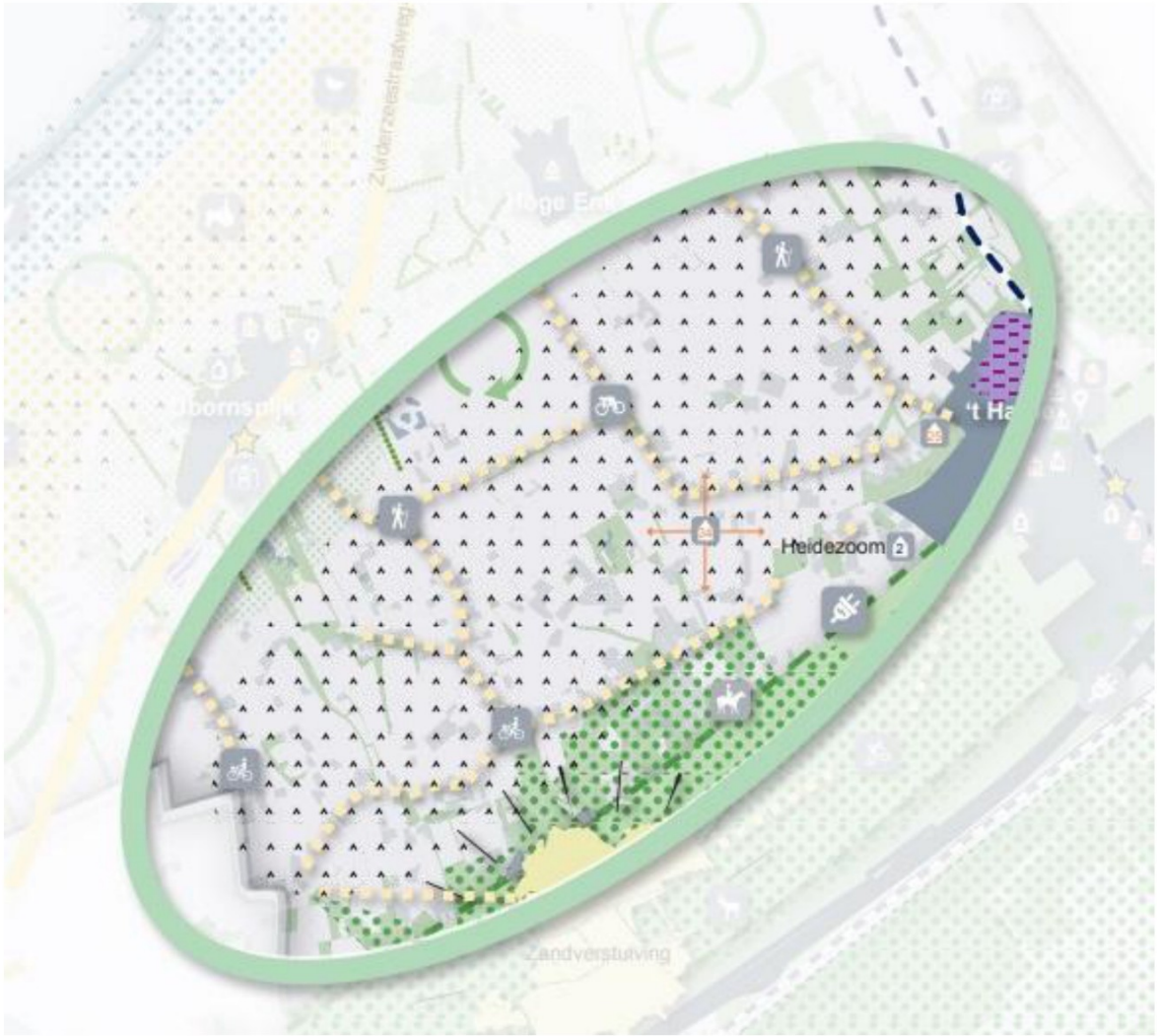
1. leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving;

2. aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit;
3. vitaal economisch klimaat;
4. duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
5. bereikbaar, nabij en toegankelijk.

Vanuit het thema 'Leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving' wordt onder meer ingestoken op wonen voor iedereen. Alle leeftijdsgroepen moeten aangenaam kunnen wonen in Elburg. Uitgegaan dient te worden van duurzame, energieneutrale en levensloopbestendige ontwikkelingen, waarbij indien mogelijk direct de zorgcomponent wordt meegenomen. Nieuwbouwprogramma's worden ingezet voor aantrekkelijke woonmilieus voor jong en oud.

Een ander thema is het streven naar een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit. De groene parels van de gemeente moet worden versterkt. Er moet respectvol met de waarden in de gemeente worden omgegaan. Voor de verschillende deelgebieden in de gemeente zijn zogenoemde Idee-kaarten ontwikkeld. Deze kaarten benoemen de ambitie voor het gebied en de uitgangspunten voor behoud en versterking van de omgevingskwaliteit en de identiteit van het gebied.

Voor het plangebied geldt IDeekaart: Overgangszone



Afbeelding 3.2: *Ideekaart Overgangszone*

Ambitie:

Behoud en versterken van de diversiteit, in beleving, in gebruik en naar ecologische waarden. Koesteren van kleinschaligheid, authenticiteit en van de gradiënt. De recreatieve kracht van het gebied verder benutten en ontsluiten, parels (zoals de landgoederen) aaneenrijgen. Voorkomen van verdere versnippering van het gebied. Zorg dragen voor geleidelijke en aantrekkelijke overgangen

tussen de bebouwingsclusters en het buitengebied. Kwaliteitsimpuls voor de (recreatieve)voorzieningen in het gebied is wenselijk, evenals aandacht voor goede fietsverbindingen met voorzieningen. Levensvatbare agrarische bedrijven blijven hier gevestigd met nevenactiviteiten (verbreding) of verdieping (zoals natuurinclusieve landbouw). Voor hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven liggen er kansen (onder voorwaarden), voor bijvoorbeeld recreatie, kleinschalige horeca, ambachtelijke bedrijvigheid, verkoop streekproducten, zorg en wonen. Ieder verzoek bekijken we op maat, ruimtelijke kwaliteit en een gezond leefklimaat (mens, dier en plant/boom staan voorop).

Uitgangspunten kwaliteit:

- nieuwe ontwikkelingen inpassen in kleinschalig landschap met karakteristieke landschapselementen zoals houtwallen en singels op de perceelsgrenzen;
- landschappelijke karakteristiek met beslotenheid door verspreiding agrarische erven behouden en versterken;
- openheid richting omliggende polders behouden en versterken;
- versterken doorgaand netwerk van kleinschalige landschapselementen;
- beeklopen beleefbaar maken.

Toetsing aan de omgevingsvisie

Er is sprake van inbreiding en de herontwikkeling draagt bij aan de kwaliteitsslag voor de Nagelhoudsweg. De te realiseren woningen worden duurzaam en gasloos ontworpen, voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Daarnaast wordt de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

3.4.2 Landschapsontwikkelingsplan Elburg

De gemeente Elburg heeft het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) Elburg als handvat opgesteld bij het realiseren van een hoogwaardige landschappelijke kwaliteit. Voor wat betreft het half open kampenlandschap zet het LOP in op de balans tussen aangeplante perceelsranden en open percelen. Versterking vindt plaats middels het toepassen van beekbegeleidende beplanting en op sommige plaatsen de perceelsranden aan te zetten met houtwallen en singels. Kenmerkend voor de erfinrichting zijn hagen, houtwallen, openheid, leibomen, hoogstam fruitbomen, solitaire bomen, boomgroepen.

Toetsing

Door de sloop van bebouwing en het landschappelijk inpassingsplan wordt de kwaliteit van het landschap verbeterd.

3.4.3 Woonvisie 2020-2025

De gemeenteraad heeft op 28 september 2020 de Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 vastgesteld. De Woonvisie is voor de komende jaren de leidraad bij vraagstukken over de toenemende vraag naar woningen, een krappe woningmarkt en het bouwen van (passende) woningen.

Op 11 maart 2022 heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties echter de nationale woon- en bouwagenda uitgebracht. Hierin maakt het de aanpak en ambitie voor de woningmarkt tot 2030 bekend. De aanleiding voor het opstellen van de woon- en bouwagenda is de wooncrisis van de afgelopen jaren. Er is een grote schaarste aan woningen in heel Nederland.

De schaarste zorgt voor een flinke stijging van de huizenprijzen sinds 2019. De overheid heeft een lange tijd een passieve rol gehad in de regulering van de woningmarkt. Het gebrek aan regie heeft erin geresulteerd dat er bepaalde doelgroepen tussen wal en schip raken. Er is een grote groep starters die te veel verdient voor sociale huur, maar te weinig verdient om een eerste woning te kopen.

Naar aanleiding hiervan heeft de gemeente de 'Addendum woonvisie gemeente Elburg 2020-2025' opgesteld

De belangrijkste wijzigingen komen hierna aan de orde.

Er is behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarbinnen een aantal belangrijke accenten:

- Sociale huur: gelijkvloers, met name klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens). Orde van grootte komt overeen met de afspraken die de gemeente Elburg gemaakt heeft met de provincie en het Rijk. Momenteel is dit 31% van het totale programma in de periode tot en met 2030 zoals in de Woondeal 2023 afgesproken;
- Betaalbare koop (koop tot aan €355.000): Orde van grootte komt overeen met de afspraken die de gemeente Elburg gemaakt heeft met de provincie en het Rijk. Momenteel is dit 32% van het totale programma tot en met 2030, zoals in de Woondeal 2023 afgesproken.

Binnen de categorie betaalbare koop hanteren wij de categorie betaalbare koop tot € 265.000 met een orde van grootte van 15%.

Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie: kleinere woningen, met een evenwichtige prijs-kwaliteitsverhouding. De gemeente wil hierbij voorkomen dat woningen onder de marktprijs verkocht worden en de eerste koper bij verkoop grote winsten maakt. Een goede prijs-kwaliteitsverhouding is dan belangrijk;"

- Middenhuur: beperkt, met name tot € 1.000. Orde van grootte komt overeen met de afspraken die we gemaakt hebben met de provincie en het Rijk. Momenteel ligt dit op 6% van het totale programma in de periode tot en met 2030, zoals in de Woondeal 2023 afgesproken. De realisatie zal aankomen op maatwerk op geschikte locaties, in nauwe afstemming met ontwikkelaars;
- Al met al is de opgave om meer focus te leggen op het realiseren van woningen in de categorieën sociale huur, betaalbare koopwoningen tot € 355.000 en de middenhuur. Dit zijn belangrijke segmenten voor doelgroepen als starters, ouderen, jonge gezinnen en bijvoorbeeld mensen die doorstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Hierin conformeren wij ons aan de afspraken zoals die zijn opgenomen in de Woondeal 2023. Momenteel zal dit gaan om 68% van de totaal te realiseren woningen tot en met 2030.

In de woondeal regio Noord-Veluwe van 2023 staat het regionale aandeel aan sociale huur op 29%. Voor Elburg staat dit op 31% van de te realiseren woningen.

Op grond van de Woondeal moet in Elburg 32% van de nieuwbouw worden gerealiseerd in het betaalbare segment. Dat betreft alle woningen tot € 355.000,00. Het onderscheid tussen sociale koop en betaalbare koop in onze Woonvisie is om die reden overbodig geworden. De € 355.000,00 betreft de NHG-grens 2022. Om de betaalbaarheid van dit segment te waarborgen heeft de regio deze prijs vastgezet voor de periode tot en met 2030. Om verder te borgen dat er betaalbaar gebouwd wordt voor kwetsbare doelgroepen op de woningmarkt hanteren we 15% betaalbare koop tot €265.000,00 binnen de categorie betaalbare koop tot €355.000,00.

Vanuit de Woondeal is de wens om een getal te plaatsen bij de categorie middenhuur. Deze categorie is relevant voor de beoogde doelgroepen uit onze woonvisie. Hierbij gaat het voornamelijk over de starters en ouderen. De grens van €1.000,00 wordt aangehouden door het Rijk.

De categorieën van sociale huur, betaalbare koopwoningen tot €355.000,00 en de middenhuur sluiten aan bij de doelgroepen uit de gemeentelijke woonvisie: starters, jonge gezinnen, ouderen en de uitstroom uit wonen en zorg. De afspraak die de regio met de provincie heeft gemaakt resulteert in 65% betaalbaarheid. In Elburg ligt dit aandeel op 68%.

<u>Toetsing aan de woonvisie:</u>

Dit plan behelst de realisatie van twee kwalitatief goed gebouwde levensloopbestendige vrijstaande woningen, waardoor mogelijk doorstroming in de woningmarkt ontstaat.

Doorstroming op de woningmarkt ontstaat wanneer huishoudens verhuizen naar een andere woning, waardoor de vrijgekomen woning beschikbaar komt voor anderen. Dit kan een kettingreactie teweegbrengen, waarbij meerdere huishoudens verhuizen en woningen vrijkomen voor starters of mensen die een andere woning zoeken. Factoren die doorstroming bevorderen zijn onder andere veranderingen in de gezinssituatie, inkomen, of de wens om kleiner of juist groter te gaan wonen.

3.4.4 VAB-beleid gemeente Elburg

Voor de verandering van de bestemming ‘Agrarisch’ naar ‘Wonen’ wordt gekeken naar het VAB-beleid van de gemeente Elburg. Hierin worden de voorwaarden gekaderd waarbinnen vrijgekomen agrarische bebouwing aangepast mag worden. Voor de transformatie naar de bestemming ‘Wonen’ gelden de volgende regels:

- Om in aanmerking te komen voor het bouwen van één of meerdere reguliere woningen dient minimaal 3.450 m³ aan bedrijfsbebouwing aanwezig te zijn op het perceel, exclusief de bestaande woning.
- Voor elke nieuw te bouwen woning dient minimaal 3.000 m³ aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, te worden gesloopt.
- Elke nieuw te realiseren woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m³.
- Naast de bestaande woning zijn maximaal vier woningen in maximaal twee gebouwen toegestaan op het perceel.
- Er komen maximaal drie bouwvlakken op het perceel, voor maximaal vijf woningen.
- De bestaande en nieuw te bouwen woning(en) krijgen een reguliere woonbestemming (W) conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied Elburg 2012’. Indien er sprake is van dubbele bewoning zal de aanduiding ‘specifieke vorm van wonen – dubbele bewoning’ toegevoegd worden. Indien er sprake is van één (of meerdere) vrijstaande woning(en) op het erf dan zal deze als vrijstaande woning worden aangeduid.

Verder zijn ook een aantal doelstellingen opgenomen in het VAB-beleid 2016. Voornamelijk ‘het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van het buitengebied’ en ‘het verbeteren van de leefbaarheid en vitaliteit van het buitengebied op sociaal en economisch gebied’ zijn belangrijke speerpunten waaraan getoetst dient te worden.

Toetsing

Het plan voldoet ruim 8.000 m³ te slopen bebouwing ruimschoots aan het VAB-beleid en aan de hoofddoelstelling van het VAB-beleid: Kwaliteitsverbetering van het landschap door een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en het tegengaan van verrommeling van het buitengebied. Agrarische landschappelijk verstorende bebouwing wordt gesloopt en door het landschappelijk inpassingsplan (zie Bijlage 1 wordt een dusdanige kwaliteitsimpuls gegeven dat het plan in lijn is met het gedachtegoed en de doelstellingen van het VAB-beleid. Door het landschappelijk inpassingsplan wordt de omgevingskwaliteit en de belevingswaarde van het buitengebied versterkt. Door de sloop van de opstallen voorziet het plan in zowel een kwantitatieve verbetering (het terugbrengen van het aantal m³ aan bebouwing in het buitengebied) als ook in een kwalitatieve verbetering (de vormgeving van de nieuwe bebouwing in een landschappelijke setting).

Door de toevoeging van twee nieuwe woningen wordt verpaupering voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan de vitaliteit van het buitengebied van de gemeente Elburg.

Daarnaast vindt de (her)ontwikkelingen duurzaam, vanuit optimaal ruimtegebruik, energieneutraal en levensloopbestendig plaats. Met de realisatie van een energiezuinige en levensloopbestendige woning op het eigen erf wordt hier op een goede manier invulling aan gegeven.

Dit plan voldoet aan de doelstellingen van het VAB beleid, omgevingsvisie en woonbeleid. Het plan voorkomt verloedering van het perceel, draagt bij aan de vitaliteit van het buitengebied en door de landschappelijke inpassing wordt de belevingswaarde van het landelijk gebied versterkt.

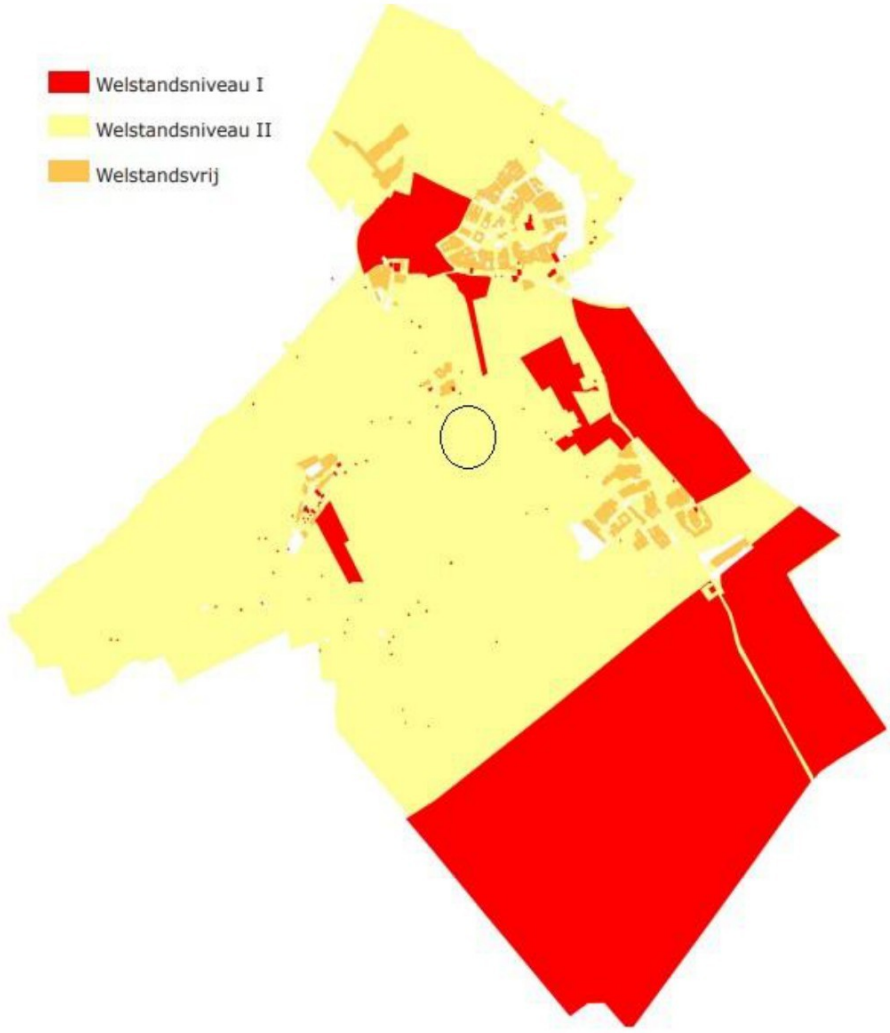
3.4.5 Welstandsnota

De gemeenteraad van Elburg heeft op 25 november 2013 de Welstandsnota vastgesteld. In de nota is het welstandsbeleid van de gemeente Elburg beschreven en zijn zowel gebiedsgerichte als algemene welstandscriteria geformuleerd. In de welstandsnota worden 20 deelgebieden onderscheiden. Het plangebied is gelegen in deelgebied: 15 BP buitengebied.

Afbeelding 3.3: *Indeling in deelgebieden (Bron: Welstandsnota Elburg, plangebied-zwarte cirkel)*

Aan elk deelgebied is een welstandsniveau toegekend. Er wordt onderscheid gemaakt in drie welstandsniveau's, te weten:

- 'Welstandsniveau I, Zware toetsing';
- 'Welstandsniveau II, Reguliere toetsing';
- 'Welstandsvrij'.



Afbeelding 3.4: *Welstandsniveaus (zwarte stip = plangebied)*

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor welstandsniveau II geldt. Welstandsniveau II is bedoeld voor die gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente bezien geen zware toetsing nodig hebben.

Het buitengebied in Elburg is van grote waarde. Het overgangsgebied, de grote landschappelijke en functionele diversiteit maakt het tot een attractief gebied zowel voor permanente vestiging als voor recreatie. Het beleid is bij ontwikkelingen binnen dit gebied er op gericht op behoud van deze kwaliteiten. In de openheid van het landschap kan een kleine verstoring al grote afbreuk doen aan de beleving van het geheel.

De welstandsbeoordeling richt zich op het handhaven of gericht veranderen en verbeteren van de basiskwaliteit van het gebied.

Bij de toetsing wordt gelet op:

- Relatie met de omgeving.
- Bouwwerk op zichzelf.
- Detaillering waar van essentieel belang.

In mei 2024 geeft Het Oversticht (welstand), vanuit stedenbouw, landschap en welstand het volgende

aan:

- Door de voorgestelde positionering van de nieuwe woningen met bijgebouwen, de ontsluiting en locatie van de parkeerplaatsen ontstaat er een compacte opzet die past in deze landschappelijke context en bij de bestaande bebouwing. Wanneer de achterste woning een kwartslag gedraaid wordt, ontstaat er een minder breed ¡¥front¡¦ naar de straatzijde en een (mooie) relatie met de bomenrij aan de rechterzijde. Een verdraaiing van het volume, met de nok haaks op de Nagenhoudsweg, heeft de voorkeur.
- Goot- en bouwhoogte voor woningen en bijgebouwen overeenkomstig (bestemmingsplanbepalingen voor) de bestaande woningen en bijgebouwen.
- De landschappelijke inpassing vraagt nog aandacht en aanvulling. Er moet rekening gehouden worden met de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap en gemeentelijk landschapsbeleid. Zo wordt op de visiekaart van de groene wiggen/LOP een groene structuur langs de Nagelhoudsweg aangegeven. Voor de gevraagde verbetering op het gebied van landschap zou een landschapsplan gemaakt moeten worden door een landschapsdeskundige/landschapsarchitect, op basis van het gemeentelijke beleid en rekening houdend met de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap. Daarbij zou ook het terreininrichtingsplan voor de woningen meegenomen moeten worden, waarbij onder meer ingegaan wordt op de tuininrichting en de erfverharding.
- Voor wat betreft de verschijningsvorm/architectuur van de woningen is de welstandsnota van toepassing. Gelet op de moodboards wordt het volgende opgemerkt: De woning aan de straatzijde zou in het beeld vanaf de straat - een relatie moeten aangaan met de bestaande woningen. Hiervoor ligt toepassing van overwegend metselwerk voor de hand. Een eigentijdse uitwerking is wel denkbaar, wanneer er aan de straatzijde maar wel sprake is van een afstemming op de bestaande woningen. Aan de achterzijde is meer openheid, met een landelijk karakter.

Aangezien er nu nog niet bekend is wie de kopers van de nieuw te bouwen woningen zijn, kan het bouwplan nog niet worden voorgelegd aan Het Oversticht. Het bouwplan wordt daarom t.z.t. voorgelegd aan Het Oversticht, waarbij bovenstaand het uitgangspunt zal zijn.

3.4.6 Parkeernota

Voor de gemeentelijke parkeerregeling gelden de in september 2014 vastgestelde (inter)gemeentelijke Parkeernota en de door burgemeester en wethouders vastgestelde ‘Nadere regels parkeernormen en hoogte financiële voorwaarde’.

Voor parkeren geldt als uitgangspunt dat op eigen erf geparkeerd moet worden. Een bouwplan wordt getoetst aan de algemene bouwregels, waarin de eis is opgenomen voor voldoende parkeervoorzieningen. Het parkeerbeleid is in veel bestemmingsplannen geregeld met een verwijzing naar het Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte van de gemeente Elburg. Op die manier beschikt(e) de gemeente Elburg over de mogelijkheid om bij ruimtelijke ontwikkelingen eisen te stellen aan het parkeren. Het parkeren wordt beschreven in paragraaf 4.9.

3.4.7 Duurzaamheidsbeleid (DGO)

Binnen heel Nederland, en ook binnen de gemeente Elburg, ligt er steeds meer druk op de invulling van de openbare ruimte; steeds meer opgaven moeten landen in een gebied. De vraag is hoe we kunnen zorgen voor het verantwoord integreren van de opgaven in het plangebied zonder dat het ten koste gaat van de hoofdopgaven van de planontwikkeling. De leidraad voor duurzame gebiedsontwikkeling draagt hieraan bij. Het bundelt diverse beleidsdoelen, zorgt voor iintegrale gebiedsontwikkeling en kan synergie tussen verschillende duurzaamheidsthema's opleveren.

De gemeente Elburg werkt aan het realiseren van een duurzame en toekomstbestendige gemeente, met opgaven rondom energie- en warmtetransitie, klimaatadaptatie, mobiliteit en circulair bouwen.

In het Programma Duurzaamheid 2022-2025 is daarom opgenomen dat we een leidraad voor duurzame gebiedsontwikkeling (DGO-leidraad) zouden opstellen: een document dat de uitdaging aangaat om de duurzaamheidsthema's te concretiseren. Een hulpmiddel voor het maken van inhoudelijke keuzes; door ons systematisch en consistent uitspraken te laten doen over de duurzaamheidsonderwerpen in de planontwikkeling. Via vier thema's (energietransitie, mobiliteit, klimaatadaptatie en circulair bouwen) vertaalt de leidraad de ambities/ons beleid in (ontwerp)principes, die uiteindelijk weer worden omgezet naar concrete eisen en wensen. Van abstracte ambities naar concrete afspraken, integraal en over de volledige breedte van duurzaamheid (zie 4.15).

Hoofdstuk 4 Aspecten fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk wordt beschreven op welke manier bij de voorgenomen activiteiten rekening is gehouden met diverse aspecten uit de fysieke leefomgeving om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor een aantal aspecten zijn nadere onderzoeken uitgevoerd. De resultaten van deze onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlage aan deze ruimtelijke motivering toegevoegd.

4.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Gemeenten moeten in hun omgevingsplan rekening houden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening is gehouden met binnen of buiten de locatie van de activiteit aanwezige archeologische of cultuurhistorische waarde. Gezien de aspecten archeologie en cultuurhistorie vaak met elkaar verweven zijn, worden deze hier gezamenlijk besproken.

4.1.1 (Wettelijk) kader

Bij het beschermen van cultureel erfgoed in het omgevingsplan moet rekening worden gehouden met bepaalde uitgangspunten. Het Rijk geeft hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze gaan over:

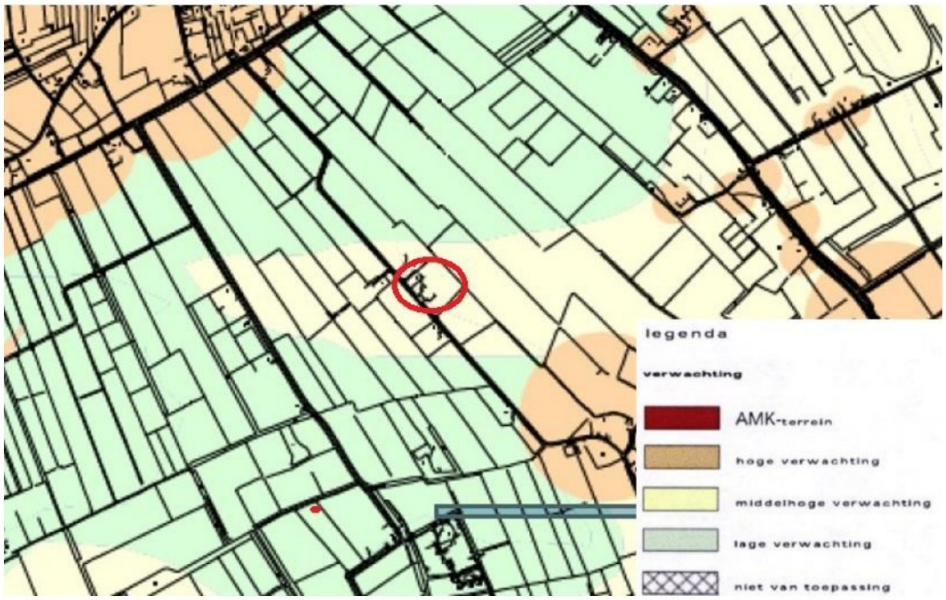
- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.1.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen monumenten, karakteristieke bouwwerken of andere cultuurhistorische waarden aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt derhalve geen belemmering voor de vaststelling van dit plan.

4.1.3 Archeologie

Volgens de archeologische beleidskaart van de gemeente Elburg geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting (dekzandwelving).



Afbeelding 4.1: *Uitsnede archeologische beleidskaart (plangebied rode cirkel*

Hiervoor geldt dat bij bodemingrepen groter dan 500 m^2 en dieper dan 50 cm er archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Het feit dat de stal uit circa 2000 stamt en voorzien is van een betonnen vloer, zal de bodem bij de aanleg flink geroerd zijn heeft de regio-archeoloog aangegeven dat er geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

4.1.4 Conclusie

Archeologie is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

Ook voor het vrijgegeven plangebied bestaat altijd de mogelijkheid dat er tijdens graafwerkzaamheden toch losse sporen en vondsten worden aangetroffen. Op grond van artikel 5.10 van de Erfgoedwet, dient zo spoedig mogelijk melding te worden gemaakt van de vondst bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed.

4.2 Bodemkwaliteit

4.2.1 Algemeen

Wanneer ontwikkelingen plaatsvinden m.b.t. de fysieke leefomgeving is het van belang om te weten of de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en/of activiteit. De bodemkwaliteit mag geen gezondheidsrisico opleveren voor gebruikers van de bodem. In deze paragraaf wordt omschreven hoe bij voorliggend project rekening zal worden gehouden met het aspect bodem.

Voor het toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie moet worden getoetst aan paragraaf 5.1.4.5.1 van het Bkl. Deze paragraaf bevat regels voor het tegengaan van bouwen op verontreinigde bodem. De instructieregels zijn mede gesteld met het oog op het beschermen van de gezondheid en van het milieu, in het bijzonder van de bodemkwaliteit. Een bodemgevoelige locatie is in ieder geval een locatie waarop een bodemgevoelig gebouw is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Tot een bodemgevoelige locatie hoort ook een aaneengesloten terrein direct grenzend aan een bodemgevoelig gebouw.

Uit artikel 5.89g van het Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op o.a. een bodemgevoelig gebouw en definieert het als een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Deze paragraaf is niet van toepassing op bijbehorende bouwwerken tot 50 m².

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

4.2.2 Situatie plangebied

In november 2024 is door Eco Reest een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om een indruk te verkrijgen omtrent de eventuele aanwezigheid van verontreinigingen in de grond en in het grondwater van het onderzoeksterrein. Dit gebeurt teneinde te bepalen of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen bestaan voor het toekomstige gebruik van de locatie (zie Bijlage 2).

De bodemonderzoeksstrategie is opgesteld conform de geldende NEN normen en protocollen. De veldwerkzaamheden en laboratorium werkzaamheden zijn uitgevoerd volgens de actuele beoordelingsrichtlijn en accreditatieschema.

Uit de veldwerkzaamheden blijkt dat de bodem van de onderzochte locatie opgebouwd is uit matig fijn zand tot 2,5 m-mv (eind boordiepte). Het grondwaterniveau is tijdens het onderzoek vastgesteld op 0,82 m-mv.

Tijdens het veldwerk zijn geen voor het onderzoek van belang zijnde waarnemingen naar voren gekomen.

Bij de beoordeling van het terrein en het opgeboorde materiaal is ook speciaal gelet op asbest(houdende) materialen. Deze zijn zintuiglijk niet op de bodem en in het opgeboorde materiaal ter plaatse van het onderzoeksterrein waargenomen.

Uit de chemische analyses is het volgende naar voren gekomen:

Grond

In het mengmonster van de bovengrond van een aantal meetpunten is een licht verhoogde concentratie aan kobalt gemeten boven de achtergrondwaarde.

In de andere twee mengmonsters zijn geen van de geanalyseerde parameters boven de achtergrondwaarden en/of detectiegrenzen gemeten.

Grondwater

In het grondwater zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde concentratie gemeten.

4.2.3 Conclusie

Gezien de aard en de concentraties van de aangetoonde parameters in relatie tot de toekomstige bestemming van het terrein, zijn er geen verhoogde risico's voor de volksgezondheid en/of het milieu op basis van de aangetoonde milieuhygiënische bodemkwaliteit, te verwachten. De resultaten van het onderzoek vormen dan ook geen aanleiding tot nader onderzoek en zijn geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein.

4.3 Ecologie

4.3.1 Inleiding

Wettelijk kader

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn diverse regels ter bescherming van de natuur opgenomen. Deze regels komen grotendeels overeen met de regels die zijn opgenomen in de voormalige Wet natuurbescherming. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van plant- en diersoorten (waaronder vogels) en regels ter bescherming van houtopstanden.
Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

Gebiedsbescherming
De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000-gebieden. De minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit wijst de Natura 2000-gebieden aan. Op grond van artikel 2.43 Omgevingswet legt hij ook de instandhoudingsdoelstellingen vast. Dit gebeurt in een aanwijzingsbesluit. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten, afzonderlijk of in combinatie met andere plannen of projecten, mogelijkerwijs significante effecten optreden, dienen deze bij de voorbereiding van een omgevingsplan in kaart te worden gebracht en beoordeeld. Natura 2000-gebieden hebben een externe werking, zodat ook ingrepen die buiten deze gebieden plaatsvinden en verstoring kunnen veroorzaken, moeten worden getoetst op het effect van de ingreep op soorten en habitats. Een omgevingsplan dat significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied kan alleen worden vastgesteld indien uit een passende beoordeling de zekerheid is verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van het gebied niet zal aantasten. Indien deze zekerheid niet is verkregen, kan het plan worden vastgesteld, indien wordt voldaan aan de volgende drie voorwaarden:

1. Alternatieve oplossingen zijn niet voorhanden;
2. Het plan is nodig om dwingende redenen van groot openbaar belang, met inbegrip van redenen van sociale of economische aard; en
3. De noodzakelijke compenserende maatregelen worden getroffen om te waarborgen dat de algehele samenhang van het Natura 2000-netwerk bewaard blijft.

In afdeling 8.6 Bkl staat het beoordelingskader voor de omgevingsvergunning voor Natura

2000-activiteiten.

Stikstof
Stikstofdepositie is geregeld in de Wet van 18 december 2019, houdende regels voor de aanpak van de stikstofproblematiek in relatie tot natuur (Spoedwet aanpak stikstof).

Soortenbescherming
Onder de Ow zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het Natuurnetwerk Nederland. Dit vorm krijgen in wet- en regelgeving, maar in fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Ow zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hiervoor actief beleid voeren. Gedacht kan worden aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.
Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

4.3.2 Situatie plangebied

In juli 2025 is door Ecofect een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd, om inzicht te verschaffen of de geplande uit te voeren werkzaamheden conflicteren met de Omgevingswet (zie Bijlage 3).

Uit het onderzoek blijkt:

<u>Gebiedsbescherming</u>

Natura 2000

Het plangebied ligt nabij het Natura 2000-gebied Veluwe op een afstand van bijna 2 km.

Gezien de (effect) afstand tot het Natura 2000-gebied, in relatie tot de geplande ontwikkelingen, worden er geen significante invloeden op de beschermde natuurwaarden of aangewezen (beheer)doelstellingen door effecten zoals licht, trilling geluid enz. verwacht. Een voortoets Natura 2000 wordt niet noodzakelijk geacht.

Met betrekking tot de bepaling van mogelijke nadelige gevolgen als gevolg van de depositie van stikstof, is er met betrekking tot de toetsing van Natura 2000-activiteiten in de wet een verplichting opgenomen tot het gebruik van Aerius Calculator (artikel 4.15 Or).

In relatie tot de geplande ontwikkelingen wordt er mogelijk stikstofdepositie verwacht in de aanleg- en nieuwe gebruiksfase. Een Aeriusberekening wordt noodzakelijk geacht.

In januari 2026 is door Ecofect een stikstofonderzoek uitgevoerd (zie Bijlage 4). Naar aanleiding van het uitgevoerde onderzoek, en de daarbij behorende berekeningen, kan worden geconcludeerd dat voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase de grenswaarde van de stikstofdepositie op beschermde natuurgebieden van 0,00 mol/ha/j niet wordt overschreden. Dit houdt in dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect stikstof voor de aanlegfase en de nieuwe gebruiksfase.

Er is geen vergunning ten aanzien van de Omgevingswet, onderdeel gebiedsbescherming, nodig.

Natuurnetwerk Nederland

De planlocatie is gelegen buiten de Groene ontwikkelingszone en het Gelders Natuurnetwerk Nederland. Aangezien het plangebied buiten het Natuurnetwerk valt wordt het niet noodzakelijk geacht dat een verdere toetsing, in de vorm van ja, mits toets, aan de orde is.

Nationaal landschap

De planlocatie is wel gelegen in het Nationaal landschap deelgebied Randmeerkust. De Gelderse Omgevingsverordening omvat algemene regels ter bescherming van het landschap. Er dient onderbouwd te worden of met de geplande ontwikkeling de aanwezige kernkwaliteiten geschaad / aangetast worden.

In december 2024 is door Ecofect toetsing Nationaal Landschap uitgevoerd (zie Bijlage 5).

Hieruit blijkt dat vanwege het feit dat de ontwikkelingen grotendeels plaats vinden binnen het huidige bouwvlak er geen sprake is van aantasting van de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap. Structuren die bij de kernkwaliteiten van het Nationaal landschap passen, worden versterkt door het aanbrengen van een inheemse bomenrij of struweel rondom de kavels. De planontwikkeling leidt niet tot verstoring van de landschappelijke waarden, zoals de openheid van het agrarisch gebied, de kenmerkende natuur- en cultuurhistorische elementen, of de ecologische functies die het gebied ondersteunen. Hierdoor blijft het oorspronkelijke landschap in stand en worden de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aangetast.

Omdat kernkwaliteiten gewaarborgd blijven zijn wettelijke consequenties met betrekking op het Nationaal landschap niet aan de orde.

Soortbescherming

Flora

Het perceel is nauwkeurig onderzocht op inheemse en uitheemse beschermde vegetatie. Er zijn geen (groeiplaatsen van) beschermde soorten, zoals korstmossen, orchissen en vaatplanten aangetroffen. Ook de geraadpleegde databanken geven geen aanwijzingen naar beschermde soorten op de projectlocatie. Er zijn geen schadelijke handelingen flora & fauna activiteit in het kader van de Omgevingswet.

Vogels

Ten aanzien van vogels worden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht.

Vleermuizen

Ten aanzien van vleermuizen worden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht. Nader onderzoek vleermuizen wordt niet noodzakelijk geacht.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaste verblijfplaatsen van overige zoogdieren die zijn opgenomen op Habitatrichtlijn en de Verdragen van Bern en Bonn aangetroffen. Ten aanzien van zoogdieren worden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht.

Overige soorten

Ten aanzien van overige soorten worden geen schadelijke handelingen flora en fauna activiteit zoals bedoeld in de Omgevingswet verwacht.

Houtopstanden

Op de planlocatie worden geen bomen gekapt zoals bedoeld in het onderdeel houtopstanden van de Omgevingswet. Overtreding op dit onderdeel Omgevingswet is niet aan de orde.

Specifieke zorgplicht

Ten alle tijden geldt bij het uitvoeren van flora- en fauna-activiteiten dient de initiatiefnemer / uitvoerder van de activiteit te kunnen aantonen hoe tegemoetgekomen wordt aan de specifieke zorgplicht (art. 11.27, Bal).

4.3.3 Conclusie

Het aspect ecologie heeft geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.4 Omgevingsveiligheid

4.4.1 Algemeen

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. De hoofdlijnen van het (wettelijk) kader voor de omgevingsveiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving;
- het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor);
- buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in
- het Besluit activiteiten leefomgeving;
- windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen kunnen worden opgenomen in de omgevingsvergunning.

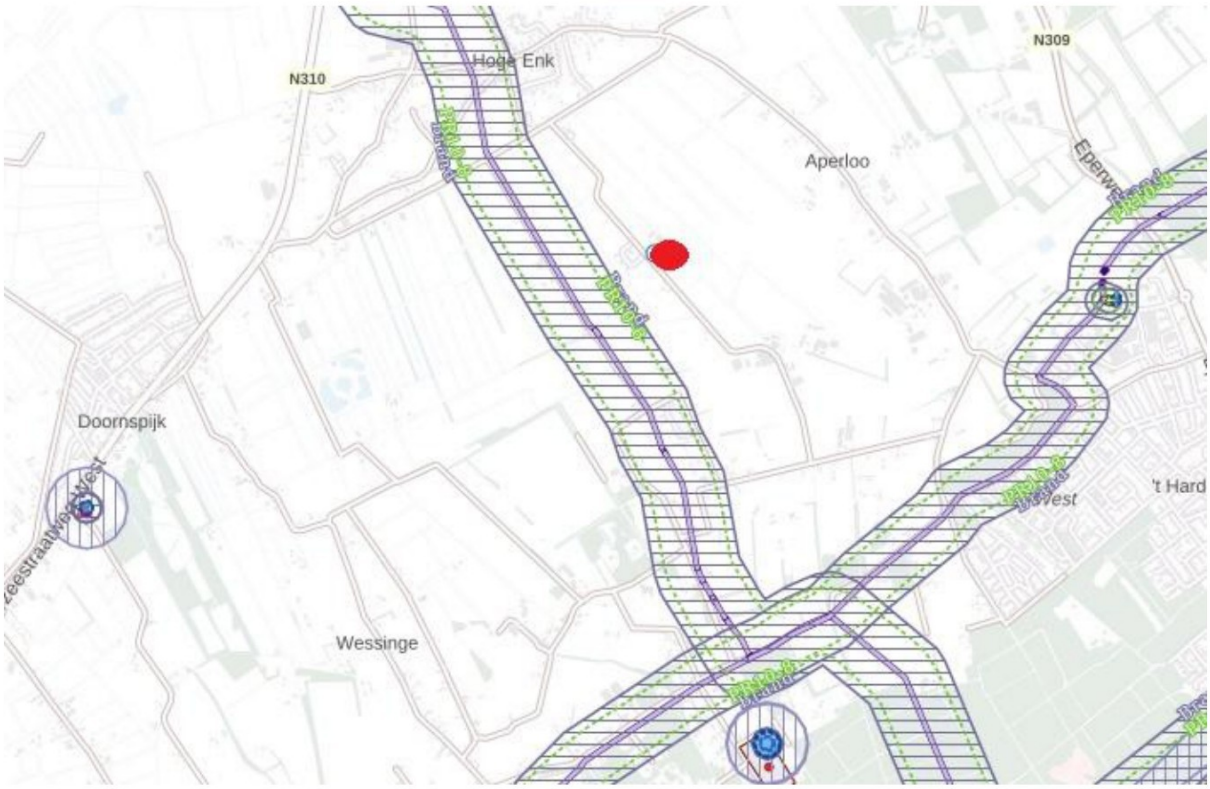
Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen

voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

4.4.2 Situatie plangebied

Woningen zijn geen risico-veroorzakende inrichting. Echter, woningen worden wel aangemerkt als een (beperkt) kwetsbaar object, zodat wel beoordeeld dient te worden of er risicogevoelige inrichtingen dan wel zones aanwezig zijn waarbinnen het perceel valt. Hiertoe is een check uitgevoerd op de risicokaart.



Afbeelding 4.2: *Uitsnede risicokaart*

Risicovolle bedrijven

Binnen de beoogde bestemming “wonen” passen geen risicovolle activiteiten, zoals Bevi-activiteiten. Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet ligt binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting of de veiligheidsafstanden van andere stationaire risicobronnen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege risicovolle inrichtingen.

De Veiligheidsregio geeft veelal het volgende aan: in dit geval kan onderstaande verantwoordingstekst worden gehanteerd. Relevant hierbij is ook dat het ruimtelijke besluit geen betrekking heeft op het mogelijk maken van een (nog niet aanwezig) " bijzonder kwetsbare object", bestemd voor verminderd zelfredzame personen.

Bestrijdbaarheid van de omvang van een ramp of zwaar ongeval

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, zal de brandweer inzetten op het beperken of voorkomen van effecten. Deze inzet zal voornamelijk plaatsvinden bij de bron. De brandweer richt zich dan niet direct op het bestrijden van effecten in of nabij het plangebied. De mogelijkheden voor bestrijdbaarheid worden daarom niet verder in beschouwing genomen.

Mogelijkheden tot zelfredzaamheid

Bij een calamiteit, waarbij toxische stoffen (kunnen) vrijkomen, is het belangrijk dat de aanwezigen in het plangebied worden geïnformeerd hoe te handelen bij dat incident. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde waarschuwings- en alarmeringspalen (WAS-palen) of NL-alert.

Bij het genoemde incidentscenario is het advies om te schuilen in een gebouw en de ramen, deuren en ventilatieopeningen te sluiten. In het plangebied zijn voldoende mogelijkheden aanwezig om dit advies tijdig op te volgen.

Buisleidingen

Uit de regionale signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van relevante buisleidingen voor aardgas en vloeibare brandstoffen. Hierdoor is geen verantwoording van het groepsrisico nodig vanwege buisleidingen.

4.4.3 Conclusie

Een en ander brengt met zich mee dat het project in overeenstemming is met wet- en regelgeving inzake omgevingsveiligheid.

4.5 Geluid

4.5.1 Algemeen

Veel activiteiten in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid; ze veroorzaken geluid(hinder) of worden eraan blootgesteld. Daarom worden er regels gesteld aan geluid. Deze regels gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen enerzijds en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en locaties anderzijds. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect geluid.

Geluidsgevoelige gebouwen

In artikel 3.20 van het Bkl zijn de geluidsgevoelige gebouwen aangewezen. Het betreft gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat een woonfunctie heeft. De geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond de woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen de voorgevel, zijgevel en achtergevel.

Onder geluidgevoelige gebouwen wordt verstaan:

- woningen;
- onderwijsgebouwen (behoudens voorzieningen zoals een gymnastieklokaal);
- ziekenhuizen en verpleeghuizen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen zoals verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra, poliklinieken, medische kleuterdagverblijven, etc.

Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

Paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl gaat over het toelaten van een nieuw geluidgevoelig gebouw bij wegen, spoorwegen en industrieterreinen alsook het geluid veroorzaakt door wegen, spoorwegen en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen gelegen binnen een geluidaandachtsgebied.

Een geluidaandachtsgebied is een locatie langs een weg, spoorweg of rond een industrieterrein waarbinnen het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde zoals opgenomen in de tabel in artikel 5.78t van het Bkl. Mocht er door een gemeente nog geen geluidaandachtsgebied in het omgevingsplan zijn opgenomen, dan gelden de afstanden uit artikel 17.5 Omgevingsregeling:

- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken en een maximumsnelheid van 30 km/u of minder: 100 meter;
- voor een weg, bestaande uit een of twee rijstroken, waarvoor een onbekende maximumsnelheid van meer dan 30 km/u geldt, en een spoorweg, bestaande uit een of twee sporen: 200 meter;
- voor een weg, bestaande uit drie of meer rijstroken, en een spoorweg, bestaande uit drie of meer sporen: 350 meter.

In het Bkl zijn eisen gesteld aan de maximaal toelaatbare geluidbelasting op de gevel van een geluidgevoelig gebouw. In onderstaande tabel zijn de standaardwaarden en grenswaarden

weergegeven.

Tabel 5.78t: Standaardwaarde geluidgevoelige gebouwen

Geluidbronsoort	**Standaardwaarde**
Provinciale wegen Rijkswegen	50 L_{den}
Gemeentewegen Waterschapswegen	53 L_{den}
Lokale spoorwegen Hoofdspoorwegen	55 L_{den}
Industrieterreinen	50 L_{den} 40 L_{night}

Een nieuw geluidgevoelig gebouw kan zonder meer worden toegelaten als het geluid niet hoger is dan de standaardwaarden. Meer geluid dan de standaardwaarde kan echter als aanvaardbaar beoordeeld worden (artikel 5.78u tot en met 5.78ad Bkl). Een grenswaarde is een uiterste grens waar niet van mag worden afgeweken.

Bij geluid tussen de standaardwaarde en de grenswaarde zal beschouwd moeten worden welke maatregelen mogelijk zijn om de geluidbelasting te verlagen tot de standaardwaarden. Het bevoegd gezag kan alleen geluid tot en met de grenswaarde op de gevel van een geluidgevoelig gebouw toestaan als ze:

1. geluidbeperkende maatregelen niet mogelijk zijn;
2. de overschrijding van de standaardwaarde zoveel mogelijk beperkt zijn door het treffen van geluidbeperkende maatregelen;
3. bij voorwaarde 1 en 2 geluidbeperkende maatregelen overwogen zijn die financieel doelmatig en tegen het treffen geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard bestaan;
4. het gecumuleerd geluid de grenswaarde niet overschrijdt;
5. het gezamenlijke geluid is bepaald en de grenswaarde niet overschrijdt;
6. besluit tot het treffen van geluidwerende maatregelen.

Er zal bij de voorbereiding van een omgevingsplan of omgevingsvergunning, onderzoek moeten worden gedaan naar de geluidbelasting op de gevels van geluidgevoelige objecten, wanneer deze zich binnen het geluidaandachtsgebied van een industrieterrein, wegen en/of spoorwegen bevinden.

<u>Geluid door activiteiten</u>

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder paragraaf 5.1.4.2.1 zijn regels voor het aspect geluid opgenomen die gelden voor milieubelastende activiteiten die geluid voortbrengen. Deze instructieregels zijn van toepassing op het moment dat een plan op een ocatie een geluidbelastende activiteit of een geluidgevoelig gebouw planologisch mogelijk maakt. Daarmee gelden de instructieregels zowel bij het toestaan van de activiteit, als bij het toestaan van geluidgevoelige gebouwen in de nabijheid van de activiteit.

Met uitzondering van het geluid van woonactiviteiten, zijn de instructieregels van deze paragraaf van toepassing op het geluid van alle denkbare activiteiten. Het gaat hierbij niet alleen om geluid van bedrijven en/of instellingen, maar bijvoorbeeld ook geluid afkomstig van locaties waar openbare voorzieningen zijn voorzien, zoals groen of speeltuinen. De instructieregels zijn ook van toepassing op geluid afkomstig van een locatie waar woningen met een bedrijf aan huis zijn toegelaten. Dat betekent dat het geluid dat afkomstig is van het wonen niet wordt beoordeeld, maar het geluid van de bedrijfsmatige activiteiten wel.

De instructieregels zijn niet van toepassing op tijdelijk gebouwen (minder dan 10 jaar) en op geluid afkomstig van doorgaand verkeer op wegen en spoorwegen

4.5.2 Situatie plangebied

Wegverkeerslawaai

De gemeente en de Omgevingsdienst Veluwe beschikken niet over een verkeerslawaaimodel. De Omgevingsdienst Veluwe heeft over deze zaak van 30 mei 2024 / aangepast advies 6 juni 2024, het volgende m.b.t. wegverkeerslawaai aangegeven:

Indien de gemeente aangeeft dat de verkeersintensiteit van de Nagelhoudsweg minder dan 1.000 mvt/etm bedraagt is akoestisch onderzoek niet nodig zolang de nieuwe woningen niet dichterbij de weg komen dan nu aangegeven staat in de aanvraag

Gezien dit advies, de locatie in het buitengebied en het wegbeeld (1 smalle asfaltstrook), welke enkel een paar aanliggende bedrijven ontsluit, is het niet te verwachten dat er meer dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal rijden over de Nagelhoudsweg.

Een akoestisch onderzoek qua wegverkeerslawaai is dan ook niet nodig..

Spoorweglawaai

Het dichtsbijzijnde spoor is gelegen op een afstand van circa 3 km en valt buiten het geluidsaandachtgebied. Een onderzoek is niet nodig.

Industrielawaai

Binnen een straal van 1,5 km is geen industrieterrein aanwezig, Een onderzoek is niet nodig.

4.5.3 Conclusie

Het aspect geluid is geen belemmering voor de realisatie van de twee vrijstaande woningen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Algemeen

Ter bescherming van de gezondheid zijn onder paragraaf 5.1.4.1 van het Bkl instructieregels opgenomen voor de luchtkwaliteit. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in zogeheten aandachtsgebieden, dit zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide of fijnstof.

In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied. Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden.

Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het andachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Het gaat in zulke gevallen om activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben (bijvoorbeeld verkeer of bedrijfsemissies). Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging;

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO2) of fijnstof- (PM10) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving Voor vergunningplichtige milieubelastende activiteiten heeft het rijk beoordelingsregels over emissies naar de lucht en de beoordeling van de luchtkwaliteit opgenomen in het Bkl. De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden;
- ammoniakemissies van veehouderijen;
- geologische opslag van CO2.

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 ug/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. In artikel 5.54 staan standaardgevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een plan binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen valt, is het alsnog mogelijk om via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden. Een andere manier om aannemelijk te maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt is een kwalitatieve berekening. Met de NIBM-tool kan bekeken worden of een project in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

4.6.2 Situatie plangebied

In paragraaf 4.6.1 zijn voorbeelden van de lijst met categorieën van gevallen opgenomen, die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Gelet op de aard en omvang van de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in vergelijking met de voorgenoemde categorieën, kan worden aangenomen dat voorliggende ontwikkeling 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Het vorenstaande wordt tevens bevestigd door de NIBM-tool. De toename van het aantal verkeersbewegingen is berekend op 8 verkeersbewegingen per weekdag. Op basis hiervan is een berekening gemaakt met de NIBM-tool, waarvan het resultaat in afbeelding 4.3 is weergegeven. Opgemerkt wordt dat het aandeel vrachtverkeer op 0,1% is gezet, aangezien het voornemen uitsluitend de functie ‘wonen’ betreft. In de NIBM-tool is uitgegaan van 2 extra woningen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit,

	Jaar van planrealisatie	2026
Extra verkeer als gevolg van het plan		
	Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	16
	Aandeel vrachtverkeer	0,1%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO_2 in µg/m^3	**0,01**
	PM_{10} in µg/m^3	**0,00**
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m^3		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Afbeelding 4.3: *NIBM tool*

Berekening NIBM-tool luchtkwaliteit

Uit de berekening blijkt dat voorliggend plan 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging.

Regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit

Fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. De regels en grenswaarden voor luchtkwaliteit staan in de Wet milieubeheer (Wm), titel 5.2: luchtkwaliteitseisen.

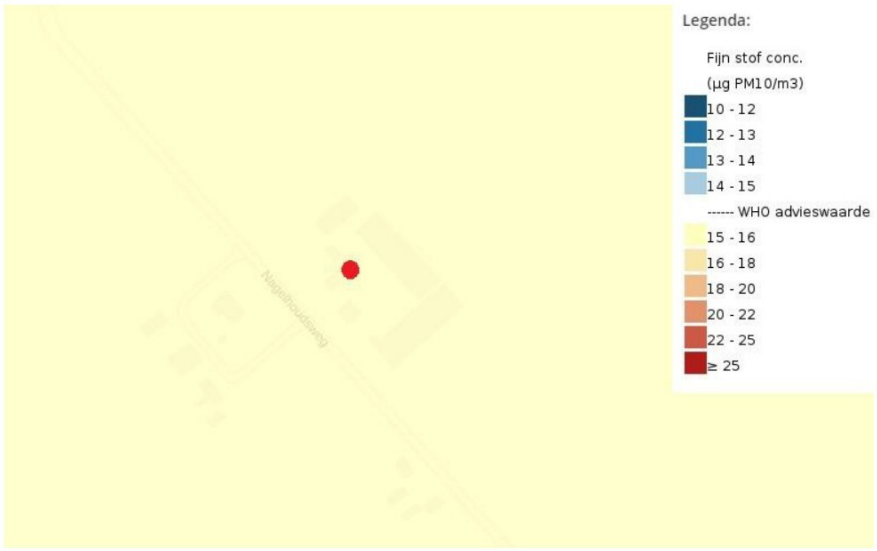
Voor ruimtelijke projecten geldt uiteraard het principe van een goede ruimtelijke ordening. Voor luchtkwaliteit kan dit betekenen: de meest kwetsbare groep op de minst vervuilde plek.

Fijnstof (PM10) grenswaarde 40 µg/m^3

Fijnstof (PM2,5) grenswaarde 20 µg/m^3

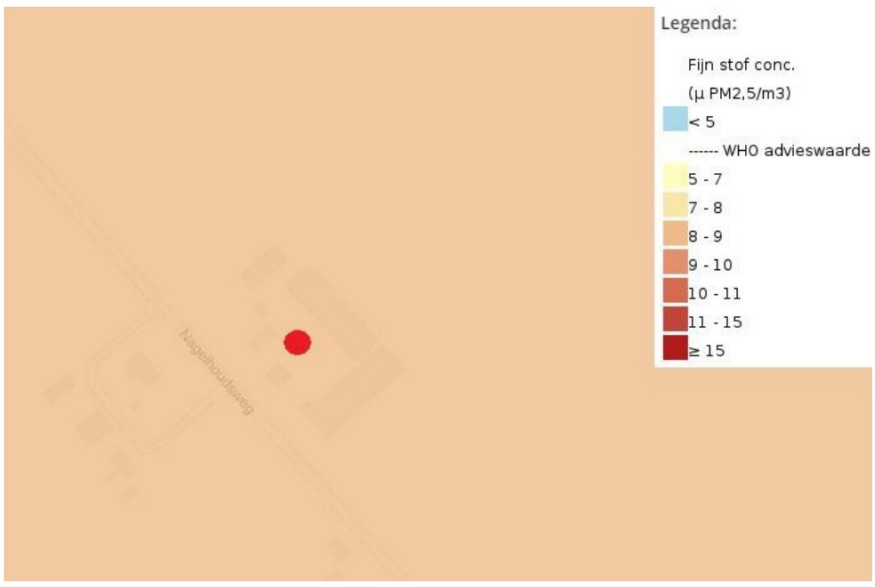
Stikstofdioxide (NO2) grenswaarde 40 µg/m^3

<u>Fijnstof (PM10)</u>



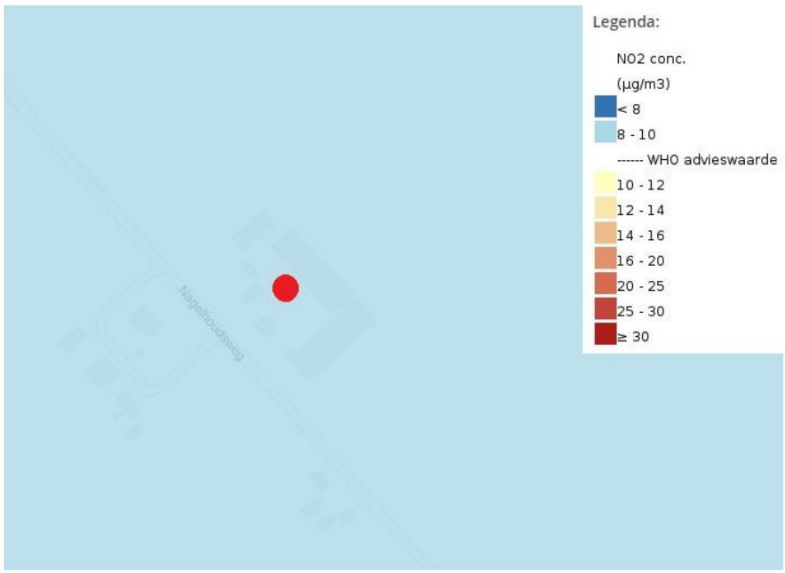
Uit voorgaande afbeelding blijkt dat de waarde 15-16 is en dus ruimschoots onder grenswaarde 40 µg/m^3 blijft.

<u>Fijnstof (PM2,5)</u>



Uit voorgaande afbeelding blijkt dat de waarde 8-9 is en dus ruimschoots onder grenswaarde 20 µg/m^3 blijft.

Stikstofdioxide (NO2)



Uit voorgaande afbeelding blijkt dat de waarde 8-10 is en dus ruimschoots onder grenswaarde 40 µg/m^3 blijft.

4.6.3 Conclusie

De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

4.7 Milieubelastende activiteiten

4.7.1 Algemeen

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

Relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk en buitengebied	Richtafstanden tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De gegeven richtafstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Ze moeten daarom gemotiveerd worden toegepast. Dit betekent dat geringe afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

4.7.2 Gebiedstypen

In de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' wordt een tweetal gebiedstypen onderscheiden; 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Overige functies komen vrijwel niet voor. Langs de randen is weinig verstoring van verkeer.

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor bijvoorbeeld geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

4.7.3 Situatie plangebied

In maart 2025 is door Geluid Plus een akoestisch onderzoek uitgevoerd (zie **Bijlage 6)** naar de geluidemissie van de caravanstalling om aan te tonen dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Bij het toelaten van één (milieubelastende) activiteit nabij een geluidgevoelig gebouw wordt erin voorzien dat het geluid aanvaardbaar is op een geluidgevoelig gebouw. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat er voor zowel de bestaande als nieuw te realiseren woningen wordt voldaan aan de regels van het omgevingsplan. Hiermee kan gesteld worden dat de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.7.4 Conclusie

Er zijn geen milieubelastende activiteiten die een belemmering vormen voor de omzetting van de twee bestaande bedrijfswoningen naar reguliere woningen en de twee nieuwe vrijstaande woningen. De aanwezige actieve milieuvergunningen worden ingetrokken.

4.8 Water

4.8.1 Algemeen

<u>Wettelijk kader</u>

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

- het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
- het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
- het ontplooien van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit de Bruidsschat van belang met betrekking tot het lozen van (industrieel) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de Bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodig aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

<u>Waterbeleid</u>

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied).

Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een ‘goede ecologische’ toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een ‘goed ecologisch potentieel’ (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 28 maart 2022 is het Nationaal Water Programma 2022-2027 vastgesteld. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Het Nationaal Water Programma 2022-2027 geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland op dit moment voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor 3 hoofdambities van dit NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta.
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta.
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

In Nederland komen veel opgaven voor de leefomgeving bij elkaar op een klein oppervlak. Niet alles kan, soms moeten keuzes worden gemaakt. Daarvoor zijn in het NWP een aantal afwegingsprincipes voor het waterbeleid en beheer opgenomen.

BOP 2022-2027 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Blauw Omgevingsprogramma (BOP) is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe voor de planperiode 2022-2027. Het gebied, de maatschappelijke thema's en samenwerking met partners zijn meer centraal gezet dan in voorgaande waterbeheerprogramma's. Het waterbeheerprogramma is een kerninstrument onder de Omgevingswet en bevat naast de verplichte onderdelen van het programma (zoals Kader Richtlijn Water (KRW), Richtlijn Overstromings Risico's (ROR), zwemwaterrichtlijn) ook een niet verplicht deel. Het BOP is daarmee het wettelijk instrument van het waterschap om de doelen voor de middellange termijn vast te leggen. In het BOP worden doelen uit de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050) doorvertaald naar gebiedsgerichte doelen. De hoofddoelen van het BOP zijn hieronder kort beschreven.

Waterveiligheid

Een zo goed mogelijke bescherming tegen overstromingen volgens de wettelijke normen.

Watersysteem

Een toekomstbestendig en klimaatrobuust grond- en oppervlaktewatersysteem, dat passend is ingericht naar de veranderende gebiedswensen.

Wonen en zuiveren

Een robuust proces voor het verwerken van extreme neerslag en inzameling van stedelijk en industrieel afvalwater in bebouwd gebied, tot aan het lozen van effluent in het watersysteem.

Circulaire economie

Volledig circulair opereren in 2050 door anders om te gaan met grondstoffen en goed samen te werken met partners en de omgeving.

<u>Energietransitie</u>

Het eerste energieneutrale waterschap van Nederland worden om een voorbeeld te zijn op het gebied van de energietransitie.

Doorwerking in plangebied

De bevindingen en resultaten van de watertoets zijn beschreven in de waterparagraaf 4.8.2.

4.8.2 Situatie plangebied

Watertoets

Zoals in voorgaande paragrafen uiteen is gezet, wordt in het moderne waterbeheer (waterbeheer 21e eeuw) gestreefd naar duurzame, veerkrachtige watersystemen met minimale risico's op wateroverlast of watertekorten. Belangrijk instrument hierbij is de watertoets, die sinds 1 november 2003 in ruimtelijke plannen is verankerd. In de toelichting op ruimtelijke plannen dient een waterparagraaf te worden opgenomen. Hierin wordt verslag gedaan van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie (watertoets).

In september 2024 is door EDOK-RO de watertoets ingevuld (zie Bijlage 7) . Op basis van deze digitale toets wordt geconcludeerd dat belangen van het waterschap met dit plan worden geraakt. Het waterschap Vallei & Veluwe heeft naar aanleiding hiervan aangegeven dat de normale procedure moet worden doorlopen. De normale procedure houdt in dat het waterschap een uitgangspuntennotitie toestuurt. Op 21 oktober 2024 heeft het waterschap het plan beoordeeld en gezien dat de c-watergang niet wordt gedempt en daarom de algemene adviezen voor een waterinclusieve bebouwing geldt.

Bij de bouw van de woningen woningen worden niet uitlogende materialen toegepast. De totale oppervlakte van verharding neemt door het plan af. Het hemelwater van de daken van de nieuwbouw wordt geïnfiltreerd in de bodem en vertraagd afgevoerd naar omliggende sloten.

Het vuilwater wordt aangesloten op het bestaande riool. Het realiseren van een infiltratie of berging voor het hemelwater gebeurt op eigen terrein, middels berekening zal worden aangetoond dat 87 mm per 24 uur geborgen kan worden.

4.8.3 Conclusie

Het aspect water is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.9 Verkeer en parkeren

Om te bepalen of het plan geen negatieve effecten heeft op omliggende wegen en de parkeersituatie, wordt in deze paragraaf de effecten beschreven van het plan op het verkeer en parkeersituatie. Voor parkeren wordt getoetst aan de voor het plangebied geldende parkeernormen.

4.9.1 Parkeren

Op basis van de parkeernota van de gemeente Elburg moeten bij elke vrijstaande koopwoning per woning 2,5 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Dit houdt in dat er voor elke woning 3 parkeerplaatsen nodig zijn.



Afbeelding 4.4: *Parkeren (3 pp rode kaders)*

Uit afbeelding 4.2 blijkt dat er ruim voldoende gelegenheid aanwezig is om drie parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren.

4.9.2 Verkeer

In totaal komen er twee extra woningen bij. Uitgaande van maximaal aantal motorverkeersbewegingen van 8,0 per etmaal, resulteert dit in 16 extra verkeersbewegingen per etmaal. Uitgaande dat 10% hiervan plaats vindt tijdens de spits resulteert dit in 1 auto per 35 minuten. Dit is voor de omliggende wegen geen enkele belemmering.

4.9.3 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Kabels en leidingen

4.10.1 Algemeen

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

4.10.2 Onderzoek

Aardgastransportleidingen

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

Hoogspanningsleidingen

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

Rioolleidingen

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

Watertransportleidingen

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

Straalverbindingen

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

Kabels en niet planologisch relevante leidingen

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt de wettelijk verlichte KLIC-melding uitgevoerd. Een dergelijke melding zorgt ervoor dat netwerkbeheerders van kabels en leidingen een melding krijgen van geplande werkzaamheden in de ondergrond. Aan de hand van de melding sturen netwerkbeheerders tekeningen naar de aanvrager. De tekeningen kunnen vervolgens gebruikt worden om na te gaan of er kabels en leidingen aanwezig zijn op de plaats waar gegraven gaat worden. Tijdens het bouwrijp maken van het plangebied worden deze bestaande kabels en leidingen verwijderd dan wel omgelegd.

4.10.3 Conclusie

In en nabij het plangebied van dit plan zijn geen planologisch relevante leidingen en/of verbindingen aanwezig. Er zijn daarom geen belemmeringen te verwachting. Bij graafwerkzaamheden op het terrein dient wel rekening te worden gehouden met eventueel aanwezige kabels en niet-planologische leidingen.

4.11 Trillingen

4.11.1 Algemeen

In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels over het omgevingsaspect Trillingen opgenomen. De regels zien op activiteiten, anders dan wonen, die trillingen veroorzaken in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw. Uit artikel 5.79 Bkl volgt dat deze paragraaf van toepassing is op trillingen door alle denkbare activiteiten. Een uitzondering op deze hoofdregel betreft de (tijdelijke) activiteiten die niet bepalend zijn voor de functie van een locatie.

De belangrijkste instructieregel is het vereiste van aanvaardbaarheid, zoals opgenomen in artikel 5.83 van het Bkl. Het eerste lid van dat artikel verplicht gemeenten om in het omgevingsplan rekening te houden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Dit is een concretisering van het beginsel van 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' waar het omgevingsplan invulling aan geeft. Rekening houden met trillingen door activiteiten werkt twee kanten op: bij het mogelijk maken van activiteiten nabij bestaande trillinggevoelige gebouwen, maar omgekeerd ook bij toelaten van trillinggevoelige gebouwen in de nabijheid van bestaande trillingen veroorzakende activiteiten.

Het tweede lid van artikel 5.83 Bkl bepaalt dat een omgevingsplan erin voorziet dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn. Het gaat hierbij, anders dan in het eerste lid, om trillingen door een individuele activiteit.

Het Bkl geeft standaardwaarden aan waarmee in ieder geval wordt voldaan aan artikel 5.83, tweede lid. In afwijking van de standaardwaarden kan de gemeente aan de 'aanvaardbaarheid' ook voldoen door het gebruik van andere waarden. Ander dan het voormalige Activiteitenbesluit bevat het Bkl ook standaardwaarden voor herhaald voorkomende trillingen. Onder trillingsgevoelige gebouwen worden gebouwen of gedeelten daarvan verstaan met een:

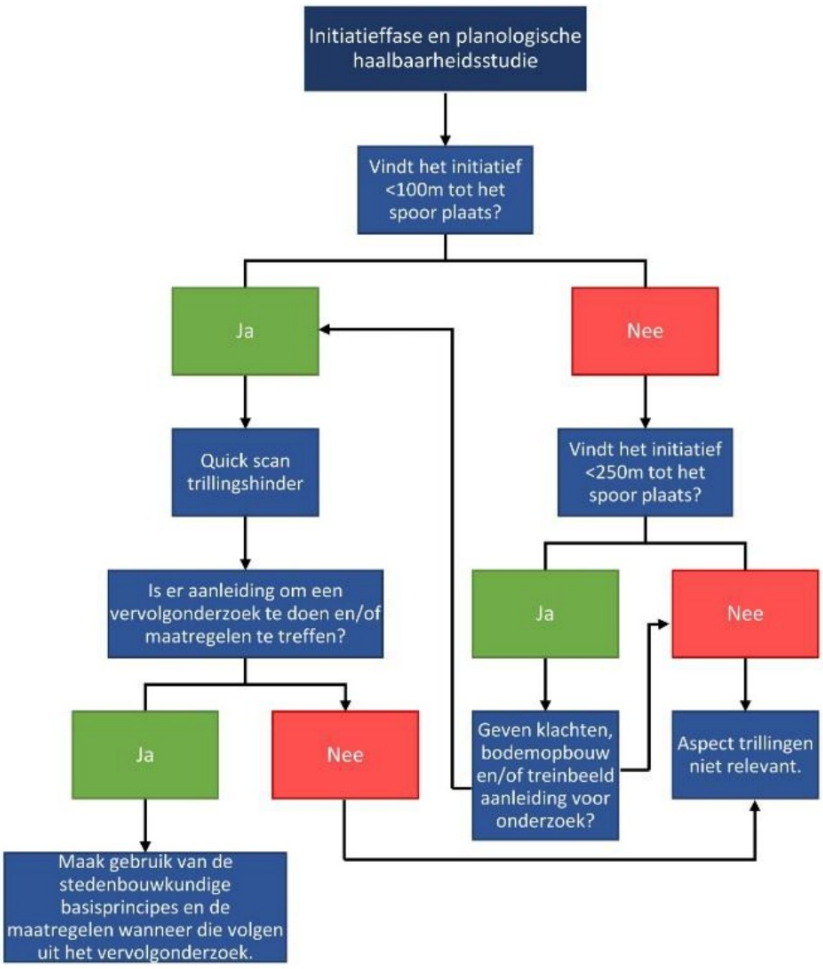
- woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan (woonschepen en woonwagens uitgezonderd);
- onderwijsfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan;
- gezondheidszorgfuncties met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied en nevengebruiksfuncties daarvan.

4.11.2 Onderzoek

Trillingshinder door een spoorlijn

Om de mogelijke trillingshinder in kaart te brengen kan de SBR-richtlijn worden gebruikt, de Beleidsregel Trillingshinder Spoor en de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (zie ook https://iplo.nl/thema/trillingen/bepalen-beoordelen/). De gebruikelijke gehanteerde afstand waarbinnen trillingshinder door spoor wordt getoetst is een zone tot 100 meter van het spoor. Uit verschillende trillinghinderonderzoeken blijkt dat buiten deze afstand tot het spoor meestal geen trillingsniveaus optreden boven de streefwaarde van Vmax van 0,1. Binnen een afstand van 100 meter tot het spoor moet bij nieuwbouw rekening worden gehouden met spoortrillingen en het voorkomen van hinder hierdoor. Dat binnen een zone van 100 meter tot het spoor rekening gehouden moet worden met trillingen betekent niet dat er binnen deze zone altijd maatregelen nodig zijn.

In de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen (afbeelding 4.1 op pagina 20/67) is ook een stroomschema opgenomen m.b.t. de wijze waarop trillingshinder in de initiatieffase/planologische haalbaarheidsstudie kan worden meegenomen in de afweging. Deze is hieronder ter informatie bijgevoegd.



De spoorlijn Zwolle - Harderwijk bevindt zich op een afstand van ruim 3 km. Het is niet aannemelijk dat het voorgenomen plan hinder zal ondervinden van trillingen door het spoor.

4.11.3 Conclusie

Het aspect trilling is geen belemmering voor het plan.

4.12 Geur

4.12.1 Algemeen

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen optreedt.

Wettelijk kader

In hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zijn instructieregels opgenomen (paragraaf 5.1.4.6 Bkl), op grond waarvan in het omgevingsplan regels moeten worden opgenomen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat het geurhinderniveau binnen het plangebied aanvaardbaar is. In deze instructieregel zijn voor dat doel aanwijzingen opgenomen waaraan de regels voor waterzuiveringsinstallaties en het houden van landbouwhuisdieren moeten voldoen. Voor het overige is het aan de gemeente gelaten of en welke aanvullende regels nodig zijn om de geurbelasting door overige activiteiten in het plangebied aanvaardbaar te laten zijn.

Tot het moment waarop deze regels zijn opgenomen in het permanente omgevingsplan van de gemeente Oldebroek, gelden de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van het tijdelijke omgevingsplan gemeente Oldebroek, welke gelden voor de volgende activiteiten:

- geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf;
- geur door het houden van fokteven van nertsen;
- geur door andere agrarische activiteiten, zoals het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval;
- geur door het exploiteren van zuivering technische werken.

4.12.2 Onderzoek

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf bevindt zich op de hoek Nagelhoudsweg en Huisdijk, op een afstand van circa 400 meter. Dit bedrijf is geen belemmering voor de toekomstige woningen en omgekeerd zal het bedrijf niet worden gehinderd in zijn bedrijfsvoering door de komst van de woningen.

4.12.3 Conclusie

Het aspect geur is geen belemmering voor de realisatie van het plan.

4.13 Spuitzone

4.13.1 Algemeen

Binnen de Omgevingswet zijn er geen specifieke regels die een vaste afstand voor spuitzones voorschrijven. . In de jurisprudentie wordt echter veelal uitgegaan van een vuistregel van 50 meter tussen agrarische activiteiten waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast en zogenoemde gevoelige functies, zoals woningen. Deze afstand wordt aangeduid als spuitzone, spuitvrije zone of teeltvrije zone.

De noodzaak en omvang van een spuitvrije zone zijn echter sterk afhankelijk van het type teelt en de bijbehorende spuitintensiteit. Niet elke agrarische teelt leidt tot een relevante blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen. In hoofdlijnen geldt het volgende:

Teelt	**Spuitintensiteit**	**Relevantie 50 m**
Boomkwekerij / fruitteelt	Hoog, opwaartse drift	soms nodig
Akkerbouw (graan, mais)	zeer beperkt	meestal niet
Grasland	incidenteel	niet relevant
Biologisch	geen chemische middelen	niet nodig

Een afstand van 50 meter is dus geen algemeen geldende norm. De vuistregel van 50 meter stamt uit de periode van een verplichte driftreductie van 50% goldt. Per 1 januari 2026 is een driftreductie van 90% verplicht, hetgeen een aanzienlijke vermindering (80%) van emissie en blootstelling betekent.

Voor de meest voorkomende teelten zijn in de volgende tabel de variabelen weergegeven die de spuitbelasting beïnvloeden met daarbij een kwalitatieve duiding van elke variabele.

Teeltvorm	Teelt-hoogte	Drift	Teeltplan-ning	Toxiciteit[3]	Spuitbelasting
Grasland	-	-	-	-	Laag
Snijmaïs	+	0	-	-	Ondergemiddeld
Bouwland normaal[1]	0	0	0	0	Gemiddeld
Bouwland intensief[2]	0	0	+	+	Bovengemiddeld
Boomteelt[5]	+	++	0	0	Bovengemiddeld
Fruitteelt[5]	+	++	+	+	Hoog
Sierteelt	+	+	++	++	Hoog (zeer hoog)
Bijzondere teeltvormen					
Vertical farming	-	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Laag
Biologische teelt	0	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	Laag
Kassen	n.v.t.	-	+	+	Ondergemiddeld[4]

+ = veel / hoog. 0 = gemiddeld, - = weinig / laag

1: teelten zoals consumptieaardappelen, bieten en graan

2: teelten zoals pootaardappelen en ander zaai- en pootgoed

3: Van de voor dit gewas gebruikelijke middelen

4: Bij niet te oude en onderhouden kassen. Anders: gemiddeld

5: Drift is hoog door op- en zijwaarts spuiten

Containerteelt is niet als specifieke teeltvorm opgenomen omdat het niet gaat om de containervorm maar om het teeltgoed.

De hoogstamboomgaard (fruitteelt hoog) is niet opgenomen in dit overzicht doordat die teelt niet bedrijfsmatig bestaat.

Tabel: Spuitbelasting Bron: Buro SRO

Op grond van de jurisprudentie kan afgeweken worden van de vuistregel van 50 meter door middel van een locatiespecifiek onderzoek, waarbij aannemelijk moet worden gemaakt dat onder de gegeven omstandigheden ook bij het hanteren van een kortere afstand een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij een gevoelige functie is gegarandeerd. Hiervoor dient onderzocht te worden wat de specifieke omstandigheden zijn. Bijvoorbeeld het plaatsen van een windhaag of een constructie met gelijkwaardige filterende werking, de aanwezigheid van watergangen en feitelijke omstandigheden.

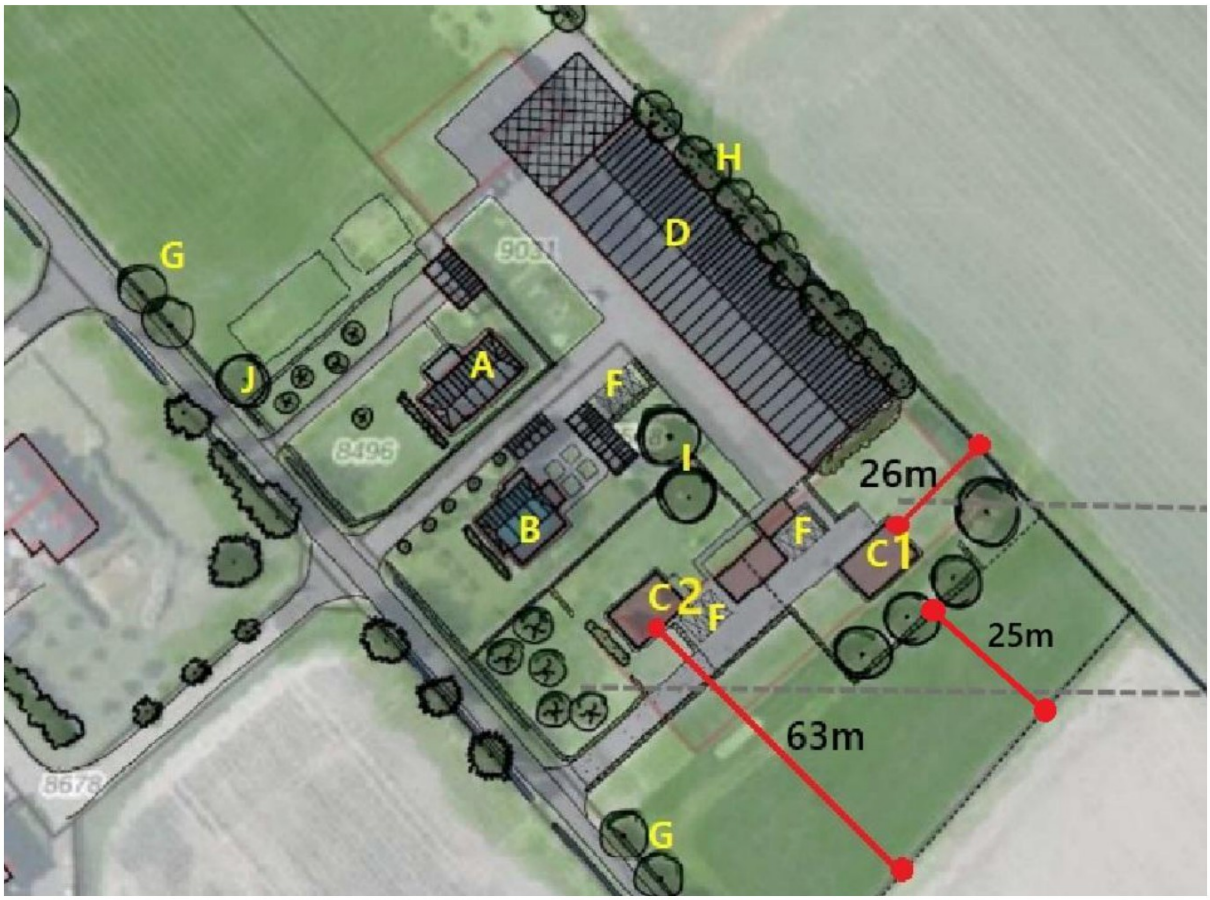
4.13.2 Onderzoek

Op afbeelding 4.5 worden de aangrenzende agrarische percelen weergegeven. Deze percelen zijn al sinds vele jaren in gebruik als grasland.



Afbeelding 4.5: *Aangrenzende agrarische graspercelen (plangebied = rode ster)*

Perceel 1 en 5 zijn in eigendom van de initiatiefnemer. Perceel 2 ligt op ruim 50 meter afstand van de woonpercelen. Perceel 3 grenst als enige direct aan de woonbestemming, maar wel op ruim 25 meter afstand van woning C1. Perceel 4 bevindt zich op een afstand van 25 meter van woonperceel van woning C1 en 35 meter van de woning zelf. Het woonperceel van woning C2 bevindt zich op een afstand van ruim 50 meter. Het agrarische perceel 6 wordt reeds beperkt door de twee aanwezige woonpercelen.



Afbeelding 4.6: *Locatie woning C1 en C2 t.o.v. agrarische percelen*

4.13.3 Conclusie

Gelet op:

- het feit dat de aangrenzende agrarische gronden hoofdzakelijk als grasland worden gebruikt;
- de daarmee samenhangende lage spuitbelasting;
- de (toekomstige) verplichte driftreductie van 90%;
- en de feitelijke afstanden tussen agrarische percelen en woningen,

kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit het aspect gewasbeschermingsmiddelen wordt derhalve voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.14 Gezondheid

4.14.1 Algemeen

De Omgevingswet bevordert integrale besluitvorming en samenhang door alle relevante aspecten - waaronder gezondheid - in een zo vroeg mogelijk stadium te betrekken. In deze paragraaf komt aan de orde op welke wijze bij de activiteit rekening wordt gehouden met het aspect gezondheid. Het gaat om:

- het beschermen van gezondheid (is er sprake van bijzondere omstandigheden waardoor het verlenen van de vergunning leidt tot ernstige nadelige of mogelijk ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid?);
- het bevorderen van de gezondheid, zoals bevorderen sport en ontspanning (positieve gezondheid).

4.14.2 Onderzoek

Middels voorliggend plan wordt de realisatie van twee extra woningen binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Bouwplannen moeten tegenwoordig voldoen aan de meest recente (technische) eisen op het gebied van duurzaamheid, luchtkwaliteit en bouwkundige aspecten. Daarmee wordt een goed binnenmilieu verzekerd binnen het plangebied/gebouwen wat een positief effect zal hebben op de gezondheid van de toekomstige bewoners. Daarnaast gaan met de functie 'wonen' geen milieubelastende activiteiten gepaard die schadelijk kunnen zijn voor de gezondheid van mensen in de nabijheid van het plangebied.

Binnen een straal van 2 km rondom het plangebied bevindt zich volgens de huidige openbare data één geitenhouderij. Het gaat om een geitenhouderij aan de Burgemeester Frieswijkweg 1. Omwonenden van veehouderijen worden blootgesteld aan verhoogde concentraties van geur, fijnstof, endotoxinen en biologische agentia. Hoe dichter een gevoelige bestemming bij een veehouderij, hoe groter de blootstelling. Onderzoek toont aan dat geitenhouderijen binnen 2 kilometer afstand van woningen leiden tot een verhoging van het risico op longontstekingen. COPD patiënten hebben vaker en ernstigere luchtwegklachten in de buurt van veehouderijen. Het risico is het grootst voor mensen die het dichtstbij wonen (binnen 500 meter) en neemt af naarmate de afstand toeneemt. Het advies van de GGD is om terughoudend te zijn met de bouw van gevoelige bestemmingen binnen 2 kilometer van geitenhouderijen.

Afbeelding 4.7 laat zien dat het plangebied net binnen de straal van 2 kilometer van een geitenhouderij valt.



Afbeelding 4.7: *Afstand van het plangebied tot meest dichtbij zijnde geitenhouderij (Bron: I-GO, 2023; gemaakt in QGIS)*

Gesteld wordt hierdoor dat nader onderzoek omtrent gezondheid achterwege kan blijven.

4.14.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect 'gezondheid' geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling. Door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, het intrekken van de milieuvergunning en het verbeteren van de landschappelijke inrichting zal de gezondheidssituatie binnen het plangebied en de omgeving verbeteren.

4.15 Duurzaamheid

4.15.1 Algemeen

Duurzaamheid is een belangrijk uitgangspunt van de Omgevingswet en komt tot uiting in verschillende aspecten van de wet. Zo introduceert de Omgevingswet het begrip 'duurzame ontwikkeling' als een overkoepelend doel. Duurzame ontwikkeling wordt gedefinieerd als een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie, zonder de behoeften van toekomstige generaties in gevaar te brengen. Dit betekent dat bij besluitvorming rekening moet worden gehouden met langetermijneffecten. Het (wettelijk) kader voor duurzaamheid onder de Omgevingswet wordt verder ingevuld door onderliggende regelgeving, zoals het Bkl en het Bbl.

Energietransitie

Het Bbl stelt eisen aan de energiezuinigheid van nieuw te bouwen bouwwerken. Er gelden BENG-eisen voor de thermische isolatie, de luchtdichtheid en de technische bouwsystemen. De berekening dat aan de eisen wordt voldaan is onderdeel van een aanvraag omgevingsvergunning. Daarnaast moet gebruik worden gemaakt van een alternatief voor aardgas voor verwarming.

Circulariteit

Het Bbl stelt eisen aan de milieuprestatie van een woonfunctie, een kantoorgebouw en nevengebruiksfuncties daarvan (artikel 4.159 Bbl). De milieuprestatie wordt bepaald volgens de Bepalingsmethode Milieuprestatie gebouwen en GWW-werken.

Klimaatadaptatie en water

Voor het kader voor klimaatadaptatie en water wordt verwezen naar het beleid van het waterschap beschreven in paragraaf 4.8.

4.15.2 Onderzoek

Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt aangetoond dat voldaan wordt aan de BENG-eisen. Ook wordt aangetoond dat er gasloos wordt gebouwd. Wat betreft de circulariteit van de te bouwen bouwwerken zal hier te zijner het e.e.a. worden weerlegd.

4.15.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat vanuit het aspect 'duurzaamheid' geen belemmeringen zijn voor de uitvoering van voorliggende ontwikkeling.

4.16 MER-toets

4.16.1 Algemeen

De wetgeving over de milieueffectrapportage is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit (hierna: Ob).

Onder de Omgevingswet geldt de plan-m.e.r.-plicht voor een initiatief:

- dat een kader vormt voor een te nemen project-m.e.r.-plichtig of project-m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit of;
- waarvoor een passende beoordeling vanwege Natura 2000-gebieden nodig is.

In bijlage V van het Ob zijn de projecten genoemd met mogelijk aanzienlijke milieueffecten. Deze lijst is niet limitatief, zodat ook voor andere dan de hierin genoemde projecten moet worden bezien of sprake is van mogelijk aanzienlijke milieueffecten.

Daarnaast is er de figuur van de plan-m.e.r-beoordeling voor kleine gebieden op lokaal niveau of voor kleine wijzigingen. Deze beoordeling is alleen verplicht als het initiatief leidt tot mogelijk aanzienlijke milieueffecten en significant negatieve gevolgen voor Natura 2000-gebieden optreden. Een plan-m.e.r.-beoordeling is ook van toepassing op initiatieven of programma's die een kader vormen voor m.e.r.-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten die niet in het Ob zijn genoemd.

4.16.2 Onderzoek

Met het plan is sprake van sloop van een aantal bedrijfsgebouwen, hiervoor in de plaats worden twee vrijstaande woningen gerealiseerd.

Gezien de aard en omvang van de nieuwe ontwikkeling en de voorheen aanwezige bebouwing op deze locatie, wordt voorliggend initiatief niet als een nieuw ‘stedelijk ontwikkelingsproject’ (zoals opgenomen onder nr. J11 in Bijlage V bij het Ob) beschouwd. Om die reden hoeft geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Overigens wordt in dit hoofdstuk wel nader ingegaan op de eventuele nadelige gevolgen van de ontwikkeling voor het milieu. Uit deze paragrafen komt naar voren dat de ontwikkeling geen negatieve gevolgen voor het milieu heeft.

4.16.3 Conclusie

Het uitvoeren van een m.e.r-beoordeling is niet noodzakelijk.

Hoofdstuk 5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze motivering is onderbouwd dat een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bereikt en dat de toegekende functies binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd. Gelet hierop kan, in het verlengde daarvan, aangenomen worden dat de realisatie economisch uitvoerbaar is. Op voorhand is er geen reden om aan te nemen dat de toegekende functies om financiële redenen niet binnen een redelijke termijn kunnen worden gerealiseerd.

Kostenverhaal

Op grond van artikel 13.11 Omgevingswet is de gemeente verplicht tot kostenverhaal, indien sprake is van een of meerdere aangewezen bouwactiviteiten. Het gaat hier om kostenverhaalsplichtige activiteiten als genoemd in artikel 8.13 Omgevingsbesluit, (hierna: 'een aangewezen bouwactiviteit'). Dit houdt in dat de gemeenteraad kostenverhaalsregels dient vast te stellen in het omgevingsplan, tenzij middels gemeentelijke gronduitgifte en/of een anterieure overeenkomst, co-financiering, subsidies, gemeentelijk krediet, de kosten die het vanwege artikel 8.15 Omgevingsbesluit maakt, anderszins verzekerd zijn dan wel vrijstelling wordt/is verleend voor de kosten in de gevallen genoemd in artikel 8.14 Omgevingsbesluit (Ob).

De ontwikkeling betreft een particulier initiatief, waarmee de gemeente geen directe financiële bemoeienis heeft. De financiële haalbaarheid is niet in het geding.

Nadeelcompensatie

In artikel 8.15 Ob worden de kostensoorten in de tabellen A en B van bijlage IV aangewezen als verhaalbare kostensoorten. In onderdeel A11 staat “Nadeelcompensatie aan derden als bedoeld in hoofdstuk 15 van de wet”. Nadeelcompensatie is een regeling voor schadevergoeding voor rechtmatig overheidsoptreden. Het gaat over schade boven het normale maatschappelijke risico en het bedrijfsrisico die iemand onevenredig zwaar treft. Het kan gaan om directe of indirecte schade. Directe schade is het gevolg van inperking van bestaande rechten van de eigenaar. Indirecte schade wordt veroorzaakt door activiteiten in de omgeving. In titel 4.5 Algemene wet bestuursrecht (Awb) staan de grondslagen, inhoudelijke eisen en procedurele bepalingen over toekenning van nadeelcompensatie. Voor de gemeente Elburg is dit uitgewerkt in de Verordening nadeelcompensatie Elburg.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Procedure

Het plan wordt na goedkeuring van de gemeente gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn/haar zienswijzen kenbaar te maken (artikel 16.23, eerste lid, van de Ow).

Hoofdstuk 6 Belangenafweging en conclusie

In het kader van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zijn enkele algemene doelen geformuleerd in artikel 1.3 Omgevingswet. Hierin staat dat de bepalingen in de wet gericht zijn op het volgende:

- het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, ook vanwege de intrinsieke waarde van de natuur.
- het doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften.

In de voorliggende motivering is de realisatie van het plan aan de Nagelhoudsweg 1 en 3, getoetst aan uiteenlopende aspecten en thema's van de fysieke leefomgeving. Het voorliggend project is niet in strijd met het landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid. Landschappelijke en archeologische waarden worden niet aangetast. Het voorliggend project voldoet aan de wettelijke kaders van de verschillende milieu- en omgevingsaspecten. De nieuwe functie zal de omliggende functies niet belemmeren en daarnaast vormen de omliggende functies geen belemmeringen voor de nieuwe ontwikkeling.

De ontwikkeling draagt bij aan een afname aan verharding, wordt er extra groen aangelegd en wordt het geheel landschappelijk ingepast. Dit komt de kwaliteit van het landschap ten goede en zorgt tevens voor een veilige en gezonde fysieke leefomgeving.

Daarom kan geconcludeerd worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In de toekomstige situatie zal sprake zijn van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en wordt voorzien in een woonbehoefte.

Bijlagen

Bijlage 1 Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3 Natuurwaarden onderzoek

Bijlage 4 Stikstofonderzoek

Bijlage 5 Notitie Nationaal Landschap

Bijlage 6 Akoestisch onderzoek

Bijlage 7 Watertoets

Bijlage 8 Participatieverslag