

Bestemmingsplan 't Harde – Hokseberg II

Omgevingsvergunningen

Wijzigingsplannen

Uw specialist in Bestemmingsplannen

Rood voor Rood - Ruimte voor Ruimte

Ruimtelijk advies

Bestemmingsplan 't Harde – Hokseberg II

Plannaam: 't Harde – Hokseberg II
IMRO-code: NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERGII-VST1
Plantype: Bestemmingsplan
Status: Vastgesteld
Datum: 30 juli 2024



Vestiging Almelo
Twentepoort Oost 16
7609 RG ALMELO

Vestiging Zwolle
Dr. Van Wiechenweg 2
8025 BZ ZWOLLE

Vestiging Utrecht
Wattbaan 51
3439 ML NIEUWEGEIN

T: 0546 - 45 44 66
E: info@bjz.nu
I: www.bjz.nu

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	5
1.1	AANLEIDING	5
1.2	LIGGING VAN HET PLANGEBIED	5
1.3	DE BIJ HET PLAN BEHORENDE STUKKEN	6
1.4	HUIDIG PLANOLOGISCH REGIME	6
1.5	LEESWIJZER	8
HOOFDSTUK 2	HUIDIGE SITUATIE	9
2.1	ALGEMEEN	9
2.2	OMGEVING PLANGEBIED	9
2.3	LANDSCHAP	10
3.1	ALGEMEEN	11
3.2	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE	12
3.3	LANDSCHAPPELIJKE INPASSING	15
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	17
4.1	RIKSBELEID	17
4.2	PROVINCIAAL BELEID	22
4.3	REGIONAAL BELEID	26
4.4	GEMEENTELIJK BELEID	28
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	33
5.1	GELUID (WET GELUIDHINDER)	33
5.2	BODEMKWALITEIT	34
5.3	LUCHTKWALITEIT	35
5.4	EXTERNE VEILIGHEID	36
5.5	MILIEUZONERING	40
5.6	WET GEURHINDER EN VEEHOUDERIJ (WGV)	42
5.7	ECOLOGIE	44
5.8	ARCHEOLOGIE & CULTUURHISTORIE	46
5.9	BESLUIT MILIEUEFFECTRAPPORTAGE	48
5.10	DUURZAAMHEID	49
5.11	VERKEER EN PARKEREN	51
HOOFDSTUK 6	WATERASPECTEN	54
6.1	VIGEREND BELEID	54
6.2	WATERPARAGRAAF	55
HOOFDSTUK 7	JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING	58
7.1	INLEIDING	58
7.2	OPZET VAN DE REGELS	58
7.3	VERANTWOORDING VAN DE REGELS	59
HOOFDSTUK 8	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	62
8.1	FINANCIËLE HAALBAARHEID	62
8.2	GRONDEXPLOITATIE	62
HOOFDSTUK 9	VOOROVERLEG, INSpraak EN ZIENSWIJZEN	63
9.1	VOOROVERLEG	63
9.2	PARTICIPATIE	63

9.3	ZIENSWIJZEN.....	63
-----	------------------	----

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING 65

BIJLAGE 1	STEDENBOUWKUNDIGE VISIE.....	65
BIJLAGE 2	MEMO EN LANDSCHAP EN NATUUR	65
BIJLAGE 3	BESLUIT PROVINCIE GELDERLAND - AFWIJKING OMGEVINGSVERORDENING	65
BIJLAGE 4	AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAL	65
BIJLAGE 5	VERKENNEND BODEMONDERZOEK.....	65
BIJLAGE 6	CAROLA-BEREKENING	65
BIJLAGE 7	AERIUS-BEREKENING.....	65
BIJLAGE 8	QUICKSCAN NATUURWAARDEN.....	65
BIJLAGE 9	AANMELDNOTITIE VORMVRIJE M.E.R.-BEOORDELING	65
BIJLAGE 10	WATERTOETSRESULTAAT	65
BIJLAGE 11	REACTIENOTA VOOROVERLEG	65
BIJLAGE 12	REACTIEBRIEF VNOG	65
BIJLAGE 13	PARTICIPATIEVERSLAG.....	65
BIJLAGE 14	ZIENSWIJZENNOTA	65

HOOFDSTUK 1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Prins Project (hierna: initiatiefnemer) heeft aan de noordwestzijde van het dorp 't Harde een deel van de gronden aan de Hokseberg in eigendom. De plannen bestaan om dit gebied te herontwikkelen tot een woongebied. De ontwikkeling is in de Omgevingsvisie van de gemeente Elburg opgenomen als woningbouwlocatie.

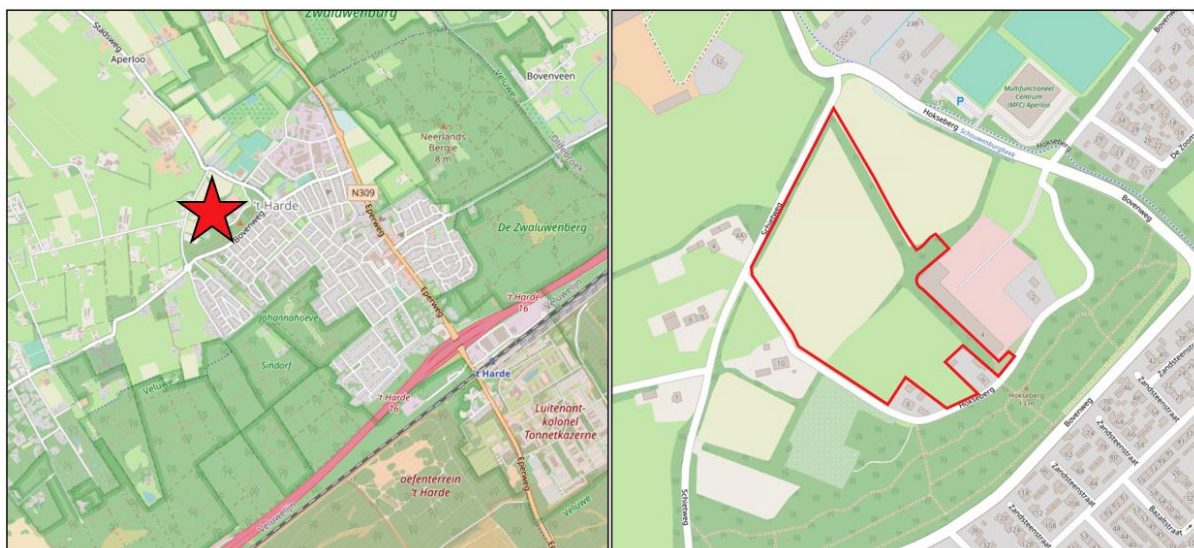
De totale woningbouwontwikkeling aan de Hokseberg bestaat uit twee fasen. Voor de fase I is in 2021-2022 reeds een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dat bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime voor de bouw van maximaal 60 zorgenheden voor intramurale zorg en een woongebied met maximaal 73 woningen. Dit bestemmingsplan heeft betrekking op fase II. Op 13 december 2022 heeft het college van Burgemeester & Wethouders van de gemeente Elburg besloten om planologische medewerking te verlenen aan het in procedure brengen van een het bestemmingsplan voor fase II. Gelijktijdig is ingestemd met het ontwerp van de gezamenlijke stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan voor fase I en II. Op 17 april 2023 heeft de gemeenteraad van Elburg deze stedenbouwkundige visie en het beeldkwaliteitsplan vastgesteld.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in het realiseren van 66 grondgebonden woningen en 26 appartementen. Het plan voor fase II kent een zekere mate van flexibiliteit. De woningen worden gefaseerd gebouwd. Het exacte woningbouwprogramma kan tijdens de aanbouw van de wijk nog in beperkte mate wijzigen. Dit is afhankelijk van de woonwensen en ontwikkelingen in de woningmarkt op dat moment. Dit bestemmingsplan laat maximaal 95 woningen toe, waarvan hoogstens 26 appartementen. Het gaat om een gevarieerd bouwprogramma van vrijstaande woningen, twee-onder-een-kapwoningen, rijwoningen en een appartementengebouw. In het appartementengebouw wordt het tevens mogelijk om bij een omgevingsvergunning wonen met zorg toe te passen. Op deze manier wordt voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Elburg.

Aangezien de voorgenomen ontwikkeling niet in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan “Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018” is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. In voorliggend bestemmingsplan wordt aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en vanuit planologisch oogpunt verantwoord is.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt ten noordwesten van 't Harde en wordt door een klein bos gescheiden van de woonwijken in het dorp. Het plangebied staat kadastraal bekend als gemeente Doornspijk, sectie E, nummers 3890, 4899, (deels) 6969, 7787, 9058, 9162. De ligging van het plangebied in 't Harde (rode ster) en ten opzichte van de directe omgeving (rode belijning) is indicatief weergegeven in afbeelding 1.1. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding.



Afbeelding 1.1 Ligging van het plangebied (Bron: PDOK)

1.3 De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan “'t Harde – Hokseberg II” bestaat uit de volgende stukken:

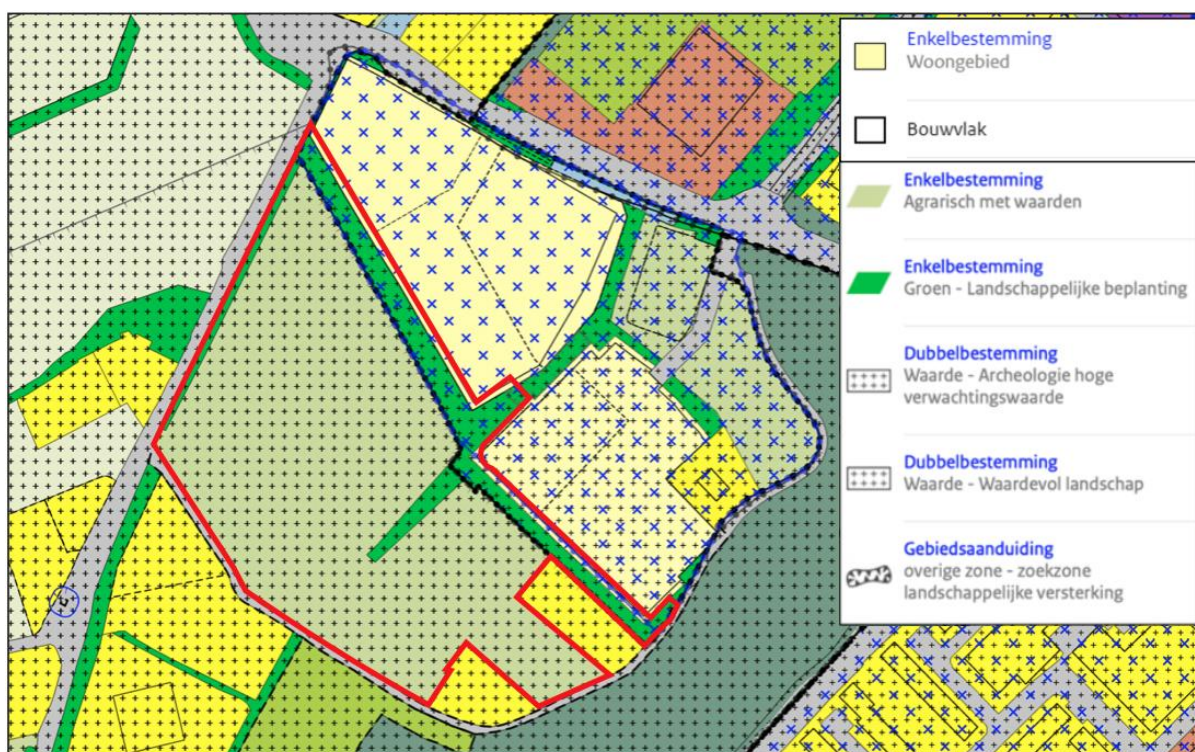
- verbeelding (tek.nr. NL.IMRO.0230.BPHOKSEBERGII-VST1) en een renvooi;
- regels.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden weergegeven. In de regels zijn bepalingen opgenomen om de uitgangspunten van het plan zeker te stellen. Het plan gaat vergezeld van een toelichting. De toelichting geeft een duidelijk beeld van het bestemmingsplan en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten, maar maakt geen deel uit van het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.4 Huidig planologisch regime

1.4.1 Algemeen

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018”. Daarnaast ligt het plangebied voor een klein deel binnen de begrenzing van het bestemmingsplan “'t Harde – Hokseberg”, omdat een deel van de groenbestemming niet overeenkomt met daadwerkelijke ligging van de houtwal en omdat doorgangen in de houtwallen moeten worden mogelijk gemaakt. In afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het geldende planologische regime opgenomen. De begrenzing van het plangebied is indicatief met de rode belijning aangegeven.



Afbeelding 1.2 Uitsnede verbeelding geldende planologische regime (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4.2 Beschrijving geldende regels

Op basis van het geldende planologische regime is het plangebied voorzien van de bestemmingen 'Agrarisch met waarden', 'Groen – Landschappelijke inpassing' en 'Woongebied' (met bouwvlak) en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde' en 'Waarde – Waardevol landschap'. Tot slot geldt de gebiedsaanduiding 'overige zone – zoekzone landschappelijke versterking'. Hierna wordt bondig op de geldende bestemmingen ingegaan.

Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor hobbymatig agrarisch grondgebruik en het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden.

Groen – Landschappelijke beplanting

De voor 'Groen - Landschappelijke beplanting' aangewezen gronden zijn bestemd voor de ontwikkeling en de instandhouding van landschappelijke beplanting, het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke waarden en natuurwaarden.

Woongebied

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn onder meer bestemd voor woningen, in de vorm van een woonhuis of woongebouw, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven. Er dient binnen het aangegeven bouwvlak te worden gebouwd.

'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Ten aanzien van het oprichten van bebouwing geldt dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², de aanvrager een rapport dient te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

'Waarde - Waardevol landschap'

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar

voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap.

'Overige zone - zoekzone landschappelijke versterking'

Voor deze aanduiding gelden afwijkingsmogelijkheden voor het vergroten van de inhoud van hoofdgebouwen.

1.4.3 Strijdigheid

De geldende gebruiks- en bouwregels binnen het plangebied zijn ontoereikend om de gewenste woningen met de bijbehorende voorzieningen te realiseren. Daarom is een bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Daarnaast wordt een klein deel van de gronden binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "'t Harde – Hokseberg" meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat een deel van de groenbestemming niet overeenkomt met daadwerkelijke ligging van de houtwal en omdat doorgangen in de houtwallen moeten worden mogelijk gemaakt. Ook is hierdoor een strook van 3 meter breed langs de volledige houtwallen aan de kant van Hokseberg fase I aangeduid met de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' ter bescherming van de houtwallen.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de gewenste juridisch- planologisch kader op basis waarvan het voorgenomen initiatief mogelijk kan worden gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de huidige situatie van het plangebied gegeven. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op het beleidskader. Hierin wordt het beleid van het Rijk, de provincie Gelderland en de gemeente Elburg beschreven. In hoofdstuk 5 passeren de relevante milieuaspecten de revue en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het aspect water. In de hoofdstukken 7 en 8 wordt respectievelijk ingegaan op de juridische aspecten/planverantwoording en de economische uitvoerbaarheid van het project. Hoofdstuk 9 gaat in op vooroverleg en de inspraak.

HOOFDSTUK 2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Algemeen

Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied aan de noordwestzijde van het dorp 't Harde. Aan de noordwestzijde van het plangebied grenst agrarische landbouwgrond. Het plangebied grenst aan de westzijde aan weilanden en verspreid liggende woonpercelen. Aan de oostzijde van het plangebied is een agrarische bedrijfsperceel en een kleinschalig bos aanwezig. Hier is ook een deel van Hokseberg fase I beoogd. Aan de zuidoostzijde liggen twee woonpercelen. Achter het bos liggen woonwijken van het dorp 't Harde. Aan de zuidzijde zijn woonerven en een volkstuin gelegen.

Het plangebied zelf is in de bestaande situatie ingericht als landbouwgrond. In afbeelding 2.1 is een luchtfoto opgenomen waarin de huidige situatie van het plangebied (rode belijning) indicatief is weergegeven.



Afbeelding 2.1 Luchtfoto liggend plangebied (Bron: PDOK)

2.2 Omgeving plangebied

Het plangebied ligt tegen het bestaand stedelijke gebied aan. In de omgeving van het plangebied zijn verschillende functies en bebouwingstypen aanwezig. Het gaat daarbij om verschillende bebouwing, zoals woonbebouwing en bebouwing voor (agrarische) bedrijven en sport.

De individuele woningen direct aan de zuid- en westzijde van het plangebied zijn in de meeste gevallen relatief kleinschalig van aard. Er is sprake van vrijstaande woningen, bestaande uit één bouwlaag met een kap. In de aan het plangebied grenzende woonwijken van 't Harde is sprake van woningen van twee bouwlagen met een kap. De (agrarische) bedrijfsbebouwing rond het plangebied heeft afwijkende vormen, omdat daar sprake is van een hogere kap dan bij de woningen.

Aan de oostzijde, direct tegenover de woningbouwlocatie Hoskeberg, ligt het Multifunctionele Centrum Aperloo (MFC), met onder meer een schietvereniging. Direct daarachter liggen de voetbalvelden van S.V. 't Harde. Andere voorzieningen in de directe nabijheid zijn het zwembad 'De Hokseberg' (buitenbad), de voetbalvelden en een sportschool. Ten noordoosten van het plangebied is de voormalige bedrijfsbebouwing van een tuincentrum/kwekerij nog aanwezig. Het gebouw heeft een langgerekte vorm, waardoor het nog een vrij grote oppervlakte heeft. Het bestaat uit één bouwlaag met een kap en wordt op korte termijn gesloopt.

2.3 Landschap

Het plangebied maakt deel uit van het landelijk gebied aan de noordwestzijde van het dorp 't Harde. Het landschap wordt gekenmerkt als een overgangsgebied van de hoge beboste Veluwe aan de zuidoostzijde naar de lage polders langs het Drontermeer en het Veluwemeer aan de noordzijde. Het plangebied ligt op de flanken van de Veluwe en het landschap heeft een relatief kleinschalig karakter. Het bestaat voornamelijk uit weilanden die omzoomd worden door boomsingels en houtwallen. Dit landschap staat bekend als een coulisselandschap. Een duidelijke kwaliteit binnen en rond het plangebied zijn de groenstructuren. Hier wordt nadrukkelijk rekening mee gehouden in de planvorming.

Kernkwaliteiten uit het Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het Randmeergebied. Beeldbepalend voor het Randmeergebied is de zichtbare overgang van de besloten stuwwalflanken naar de kust. Er liggen landschappelijke zones parallel aan de Randmeren, die een gradiënt vormen. Van zuid naar noord zijn dit:

- het besloten, grootschalige boslandschap van het Veluwemassief;
- een kleinschalig coulisselandschap met een rij van nederzettingen, houtwallen, parkbossen, essen en strokenverkaveling;
- een strookvormig verkaveld open weidegebied naar de kuststrook met aan de kust plaatselijk strandwallen met blokverkaveling.

De beekdalen die vanaf het stuwwalmassief naar de Randmeren lopen, zijn structuurbepalend. De dorpen en vrijstaande woningen in het karakteristieke lint langs het Veluwemassief. De kleinschalige en grondgebonden landbouw is een drager van het landschap.

Het plangebied

Verder inzoomend ligt het plangebied in Gelderse Nationale Landschap Veluwe in het deelgebied 'Randmeerkust Harderwijk-Elburg'; een groen woonlint met als kenmerken:

- deel van gradiënt van stuwwal naar Randmeer: bos - essen - strokenverkaveling – blokverkaveling op strandwallen; van besloten boslandschap via kleinschaligheid naar grootschalig open; de overgang is eerst steil, daarna geleidelijk;
- zuid-noord stromende sloten, dekzandruggen oost-west, microreliëf;
- drie landgoederen in de strokenverkaveling vormen mooie ensembles;
- kleine kernen en lintbebouwing langs de N308 (Zuiderzeestraatweg), stedelijke gebieden van Harderwijk - Nunspeet – Elburg;
- vroegmiddeleeuws ontginningslandschap bij Aperloo;
- relictten van bos en mozaïekverkaveling in het cultuurland.

Ten aanzien van het plangebied wordt geconcludeerd dat het plangebied in het tussengebied met een kleinschalig coulisselandschap ligt, op de overgang van hoog naar laag. Er zijn houtwallen aanwezig. In het cultuurlandschap zijn relictten van bos en mozaïekverkaveling in het cultuurland aanwezig. Er lopen hier geen beken. Er is geen sprake van een slagenverkaveling. De drie landgoederen en Aperloo ten noorden van het plangebied.

Het plangebied ligt weliswaar in het nationale Landschap Veluwe, maar zoals blijkt uit de omgevingsverordening (zie paragraaf 4.2.2 en 4.2.3) valt het niet samen met Gelders Natuurnetwerk (GNN). Dat geldt ook voor de andere beleidscategorieën Groene Ontwikkelzone, Nieuwe Hollandse Waterlinie (NHW), Romeinse Limes, Waardevol open gebied.

In voorliggend geval is Nationaal Landschap leidend en geldt op grond van de provinciale verordening ten aanzien van nieuwe ontwikkelingen het principe: Ja, mits de kernkwaliteiten behouden blijven of versterkt worden.

Oude bosgroeiplaatsen

In het plangebied liggen oude bosgroeiplaatsen. Het betreft een (deel van) de houtwal aan noord(west)zijde en de houtwal aan (noord)oostzijde, die grotendeels in het plangebied Hokseberg fase I is gelegen. Ook de brede bosstrook ten zuiden van de weg Hokseberg wordt als 'oude bosgroeiplaats' bestempeld, evenals (delen van) de bosstroken langs de Stadsweg en Schietweg (ook deels gelegen in het plangebied van Hokseberg fase I).

HOOFDSTUK 3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Algemeen

De totale herontwikkeling van de woningbouwlocatie Hokseberg bestaat, zoals eerder genoemd, uit twee fasen. Voor de eerste fase is in 2021-2022 een bestemmingsplanprocedure doorlopen. Dat bestemmingsplan voorziet in een planologisch regime voor de bouw van 60 zorgeenheden voor intramurale zorg en een woongebied met maximaal 73 woningen.

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op fase II. In de tweede fase worden maximaal 95 woningen gerealiseerd. Het gaat om een gevarieerd programma vrijstaande woningen, 2-kappers, rijwoningen en een appartementengebouw met maximaal 26 appartementen. Het plan kent een zekere mate van flexibiliteit; de verdeling is niet vastgelegd. Het stedenbouwkundig plan voorziet in het realiseren van 66 grondgebonden woningen en 26 appartementen. De woningen worden gefaseerd gebouwd. Het exacte woningbouwprogramma kan tijdens de aanbouw van de bouw nog in beperkte mate wijzigen. Dit is afhankelijk van de woonwensen en ontwikkelingen in de woningmarkt op dat moment. Dit bestemmingsplan laat maximaal 95 woningen toe, waarvan hoogstens 26 appartementen. Op deze manier kan de komende jaren op passende wijze worden voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Elburg.

Met een omgevingsvergunning kan ter plaatse van het appartementengebouw en woonzorggebouw met maximaal 26 zorgwoningen worden toegestaan. Het gaat om een vorm van begeleid wonen. Hierbij wordt gedacht aan een woonvorm met een mix van individueel (begeleid) wonen en groepswonen. Dit wordt gecombineerd met de nodige centrale voorzieningen, zoals een klein kantoor en een overlegruimte met tevens inloopfunctie, een centrale wasvoorziening (wasmachine/droger).

In afbeelding 3.1 is een uitsnede van het voorlopige stedenbouwkundig plan van de totale woningbouwontwikkeling (fase 1 en fase 2) opgenomen. Fase 2 is rood omlijnd.



Afbeelding 3.1 Voorlopig verkavelingsplan (bron: Prins Bouw)

3.2 Stedenbouwkundige visie

Algemeen

Ten behoeve van woningbouwontwikkeling op de Hokseberg is in 2023 een gezamenlijke stedenbouwkundige visie & beeldkwaliteitsplan vastgesteld voor fase 1 én fase 2. De visie en het beeldkwaliteitsplan zijn opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting. Hierna worden de belangrijkste aspecten aangehaald.

Doelstelling en ambitie

In het stedenbouwkundig plan is de ruimtelijke hoofdstructuur, de verkaveling, de situering van de verschillende woningtypen en het zorgprogramma (voor fase I) ingetekend. Doel van het beeldkwaliteitsplan is om kaders te stellen voor de aspecten die niet in het bestemmingsplan zijn geregeld, maar wel van belang zijn voor de kwaliteit van bebouwing en openbare ruimte. Het beeldkwaliteitsplan vormt daarmee een aanvulling op- en verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan en waarborgt de gewenste kwaliteit van de verschijningsvorm van bebouwing en ruimte.

Het beeldkwaliteitsplan geeft inzicht in de stedenbouwkundige uitwerking en de gewenste beeldkwaliteit en dient als inspiratiebron en toetsingskader voor het ontwikkelen van bouwinitiatieven, bouwplannen (inclusief welstandstoets) en verdere uitwerking van het openbare gebied.

In de ontwikkelingen op de Hokseberg moeten natuurontwikkeling, belevingswaarde en wooncomfort elkaar versterken. Aardgasvrij en energieneutraal bouwen is hierbij de standaard waarbij er ook verder wordt gekeken naar klimaatadaptief bouwen en zon georiënteerd ontwerpen.

Door de bestaande groenstructuren uit te breiden en leidend te laten zijn bij de planvorming, kan de biodiversiteit en oorspronkelijke karakter van het landschap behouden blijven en in de ruimtelijke inrichting van de publieke ruimte zelfs versterkt worden. Daarnaast zal er sterk rekening gehouden moeten worden met de fauna in en om het plangebied. Op die manier kan er ook voor hen ruimte worden gereserveerd in deze natuurinclusieve ontwikkeling.

Doelgroepen en woningtypen

In het plangebied van de Hokseberg kunnen we een prettig gevarieerd woningaanbod in het groen realiseren. Een inclusieve woonomgeving waarin twee werelden; mens en natuur, met elkaar worden verbonden. In het plangebied stellen wij voor om, op basis van een enquête gehouden onder gegadigden, de volgende typologieën te realiseren:

- Eengezins(rij)woningen, voor starters en jonge gezinnen;
- Grondgebonden levensloopbestendige woningen (conform knarrenhof principe) voor ouder wordende bewoners met toenemende zorgvraag, maar die graag zelfstandig willen blijven wonen.
- Intramurale kleinschalige woongroepen voor bewoners met bijvoorbeeld dementie. Er is grote behoefte aan deze geclusterde woonzorgvoorziening voor bewoners met een zwaardere zorgbehoefte. De intramurale setting zal tevens uitvalsbasis zijn voor het leveren van zorg aan huis in de omliggende wijk. De nabijheid van de zorg vergroot het gevoel van veiligheid voor zelfstandig wonende ouderen (ondergebracht in fase I);
- Levensloopbestendige appartementen voor jong en oud. Juist de mix van leeftijdsgroepen versterkt het sociale karakter van de woonomgeving.
- Twee-onder-één-kapwoningen en vrijstaande woningen voor een kleine bebouwingskorrel langs de historische linten.

Stedenbouwkundige opzet

Het stedenbouwkundige plan vormt zich rond het verbinden van de vier kamers (zie afbeelding 3.2). Binnen de open velden van de vier kamers zijn diverse bebouwing typologieën los verstrooid. De typologieën schikken zich naar twee hoofdgedachten; het erf, en het lint. Het erf bestaat uit accenten en diverse bijgebouwen. De overige bebouwing volgt de meanderende vorm van het lint en vormen een serie van losse bouwvolumes in het groen. Dit typologisch denken, samen met het doorlopende lint maken een eenduidig en samenhangend stedenbouwkundig plan die passend is in een dorpse setting.

De voorgenomen bebouwing wordt op gepaste afstand van de groenstructuren gesitueerd, zodat onnodige schade aan de flora en fauna wordt beperkt. Bovendien ontstaat hiermee een prettig en ruimtelijk publiek domein. Binnen de kamers zijn bouwvelden aangewezen waarbij het uitgangspunt is dat de rooilijn van de woningen de contouren van deze velden volgen. Hiermee ontstaan omsloten hoven waarbinnen de parkeerbehoefte kan worden ingevuld, terwijl dit grotendeels aan het zicht onttrokken is vanuit het openbare gebied.

De kamers bieden plaats aan een variatie in stedenbouwkundige korrelgrootte. Door het plan heen zijn er een aantal primaire accenten. Dit zijn de appartementen en het zorggebouw (fase I) als grotere elementen in het landschap. Daarnaast zijn er een aantal woningen uit het lint, door hun ligging, aangewezen als accent. Hiervoor geldt een andere beeldkwaliteit. Hierbij zijn wat grotere volumes langs de Stadsweg (woonzorgcentrum fase I) en in het hart van het plangebied in de vorm van twee woongebouwen met levensloopbestendige appartementen. Vanuit het hart van het plangebied naar de randen, wordt de stedenbouwkundige korrel steeds kleiner en verdunt de intensiteit, waardoor een passende aansluiting gerealiseerd wordt op de bestaande bebouwing van vrijstaande woningen langs de historische linten.

De lintbebouwing ligt verspringend aan het lint om het open karakter en zichtlijnen kracht bij te zetten. Deze bebouwing richt zich met name op het lint en kent daarmee een enkelzijdige oriëntatie. Enkel op een aantal in het oog springende posities is deze bebouwing meerzijdig georiënteerd. De bouwblokken in de erven zijn sterk in vorm, ligging en richting sterk georiënteerd op elkaar. Deze blokken zijn allen orthogonaal aan elkaar georiënteerd. Het erf als geheel is vervolgens als strooigoed in het landschap gepositioneerd. Dit geeft in elk erf een spanningsveld tussen het open karakter van de opzet, en de intimiteit van het erf. Om aan te kunnen

sluiten bij de woonwensen van de nieuwe bewoners hebben de grondgebonden woningen minimaal één zijde die geen openbare oriëntatie kent. Dit is de zijde waar men ook een privé buitenruimte heeft. De grotere volumes zoals de appartementen en het zorgcentrum zijn meerzijdig georiënteerd.

De grondgebonden woningen beschikken over variabele goot- en nokhoogtes waarbij bij de twee-onder-een-kap- en vrijstaande woningen er éénzijdig de kap (optisch) tot de eerste verdiepingvloer doorloopt. Dit beeld is ook tot stand te brengen door het toepassen van bijvoorbeeld lamellen op de zonbelaste gevels. Deze woningtypen bevinden zich voornamelijk langs het lint en zijn naar de buitenzijde van het plan georiënteerd. Hierdoor ontstaat er een passende aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving.

De secundaire wegen zijn ondergeschikt aan het lint en verbonden aan een erf. Deze wegen en plaatsen worden vormgegeven in een lichtgrijze klinkerbestrating in halfsteensverband. De randen van de bestrating lopen over in het groen door gebruik te maken van half open bestrating of gras-betonstenen. Om in het straatwerk verder te reduceren wordt een karrenspoor verharding gecombineerd met grasbetonstenen in de opgaande wegen.



Afbeelding 3.2 Stedenbouwkundige visie: verdeling 'kamers' (bron: stedenbouwkundige visie Hokseberg)

Beeldkwaliteit

Het beeldkwaliteitsplan legt de ambitie vast waarmee de vertaalslag wordt gemaakt vanuit het stedenbouwkundig plan naar de architectuur van de bebouwing en de inrichting van de openbare ruimte. Daarbij wordt niet alleen het openbaar groen meegenomen, maar ook de erfafscheidingen van de privé buitenruimten die in het zicht zijn. Daarbij is het uitgangspunt dat deze erfafscheidingen projectmatig groen worden aangebracht. In het algemeen dient er nadrukkelijk sprake te zijn van eenheid en samenhang.

Het gehele ontwikkelingsgebied krijgt een eigentijds en samenhangend karakter in aansluiting op de bestaande (cultuurhistorische) omgeving van de Hokseberg. Daarbij is er een verschil tussen de appartementengebouwen en de grondgebonden woningen. Ondanks het verschil in massa, functie en situering wordt de samenhang vooral gezocht in architectonische kenmerken, kleur en materiaal en de inrichting van de openbare ruimte. Bij deze inrichting is de landschappelijk, ecologische architectuur een belangrijke basis voor verdere ontwikkeling. Zo zijn er per typologie kleurgroepen vastgesteld die voornamelijk natuurlijke tinten bevatten.

De beeldkwaliteit richt zich op de volgende onderdelen;

- Openbare buitenruimte

- Architectuur
- Privé buitenruimte en erfafscheidingen

Het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 1) is vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg. De in dat document vastgelegde ambities, regels en richtlijnen hebben hierdoor de status van een beleidskader en zijn daarmee een aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De algemene welstandscriteria uit de welstandsnota blijven echter wel van kracht. Op deze criteria kan worden teruggevallen in het geval van excessen. Het vastgestelde beeldkwaliteitsplan dient als toetsingskader voor het Oversticht (Commissie Omgevingskwaliteit, COK) bij de verdere uitwerking van de plannen voor de Hokseberg. Dit geldt zowel voor (omgevingsvergunningen voor) de bouwplannen van de woningen en appartementen en ook het inrichtingsplan voor de private en openbare ruimte.

3.3 Landschappelijke inpassing

Zoals in paragraaf 2.3 reeds is benoemd ligt het plangebied in Nationaal Landschap Veluwe en deelgebied Randmeerkust Harderwijk-Elburg. Beeldbepalend voor het Randmeerkust Harderwijk-Elburg is de zichtbare overgang van de besloten stuwwalflanken naar de kust. Verder inzoomend ligt het plangebied in het deelgebied 'Randmeerkust Harderwijk-Elburg'; een groen woonlint met als kenmerken:

- deel van gradiënt van stuwwal naar Randmeer: bos - essen - strokenverkaveling – blokverkaveling op strandwallen; van besloten boslandschap via kleinschaligheid naar grootschalig open; de overgang is eerst steil, daarna geleidelijk;
- zuid-noord stromende sloten, dekzandruggen oost-west, microreliëf;
- drie landgoederen in de strokenverkaveling vormen mooie ensembles;
- kleine kernen en lintbebouwing langs de N308 (Zuiderzeestraatweg), stedelijke gebieden van Harderwijk - Nunspeet – Elburg;
- vroegmiddeleeuws ontginningslandschap bij Aperloo;
- relictten van bos en mozaïekverkaveling in het cultuurland.

Ten aanzien van het plangebied wordt geconcludeerd dat het plangebied in het tussengebied met een kleinschalig coulisselandschap ligt, op de overgang van hoog naar laag. Er zijn houtwallen aanwezig. In het cultuurlandschap zijn relictten van bos en mozaïekverkaveling in het cultuurland aanwezig.

3.3.1 Landschappelijke beoordeling

Geconcludeerd wordt dat in het voorliggend geval de volgende kernkwaliteiten van belang zijn: de aanwezigheid van houtwallen en de mozaïekverkaveling.

Aangegeven wordt dat met de ontwikkeling van het gebied tot woningbouwlocatie de kernkwaliteiten van het gebied blijven behouden. De bestaande houtwallen worden gehandhaafd. De kamerstructuur die hiermee ontstaat, maakt onderdeel uit van de mozaïekverkaveling. De mozaïekverkaveling blijft met het behoud van de houtwallen automatisch ook intact.

Vanwege het grote belang krijgen de houtwallen in het stedenbouwkundig plan voldoende ruimte. Ze worden behouden en aangevuld. De bestaande houtwallen worden zo min mogelijk doorsneden. Voor de ontsluiting zal echter een kleinschalige doorgang moeten worden gecreëerd. Voor de bestaande houtwallen wordt uitgegaan van de bestaande breedte. De zuidelijke verticale houtwal in het plangebied wordt aangevuld. Hierdoor ontstaat hier op termijn weer een robuuste groenstructuur.

Ook worden in de nieuwe woonwijk Hokseberg, aansluitend aan de huidige groenstructuur, nieuwe bomenrijen en groen-plekken toegevoegd. Dit in verband met klimaatadaptatie en biodiversiteit. Bovendien wordt de bebouwing op voldoende afstand van de eiken gesitueerd (minimaal boomkronen vrijhouden). In het verkavelingsplan is hier rekening mee gehouden.

Oude bosgroeiplaatsen

In het plan is rekening gehouden met 'oude bosgroeiplaatsen' die in het plangebied aanwezig zijn. Deze gebieden zijn inzichtelijk gemaakt door de provincie Gelderland op een kaart tijdens deze bestemmingsplanprocedure voor fase II. Oude bosgroeiplaatsen zijn gebieden met houtopstanden die

minimaal 100 jaar onafgebroken als bos in gebruik zijn geweest. Het gaat hierbij vooral om de bodem die al die tijd bosbodem is gebleven. Ook bepaalde houtwallen nabij de bouwlocatie aan de Stadsweg zijn als oude bosgroeiplaatsen gekwalificeerd.

Oude bosgronden zijn om de volgende redenen waardevol:

- Ze vormen de uitvalsbasis voor herstel van biodiversiteit.
- Ze herbergen karakteristieke soorten zoals de bosanemoon.
- Ze hebben vaak een hoge landschappelijke waarde.

Deze historische houtopstanden worden daarom zoveel mogelijk behouden en beschermd rondom de nieuwbouwlocatie Hokseberg. De oude landschapselementen krijgen een belangrijke positie in de toekomstige wijk. Bij de ontwikkeling van de wijk en vooral bij de realisatie van de doorgaande rondweg door twee oude bosgroeiplaatsen is zo goed mogelijk rekening gehouden met het principe van de 'oude bosgroeiplaatsen'.

Voor de twee doorgangen door de oude bosgroeiplaatsen zal maximaal één boom worden gekapt. Daarnaast zal de bodem ter plaatse van de doorgangen door de oude bosgroeiplaatsen verstoord worden. Er is een compacte doorkruising van de twee oude bosgroeiplaatsen met geïntegreerde faunapassage ontworpen, waardoor de nadelige effecten (waaronder de verstoring van de bodemstructuren) zo minimaal mogelijk zijn. Om de oude bosgroeiplaatsen met de nieuwe omgeving te verenigen, inclusief de twee doorkruisingen, worden de overige delen van de oude bosgroeiplaatsen en de bestaande houtwallen in en rondom het plangebied versterkt en uitgebreid door middel van verdichting, verbreding en verlenging met inheemse beplanting. Dit leidt tot een toename van circa 1.000 m² aan houtwal.

De compensatie en versterking van de houtwallen is uitvoerig toegelicht in de memo "Landschap en Natuur Hokseberg fase II", die is opgenomen als Bijlage 2 bij deze toelichting. In deze memo wordt ook beschreven welke (landschaps)maatregelen zijn genomen om de aantasting en verstoring van de houtwallen te minimaliseren en hoe ze tijdens de bouw- en gebruiksfase worden beschermd. De belangrijkste beschermende maatregel is dat in het bestemmingsplan van zowel fase I als fase II een zone van 3 meter breed rondom alle houtwallen (en dus ook de oude bosgroeiplaatsen) is opgenomen waarin alle vormen van bebouwing zijn uitgesloten.

In de memo worden ook alternatieven besproken die vanwege verkeersveiligheid niet gewenst zijn. De memo "Landschap en Natuur" gaat verder in op de relatie tussen de oude bosgroeiplaatsen en de woningbouwontwikkeling op de Hokseberg. Vanwege het grote belang van de houtwallen, die deels ook nog eens oude bosgroeiplaatsen zijn, moeten deze goed geborgd worden. In de memo wordt nader ingegaan op de (on)mogelijkheden van alternatieven voor de doorkruisingen van de houtwallen, hoe de aantasting zo minimaal mogelijk gemaakt kan worden, hoe de bestaande houtwallen beschermd en versterkt kunnen worden, en hoe compensatie plaats zal vinden.

3.3.2 Vertaling naar het bestemmingsplan

In het voorliggende bestemmingsplan krijgen de bestaande en de aan te vullen houtwallen de specifieke bestemming 'Groen - Landschappelijke beplanting'. Het doel van de bestemming is om deze boomsingels en houtwallen zo veel mogelijk te behouden. Kappen en rooien van de boomsingel en houtwallen, anders dan voor onderhoud ervan of het aanleggen van een ontsluitingsweg, is niet toegestaan. Dit is door middel van specifieke gebruiksregels geregeld. Omdat er in het bestemmingsplan voldoende ruimte is opgenomen voor de houtwallen blijven de genoemde kernkwaliteiten (aanwezigheid houtwallen en mozaïek verkeering) intact. Er is in dit geval geen compensatie nodig.

HOOFDSTUK 4 BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

4.1.1.1 Algemeen

Nederland staat voor grote uitdagingen die van invloed zijn op onze fysieke leefomgeving. Complexe opgaven zoals verstedelijking, verduurzaming en klimaatadaptatie zijn nauw met elkaar verweven. Dat vraagt een nieuwe, integrale manier van werken waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zorgt voor een gezamenlijke aanpak die leidt tot een duurzaam perspectief voor onze leefomgeving. Dit is nodig om onze doelen te halen en is een zaak van overheid en samenleving.

4.1.2.2 Vier prioriteiten

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. Dit komt samen in vier prioriteiten.

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie

Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering. In 2050 is Nederland klimaatbestendig en waterrobuust. Dit vraagt om maatregelen in de leefomgeving, waarmee tegelijkertijd de leefomgevingskwaliteit verbeterd kan worden en kansen voor natuur geboden kunnen worden. In 2050 heeft Nederland daarnaast een duurzame energievoorziening. Dit vraagt echter om ruimte. Door deze ruimte zoveel mogelijk te clusteren, wordt versnippering van het landschap voorkomen en wordt de ruimte zo efficiënt mogelijk benut. Het Rijk zet zich in door het maken van ruimtelijke reserveringen voor het hoofdenrgiesysteem op nationale schaal.

2. Duurzaam economisch groeipotentieel

Nederland werkt toe naar een duurzame, circulaire, kennisintensieve en internationaal concurrerende economie in 2050. Daarmee kan ons land zijn positie handhaven in de top vijf van meest concurrerende landen ter wereld. Er wordt ingezet op een innovatief en sterk vestigingsklimaat met een goede quality of life. Belangrijk is wel dat onze economie toekomstbestendig wordt, oftewel concurrerend, duurzaam en circulair.

3. Sterke en gezonde steden en regio's

Er zijn vooral in steden en stedelijke regio's nieuwe locaties nodig voor wonen en werken. Het liefst binnen de bestaande stadsgrenzen, zodat de open ruimten tussen stedelijke regio's behouden blijven. Dit vraagt optimale afstemming op en investeringen in mobiliteit. Dit betekent dat voorafgaand aan de keuze van nieuwe verstedelijkingslocaties helder moet zijn welke randvoorwaarden de leefomgevingskwaliteit en -veiligheid daar stelt en welke extra maatregelen nodig zijn wanneer er voor deze locaties wordt gekozen. Zo blijft de gezondheid in steden en regio's geborgd.

4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Er ontstaat een nieuw perspectief voor de Nederlandse landbouwsector als koploper in de duurzame kringlooplandbouw. Een goed verdienpotentieel voor de bedrijven wordt gecombineerd met een minimaal effect op de omgevingskwaliteit van lucht, bodem en water. In alle gevallen zet het Rijk in op ontwikkeling van de karakteristieke eigenschappen van het Nederlandse landschap. Dit vertegenwoordigt een belangrijke cultuurhistorische waarde. Verrommeling en versnippering, bijvoorbeeld door wildgroei van distributiecentra, is ongewenst en wordt tegengegaan.

4.1.2.3 Afwegingsprincipes

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven is combinaties te maken en win-win situaties te creëren, maar dit is niet altijd mogelijk. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

1. Combinatie van functies gaan voor enkelvoudige functies. In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal. Het verschilt tussen gebieden wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling en tussen concurrentiekracht en leefbaarheid. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

4.1.2.4 Regio Zwolle NOVEX-gebied

In de NOVI is een tweetal instrumenten opgenomen om de opgaven te realiseren:

1. De Omgevingsagenda
Voor Oost-Nederland is een omgevingsagenda opgesteld, waar de Regio Zwolle onderdeel van uitmaakt. In de Omgevingsagenda agenderen het Rijk en regio de gezamenlijke vraagstukken en de gewenste aanpak daarvan. De Omgevingsagenda biedt een basis voor uitvoeringsafspraken en inzet van programma's en projectbesluiten van Rijk en regio.
2. De NOVI-gebieden
Een NOVI-gebied is een instrument waarbij Rijk en regio meerdere jaren verbonden zijn aan de gezamenlijke uitwerking van de verschillende opgaven in het ruimtelijke domein. Vaak wordt voortgebouwd op bestaande samenwerkingstrajecten.

Regio Zwolle betreft een regio die snel sterk groeit, waardoor de woningmarkt oververhit is geraakt en het mobiliteitssysteem onder druk komt te staan. Als gevolg van klimaatverandering en de ligging in een Delta loopt het watersysteem van de regio tegen grenzen aan. In de Regio Zwolle is klimaatbestendige groei een hoofdopgave. De ambitie is om groeiregio Zwolle verder te ontwikkelen tot een blijvend aantrekkelijke, klimaatbestendige en economisch vitale regio.

In de samenwerkingsafspraken voor de uitvoering van de NOVI is onder andere vastgelegd dat in het bijzonder aandacht wordt besteed aan kwetsbaarheden in de fysieke leefomgeving, zoals gezondheid, natuurlijke systemen (bijv. bodem, ondergrond, water, lucht), natuur (bijvoorbeeld biodiversiteit, natuurgebieden, habitats) evenals landschap en openbare ruimte (bijvoorbeeld waardevolle landschappen, erfgoed).

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Ten tijde van de SVIR (Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, voorganger NOVI) is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Op 1 juli 2017 is de Ladder in het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Aanleiding voor de wijziging waren de in de praktijk gesignaleerde knelpunten bij de uitvoering van de Ladder en de wens om te komen tot een vereenvoudigd en geoptimaliseerd instrument.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij geldt een motiveringsvereiste voor het bevoegd gezag als nieuwe stedelijke ontwikkelingen planologisch mogelijk worden gemaakt. Om een ontwikkeling adequaat te kunnen toetsen aan de ladder is het noodzakelijk inzicht te geven in de begrippen 'bestaand stedelijk gebied' en 'stedelijke ontwikkeling'.

In de Bro zijn in artikel 1.1.1 definities opgenomen voor:

bestaand stedelijk gebied: 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

stedelijke ontwikkeling: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

4.1.3 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

De NOVI laat zich niet specifiek uit over dergelijke lokale ontwikkelingen. De voorgenomen ontwikkeling raakt geen rijksbelangen als opgenomen in de omgevingsvisie. Wat betreft de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat deze van toepassing is bij 'nieuwe stedelijke ontwikkelingen' (3.1.6 Bro).

Op het realiseren van woningen is ondermeer de uitspraak ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921 van belang. Uit deze uitspraak blijkt dat het realiseren van respectievelijk 11 woningen niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, Bro.

In voorliggend geval is er sprake van de realisatie van maximaal 95 woningen. Er is dus sprake van een stedelijke ontwikkeling. Hierna wordt nader op de ladder ingegaan.

Wat is het ruimtelijk verzorgingsgebied?

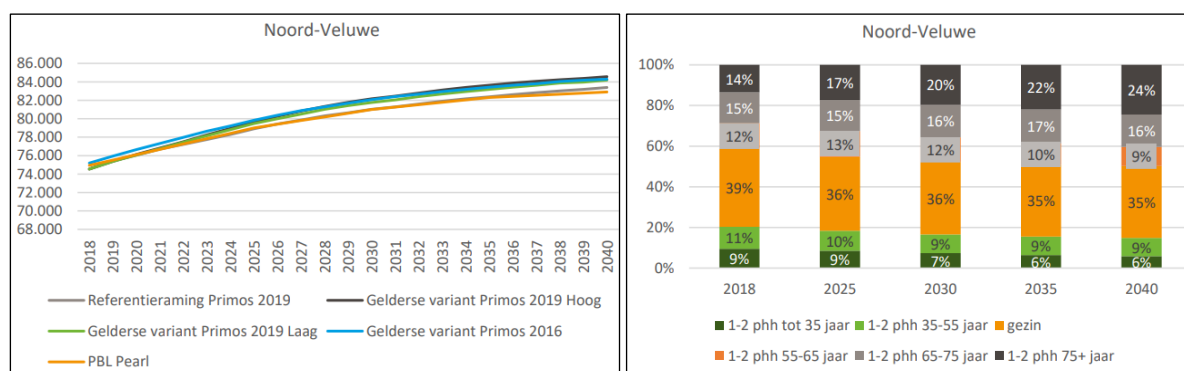
Wanneer sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, moet de toelichting van het bestemmingsplan een beschrijving van de behoefte aan de woningen die mogelijk worden gemaakt bevatten. De behoefte moet worden bepaald binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling. De aard en omvang van de ontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Het stedenbouwkundig plan voorziet in het realiseren van 66 grondgebonden woningen en 26 appartementen, op een uitbreidingslocatie van 't Harde. Het bestemmingsplan laat meer woningen toe: maximaal 95 woningen toe, waarvan hoogstens 26 appartementen. De woningen worden gefaseerd gebouwd. Het exacte woningbouwprogramma kan nog in beperkte mate wijzigen. Dit is afhankelijk van de woonwensen en ontwikkelingen in de woningmarkt op dat moment. Dit bestemmingsplan laat daarom meer woningen toe dan het stedenbouwkundig plan. Op deze manier kan de komende jaren op passende wijze worden voorzien in een deel van de woningbehoefte in de gemeente Elburg. In het appartementengebouw wordt het tevens mogelijk om bij een omgevingsvergunning wonen met zorg toe te passen. De woningen zullen met name bedoeld zijn voor de regionale/lokale behoefte. Gelet op de aard en omvang van de hiervoor genoemde functies kan het ruimtelijk verzorgingsgebied worden beperkt tot gemeente Elburg en de regio Noord-Veluwe.

Beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling

Met voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van hoogstens 95 woningen, waarvan maximaal 26 appartementen mogelijk gemaakt. In het appartementengebouw wordt het tevens mogelijk om bij een omgevingsvergunning wonen met zorg toe te passen. De hoofdlijn is dat 54% wordt gerealiseerd in ofwel de sociale huursector en/of de goedkope koopsector en/of in de betaalbare koopsector. 46% wordt uitgegeven voor de vrije sector. De te realiseren verdeling is: 28% sociale huur, 11% goedkope koop, 15% betaalbare koop en 46% vrije sector.

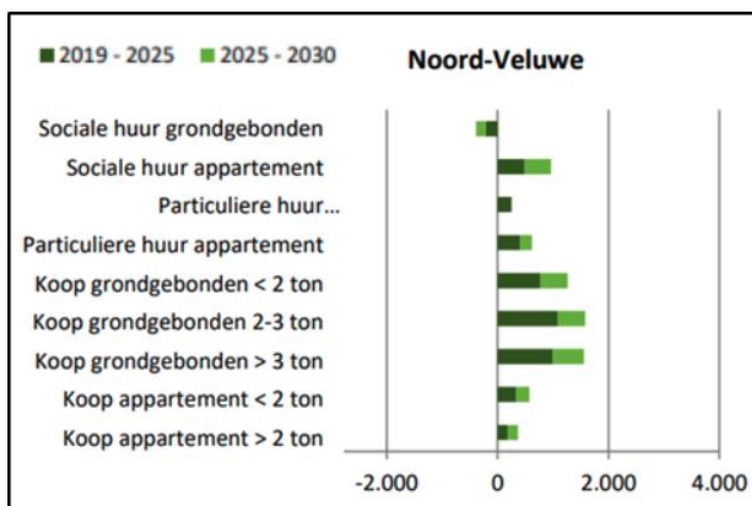
Uit de Bevolkings- en huishoudensprognose 2019 Provincie Gelderland blijkt dat het aantal huishoudens in de regio Noord-Veluwe in het hoge scenario toeneemt van 75.370 in 2019 naar 82.160 in 2030. De woningbehoefte in de regio Noord-Veluwe en specifiek in de gemeente Elburg wordt hierna behandeld.



Afbeelding 4.1 Huishoudensontwikkeling regio Noord-Veluwe, 2018 - 2040 (Provincie Gelderland)

De regio's Foodvalley en Rivierenland vergrijzen naar verhouding minder sterk dan de andere regio's. In Noord-Veluwe en Stedendriehoek neemt het aandeel ouderen sterker toe dan in deze regio's. De sterkste vergrijzing is er in de regio's Achterhoek en De Liemers. Er is op dit moment in de meeste Gelderse regio's sprake van een woningtekort. Op dit moment bedraagt het woningtekort in Gelderland zo'n 35.000 woningen. In Noord-Veluwe blijft er ook na 2030 een tekort.

In de regio Noord-Veluwe is de vraag sterker gericht op de koopsector. Er ontstaat een aanzienlijke extra vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen en ook een naar verhouding grote vraag naar duurdere appartementen. Deze vraag is afkomstig van ouderen die hun grote grondgebonden woning willen verlaten en een appartement met een vergelijkbare kwaliteit willen betrekken. Uit afbeelding 4.2 blijkt dat 'grondgebonden sociale huur' het enige segment is waar geen behoefte aan is.



Afbeelding 4.2 Fricties vraag en aanbod Noord-Veluwe, 2019 - 2025 en 2025 - 2030

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.

Woningbehoefte gemeente Elburg

De gemeente Elburg beschikt over een woonvisie, die is opgesteld voor de periode van 2020 tot 2025. In de woonvisie wordt zowel op de kwalitatieve als de kwantitatieve woningbouwbehoefte ingegaan. De behoefte blijkt uit de Woonvisie 2020-2025, inclusief het door Atrivé uitgevoerde woningbehoefteonderzoek (Woningmarktanalyse, 2019). Deze biedt zicht op de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op korte en langere termijn.

Kwantitatief

Prognoses laten zien dat het aantal huishoudens in Elburg in de toekomst blijft toenemen. Voor de periode tot 2030 is sprake van een bandbreedte tussen +610 en +950 extra huishoudens. Gemiddeld is dat zo'n 800 extra huishoudens/woningen tot 2030. Om deze groei te kunnen realiseren, is een bouwtempo nodig van maximaal 68 woningen netto per jaar. Dat betekent een versnelling van zo'n 40% ten opzichte van de periode 2013-2018.

Uit de referentieraming van Primos 2019 blijkt dat indien de gemeente het bouwtempo nog verder kan opschroeven, een hogere huishoudensgroei mogelijk is.

Wel moet worden gewaakt voor overproductie. Alle prognoses laten dezelfde trend zien: op korte termijn groei, daarna vlakt de groei af en op lange termijn zal sprake zijn van stabilisatie. De grote naoorlogse babyboomgeneratie zal vanaf nu in steeds grotere getale de woningmarkt verlaten, ook in Elburg. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit koopeengezinswoningen. Na 2030 wordt daarom voor Elburg voorspeld dat er steeds minder behoefte is aan uitbreiding van de woningvoorraad.

Er kan daarom gesteld worden dat er behoefte is aan de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

Kwalitatieve behoefte

Zowel op korte als op lange termijn is er in Elburg de grootste behoefte aan meer koopeengezinswoningen. Dit heeft te maken met de verwachting dat de huishoudenssamenstelling in de gemeente Elburg ook in de toekomst gedomineerd blijft door gezinnen met kinderen. Die doelgroep zoekt juist dit woningtype. Daarnaast ontstaat er als gevolg van de vergrijzing op lange termijn ook een kleine behoefte aan extra huurwoningen en appartementen.

Op korte termijn is er met name behoefte aan meer koopwoningen in het lage segment. Ook op lange termijn is er een oplopende behoefte aan extra koopwoningen in alle segmenten. Ook slaat, op lange termijn, als gevolg van de vergrijzing het theoretisch overschot aan sociale huurwoningen en middeldure huurwoningen om in een extra behoefte.

Specifieke behoefte sociale huur

Voor de benodigde voorraad sociale huurwoningen geeft de behoefte op basis van woonwensen onvoldoende houvast. Immers, een groot deel van de doelgroep sociale huur is gezien hun inkomen aangewezen op de sociale huursector, ondanks eventueel afwijkende wensen. Daarom is ook op basis van twee koopkrachtscenario's een raming gemaakt van de benodigde toekomstige voorraad sociale huurwoningen in Elburg. Indien het aandeel scheefwoners kan worden teruggebracht naar 23% dan is tot 2028 een behoefte aan 40 (middenscenario) tot 110 (groeiscenario) extra sociale huurwoningen in Elburg.

Specifieke behoefte wonen en zorg

Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om het beoogde appartementengebouw, naast reguliere bewoning, in te richten voor 'wonen met zorg'. Als gevolg van de vergrijzing neemt het aantal huishoudens met mobiliteitsbeperkingen toe. Het betreft voor het grootste deel een categorie huishoudens die nog wel zelfredzaam is, maar wel behoefte heeft aan een levensloopbestendige woning. Elburg kent in 2018 ongeveer 1.380 huishoudens met mobiliteitsbeperkingen, waarvan 440 een matige of ernstige beperking hebben. Naar verwachting zal in 2030 het aantal huishoudens met beperkingen met ruim 300 zijn toegenomen, waarvan 130 met matige of ernstige beperkingen. Volgens het WoON2018 kent Elburg momenteel bijna 1.500 nultredenwoningen. Dit zijn gelijkvloerse woningen waarbij men geen trappen hoeft te lopen. Kwantitatief dus iets meer dan het aantal huishoudens met beperkingen in de gemeente. In de regio Noord-Veluwe blijkt echter dat slechts 16% van de voorraad nultredenwoningen bewoond wordt door huishoudens met beperkingen. Omgekeerd woont slechts 21% van de huishoudens met een beperking in een nultredenwoning.

Naast de behoefte aan levensloopbestendige woningen neemt ook de behoefte aan specifieke vormen van wonen en zorg toe. Met name in de ouderenzorg verwacht het zorgkantoor dat het aantal geïndiceerden de komende 20 jaar meer dan verdubbeld. Wel zal naar alle waarschijnlijkheid een steeds grotere groep deze zorg thuis ontvangen met behulp van PGP, VPT of MPT. Voor de andere sectoren wordt een vrij stabiele ontwikkeling verwacht.

Plancapaciteit en regionale afstemming

In de regio Noord-Veluwe zijn in 2013 op basis van een bandbreedte woningbouwafspraken gemaakt voor de periode 2013-2025. De afgelopen jaren is er echter in Elburg, net zoals in de rest van de regio, structureel minder gebouwd dan afgesproken (-15%). Om alsnog te voldoen aan de woningbouwafspraken is er dus een versnelling van het bouwtempo nodig. Ten eerste omdat het huidige tempo nog steeds lager ligt dan de 'gemiddelde waarde', maar ook om de opgelopen achterstand van de afgelopen jaren in te kunnen halen. Hiervoor is voor de gemeente Elburg een versnelling nodig van 36%.

De nieuwbouwprogrammering wordt door de gemeenten gemonitord en regionaal afgestemd.

	Ambitie 2020-2030	Harde plannen	Prognose Atrivé (laagst-hoogst na aftrek realisatie 2018-2019)
Oldebroek	729	159	-17 – 774
Elburg	810	348	288 – 867
Nunspeet	844	100	300 – 944
Harderwijk	3.436	2.700	-346 – 2.070
Ermelo	948	989	52 – 1.637
Putten	1.063	839	363 – 1.357

Tabel 4.1 Schema monitoring nieuwbouwprogrammering afzonderlijke gemeenten (bron: gemeente Elburg)

Met het bouwen van 810 woningen blijft Elburg binnen de door Atrivé gestelde prognoses. Bovendien is de afgelopen jaren structureel minder gebouwd dan de destijds geformuleerde ambitie en afgesproken aantallen, bezien over de gehele regio. Met 348 woningen (zie tabel 4.1) is er onvoldoende harde plancapaciteit om in de bovengrens van de behoefte te voorzien.

De subregio Kop van de Veluwe heeft zich ook gecommitteerd aan de Regio Zwolle. Dit betekent (onder andere) dat deze subregio een deel van de nieuwbouwopgave voor haar rekening wil nemen. Er zijn drie scenario's die nu in de Regio Zwolle nader worden uitgewerkt: een scenario dat uitgaat van enkel de autonome groei, een middenscenario en een derde scenario waarbij uitgegaan wordt van een verdubbeling van de autonome groei. Wat dit betekent voor de subregio Kop van de Veluwe is dus nog niet in kaart gebracht, maar dat dit een hogere woningbouwopgave meebrengt dan de voorspelde 810 woningen, is wel een feit.

Conclusie behoefte

Er is op basis van de recente cijfers een harde plancapaciteit voor 348 woningen en behoefte aan 610 tot 990 woningen. Er is daarom behoefte aan extra harde plancapaciteit. Er is behoefte aan koopwoningen in alle segmenten. Er is ook behoefte aan sociale huurwoningen. In het kader van de verstedelijkingsstrategie is de ligging van Hokseberg nabij voorzieningen zoals de A28 en het station zeer gunstig.

Binnen of buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. De gewenste ontwikkeling kan niet binnen het bestaand stedelijk gebied van 't Harde worden gerealiseerd. Er zijn geen inbreidingslocaties in 't Harde van voldoende omvang om maximaal 95 wooneenheden te realiseren.

Het plangebied grens direct aan het bestaand bebouwd gebied van het dorp 't Harde en is daarom goed geschikt voor de gewenste ontwikkeling. Bovendien zijn de gronden ten noorden van het plangebied reeds bestemd voor woningbouw in het kader van de Hokseberg fase I. De ontwikkeling wordt gedaan met respect voor de groen- en omgevingsstructuren in het gebied en de directe omgeving daarvan.

4.1.2 Toetsing van initiatief aan uitgangspunten in het rijksbeleid

Geconcludeerd wordt dat onderhavig plan in overeenstemming is met het van toepassing zijnde rijksbeleid.

4.2 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.

4.2.1 Actieplan Wonen 2020-2025: Sneller, betaalbaar, flexibel

De woningnood in Gelderland is hoog. Vooral starters, alleenstaanden en ouderen kunnen vrijwel geen betaalbare woning meer vinden. De Randstad schuift op naar het Oosten en steeds meer alleenstaanden zoeken een huis. Tot 2030 moeten er ruim 80.000 nieuwe woningen worden gebouwd in Gelderland. De komende 5 jaar wil de provincie daarom de bouw van 45.000 woningen versnellen.

Het Actieplan Wonen is op 27 mei 2020 vastgesteld door de Provinciale Staten van Gelderland. Drie doelen staan in dit actieplan centraal:

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

Het Actieplan Wonen versnelt de komende vijf jaar de bouwproductie van 45.000 woningen. Daarnaast zorgen de acties ervoor dat overal in Gelderland in bestemmingsplannen voldoende bouwplannen zijn opgenomen die uitgevoerd kunnen worden.

4.2.2 Omgevingsvisie Gelderland

4.2.2.1 Algemeen

Op 19 december 2018 is de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' is een woord met twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard. Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. Het ontwikkelen waard. Beide kanten zijn van toepassing op Gelderland en onlosmakelijk verbonden met de Gelderlanders. Beide aspecten zijn dan ook opgenomen in de Gelderse Omgevingsvisie.

Hierbij staan een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal. De focus ligt op duurzaamheid, verbondenheid en een krachtige economie als werkende bestanddelen voor een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland.

4.2.2.2 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.

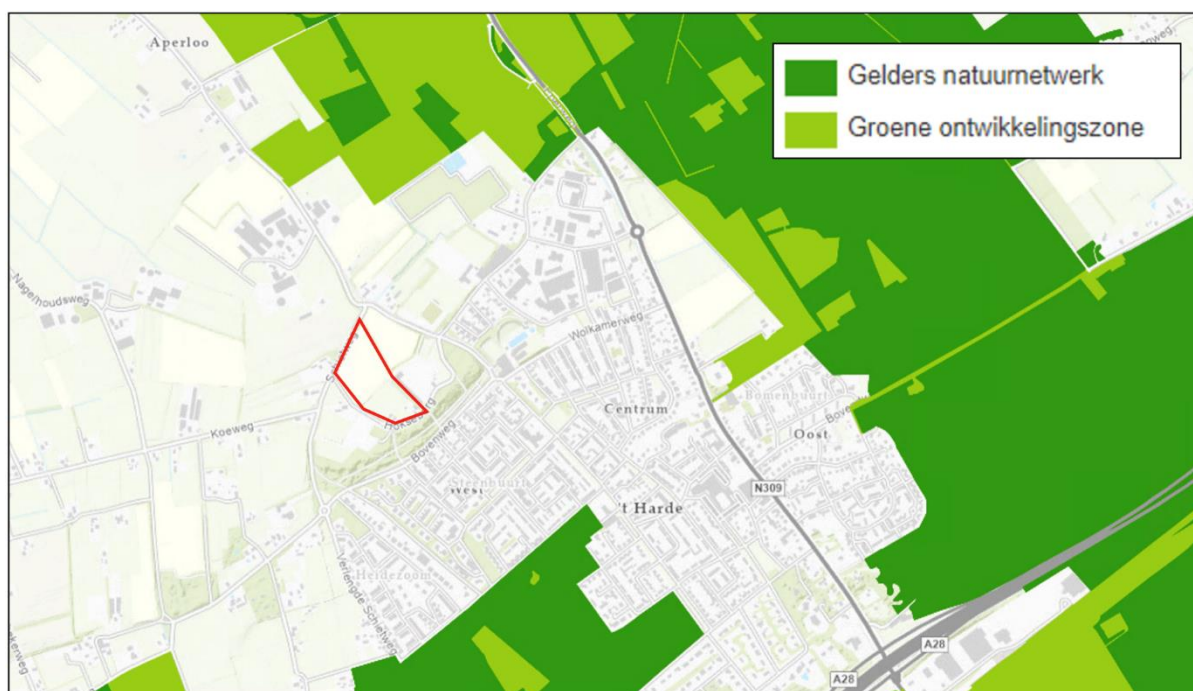
Het streven is naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat weet te anticiperen op maatschappelijke ontwikkelingen. Gelderland moet een aanbod van woningtypen en woonmilieus hebben dat past bij de diversiteit van de woningvraag. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair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

4.2.2.3 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. In afbeelding 4.3 wordt het Gelders Natuurnetwerk (GNN) en de Groene Ontwikkelingszone (GO) aangegeven. Beiden worden beschermd tegen aantasting van de kernkwaliteiten: dat zijn de natuurwaarden, de potentiële waarden en de omgevingscondities.

Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan. In de Groene Ontwikkelingszone (GO) is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingzones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen.

De provincie treft maatregelen vanwege de bescherming, de instandhouding of het herstel van biotopen, leefgebieden, een gunstige staat van instandhouding en het Natuurnetwerk Nederland. De provincie beschermt de achttien Natura 2000-gebieden die in het GNN liggen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland.



Afbeelding 4.3 Ligging plangebied ten opzichte van GNN en GO (Bron: provincie Gelderland)

4.2.3 Omgevingsverordening Gelderland

4.2.3.1 Algemeen

Op 19 december 2018 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. De omgevingsverordening is sindsdien meerdere keren geactualiseerd. De laatste wijziging dateert van 1 mei 2024.

Met een ruimtelijke verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke plannen van gemeenten. De provincie richt zich hierbij op onderwerpen die van provinciaal belang zijn, zoals verstedelijking, natuur, nationale landschappen, water en glastuinbouw. Gemeenten krijgen op sommige terreinen meer beleidsvrijheid, terwijl ze op andere gebieden te maken krijgen met strikte provinciale richtlijnen.

De regels in de verordening kunnen betrekking hebben op het hele provinciale grondgebied, delen of gebiedsgerichte thema's. Gemeenten moeten binnen een bepaalde termijn hun bestemmingsplan op deze regels afstemmen.

4.2.3.2 Van toepassing zijnde artikelen

In voorliggend geval zijn artikel 1.4 a in combinatie met artikel 7.27 (tweede lid onder g.), artikel 2.2 (instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda) en artikel 2.56 (ontwikkeling in Nationaal landschap) van de Omgevingsverordening van belang.

Artikel 1.4 onder a: maatwerkvoorschrift in afwijking van regels voor activiteiten

Gedeputeerde Staten kunnen, tenzij in artikelen 4.1, 7.3 en 7.10 anders is bepaald, met een maatwerkvoorschrift van een algemene regel afwijken, voor zover toepassing van die regel:

- a. gelet op het belang dat die regel beoogt te beschermen, leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 7.27: beoordelingsregel maatwerkvoorschrift herbepanting op andere grond

Gedeputeerde Staten staan herbepanting op andere grond niet toe als:

- g. de gevelde of tenietgegane houtopstand op een locatie stond waar:
 - 1. een oude bosgroeiplaats ligt; en
 - 2. het landgebruik sinds 1832 zonder onderbrekingen uit bos heeft bestaan.

Toetsing aan artikel 1.4 onder a in combinatie met artikel 7.27 tweede lid onder g

Voor de aanleg van de twee doorgangen in de oude bosgroeiplaatsen moet maximaal één boom gekapt worden. Daarnaast zal de bodem ter plaatse van de doorgangen door de oude bosgroeiplaatsen verstoord worden. Dit is strijd met artikel 7.27 (tweede lid onder g). In dit geval is er echter sprake van een situatie die valt onder punt a. uit artikel 1.4 van de Omgevingsverordening Gelderland. Hierna wordt dit beschreven.

Met de bouw van ruim 165 woningen en 60 intramurale woonzorgeenheden draagt de nieuwbouwwijk Hokseberg op 't Harde (fase I waarvoor het bestemmingsplan reeds is vastgesteld op 31 januari 2022 en fase II waarop dit bestemmingsplan betrekking heeft) voor een aanzienlijk deel bij aan de grote woningbouwopgave die de gemeente Elburg heeft. Conform woondeal met de provincie Gelderland heeft de gemeente tot 2030 een bouwopgave van bijna 800 woningen. Hokseberg 't Harde is het op één na grootste woningbouwproject in de gemeente en opgenomen in de woondeal met de provincie Gelderland.

Voor de verkeersveiligheid in en om de nieuwbouwwijk is het zaak om zo min mogelijk aansluitingen op het omliggende wegennetwerk te realiseren, waardoor één hoofdontsluiting met een rondweg door het plangebied niet alleen stedenbouwkundig, maar vooral ook verkeerskundig, de meest gewenste ontsluitingsoplossing is.

Voor de twee doorgangen in de oude bosgroeiplaatsen moet maximaal één boom worden gekapt. Daarnaast zal de bodem ter plaatse van de doorgangen door de oude bosgroeiplaatsen verstoord worden. Door de ontwikkeling van deze nieuwbouwwijk worden de oude historische houtwallen, en daarmee tevens de oude bosgroeiplaatsen, enorm versterkt door verdichting, verbreding en verlenging met inheemse beplanting. Dit betreft een toename van circa 1.000 m² aan houtwal.

En met de ontworpen compacte oplossing voor de doorkruising van de oude bosgroeiplaatsen en de beschermde maatregelen die in het bestemmingsplan voor zowel fase I als fase II zijn geborgd, zijn de effecten op de houtwallen en daarmee ook de oude bosgroeiplaatsen, de bodem (structuren en netwerken) en de aanwezige fauna tot het minimum beperkt.

De gemeente Elburg heeft daarom Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland verzocht gebruik te maken van de bevoegdheid uit artikel 1.4.a van de Omgevingsverordening Gelderland om voor de realisatie van de nieuwbouwwijk Hokseberg 't Harde af te wijken van artikel 7.27 tweede lid onder g. uit de Omgevingsverordening Gelderland.

Gedeputeerde Staten van de provincie Gelderland heeft hiermee ingestemd en besloten om de gemeente Elburg ontheffing te verlenen van artikel 7.27 tweede lid onder g. uit de Omgevingsverordening Gelderland met het oog op het mogelijk maken van de nieuwbouwwijk Hokseberg 't Harde. Dit besluit is opgenomen in bijlage 3 van dit bestemmingsplan.

Artikel 2.2: instructieregel bestemmingsplan doorwerking regionale woonagenda

- 1. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.
- 2. Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:
 - a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
 - b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
 - c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en
 - d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Toetsing

In de navolgende paragrafen wordt de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan het regionale en het gemeentelijk woonbeleid (paragraaf 4.3 en 4.4). Uit de toetsing in de genoemde paragrafen blijkt dat de

beoogde woningbouwontwikkeling zowel kwantitatief als kwalitatief passend is binnen de regionale en gemeentelijke beleidskaders. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar deze genoemde paragrafen. Hier wordt geconcludeerd dat de voorgenomen ontwikkeling invulling geeft aan de concrete woonbehoefte in de gemeente Elburg.

Artikel 2.56: ontwikkeling in Nationaal landschap

1. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het op 17 oktober 2014 geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap, bedoeld in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen, niet aantasten;
2. In afwijking van het eerste lid zijn activiteiten die deze kernkwaliteiten aantasten alleen mogelijk als:
 - a. er geen reële alternatieven zijn;
 - b. er sprake is van redenen van groot openbaar belang;
 - c. compenserende maatregelen plaatsvinden ter waarborging van de kernkwaliteiten van de Nationale Landschappen zoals vastgelegd in bijlage Kernkwaliteiten Nationale Landschappen.

Toetsing

In dit geval is sprake van een ontwikkeling buiten het GNN of een GO. De ontwikkeling tast de kernkwaliteiten van nationale landschappen niet aan. Het plangebied ligt in het Randmeergebied. Dit is de zichtbare overgang van de besloten stuwwalflanken naar de kust. Er sprake is van een goede landschappelijke inpassing met inachtneming van de kernkwaliteiten. Zie hiervoor ook paragraaf 3.1.3, waar dit aspect wordt besproken.

4.2.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de van belang zijnde artikelen uit de Omgevingsverordening Gelderland.

4.2.4 Toetsing van het initiatief aan het provinciaal beleid

Hier wordt geconcludeerd dat de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling in lijn is met de provinciale beleidsambities zoals verwoord in de Omgevingsvisie Gelderland en verankerd in de Omgevingsverordening Gelderland.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Omgevingsagenda Regio Noord-Veluwe

De gemeente Elburg maakt deel uit van de regio Noord-Veluwe. In de Omgevingsagenda geven de acht gemeenten van de Noord-Veluwe aan waarop zij regionaal willen samenwerken in de periode 2015-2020. Niet alleen als gemeenten onderling, maar nadrukkelijk ook met ondernemers, maatschappelijke partners en de provincie Gelderland. In de omgevingsagenda zet de regio in op vier opgaven, namelijk:

- Versterken toeristisch product;
- Vitaliseren buitengebied;
- Verbeteren economische infrastructuur;
- Stimuleren klimaat neutrale regio.

Per opgave worden deelopgaven genoemd. In het geval van het plangebied is vooral het vitaliseren van het buitengebied van belang. Daarbij zet de regio in op het stimuleren van nieuwe (economische) impulsen en het behouden en versterken van de leefbaarheid in kleine dorpen en gemeenschappen.

Toetsing

De ontwikkeling in het plangebied levert hieraan een bijdrage. De ontwikkeling levert een nieuwe impuls door de realisatie van nieuwe functies. Daarbij neemt het aantal inwoners van 't Harde toe. Dit geeft voor de in de

kern aanwezige voorzieningen een groter aantal bezoekers en daarmee meer draagvlak. De leefbaarheid kan daarmee behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden.

4.3.2 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 een oplopend tekort is aan woningen. Starters op de woningmarkt zoeken een betaalbare plek om te wonen. 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 woningbehoefteonderzoek. De monitoring van de kwantitatieve behoefte gebeurt nu achteraf om zo flexibeler te kunnen inspelen op veranderingen in de woningmarkt.

Toetsing

In paragraaf 4.1.3 is in het kader van de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking inzichtelijk gemaakt dat het plan past in de regionaal gemaakte afspraken (regionale woonagenda). Het gaat om een onderbouwing van de behoefte en een toelichting hoe dit plan zich verhoudt tot andere plannen in de gemeente en de regio.

4.3.3 Woondeal regio Noord-Veluwe

De Noord-Veluwse gemeenten en woningcorporaties hebben op woensdag 8 maart 2023 in Zutphen de regionale woondeal Noord-Veluwe met minister Hugo de Jonge en gedeputeerde Peter Kerris getekend. Hiermee spreken zij af het woningtekort gezamenlijk aan te pakken. De woondeal beschrijft hoeveel woningen er in de regio gebouwd worden tot en met 2030, waar dit gaat gebeuren en wat het aandeel betaalbare woningen zal zijn.

De regio Noord-Veluwe zet in op de bouw van ruim 12.500 woningen verspreid over de gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten. De Noord-Veluwe is de enige regio in de provincie Gelderland waarbij ook de woningcorporaties de woondeal mee ondertekenen.

De gemeenten op de Noord-Veluwe hebben 15 bouwlocaties aangewezen als zogenaamde sleutelprojecten. Met in totaal zo'n 8.000 woningen dragen deze projecten significant bij aan de regionale ambitie van ruim 12.500 woningen. In Elburg bedraagt het aandeel 764 woningen. In onderstaande tabel is de woningbouwopgave voor de gemeente Elburg opgenomen.

Elburg	Sociale huur totaal	Sociale huur corporaties	Middenhuur totaal	Middenhuur corporaties	Betaalbare koop	Betaalbaar totaal
2022	0	0	0	0	16	16
2023	31	31	4	0	54	89
2024	47	44	7	4	59	113
2025	36	28	12	12	57	105
2026	21	21	17	10	31	69
2027	11	11	4	0	26	41
2028	30	30	0	0	0	30
2029	30	30	0	0	0	30
2030	30	30	0	0	0	30
Totaal	236	225	44	26	243	523
764	31%	29%	6%	3%	32%	68%

Doorvertaling naar het plan

Op 17 april 2023 heeft de gemeenteraad van Elburg naar aanleiding van de woondeal een addendum op de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad vervolgens een beslissing genomen

over de toepassing van het addendum. Daarin is aangegeven dat voor enkele overgangprojecten, waaronder Hokseberg fase II maatwerk kan worden toegepast om tot een goed woningbouwprogramma te komen.

Doordat bij dit plan maatwerk wordt toegepast is het mogelijk om op korte termijn betaalbare woningen te realiseren op verschillende locaties in onze gemeente. De te realiseren verdeling is in Hokseberg Fase II als volgt: 28% sociale huur, 11% goedkope koop, 15% betaalbare koop en 46% vrije sector. Dit wijkt enigszins af van de percentages uit de woondeal. In dit geval wordt voorzien in een maatwerkoplossing waarmee zoveel mogelijk recht wordt gedaan aan het addendum op de Woonvisie en de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal, maar daarnaast rekening houdt met de oorspronkelijke uitgangspunten voor de woningbouw, zoals geformuleerd in de Woonvisie 2020-2025.

In paragraaf 4.4.2 wordt hier nader op ingegaan.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie gemeente Elburg

4.4.1.1 Algemeen

De gemeente Elburg heeft op 1 januari 2019 de Omgevingsvisie voor het eigen grondgebied vastgesteld. In deze visie wordt vooruitgekeken naar 2030 en geeft de koers aan, die voor een belangrijk deel samen met de samenleving uitgestippeld is.

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:

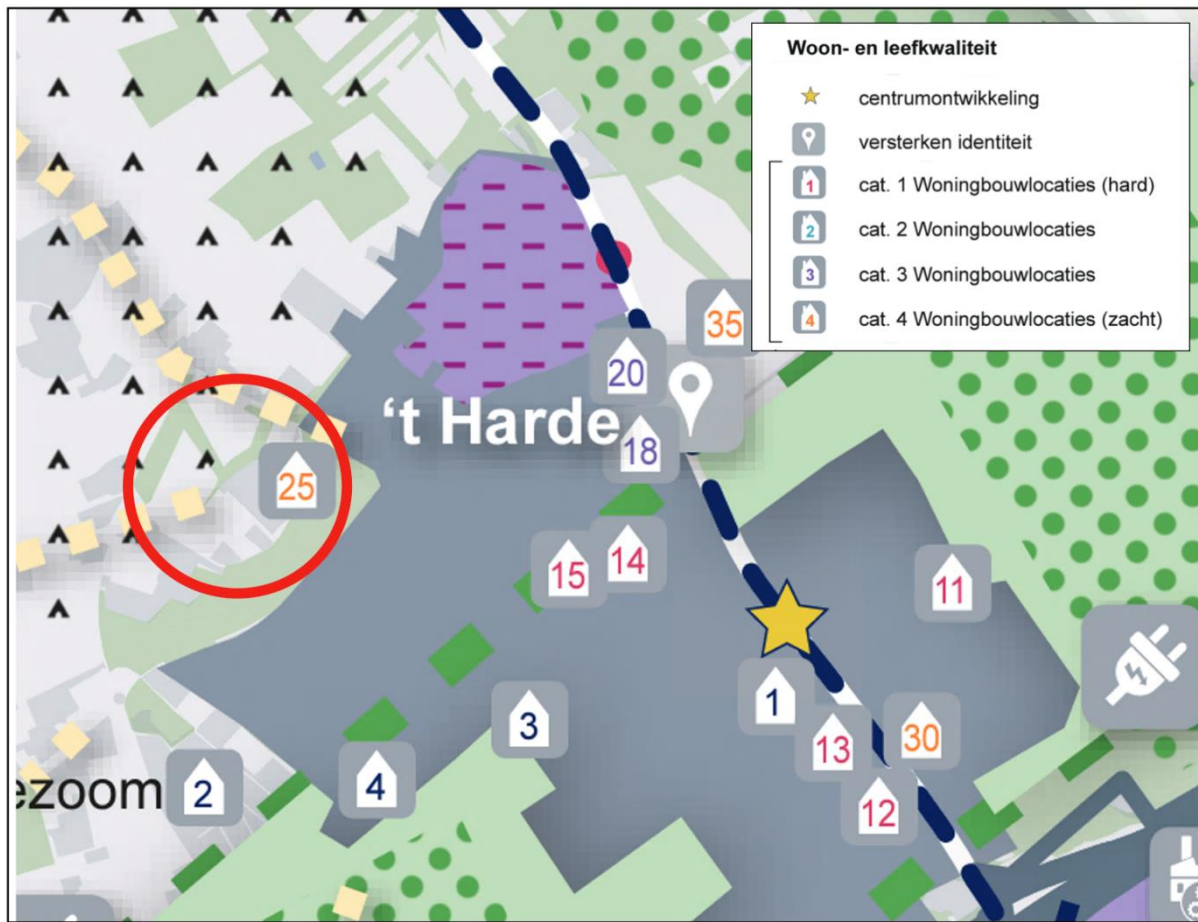
1. leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving;
2. aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit;
3. vitaal economisch klimaat;
4. duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
5. bereikbaar, nabij en toegankelijk.

4.4.1.2 Thema 'Leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving'

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 indirect de zorgcomponent wordt meegenomen (mogelijk met een omgevingsvergunning). 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.

Op de Idee kaart voor 't Harde is de locatie van de Hokseberg aangeduid als potentieel woongebied (nummer 25), zoals met de rode omlijning is weergegeven in afbeelding 4.4.



Afbeelding 4.4 Uitsnede visiekaart (Bron: Gemeente Elburg)

Voor 't Harde wordt als ambitie genoemd, dat het belangrijk is dat er voldoende woningen gerealiseerd worden voor alle doelgroepen. Ter behoud van het centrum van 't Harde is woningbouw van belang. De woningbouw moet duurzaam zijn met een dorps uitstraling. De (woon)zorgvoorzieningen in 't Harde moeten toekomstbestendig zijn. Zorgfuncties moeten binnen de kern blijven zodat ouderen zo lang mogelijk thuis kunnen blijven wonen.

Als uitgangspunten voor kwaliteit worden geformuleerd:

- relatie met het buitengebied versterken;
- dorps hart versterken;
- dorps karakteristiek behouden;
- versterken recreatieve poort naar Elburg en de Veluwe;
- respect voor Natura 2000-gebied Veluwe.

4.4.1.3 Toetsing van het initiatief aan de omgevingsvisie

Voorliggende ontwikkeling is lijn met Omgevingsvisie. Het plangebied ligt in een gebied aangeduid als woningbouwlocatie. Door de landschappelijke inpassing van het gebied wordt de relatie met het buitengebied versterkt. Het dorps karakter van 't Harde wordt niet aangetast en de ontwikkeling heeft geen negatieve effecten op het Natura 2000-gebied Veluwe. Geconcludeerd wordt dat het plan in overeenstemming is met de omgevingsvisie.

4.4.2 Woonvisie 2020-2025

4.4.2.1 Algemeen

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. De komende tien jaar zijn ongeveer 800 woningen nodig, waarvan een deel uit de 'ombouw' van het huidige woningaanbod moet komen. Het Klimaatakkoord, de vergrijzing en andere maatschappelijke ontwikkelingen zorgen ervoor dat de gemeente in de toekomst een andere inrichting van de leefomgeving krijgt. Grote uitdaging is om wonen voor iedereen betaalbaar te houden.

4.4.2.2 Ambitie en visie

Accenten

Nieuwe woonvormen, verduurzaming en transformatie van de bestaande bebouwde omgeving vormen de fundamenteën onder het nieuwe beleid. Dat moet onder andere jongeren, ouderen en mensen met een specifieke vraag voldoende perspectief bieden op passende huisvesting binnen de gemeentegrenzen.

De gemeente gaat uit van een versnelde verantwoorde groei met 810 woningen tot 2030, gelet op de achterstand in de woningbouw en de druk op de woningmarkt (oplopende wachttijden in de huur, snellere verkooptijden van woningen en oplopende koopprijzen).

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

- Sociale huur: gelijkvloers, met name klein en betaalbaar (onder de eerste aftoppingsgrens). Orde van grootte 15-20% van het totale programma in de periode tot 2030;
- Koop goedkoop/betaalbaar onder € 200.000,- en tussen € 200.000,- en € 265.000,-): 15-20%.
- Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie: kleinere woningen, met een evenwichtige prijskwaliteitsverhouding. 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;
- Middeldure huur: beperkt, met name tot € 950. Orde van grootte is op basis van onderzoek lastig aan te geven. Is maatwerk op geschikte locaties, in nauwe afstemming met ontwikkelaars;
- Daarnaast twee-onder-één-kap- en vrijstaande woningen aan de voorraad toevoegen. Een deel daarvan zal gerealiseerd moeten worden onder € 365.000,-. De uitbreidingsbehoefte op langere termijn voor het duurdere segment is beperkt.
- Al met al is de opgave om 30-40% van het nieuwbouwprogramma te realiseren in de sociale huursector, goedkope koop en betaalbare koopwoningen tot € 265.000,-. Dit zijn belangrijke segmenten voor doelgroepen als starters, jonge gezinnen en bijvoorbeeld mensen die doorstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Aanvullend:

De gemeente heeft oog voor de toename van kleine huishoudens, waaronder met name alleenstaanden. De gemeente houdt daar in het woningbouwprogramma rekening mee :

- De woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig bouwen (zeker in nabijheid van voorzieningen);
- Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in wijken en kernen. Belangrijke randvoorwaarde met het oog op klimaatadaptatie is, dat er voldoende groen en water aanwezig is. Onzorgvuldige inbreiding kan dat belemmeren.
- Daarnaast waar mogelijk inzetten op transformatie van leegstaand/-komend vastgoed.

Specifiek voor wonen met zorg en ondersteuning zet de gemeente in op:

- focus op huisvestingsbehoefte van de snel groeiende groep mensen met dementie;
- toevoegen kwalitatief goede, levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (zowel appartementen als grondgebonden, met name nabij voorzieningen). Hierbij besteedt de gemeente expliciet aandacht aan betaalbaarheid voor mensen die qua inkomen net niet voor een sociale huurwoning in aanmerking komen. Dit signaal van de Adviesraad Sociaal Domein Elburg (ASDE) wordt serieus genomen;

- inspelen op behoefte aan meer en verschillende vormen van geclusterd wonen met en zonder zorg (in iedere kern);
- omvorming bestaand vastgoed;
- faciliteren individuele woningaanpassingen;
- waarborgen spoedige uitstroom uit beschermde woonvormen.

Met de woonvisie wordt aangesloten op de Motie betaalbaar wonen. Hierin wordt het college verzocht om er naar te streven dat minimaal 40% van de reguliere nieuwbouwwoningen wordt gerealiseerd in de sociale huursector, in de goedkope koopsector (tot € 200.000,-- v.o.n.) en in de betaalbare koopsector (tot € 265.000,- v.o.n.). In de woonvisie is wel aangegeven dat woningen onder € 200.000 realiseren lastig is. In Elburg slaagt de gemeente er wel in woningen rond € 230.000 te bouwen met Nul-op-de-meter. Dat zorgt alsnog voor beperkte maandlasten.

4.4.2.3 Addendum woonvisie

Op 17 april 2023 heeft de gemeenteraad van Elburg het addendum op de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld. Daarin zijn voor onder andere het aandeel sociale huur- en betaalbare koopwoningen in ons totale woningbouwprogramma nieuwe, hogere, percentages opgenomen, respectievelijk 31% en 32%.

De woningmarkt heeft in de afgelopen jaren veel ontwikkelingen doorgemaakt. Er is een grote schaarste aan huizen ontstaan. Deze schaarste heeft er voor gezorgd dat de huizenprijzen flink zijn gestegen. Door de wooncrisis is de vraag naar meer regie vanuit de overheid op de woningmarkt ontstaan. De rijksoverheid heeft op 11 maart 2022 de nationale woon- en bouwagenda uitgebracht. De bouwplannen die hierin staan, vereisen regie op gebiedsniveau vanuit de gemeenten. Er moet een betere verdeling van de woningmarkt komen. Van de 900.000 te realiseren woningen tot 2030 moet twee derde betaalbaar zijn. Ook moet 30% van de oplage in de sociale huur sector vallen.

De strakkere regie vanuit de rijksoverheid vraagt meer afstemming tussen het bouwprogramma van de gemeente met het rijk en de provincie. In de Woondeal 2023 heeft de regio Noord-Veluwe afspraken gemaakt met provincie Gelderland. Hierin worden afspraken gemaakt over de aantallen te bouwen woningen en percentages sociale huur en betaalbare koop. De woonvisie uit 2020 sluit niet meer aan bij deze ontwikkelingen, daarom is het addendum met aanpassingen van de visie vastgesteld.

Met de aangepaste prijscategorieën sluit de gemeente Elburg aan op de afspraken met provincie en het Rijk. Daarnaast zal de woonvisie flexibeler opgesteld moeten worden, zodat de ontwikkelingen van de woningmarkt meegenomen kan worden. Met meer flexibiliteit kunnen nieuwe afspraken met de provincie ook beter verwerkt worden. In de afspraken die we als regio met de provincie maken komen specifiekere plannen naar voren. De woonvisie zal algemeen blijven en de woondeal en het woonprogramma zal hier een concretere invulling aan geven.

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. 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 €1000 wordt aangehouden door het Rijk.

De categorieën van sociale huur, betaalbare koopwoningen tot €355.000 en de middenhuur sluiten aan bij de doelgroepen uit onze 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%.

Toepassing van het addendum

Op 3 juli 2023 heeft de gemeenteraad van Elburg een beslissing genomen over de toepassing van het addendum. Daarin is aangegeven dat voor enkele overgangprojecten, waaronder Hokseberg fase II, maatwerk kan worden toegepast om tot een goed woningbouwprogramma te komen. Dat is een programma dat zoveel

mogelijk recht doet aan het addendum op de Woonvisie en de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal, maar daarnaast rekening houdt met de oorspronkelijke uitgangspunten voor de woningbouw, zoals geformuleerd in de Woonvisie 2020-2025.

Voor de toepassing van het oude en nieuwe woonbeleid hanteert de gemeente Elburg de volgende regels:

1. Het addendum is op 17 april 2023 in werking getreden;
2. Op woningbouwprojecten waar bestaande, contractuele afspraken over zijn gemaakt, is het oude woonbeleid van toepassing (woonvisie 2020-2025);
3. Op alle woningbouwprojecten waar geen bestaande, contractuele afspraken over zijn gemaakt, is het nieuwe woonbeleid van toepassing (addendum op de woonvisie 2020-2025 en woondeal Noord Veluwe).
4. Voor de volgende projecten zal het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Elburg een maatwerk oplossing opstellen in samenwerking met de ontwikkelaars:
 - a. Kruisweg
 - b. Hokseberg Fase II**
 - c. Horstkamp
 - d. Vrijheidsstraat

4.4.2.4 Toetsing

De realisatie van de grondgebonden woningen draagt bij aan het realiseren van voldoende ruimte voor meerdere doelgroepen die speciale aandacht nodig hebben. De voorgenomen ontwikkeling geeft op meerdere manieren invulling aan de woningbehoefte in de gemeente Elburg. Kwantitatief gezien is er ruim voldoende vraag naar nieuwe woningen. De voorgenomen ontwikkeling geeft hier binnen de kaders van de locatie invulling aan. Kwalitatief gezien wordt met de grondgebonden koopwoningen invulling gegeven aan de behoefte aan ook koopwoningen en woningen in het betaalbare en middensegment. Dit stimuleert de doorstroming.

In dit geval wordt voorzien in een maatwerkoplossing. De projecten Hokseberg en Kruisweg kennen dezelfde ontwikkelaar. Het project Hokseberg is onderverdeeld in twee fases. Voor fase I is sprake van een vastgesteld bestemmingsplan en door beide partijen ondertekende anterieure overeenkomst. Deze fase valt dus nog onder het oude regime van de Woonvisie 2020-2025. Voor Hokseberg fase II geldt dit niet en deze fase valt onder de uitgangspunten van het nieuwe addendum. Ook de woningbouw aan de Kruisweg valt onder het addendum. Initiatiefnemer heeft aangegeven op de locatie van de Kruisweg niet aan de eisen van het addendum te kunnen voldoen. Door de Kruisweg en de Hokseberg als één woningbouwprogramma te bezien is het mogelijk om een woningbouwprogramma te realiseren dat dicht bij de eisen van het addendum ligt. De consequentie hiervan is dat een aantal van vijf sociale huurwoningen niet in Elburg maar 't Harde wordt gerealiseerd. Overigens is bij de realisatie van de grote uitbreidingswijken aan de rand van Elburg de afgelopen jaren een flink aandeel sociale huur gerealiseerd, terwijl er in de afgelopen jaren juist weinig sociale huur in 't Harde is gebouwd. In zijn totaliteit ligt er nu een woningbouwprogramma van 183 woningen. 27% hiervan gaat worden gerealiseerd als sociale huur en 26% als betaalbare koop.

De te realiseren verdeling is in Hokseberg Fase II als volgt: 28% sociale huur, 11% goedkope koop, 15% betaalbare koop en 46% vrije sector. Dat is een programma dat – met in achtneming van het vorenstaande – zoveel mogelijk recht doet aan het addendum op de Woonvisie en de afspraken die zijn gemaakt in de woondeal, maar daarnaast rekening houdt met de oorspronkelijke uitgangspunten voor de woningbouw, zoals geformuleerd in de Woonvisie 2020-2025.

Tot slot wordt gesteld dat de woningen zullen worden gebouwd als BENG (bijna energieneutraal) gebouw. Hiermee wordt voldaan aan de doelstelling om energieneutraal te bouwen. Geconcludeerd wordt dat dit initiatief een positieve bijdrage levert aan de woningmarkt.

4.4.3 Conclusie toetsing aan het gemeentelijk beleid

Geconcludeerd wordt dat het initiatief in overeenstemming is met de gemeentelijke beleidsambities zoals verwoord in het hiervoor behandelde gemeentelijk beleid.

HOOFDSTUK 5 MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet in een bestemmingsplan ten behoeve van een bestemmingsplan een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de thema's geluid, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid, niet gesprongen conventionele explosieven, milieuzonering, ecologie, archeologie & cultuurhistorie, water en Besluit milieueffectrapportage.

5.1 Geluid (Wet geluidhinder)

5.1.1 Algemeen

De Wet geluidhinder (Wgh) bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai en industriellawaai. De Wgh geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan of het nemen van een omgevingsvergunning indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. Het akoestisch onderzoek moet uitwijzen of de wettelijke voorkeurswaarde bij geluidgevoelige objecten wordt overschreden en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om aan de voorkeurswaarde te voldoen.

5.1.2 Situatie plangebied

In dit geval worden de nieuwe woningen aangemerkt als geluidgevoelige objecten.

5.1.2.1 Wegverkeerslawaai

In artikel 74 van de Wgh is aangegeven dat wegen aan weerszijden van de weg een wettelijke geluidszone hebben waarvan de grootte is opgenomen in de onderstaande tabel.

Wettelijke geluidszone van wegen:

Aantal rijstroken	Stedelijk gebied	Buitenstedelijk gebied
1 of 2 rijstroken	200 m	250 m
3 of 4 rijstroken	350 m	400 m
5 of meer rijstroken	350 m	600 m

De hiervoor genoemde zones gelden niet voor:

- wegen die zijn aangeduid als woonerf (art. 74.2);
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt (art 74.2).

Het plangebied ligt binnen de wettelijke geluidszone van de Bovenweg, Hokseberg, Koeweg, Munnikenweg en de Schietweg. Voor al deze wegen geldt dat er sprake is van een snelheidsregime van 60 km/uur. Daarnaast is tevens de rondgaande weg (30 km/uur) in het plangebied meegenomen. In de nabijheid van het plangebied liggen geen overige wegen die van belang zijn voor onderhavig onderzoek.

In dit geval is door BJZ.nu een akoestisch onderzoek verricht om de geluidbelasting van de weg op de gevels van de woningen te berekenen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting.

Onderzoekresultaten

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer van de Schietweg en de Hokseberg voldoet niet aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Wel wordt voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 63 dB. De geluidbelasting bedraagt respectievelijk maximaal 51 dB en 49 dB.

De bron- en overdrachtsmaatregelen die getroffen kunnen worden om aan de voorkeurswaarde te voldoen ontmoeten bezwaren van stedenbouwkundige, landschappelijke of financiële aard. Daarnaast wordt er voldaan aan het gemeentelijk geluidbeleid. Er kan dan ook een hogere waarde worden verleend van maximaal 51 dB ten gevolge van het verkeer van de Schietweg en van 49 dB ten gevolge van de Hokseberg.

De gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt hoogstens 56 dB. Met het nemen van gevelmaatregelen met een geluidwering van 23 dB kan een binnenniveau van 33 dB worden gerealiseerd.

Verwerking in de planregels

Om zeker te zijn van een goede ruimtelijke ordening bij verdere uitvoering van de plannen zijn de voorwaarden, zoals opgenomen in 'Wet geluidhinder Beleidskader Geluid Vaststelling Hogere Grenswaarde' (vastgesteld in 2007), vertaald in de planregels.

Door middel van nader akoestisch onderzoek wordt voor het afgeven van een omgevingsvergunning aangetoond dat tegemoet wordt gekomen aan de voorwaarden uit het geluidbeleid.

Warmtepompen

Per 1 april 2021 zijn in het Bouwbesluit grenswaarden voor geluid voor warmtepompen opgenomen. Het geluidniveau van een warmtepomp is daarmee op de erfgrens gemaximeerd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal daar rekening mee gehouden worden. Voorkomen moet worden dat door het plaatsen van meerdere individuele warmtepompen op een relatief kleine locatie alsnog geluidsoverlast door cumulatie kan ontstaan. Voor de installatie, gebruik en bouw van warmtepompen is daarom een vergunningplicht opgenomen. In het kader van het omgevingsvergunningstraject dient door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de geluidsbelasting door cumulatie geen onevenredige aantasting vormt voor het woon- en leefklimaat van omliggende gronden en gebouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de installatiegegevens die op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan niet bekend zijn. Het mogelijke optreden van geluidhinder vanwege warmtepompen speelt met name bij de zogenaamde lucht-water warmtepompen. Pas bij de uitvoering zal het type warmtepomp worden geselecteerd, waarbij het aspect geluid mee zal wegen in de selectie.

5.1.2.2 Railverkeerslawaaï

Railverkeerslawaaï wordt in dit geval buiten beschouwing gelaten omdat de dichtstbijzijnde spoorlijn op ruime afstand van het plangebied ligt.

5.1.2.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is geen gezoneerd bedrijventerrein als bedoeld in de Wgh aanwezig. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek Industrielawaai is daarom niet noodzakelijk. Wat betreft de invloed van individuele bedrijvigheid op het plangebied wordt verwezen naar paragraaf 5.5 (milieuzonering).

5.1.3 Conclusie

Het aspect geluid in het kader van de Wgh vormt, mits de hogere waarde wordt verleend, geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5.2 Bodemkwaliteit

5.2.1 Algemeen

Bij het vaststellen van een bestemmingsplan dient te worden bepaald of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van die bodem en of deze aspecten optimaal op elkaar kunnen worden afgestemd. Om hierin inzicht te krijgen, dient doorgaans een bodemonderzoek te worden verricht conform de richtlijnen NEN 5740.

5.2.2 Situatie plangebied

Door Terra Agribusiness is in dit geval ter plaatse van het plangebied een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 5 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

In de bovengrondmengmonsters zijn geen verhogingen aangetroffen. In de ondergrondmengmonsters zijn eveneens geen verhogingen aangetroffen. In de grondwatermonsters zijn lichte verhogingen zware metalen aangetroffen, met uitzondering van Pb3wm1. In het grondwatermonster Pb3wm1 zijn geen verhogingen aangetroffen. Op basis van onderhavig onderzoek wordt een nader bodemonderzoek voor deze locatie niet noodzakelijk geacht.

De onderzoekslocatie wordt vanuit milieuhygiënisch oogpunt voor dit onderdeel geschikt geacht voor het beoogde gebruik.

5.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de in dit bestemmingsplan besloten ontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan ondermeer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen).

5.3.1.1 Besluit en de Regeling niet in betekenende mate

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtverontreiniging van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (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 ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden.

5.3.1.2 Besluit gevoelige bestemmingen

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen/ klinieken zijn geen gevoelige bestemmingen.

De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

5.3.2 Situatie plangebied

5.3.2.1 Algemeen

Gelet op de aard en omvang van dit project, in verhouding tot categorieën van gevallen zoals beschreven in paragraaf 5.3.1.1 kan worden gesteld dat voorliggend project 'niet in betekenende mate bijdraagt' aan de luchtverontreiniging. Tevens wordt opgemerkt dat de functie (wonen) niet wordt aangemerkt als een gevoelige bestemming in het kader van het Besluit gevoelige bestemmingen.

5.3.2.2 Advieswaarden GGD/WHO

De WHO hanteert sinds september 2021 de volgende advieswaarden:

- stikstofdioxide NO₂: 10 microgram per m³;
- fijnstof PM_{2,5}: 5 microgram per m³;
- fijnstof PM₁₀: 15 microgram per m³.

Aan de hand van de grootschalige depositiekaarten van het RIVM zijn de berekende maximale concentraties op de dichtstbijzijnde wegen van het plangebied in kaart gebracht voor de jaren 2021 en 2030. Deze concentraties zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

	NO ₂ in ug/m ³	PM _{2,5} in ug/m ³	PM ₁₀ in ug/m ³
2021	8,8	7,5	14
2025	8,3	6,7	13,3
2030	6,3	5,9	12,3

In 2021 en 2025 wordt ter plaatse van het plangebied niet voldaan aan de WHO-advieswaarden voor PM_{2,5}. In 2030 wordt nog niet aan de WHO-advieswaarde voor PM_{2,5}. Het gaat in dit geval om een kleine overschrijding. Naar verwachting zal de luchtkwaliteit in Nederland de komende jaren verbeteren, gelet op schonere technieken in onder meer de industrie. Daarnaast neemt naar verwachting het verkeer dat rijdt op fossiele brandstoffen de komende jaren af. De verwachting is dat in en rond het plangebied in de komende jaar ook voor wat betreft PM_{2,5} zal worden voldaan aan de WHO-advieswaarden.

Er zijn overigens geen juridische belemmeringen voor de realisatie van voorliggend plan, omdat voldaan wordt aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer en het plan Niet In Betekenende Mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Gezien het vorenstaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en

transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen. Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- het Registratiebesluit externe veiligheid;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen 2015 (Brzo 2015);
- het Vuurwerkbesluit.

Voor vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Wet Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen' (Wet Basisnet). Dat vervoer gaat over water, spoor, wegen, per buisleiding of door de lucht. De regels van het Basisnet voor ruimtelijke ordening zijn vastgelegd in:

- het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- de Regeling basisnet;
- de (aanpassing) Regeling Bouwbesluit (veiligheidszone en plasbrandaandachtsgebied).

De regelgeving omtrent buisleidingen is opgenomen in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het doel van wetgeving op het gebied van externe veiligheid is het tot een minimum beperken van risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten. Het is noodzakelijk inzicht te hebben in de kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en het plaatsgebonden en het groepsrisico.

5.4.2 Regionale Beleidsvisie externe veiligheid Veluwe Noord (2014)

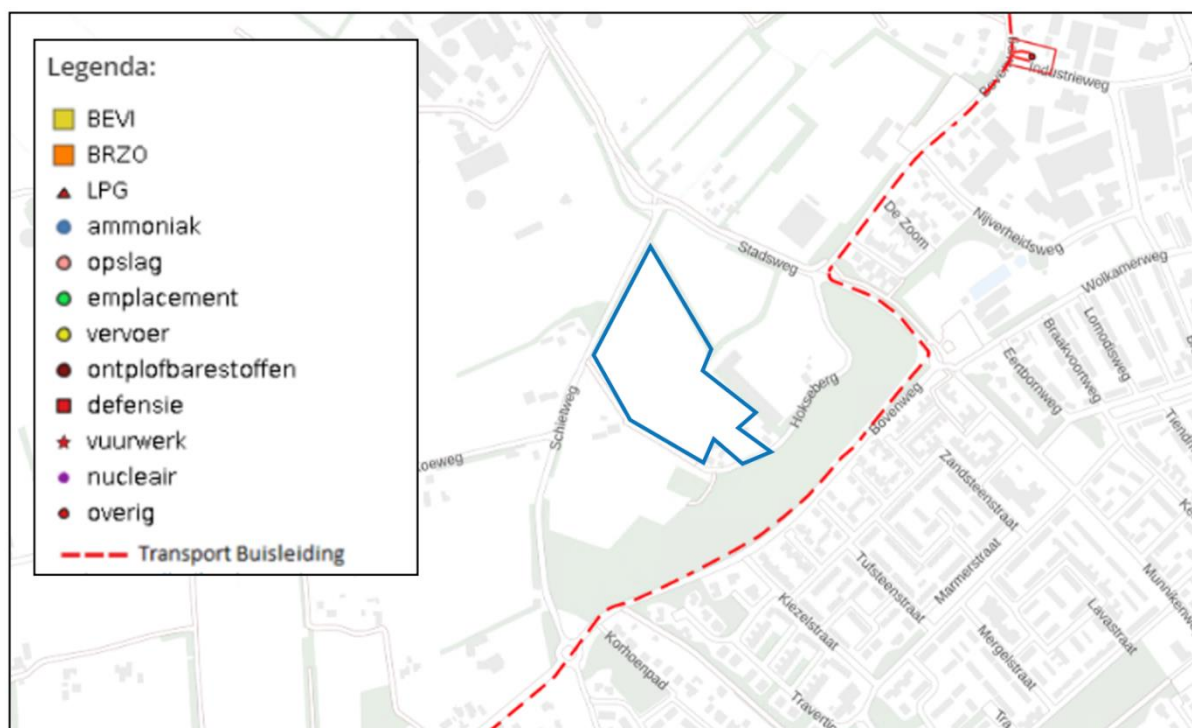
In de gezamenlijke beleidsvisie externe veiligheid voor de gemeenten in de regio Veluwe-Noord (Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattum, Heerde, Nunspeet, Oldebroek en Putten) is aan de hand van drie thema's beschreven hoe de gemeenten in de regio Noord-Veluwe omgaan met externe veiligheid. De beleidsvisie biedt de gemeenten de mogelijkheid om op gestructureerde wijze keuzes te maken over externe veiligheid en met name in de samenhang tussen ruimtelijke ordening en externe veiligheid.

Grote delen van het grondgebied van de Noord-Veluwse gemeenten ligt binnen het invloedsgebied van risicobronnen, waardoor bij veel ruimtelijk besluiten een verantwoording van het groepsrisico vereist is. Een risicoloze maatschappij bestaat niet; een bepaald risiconiveau moet geaccepteerd worden. Maar welk niveau is dan te verantwoorden? Wie bepaalt dit? En wie draagt deze verantwoordelijkheid? Omgaan met externe veiligheid betekent ook het maken van keuzes.

Het thema "keuzes maken" heeft als doel het opstellen van uniforme ruimtelijke zones die aangeven wat de gemeenten wel en niet wensen in bepaalde zones. Hierdoor kunnen beleidskwesties in samenhang en op de juiste schaal beoordeeld worden en wordt ad hoc-besluitvorming voorkomen. Ook heeft de beleidsvisie tot doel de elementen van groepsrisicoverantwoording te uniformeren waardoor niet per locatie (besluit) de wijze van uitvoering bedacht hoeft te worden.

5.4.3 Situatie plangebied

Aan hand van de Risicokaart is een inventarisatie verricht van risicobronnen in en rond het plangebied. Op de Risicokaart staan meerdere soorten risico's, zoals ongevallen met brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of verstoring van de openbare orde. In totaal worden op de Risicokaart dertien soorten rampen weergegeven. In afbeelding 5.1 is een uitsnede van de Risicokaart met betrekking tot het plangebied (rode omlijning) en omgeving weergegeven.



Afbeelding 5.1 Uitsnede Risicokaart (Bron: Risicokaart.nl)

Uit de inventarisatie blijkt verder dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich wel bevindt in een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet ligt binnen de veiligheidsafstanden van het vervoer gevaarlijke stoffen;
- wel ligt binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.
- Er zich geen hoogspanningsmasten in het plangebied bevinden.

In de nabijheid van het plangebied ligt routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen een gasleidingen van de Gasunie (N-570-20). Hierna wordt op deze risicobronnen ingegaan.

Spoorlijn Amersfoort-Zwolle

Spoorroute 360L (tussen Amersfoort-Oost en Hattem) zorgt voor een invloedsgebied (met toxisch scenario) dat over het plangebied ligt. Dit komt door het vervoer van stofcategorie D4 (toxische vloeistof) waarvan het invloedsgebied groter dan 4 kilometer kan zijn. Op basis van artikel 7 uit het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dienen de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid te worden beschouwd. Op basis van de artikel 9 uit het Bevt dient de veiligheidsregio om advies te worden gevraagd over de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. In de regionale Beleidsvisie externe veiligheid Veluwe-Noord (2014) zijn ruimtelijke ontwikkelingen, op een grotere afstand dan 1500 meter van de risicobron, echter vrijgesteld van deze verantwoordingsplicht. Een verdere beschouwing van externe veiligheid is daarom niet nodig.

Buisleiding N-570-20

Volgens het Besluit externe veiligheid buisleidingen worden gemeenten verplicht om bij het nemen van een ruimtelijk besluit rekening te houden met het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Bij de vaststelling van een bestemmingsplan, op grond waarvan de aanleg van een buisleiding of de aanleg, bouw of vestiging van een kwetsbaar object bij een buisleiding wordt toegelaten, wordt een waarde in acht genomen van 10-6 per jaar met betrekking tot het plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten.

Aan de oostzijde van het plangebied ligt een aardgasleiding van de Gasunie. In dit geval is met behulp van het programma Carola bepaald of voor wat betreft de buisleiding van de Gasunie (N-750-20) voldaan wordt aan de risiconormen voor de Externe Veiligheid, zoals die zijn vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen. Hierna wordt op de belangrijkste resultaten ingegaan. De volledige berekening is opgenomen in Bijlage 6 van deze toelichting.

Onderzoeksresultaten

De CAROLA-berekening ten behoeve van de realisatie van de woningen in 't Harde toont aan dat het Groepsrisico kleiner is dan 0.1 van de oriëntatiewaarde. ($GR < 0.1$) Met andere woorden: de uitvoering van het project is op basis het CAROLA-onderzoek in het kader van het groepsrisico aanvaardbaar.

In relatie tot het plaatsgebonden risico wordt opgemerkt dat er rondom de onderzochte buisleidingen, binnen het plangebied geen 10^{-6} risicocontouren aanwezig zijn en conform de wetgeving (Besluit externe veiligheid buisleidingen) er dan ook geen sprake is van een knelpunt (saneringsgeval).

Geconcludeerd wordt dat met betrekking tot het aspect 'externe veiligheid' ten aanzien van buisleidingen, het project past binnen een 'goede ruimtelijke ordening'.

Doorvertaling naar het plan

Het groepsrisico voor de buisleiding is berekend (zie bijlag 4) en daaruit blijkt dat het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde. Daarmee hoeven punt c t/m e uit artikel 12 van het Besluit externe veiligheid buisleidingen niet in de toelichting in het bestemmingsplan worden meegenomen. Punt f (bestrijdbaarheid) en g (zelfredzaamheid) dienen wel beschouwd te worden. Ook dient de veiligheidsregio om advies te worden gevraagd over deze elementen. Hierna wordt nader ingegaan op de bestrijdbaarheid en de zelfredzaamheid. Het advies van de veiligheidsregio wordt in het plan verwerkt nadat dit advies is ontvangen.

Bestrijdbaarheid en bereikbaarheid

Voor zowel de bereikbaarheid en bestrijdbaarheid van 'dagelijkse incidenten', zoals brand of wateroverlast, als voor calamiteiten op het gebied van externe veiligheid, is het van belang dat de bereikbaarheid voor de hulpdiensten en bluswatervoorzieningen voldoende geborgd zijn. Hierom worden in het plangebied bluswatervoorzieningen (bijvoorbeeld brandkranen) aangebracht. De bluswatervoorzieningen voldoen aan de eisen van de brandweer Elburg.

De ontsluiting van de woningen van fase 2 vindt plaats via de gronden van fase 1. Daarom wordt in dit geval aangesloten bij de verantwoording van het bestrijdbaarheid uit het bestemmingsplan "'t Harde – Hokseberg" (fase 1).

De bestrijdbaarheid is afhankelijk van de inzetbaarheid van hulpverleningsdiensten. De brandweer moet in staat zijn om hun taken goed uit te kunnen voeren om daarmee verdere escalatie van een incident te voorkomen. Hierbij kan gedacht worden aan het voldoende/adequaat aanwezig zijn van aanvalswegen. De hoofdontsluiting komt bij de kruising naar de Bovenweg, ter plaatse van de bestaande ontsluiting. Voor de interne ontsluiting wordt een logische rechte structuur gehanteerd, die de verdeling in de kamers verder versterkt en tegelijkertijd zorgt voor een goede ontsluiting van alle kamers. Dit is ook van belang voor de hulpdiensten.

De aansluiting op de Stadsweg betreft een (tweede) calamiteitenontsluiting. Deze wordt door middel van uitneembare palen voor het reguliere autoverkeer afgesloten en kan enkel in geval van een calamiteit door hulpdiensten worden gebruikt.

De brandweezorgnorm is een aanbevolen opkomsttijd die afhankelijk is van het soort object en de risico's voor de aanwezige personen. De opkomsttijd bestaat uit een optelsom van de uitruktijd en de aanrijdtijd. De uitruktijd betreft de tijd die men heeft vanaf het alarmeren totdat men gereed is om te vertrekken naar het plaats incident. De uitruktijd voor een beroepskorps ligt lager dan die van een vrijwillig korps, omdat de beroepsmedewerkers zich in de directe nabijheid van de kazerne bevinden. De streefwaarde voor een beroepskorps is 1,0 minuut en voor een vrijwillige organisatie circa 3,5 minuten. De aanrijdtijd betreft de zuivere rijtijd.

Het is de verwachting dat het plangebied zich binnen de normtijd bevindt op grond van artikel 3.2.1. Besluit veiligheidregio's dat voorschrijft dat een basisbrandweereenheid een opkomsttijd heeft van 6 minuten voor gebouwen met een woonfunctie voor verminderd zelfredzamen.

Zelfredzaamheid

In de toekomstige situatie zullen woningen gerealiseerd worden. De aanwezige kinderen en ouderen worden gezien als verminderd zelfredzame personen. De mogelijkheden voor zelfredzaamheid bestaan globaal uit schuilen en ontvluchten. Zelfredzaamheid in deze scenario's is alleen mogelijk als er tijdig alarmering plaatsvindt en gebouwen geschikt zijn om enkele uren te schuilen. Denk hierbij aan het sluiten van ramen en

deuren en met name het uitschakelen van (mechanische) ventilatiesystemen. Hiermee worden de aanwezigen beschermd tegen de blootstelling aan (rook)gassen.

Daarnaast dienen, in het kader van effectieve zelfredzaamheid, de gebruikers van de objecten door risicocommunicatie te worden geïnstrueerd over de risico's en de mogelijke maatregelen die zij kunnen nemen. Bij een omgevingsverunning is het – onder voorwaarden van een goede milieusituatie – mogelijk om een woonzorggebouw te realiseren. Ook het personeel van het woon-zorggebouw dient geïnformeerd te worden over de verschillende risico's bij een incident. De alarmering van de aanwezigen wordt momenteel nog gerealiseerd middels het waarschuwings- en alarmeringssysteem (WAS). Dit systeem wordt de komende jaren uitgefaseerd. Het waarschuwingssysteem wordt vervangen door een totaal pakket aan alarmeringsmiddelen, waaronder de calamiteitenzenders, de sirenes, crisis.nl, NL-Alert en het gebruik van sociale media.

5.4.5 Conclusie

Het plan is in overeenstemming met wet- en regelgeving ter zake van externe veiligheid.

5.5 Milieuzonering

5.5.1 Algemeen

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering verstaan we het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

5.5.2 Gebiedstypen

Volgens de VNG-uitgave “Bedrijven en Milieuzonering” dient eerst te worden beoordeeld of in de omgeving sprake is van een ‘rustige woonwijk’ of een ‘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. In de VNG-uitgave wordt het buitengebied veelal gerekend tot het omgevingstype ‘rustige woonwijk’.

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 geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Het plangebied ligt niet in een gebied waar sprake is van een matige of sterke functiemenging. In dit geval wordt uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevingstype rustige woonwijk	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

5.5.3 Situatie plangebied

5.5.3.1 Algemeen

Aan de hand van vorenstaande regeling is onderzoek verricht naar de feitelijke situatie. De VNG uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' geeft inzicht in de milieuhinder van inrichtingen.

Zoals reeds hiervoor genoemd wordt bij het realiseren van nieuwe bestemmingen gekeken te worden naar de omgeving waarin de nieuwe bestemmingen gerealiseerd worden. Hierbij spelen twee vragen een rol:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

5.5.3.2 Externe werking

Hierbij gaat het met name om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die, vanuit hinder of gevaar bezien, in strijd is te achten met een goede ruimtelijke ordening. Daarvan is sprake als het woon- en leefklimaat van omwonenden in ernstige mate wordt aangetast.

Het voornemen ziet toe op het realiseren van circa 95 woningen. De functie 'wonen' is niet milieubelastend voor de omgeving. Er is geen sprake van een aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden.

5.5.3.3 Interne werking

Hierbij gaat het om de vraag of de nieuwe functie hinder ondervindt van bestaande functies in de omgeving. In de nabijheid van het deelgebied bevinden zich enkele op basis van het huidige planologische regime percelen waar (agrarische) bedrijvigheid is toegestaan (zie tabel 3).

Opgemerkt wordt dat de grootste richtafstand bij veehouderijen veelal geldt voor het aspect geur. Bij veehouderijen zijn echter niet de adviesafstanden, maar de wettelijk aan te houden afstanden of de berekenende geuremissiecontouren voor vergunningsplichtige veebedrijven bepalend. Hier wordt in de paragraaf geur (5.6) nader op ingegaan. Er is in onderstaande tabel getoetst aan de overige aspecten 'stof', 'geluid', 'geur' (voor niet agrarische bedrijven) en 'gevaar' op basis van het gebiedstype 'rustige woonwijk'.

In onderstaande tabel zijn de adressen van de locaties en de bijbehorende maximale milieucategorie die binnen de bestemming is toegestaan weergegeven. Verder is de afstand tussen de grens van het bestemmingsvlak dat bedrijvigheid toe laat tot het dichtstbijzijnde milieugevoelige object (woning) dat op basis van dit bestemmingsplan kan worden gerealiseerd weergegeven.

Locatie	Bestemming en/of toegestane functie(s)	Max. categorie	Grootste richtafstand	Afstand tot woning
Bovenweg 8 en omgeving, 't Harde	'Recreatie', (sportieve) recreatie	3.1	50 m (geluid)	Ca. 140 m
Koeweg 1a, 't Harde	'Bedrijf', autohandel	2	30 m (geluid)	Ca. 150 m
Stadsweg 27, 't Harde	'Maatschappelijk', maatschappelijke doeleinden (o.a. schietvereniging (SBI-code 931))	4.1	200 m (geluid)	Ca. 150 m
Stadsweg 28-30-32	Grondgebonden veehouderij	3.2	30 m (geluid en stof), m.u.v. geur	Ca. 150 m
Stadsweg 20-22	Intensieve veehouderij (varkens)	4.1	50 m (geluid), m.u.v. geur	Ca. 260 m
Stadsweg 24-26	Intensieve veehouderij (pluimvee)	4.1	50 m (geluid), m.u.v. geur	Ca. 280 m
Leisteenstraat 1, 't Harde	'Maatschappelijk – onderwijs'	2	30 m (geluid)	Ca. 350 m
Nijverheidsweg 12-22/Industrieweg 9 en omgeving, 't Harde	'Bedrijf', tot en met milieucategorie III	3.2	100 m (geluid)	Ca. 400 m

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel, wordt in voorliggend geval in alle gevallen ruim aan de richtafstanden voldaan, met uitzondering van de schietvereniging aan de Stadsweg 27. Echter is voor de schietvereniging een besluit maatwerkvoorschrift van toepassing, waarin is opgenomen dat moet worden voldaan aan de geluidsvoorschriften van milieucategorie 2. Dat betekent dat de richtafstand voor geluid 30 meter bedraagt. Aan de richtafstand wordt voldaan.

Gelet op de afstand tot omliggende milieubelastende functies en het vorenstaande wordt er van uit gegaan dat ter plaatse van de woningen in het deelgebied sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft de aspecten geluid, geur (m.u.v. geuraspecten in relatie tot veehouderijen), stof en gevaar. Omgekeerd levert deze ontwikkeling geen belemmering op voor de bedrijfsvoering van de betreffende agrarische bedrijven.

5.6.4 Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de in dit project besloten ontwikkeling.

5.6 Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)

5.6.1 Algemeen

5.6.1.1 Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in twee categorieën. Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze waarde uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object. Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijk vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden.

Op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient voor diercategorieën waarvoor per dier geen geuremissie is vastgesteld (bijvoorbeeld melkkoeien en paarden) en een geurgevoelig object de volgende afstanden aangehouden te worden:

- ten minste 100 meter indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 meter indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Voor diercategorieën waarvoor in de Wgv een geuremissie per dier is vastgesteld geldt dat, buiten een concentratiegebied, de geurbelasting op geurgevoelige objecten binnen de bebouwde kom niet meer dan 2

odeur units per kubieke meter lucht mag bedragen. Voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom mag deze niet meer bedragen dan 8 odeur units per kubieke meter lucht. De definitie van een geurgevoelig object luidt: *gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt.*

5.6.1.2 Activiteitenbesluit

Vanaf 1 januari 2013 is het Activiteitsbesluit ook van toepassing op agrarische activiteiten. Het Besluit landbouw milieubeheer is tegelijkertijd komen te vervallen. Agrarische bedrijven hebben geen vergunning meer nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Dit zijn type B-bedrijven, zoals veehouderijen, kinderboerderijen (en andere bedrijven die kleinschalig dieren houden), glastuinbouwbedrijven, bedrijven met teelt in gebouwen, bedrijven met open teelt, agrarische loonwerkers en losse opslagen (bijvoorbeeld mest).

Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Zo gelden binnen en buiten de bebouwde kom dezelfde normen als in de Wgv. Ook de geurbelasting wordt bepaald volgens het bepaalde in de Wgv. Hetzelfde geldt voor het meten van de afstanden.

5.6.1.3 Geurverordening gemeente Elburg

De gemeente Elburg heeft op 14 december 2009 een geurverordening vastgesteld. In die geurverordening zijn voor enkele gewenste ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling in het plangebied, de geurnormen gewijzigd.

Gekozen is voor het opsplitsen van de geurnormen, met een maximale geurnorm van 14,0 ouE/m³. Hierdoor gelden voor het aspect geur geen beperkingen meer voor de ontwikkeling in het plangebied. De aanpassing van de geurnormen gaan niet ten koste van de groeimogelijkheden van omliggende veehouderijen. Het aanpassen van de normen heeft gevolgen voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied en de woningen die hierin worden gerealiseerd. De geurimmissie binnen het plangebied bedraagt op basis van de geurverordening 2009 6,5-14 ouE/m³. Het grootste deel van het plangebied heeft een geurbelasting van 6,5 ouE/m³.

5.6.2 Situatie plangebied

In voorliggend geval worden nieuwe geurgevoelige objecten toegevoegd, namelijk de woningen. Zoals blijkt uit de paragraaf milieuzonering (5.5) bevinden zich in de omgeving van het plangebied enkele veehouderijen.

In de nabije omgeving van het plangebied is een aantal grondgebonden veehouderijen aanwezig voor "het fokken en houden van dieren zonder geuremissie". In dat geval geldt in een niet-concentratiegebied buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter. Deze afstand wordt gemeten vanaf het emissiepunt tot de buitenzijde van een geurgevoelig object.

De afstand tussen de meest nabijgelegen stal (melkveehouderij bij Stadsweg 32) en het plangebied bedraagt circa 150 meter. Hiermee wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde afstand. Ook wordt voldaan aan de afstanden voor binnen de bebouwde kom waar in de nieuwe situatie sprake van is. Aan de Stadsweg 20-22 en 24-28 bevinden zich twee veehouderijen. Er is hier sprake van een varkenshouderij met 2.600 dieren en een pluimveehouderij met 160.000 legkippen op respectievelijk circa 260 en 280 meter. Deze bevinden zich op voldoende afstand van de plangebied.

Omdat in de geurverordening rekening is gehouden met deze bedrijven, is een nader geuronderzoek niet noodzakelijk. De geurimmissie vanwege deze bedrijven is voor het plangebied in 2009 aanvaardbaar geacht. Bovendien dienen deze bedrijven aan de geurverordening te voldoen. Verder geldt dat er op kortere afstand van deze bedrijven reeds bestaande geurgevoelige objecten aanwezig, zoals (bedrijfs)woningen van derden en een minicamping. Hiermee dient het bedrijf ook al rekening te houden in zijn bedrijfsvoering.

Verder is er geen (agrarische) bedrijvigheid in de directe omgeving aanwezig die van invloed is op de milieusituatie in het plangebied of die in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de beoogde ontwikkeling.

De ontwikkeling is hiermee in overeenstemming met het gestelde in de Wet geurhinder en veehouderij en de gemeentelijke geurverordening. Tevens worden agrarische bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperkt en zal er ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Naar de toekomstige bewoners wordt transparant gecommuniceerd over de geursituatie in het plangebied.

5.6.3 Conclusie geur

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

5.7 Ecologie

5.7.1 Algemeen

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. Met deze wet worden de Europese natuurbeschermingsrichtlijnen (de Vogel- en Habitatrichtlijn) zo helder mogelijk geïmplementeerd. De Wet natuurbescherming kent een apart beschermingsregime voor soorten van de Vogelrichtlijn, een apart beschermingsregime voor soorten van de Habitatrichtlijn (het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn) en een apart beschermingsregime voor andere soorten, die vanuit nationaal oogpunt beschermd worden. Elk van deze beschermingsregimes kent zijn eigen verbodsbepalingen en vereisten voor vrijstelling of ontheffing van de verboden. Hierna wordt separaat ingegaan op gebiedsbescherming en soortenbescherming.

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van natuurgebieden in Europa. Natura 2000 bestaat uit gebieden die zijn aangewezen in het kader van de Europese Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en gebieden die zijn aangemeld op grond van de Europese Habitatrichtlijn (92/43/EEG). Nederland heeft aan de hand van een vergunningenstelsel een zorgvuldige afweging gewaarborgd rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000-gebieden.

Het plangebied ligt niet in Natura 2000-gebied. Het plangebied bevindt zich op circa 550 meter afstand van het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied de 'Veluwe'. In dit geval is er door BJZ.nu een stikstofberekening met behulp van de AERIUS-calculator uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 7 bij deze toelichting. Hierna wordt ingegaan op de onderzoeksresultaten.

Onderzoeksresultaten

Wanneer de verschillende rekenjaren voor de aanlegfase worden gesaldeerd met de referentiesituatie, is er voor de verschillende rekenjaren van de aanlegfase per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Ten aanzien van de aanlegfase is dus geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Wanneer de gebruiksfase van het voornemen gesaldeerd wordt met de referentiesituatie, is er voor de gebruiksfase per saldo geen sprake van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarentegen per saldo sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, waardoor als gevolg van de het voornemen geen sprake is van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

Geconcludeerd wordt dat voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase van het voornemen, per saldo geen sprake is van rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j. Er is daarmee geen sprake van een stikstofdepositie met significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Daarentegen is in beide fasen sprake van een permanente afname van de stikstofdepositie, hetgeen een positief effect heeft ten aanzien van de Natura 2000-gebieden.

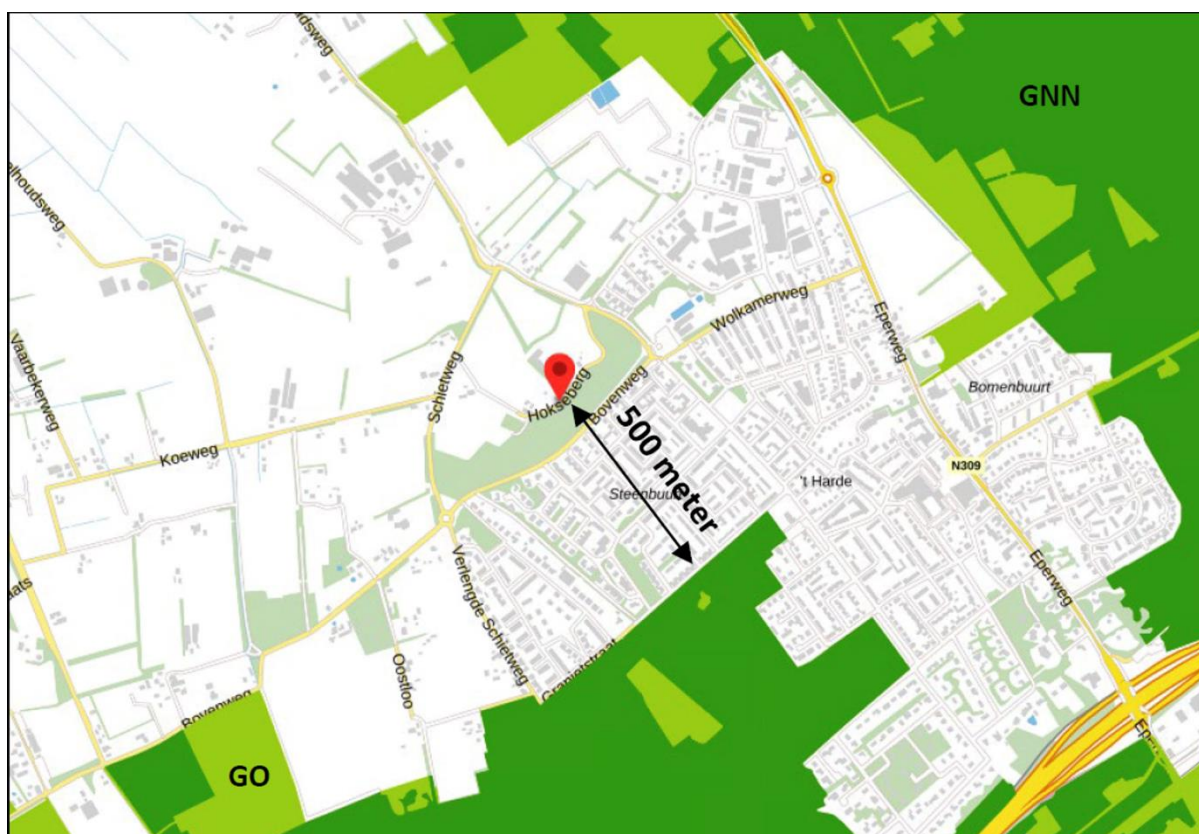
De voortoets voor het plan voldoet, ten aanzien van de effecten van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden aan artikel 2.7, lid 1 van de Wet natuurbescherming.

5.7.2.2 Gelders Natuurnetwerk

Het GNN is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang. Het uitgangspunt is dat in het GNN geen nieuwe initiatieven plaatsvinden, behalve ontwikkelingen van een groot algemeen of provinciaal belang of waarvoor geen alternatieven bestaan.

In de Groene Ontwikkelingszone (GO) is ruimte voor economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. De ecologische verbindingszones maken deel uit van de GO, evenals de weidevogelgebieden en de rustgebieden voor winterganzen.

Het plangebied behoort niet tot het GNN of GO. De dichtstbijzijnde gronden die zijn aangeduid als GNN liggen op minimaal 500 meter afstand van het plangebied. Hierdoor hebben de voorgenomen activiteiten geen negatief effect op de NNN.



Afbeelding 5.2 Ligging plangebied ten opzichte van GNN en GO (Bron: BJZ.nu)

5.7.3 Soortenbescherming

Wat betreft de soortenbescherming is de Wet natuurbescherming van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden gevraagd.

In voorliggend geval is door BJZ.nu een Quicksan Natuurwaardenonderzoek uitgevoerd voor het plangebied. Het volledige onderzoek is bijgesloten in bijlage 8 bij deze toelichting. Hieronder worden de onderzoeksresultaten weergegeven.

Vogels

Van de in het plangebied nestelende soorten is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren, vernielen en/of beschadigen van vogelnesten dienen daarom buiten het broedseizoen van vogels uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de voorgenomen activiteiten uit te voeren is augustus-februari. Voorgenomen werkzaamheden

mogen juridisch beschouwd wel plaats vinden tijdens het broedseizoen van vogels, mits geen bezette vogelnesten verstoord, beschadigd en/of vernield worden. Indien de voorgenomen activiteiten uitgevoerd worden tijdens de voortplantingsperiode, dient een broedvogelscan uitgevoerd te worden om de aanwezigheid van een bezet vogelnest uit te sluiten.

Grondgebonden zoogdieren

Er wordt geen beschermd grondgebonden zoogdier gedood en wordt geen vaste rust- of voortplantingsplaats beschadigd of vernield, als gevolg van uitvoering van de voorgenomen activiteiten. Aanvullend onderzoek wordt niet noodzakelijke geacht.

Vleermuizen

Door het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten wordt geen vleermuis verstoord of gedood en wordt geen vaste rust- of verblijfplaats, foerageergebied en vliegroute verstoord. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Amfibieën

Gezien de doortrek, kan er mogelijk een amfibie (opzettelijk) gedood worden. Nader onderzoek is hierbij niet noodzakelijk. Er wordt wel geadviseerd om een amfibieënscherm te plaatsen om intrede, in verband met doortrek, van de soorten in het gebied te voorkomen.

Reptielen

Het is uitgesloten dat er negatieve effecten op beschermde reptielen optreden. Het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Overige soorten

Het is uitgesloten dat er negatieve effecten op beschermde overige soorten optreden. Het uitvoeren van een nader onderzoek en/of het aanvragen van een ontheffing is niet aan de orde.

Tot slot wordt benadrukt dat te allen tijde rekening dient te worden gehouden met de zorgplicht zoals opgenomen in de Wet natuurbescherming. De zorgplicht houdt in dat eenieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende dieren en planten, alsmede voor hun directe leefomgeving.

5.7.4 Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

5.8 Archeologie & Cultuurhistorie

5.8.1 Archeologie

5.8.1.1 Algemeen

Op grond van de Erfgoedwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Erfgoedwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relicten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Een aantal regels uit de Erfgoedwet zullen te zijner tijd overgaan naar de Omgevingswet. Het betreft de bepalingen die betrekking hebben op de besluitvorming in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). Vooruitlopend op de datum van ingang van de Omgevingswet zijn deze artikelen te vinden in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet, waar ze ongewijzigd van toepassing blijven zolang de Omgevingswet nog niet van kracht is.

Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

5.8.1.2 Situatie plangebied

Door de gemeente Elburg is in 2012 een archeologische beleidskaart vastgesteld. Daarbij zijn aanwijzingen gegeven over de manier waarop daar in ruimtelijke plannen mee omgegaan moet worden. Het gaat daarbij om gebieden met hogere en lagere (verwachtings)waarden.

Uit de kaart blijkt dat het plangebied deel uitmaakt van een zone waaraan een hoge trefkans is toegekend voor archeologische waarden. De bescherming van deze hoge waarde is in doorvertaald naar het geldende bestemmingsplan middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'. Voor het plangebied geldt als gevolg daarvan een onderzoeksplicht bij ontwikkelingen met een oppervlakte vanaf 120 m². Daarvan is in het plangebied sprake.

In het kader van bestemmingsplan Hokseberg fase I zijn reeds archeologische (proefsleuf)onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken geven voor de gronden, aangrenzend aan het onderhavig plangebied, geen aanleiding om een aanvullend onderzoek te verlangen. Er worden in de gronden van fase I geen intacte archeologische waarden meer verwacht. Het deel van fase 1 wordt op advies van de regioarcheoloog zodoende vrijgegeven.

Op grond van de resultaten van het vooronderzoek uit dat reeds heeft plaatsgevonden op het noordoostelijke deel is met het bevoegd gezag afgesproken dat er op het zuidwestelijk deel (onderhavig plangebied) geen bureau-booronderzoek hoeft plaats te vinden. Het vooronderzoek dat is uitgevoerd direct ten noordoosten van het plangebied volstaat. Op basis van de gegevens uit dat vooronderzoek kan er binnen het plangebied direct worden over gegaan tot een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Hiertoe is reeds een programma van eisen opgesteld. Afhankelijk van de uitkomsten moeten eventueel vervolgstappen worden ondernomen. Met het oog op de voorgaande archeologische onderzoeken in het plangebied van fase 1 worden er geen relevante archeologische vondsten verwacht. Echter wordt de geldende archeologische dubbelbestemming opgenomen in dit bestemmingsplan, om zo de (mogelijke) archeologische waarden tot die tijd te beschermen. Hiermee wordt voorkomen dat kan worden gestart met de bouwactiviteiten voordat de benodigde archeologische onderzoek zijn afgerond. Het proefsleuvenonderzoek wordt tijdens de procedure of na de vaststelling van het bestemmingsplan uitgevoerd.

5.8.2 Cultuurhistorie

5.8.2.1 Algemeen

Onder cultuurhistorische waarden worden alle structuren, elementen en gebieden bedoeld die cultuurhistorisch van belang zijn. Zij vertellen iets over de ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Vaak is er een sterke relatie tussen aardkundige aspecten en cultuurhistorische aspecten.

In de Bro is sinds 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a) opgenomen dat een bestemmingsplan *“een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden”* dient te bevatten.

5.8.2.2 Situatie plangebied

Binnen de begrenzing van het plangebied bevindt zich geen monumentale bebouwing. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Gelderland gaan er langs het plangebied twee oude hanzewegen (huidige Stadsweg en Bovenweg). Hanzewegen zijn voormalige handelsroutes tussen steden. Op de kadastrale kaart van 1832 werden de gronden in het plangebied gebruikt als bouwland en bos daarnaast lagen er ook twee erven met bebouwing. Zie hiervoor afbeelding 5.3, waarop het plangebied met de rode omlijning is weergegeven.

In de opzet van de nieuwe woonwijk is specifiek rekening gehouden met de groenstructuren in het plangebied. Zo wordt de historische groenstructuur behouden en vastgelegd in het bestemmingsplan. Op deze manier blijft de cultuurhistorische groenstructuren behouden.



Afbeelding 5.3 Overzicht historisch grond gebruik in 1832 met op de achtergrond een luchtfoto van 2019 (Bron: hisgis.gelderland.nl)

5.8.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat nader archeologisch onderzoek niet benodigd is en er geen sprake is van negatieve effecten op de cultuurhistorische waarden.

5.9 Besluit milieueffectrapportage

5.9.1 Algemeen

De milieueffectrapportage is een wettelijk instrument met als doel het aspect milieu een volwaardige plaats in deze integrale afweging te geven. Een bestemmingsplan kan op drie manieren met milieueffectrapportage in aanraking komen:

- Op basis van artikel 7.2a, lid 1 Wm (als wettelijk plan);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht wanneer er een passende beoordeling op basis van art. 2.8, lid 1 Wet natuurbescherming nodig is.
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 3);
Er ontstaat een m.e.r.-plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 3 (plannen).
- Op basis van Besluit milieueffectrapportage (bestemmingsplan in kolom 4);
Er ontstaat een m.e.r.-(beoordelings)plicht voor die activiteiten en gevallen uit de onderdelen C en D van de bijlage van dit besluit waar het bestemmingsplan genoemd is in kolom 4 (besluiten).

In het Besluit m.e.r. neemt het bestemmingsplan een bijzondere positie in, want het kan namelijk tegelijkertijd opgenomen zijn in zowel kolom 3 als in kolom 4 van het Besluit m.e.r.. Of het bestemmingsplan in deze gevallen voldoet aan de definitie van het plan uit kolom 3 of aan de definitie van het besluit uit kolom 4 is afhankelijk van de wijze waarop de activiteit in het bestemmingsplan wordt bestemd. Als voor de activiteit eerst één of meerdere uitwerkings- of wijzigingsplannen moeten worden vastgesteld dan is sprake van 'kaderstellend voor' en voldoet het bestemmingsplan aan de definitie van het plan. Is de activiteit geheel of gedeeltelijk als eindbestemming opgenomen voldoet het aan de definitie van het besluit.

Een belangrijk element in het Besluit m.e.r., is het (in feite) indicatief maken van de gevalsdefinities (de drempelwaarden in kolom 2 in de D-lijst). Dit betekent dat het bevoegd gezag meer moet doen dan onder de oude regelgeving. Kon vroeger worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was, onder de nu geldende regeling moet een motivering worden gegeven. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

5.9.2 Situatie plangebied

5.9.2.1 Artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op circa 550 meter afstand van het plangebied. Uit de stikstofberekening is gebleken dat er per saldo geen sprake is van negatieve effecten ten aanzien van dit Natura 2000-gebied, aangezien er geen sprake is depositieresultaten boven de 0,00 mol/ha/j. Een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 van de Wet natuurbescherming is in het kader van dit bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

5.9.2.2 Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Voor de ontwikkeling is een aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Uit deze aanmeldnotitie is gebleken dat ten gevolge van het plan geen significant negatieve effecten op de omgeving zullen optreden. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieueffecten wordt verwezen naar de aanmeldnotitie m.e.r.-beoordeling, opgenomen in bijlage 9 van deze toelichting.

5.9.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is niet m.e.r.-plichtig. Er zijn eveneens geen nadelige milieugevolgen te verwachten als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

5.10 Duurzaamheid

5.10.1 Nationaal milieubeleidsplan

In het vierde nationaal milieubeleidsplan (NMP4) worden ambities geformuleerd op het vlak van duurzaamheid. Deze ambities komen samengevat op het volgende neer.

- gezond en veilig leven in een aantrekkelijke leefomgeving;
- behoud en herstel van vitale natuur, geen aantasting van de (mondiale) biodiversiteit;
- geen uitputting van natuurlijke hulpbronnen.

Het is daarbij niet de bedoeling dat de realisatie van deze ambities gepaard gaat met maatschappelijk onacceptabele uitkomsten.

Zoals in de stedenbouwkundige opzet is weergegeven wordt het plangebied groen ingericht waardoor een veilige en gezonde leefomgeving wordt gecreëerd. Uit hoofdstuk vijf blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor omliggende natuurgebieden en dat er geen onevenredige aantasting is van de natuur binnen het plangebied. De woningen die worden gerealiseerd in het plangebied zullen voldoen aan de meest recente voorwaarden op gebied van duurzaamheid. Zo worden de woningen gasloos opgeleverd. In de aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling (bijlage 9) is reeds ingegaan op het aspect gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

5.10.2 Energieprestatie – BENG

Voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, geldt dat de vergunningaanvragen vanaf 1 januari 2021 moeten voldoen aan de eisen voor Bijna Energieneutrale Gebouwen (BENG). Die eisen vloeien voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese Energy Performance of Buildings Directive (EPBD).

De energieprestatie bij BENG wordt bepaald aan de hand van 3 individueel te behalen eisen:

- de maximale energiebehoefte in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het maximale primair fossiel energiegebruik, eveneens in kWh per m² gebruiksoppervlak per jaar (kWh/m².jr)
- het minimale aandeel hernieuwbare energie in procenten (%)

Hierbij zal een aparte isolatie-eis gelden voor de buitenkant van een gebouw, de zogenoemde schil, om de energiebehoefte te limiteren (BENG 1). Verder moet de resterende energiebehoefte zo efficiënt mogelijk worden opgewekt (BENG 2). Ten slotte zal de energievraag van een gebouw zo veel mogelijk uit hernieuwbare energie moeten bestaan (BENG 3).

Voor de aanvraag van de omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met de aspecten uit de Energieprestatie – BENG. De nieuw te realiseren nieuwbouw zal moeten voldoen aan de isolatie-eisen op grond van het bouwbesluit waarin de BENG is verwerkt. Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is met de aspecten uit de Energieprestatie – BENG.

5.10.3 Plangebied

Het is de ambitie om de hele wijk Hokseberg (fase 1 en fase 2) bij verdere uitwerking energieneutraal en zo duurzaam mogelijk uit te voeren. Daarbij wordt gestreefd naar een circulaire gebiedsontwikkeling. Vraag en aanbod van energie worden hierbij op elkaar afgestemd. De woningen worden duurzaam ontworpen en voldoen aan de geldende BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouwd).

De Trias Energetica staat daarbij voorop:

1. optimaal ontworpen;
2. uitstekend geïsoleerd;
3. gebruik makend van duurzame energieopwekkers zoals warmtepompen en zonnepanelen op de daken van gebouwen.

Daarnaast wordt bij het ontwerpen van de woningen en de wijk rekening gehouden met natuurinclusief bouwen. De Hokseberg is een groen gebied en blijft een groen gebied. Via een gebiedsgerichte aanpak krijgt de klimaatadaptatie veel aandacht. Zo worden in de wijk veel bomen, gras en groen aangelegd. Regenwater wordt hierdoor opgevangen en vastgehouden, waarmee de effecten van extreme droge en/of natte periodes worden beperkt. Het vele groen zorgt voor een prettige leefomgeving, denk daarbij aan gemeenschappelijke tuinen en een parkachtige omgeving. Het zorgt voor afvang van fijnstof, vermindert mogelijke hittestress, zorgt voor een reductie van stikstof en CO₂-gehalte in de lucht en leidt tot een verbetering van de biodiversiteit. De toegepaste verhardingen laten water door en zijn van duurzaam hergebruikt materiaal.

De Hokseberg wordt zo veel mogelijk autoluw. De meeste parkeerplaatsen worden op een paar plekken geconcentreerd aangelegd en 'verstopt' in het groen. Hierdoor ontstaan mogelijkheden voor het centraal realiseren van voldoende oplaadpunten voor elektrische auto's en het gebruik van deelauto's.

Door de inrichting van het openbare gebied wordt lopen en het gebruik van de fiets zoveel mogelijk gestimuleerd. De bestaande voorzieningen in de directe omgeving en verderop in het dorp zijn lopend en met de voet voor de meeste bewoners goed bereikbaar.

Klimaatadaptatie

Onder klimaatadaptief wordt in eerste instantie verstaan het minimaliseren van de energetische footprint van het gebouw door de gebouwworm en oriëntatie te gebruiken.

Waar klimaatadaptief bouwen een sterke stedenbouwkundige vormgever kan zijn, is er bij de Hokseberg voor gekozen om in éérste instantie een prettige woonomgeving te ontwerpen om vervolgens de gebouwen zo vorm te geven dat ze zich klimaattechnisch inbedden in hun locatie.

Zo is er een organische structuur ontstaan met vrije bouwvolumes in het groen in divers georiënteerde richtingen. De bouwvolumes zelf kennen een eigen beeldkwaliteit en 'klimatkaders' op basis van de zonoriëntatie. Hierbij wordt er aan de zonzijde ingezet op het weren van warmte en opslaan van energie in periodes van grootte hittestress. De overige gevels worden juist voorzien van middelen om de warmte vast te houden en bieden ruimte aan ecologie.

Warmtepompen

Per 1 april 2021 zijn in het Bouwbesluit grenswaarden voor geluid voor warmtepompen opgenomen. Het geluidniveau van een warmtepomp is daarmee op de erfgrens gemaximeerd. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal daar rekening mee gehouden worden. Voorkomen moet worden dat door het plaatsen van meerdere individuele warmtepompen op een relatief kleine locatie alsnog geluidsoverlast door cumulatie kan ontstaan. Voor de installatie, gebruik en bouw van warmtepompen is daarom een vergunningplicht opgenomen. In het kader van het omgevingsvergunningstraject dient door middel van een akoestisch onderzoek aangetoond te worden dat de geluidsbelasting door cumulatie geen onevenredige aantasting vormt voor het woon- en leefklimaat van omliggende gronden en gebouwen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de installatiegegevens die op het moment van vaststellen van het bestemmingsplan niet bekend zijn. Het mogelijke optreden van geluidhinder vanwege warmtepompen speelt met name bij de zogenaamde lucht-water warmtepompen. Pas bij de uitvoering zal het type warmtepomp worden geselecteerd, waarbij het aspect geluid mee zal wegen in de selectie.

5.10.4 Conclusie

Bij de realisatie van de gebouwen in het plangebied, wordt voldaan aan de bepalingen zoals opgenomen in het Bouwbesluit en lokale ambities.

5.11 Verkeer en parkeren

5.11.1 Algemeen

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is rekening gehouden met de parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie die ontstaat als gevolg van een nieuwe ontwikkeling. Hiertoe zijn berekeningen uitgevoerd. Hierna wordt ingegaan op de verkeersgeneratie en parkeerbehoefte.

De parkeerbehoefte en de verkeersgeneratie wordt berekend op basis van de publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Het CROW ontwikkelt en publiceert kennis onder andere op het gebied van verkeer en parkeren. Specifiek voor verkeersgeneratie en parkeren heeft het CROW de publicatie, 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' opgesteld. Deze kencijfers zijn gebaseerd op literatuuronderzoek en praktijkervaringen van gemeenten. De kencijfers zijn landelijk (en juridisch) geaccepteerd en worden gezien als de meest betrouwbare gegevens met betrekking tot het bepalen van onder andere de verkeersgeneratie. Overigens wordt opgemerkt dat bij iedere functie, in de CROW-publicatie, een maximum en minimum wordt genoemd. Dit is de bandbreedte. Veelal wordt bij nieuwe ontwikkelingen het gemiddelde gehanteerd.

5.11.2 Situatie plangebied

Het voornemen is om een autoluwe woonwijk te creëren. Dit wordt in de visie bereikt door openbare ruimte te scheiden van de logistieke infrastructuur voor de auto's met bijbehorend parkeren. In de visie wordt voorzien in een ontsluitingsroute die de verschillende parkeerhofjes achter de woningen ontsluiten. In de verdere uitwerking van de plannen wordt ernaar gestreefd om alle kamers binnen Hokseberg middels een centrale ontsluitingsroute onderling te verbinden. Zie hiervoor ook afbeelding 3.1.

De te realiseren verdeling is in Hokseberg Fase II als volgt: 28% sociale huur, 11% goedkope koop, 15% betaalbare koop en 46% vrije sector (zie hiervoor ook paragraaf 4.4.2).

5.11.3.1 Parkeren

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 zoveel mogelijk op eigen erf geparkeerd moet worden. Een bouwplan wordt getoetst aan de algemene bouwregels van voorliggend bestemmingsplan, waarin de eis is opgenomen voor voldoende parkeervoorzieningen. Op basis van de gemeentelijke parkeernota wordt ten aanzien van de parkeerbehoefte uitgegaan van de volgende uitgangspunten.

Woningtype	Parkeernorm (per woning)	Aandeel bezoeker
Koop, vrijstaand	2,5	0,3
Koop, twee-onder-een-kap	2,4	0,3
Koop, tussen/hoek	2,2	0,3
Koop, etage, duur	2,3	0,3
Koop, etage, midden	2,1	0,3
Koop, etage, goedkoop	1,8	0,3
Huurhuis, vrije sector	2,2	0,3
Huurhuis, sociale huur	1,8	0,3
Huur, etage, duur	2,1	0,3
Huur, etage, midden goedkoop	1,6	

Het verkavelingsplan gaat uit van 66 grondgebonden woningen en 26 appartementen. Het bestemmingsplan laat maximaal 95 woningen toe. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van de maximale planologische situatie (70 woningen en 25 appartementen). De verdeling van de woningen is niet direct door te vertalen naar de woningtypen uit de parkeernota. Daarom wordt voor de vrije sector uitgegaan van vrijstaande koopwoningen, gaat betaalbare koop uit van de parkeernorm van tussen/hoekwoningen en wordt voor de goedkope koop rekening gehouden met de parkeernorm van goedkope etagewoningen. Dit geeft het volgende beeld:

Woningtype	Aantal woningen	Parkeernorm	Parkeerbehoefte
Vrije sector, koop (46%)	44	2,5	110
Betaalbare koop (15%)	14	2,2	30,8
Goedkope koop (11%)	10	1,8	18
Sociale huur (28%)	27	1,8	48,6
Totaal	95		207,4

In totaal bedraagt de parkeerbehoefte in fase 2 op basis van de bovenstaande uitgangspunten afgerond 208 parkeerplaatsen. In de regels van dit bestemmingsplan is opgenomen dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning(en) voor de bouw van de woningen of appartementen, moet worden voldaan aan het geldende gemeentelijke parkeerbeleid. In het plangebied is voldoende ruimte om aan te voldoen in de parkeerbehoefte.

5.11.3.2 Verkeersgeneratie

De te realiseren woningen brengen een bepaald aantal verkeersbewegingen met zich mee. Om het aantal verkeersbewegingen te bepalen is gebruik gemaakt van de publicatie 'Toekomstbestendig parkeren, publicatie 381 (december 2018)' van het CROW. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Verstedelijkingsgraad: weinig stedelijk / gemeente Elburg (Bron: CBS Statline);
- Stedelijke zone: rest bebouwde kom.

In de publicatie van het CROW is de verkeersgeneratie per functie uiteengezet. Daarnaast wordt hierin een minimaal en maximaal aantal verkeersbewegingen voor de functies aangegeven. In voorliggend geval is van het gemiddelde uitgegaan.

Het verkavelingsplan gaat uit van 66 grondgebonden woningen en 26 appartementen. Bij het bepalen van de verkeersgeneratie dient te worden uitgegaan van de maximale planologische invulling. Het bestemmingsplan laat maximaal 95 woningen toe, dus dat aantal wordt aangehouden bij het bepalen van de verkeersgeneratie.

De verdeling van de woningen (zie paragraaf 5.11.2) is niet direct door te vertalen naar de woningtypen uit de CROW. Daarom wordt voor de vrije sector uitgegaan van vrijstaande koopwoningen, gaat betaalbare koop uit van de parkeernorm van tussen/hoekwoningen en wordt voor de goedkope koop rekening gehouden met de parkeernorm van goedkope appartementen. Dit geeft het volgende beeld:

Binnen het plangebied wordt één appartementengebouw gerealiseerd. Dit bestemmingsplan maakt het mogelijk om – met een omgevingsvergunning en onder voorwaarden – dit gebouw, naast reguliere

appartementen, ook in richten als wonen met zorg. In dit geval wordt bij het berekenen van de verkeersgeneratie uitgegaan van reguliere appartementen, aangezien deze woningen een hogere verkeersgeneratie kennen. Daarnaast wordt voor de vrije sector qua verkeersgeneratie uitgegaan van vrijstaande woningen, terwijl een groot deel als twee-onder-een-kap woning (lagere verkeersgeneratie) wordt gebouwd. Oftewel het betreft een worst-case benadering. Dit geeft het volgende beeld:

Op basis van de vorenstaande uitgangspunten ontstaat qua verkeersgeneratie als gevolg van het project het volgende beeld:

Functie:	Verkeersbewegingen per woning	Aantal woningen	Totaal aantal verkeersbewegingen per weekdag (gemiddeld)
Koop, huis, vrijstaand	8,2	44	360,8
Koop, huis, tussen/hoek	7,4	14	103,6
Koop, appartement, goedkoop	5,6	10	56
Huur, huis, sociale huur	7,4	27	199,8
Totaal			720,2

De totale worst-case verkeersgeneratie voor de te realiseren woningen komt bij benadering maximaal neer op afgerond **721 verkeersbewegingen per weekdag**.

Het plangebied wordt ontsloten via een hoofdontsluiting ter hoogte van de kruising met de Bovenweg en de Stadsweg. Ter plaatse wordt een verkeersveiliger kruispunt (met middengeleider) ontworpen en gerealiseerd. Via de Bovenweg en Munnikenweg wordt het plangebied ontsloten op het dorpscentrum, en via de Bovenweg, Wolkamerweg en N309 naar Elburg en de A28. Voor de interne ontsluiting wordt een logische rechte structuur gehanteerd, die de verdeling in de kamers verder versterkt en tegelijkertijd zorgt voor een goede ontsluiting van alle kamers. Dit is ook van belang voor de hulpdiensten.

Er is sprake van een tweede aansluiting op de Stadsweg in het gebied van fase 1. Dit betreft een 'calamiteitenontsluiting' die door middel van uitneembare palen voor het reguliere autoverkeer wordt afgesloten en kan enkel in geval van een calamiteit door hulpdiensten worden gebruikt.

Aan de zuidwestzijde sluit de woonwijk uitsluitend ten behoeve van het langzaam verkeer aan op de Hokseberg. De Hokseberg blijft in gehandhaafd in het gebied en draagt hiermee bij aan de interne structuur van de toekomstige inrichting van het gebied.

5.11.4 Conclusie

Het aspect 'verkeer en parkeren' vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 6 WATERASPECTEN

6.1 Vigerend beleid

6.1.1 Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om in alle Europese wateren de waterkwaliteit chemisch en ecologisch verder te verbeteren. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. Streefdatum voor het bereiken van gewenste waterkwaliteit is 2015. Eventueel kan er, mits goed onderbouwd, uitstel (derogatie) verleend worden tot uiteindelijk 2027. Voor het uitwerken van de doelstellingen worden er op (deel)stroomgebied plannen opgesteld. In deze (deel)stroomgebiedbeheersplannen staan de ambities en maatregelen beschreven voor de verschillende (deel)stroomgebieden. Voornamelijk de ecologische ambities worden op het niveau van de deelstroomgebieden bepaald.

6.1.2 Rijksbeleid

Het Rijksbeleid op het gebied van het waterbeheer is vastgelegd in het Nationaal Waterplan (NWP) 2016-2021 (vastgesteld 17 december 2015). Het plan geeft op hoofdlijnen de ambities weer van het Rijk ten aanzien van het nationale waterbeleid en het daaraan gerelateerde ruimtelijke beleid. De belangrijkste ambities richten zich op waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit. Maar ook de Deltabeslissingen en enkele waterafhankelijke thema's als natuur en duurzame energie hebben in het plan een plek gekregen. De doorwerking van de beleidsambities/uitgangspunten naar lagere overheden is geregeld in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012), het Bestuursakkoord Water (2011) en de Waterwet (2009).

6.1.3 Provinciaal beleid

De provincie Gelderland onderscheidt 3 speerpunten als het gaat om waterbeleid.

Ruimte voor water

De provincie streeft hier bij voorkeur rivierkundige maatregelen na waarin ruimte voor de rivier wordt gekoppeld aan andere ruimtelijke ontwikkelingen. Indien ruimte voor de rivier noodzakelijk is zal binnendijks gebied aan het winterbed worden toegevoegd. Hiervoor zullen planologische reservering worden ingesteld. Het bovenstaande geldt niet voor de twee locaties.

Regionale berging

Waterbergingsgebieden zijn een belangrijk onderdeel van het watersysteem. Voornamelijk zijn deze gebieden bedoeld voor het tijdelijk bergen van water uit regionale watersystemen ten tijde van extreme neerslaghoeveelheden. In deze gebieden wordt verstedelijking, de aanleg van bedrijventerreinen etc. uitgesloten.

Gemeenten dienen deze waterbergingsgebieden vast te leggen in hun bestemmingsplannen. De percelen vallen niet binnen een dergelijk zoekgebied zoals deze staan weergegeven in het Streekplan Gelderland 2005.

Drinkwater

In Gelderland zijn een aantal gebieden aangewezen als grondwaterbeschermingsgebieden. Het doel van deze gebieden is er voor te zorgen dat het grondwater op eenvoudige wijze, zonder ingrijpende en kostbare zuivering ervan, kan worden gebruikt voor de bereiding van drinkwater. De locaties liggen niet nabij of binnen een grondwaterbeschermingsgebied.

6.1.4 Waterschap Vallei en Veluwe

Het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 is het waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe en is in november 2021 vastgesteld door het algemeen bestuur van het waterschap. Het Programma gaat onder meer in op doelen omtrent waterveiligheid, het watersysteem en de zuivering van water. Verder gaat

het Blauw Omgevingsprogramma in op een vijftal maatschappelijke thema's: waardevolle leefomgeving, klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie en biodiversiteit.

6.2 Waterparagraaf

6.2.1 Algemeen

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).

Het doel van de watertoets is te garanderen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op een evenwichtige wijze in het plan worden afgewogen. Deze waterhuishoudkundige doelstellingen betreffen zowel de waterkwantiteit (veiligheid, wateroverlast, tegengaan verdroging) als de waterkwaliteit (riolering, omgang met hemelwater, lozingen op oppervlaktewater).

6.2.2 Watertoetsproces

Het waterschap Vallei en Veluwe is geïnformeerd over het plan door gebruik te maken van de digitale watertoets (<http://www.dewatertoets.nl>). De hierbij behorende 'Watertoets' is opgenomen in bijlage 10 bij deze toelichting.

De beantwoording van de vragen heeft er toe geleid dat de zogenoemde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is omdat het plan invloed heeft op het watersysteem. Verder raakt het plangebied een grondwaterfluctuatietoneel. Doordat er sprake is van een 'normale procedure', wordt het waterschap betrokken in de ontwikkeling om te bepalen wat de invloed is en welke maatregelen eventueel kunnen worden genomen. Hierna wordt kort ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied.

6.2.3 Waterhuishoudkundige aspecten

6.2.3.1 Algemeen

Water inclusieve bebouwde omgeving

Stedelijke in- en uitbreiding, ten behoeve van de groeiende bevolking, moet worden gekoppeld aan klimaat- en duurzaamheidsopgaven. Dit biedt enorme kansen om de stad aantrekkelijker te maken. Idealiter wordt overal waar wordt gebouwd, rekening gehouden met het aspect water (waterinclusief bouwen) en wordt de buffercapaciteit van de bodem verbeterd: de stad als spons. Groenblauwe dooradering in de openbare ruimte en op de daken houdt de stad bovendien leefbaar bij toenemende hittestress en heftige regenval. Dit vraagt om zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik en de garantie op voldoende ruimte bij binnenstedelijke verdichting.

Algemene aandachtspunten

- *Vasthouden, bergen en afvoeren.* Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.
- *Grondwaterneutraal bouwen.* Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken / draineren van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert de initiatiefnemer dan ook om voorafgaand aan de

ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

- *Schoon houden, scheiden, schoon maken.* Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen / randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap adviseert om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

6.2.3.2 Toename verharding

Het verhard oppervlak in het plangebied neemt toe. Bij nieuwe lozingen vanaf verhard oppervlak op oppervlaktewater geldt dat de hoeveelheid te lozen water geen nadelig effect mag hebben op het ontvangende watersysteem. Door deze toename aan verharding zal neerslag versneld worden afgevoerd naar het oppervlaktewater, al dan niet via het rioolstelsel. Dit leidt tijdens extreme situaties tot pieken in de waterstand met kans op wateroverlast als gevolg. Om ervoor te zorgen dat de waterhuishoudkundige situatie niet verslechtert ten gevolge van de verhardingstoename zullen er compenserende maatregelen getroffen worden.

Het waterschap stelt eisen voor waterberging wanneer er sprake is van een toename verharding van 1.500 m² of meer. Het grondwaterpeil is vrij laag en bevindt zich op een diepte van 1,5 - 3 m onder het maaiveld. Hierdoor staan de aanwezige watergangen voor het grootste deel van het jaar droog. Het introduceren van oppervlaktewater voor het vergroten van de waterberging en als compenserende maatregel, lijkt geen reële optie. In het plan worden wadi's gerealiseerd, waar het regenwater de mogelijkheid krijgt in de bodem te infiltreren. De wadi's zullen ingezet worden met een dubbelfunctie van enerzijds waterberging en anderzijds speelnatuur voor de kinderen van de wijk. Daarbovenop zullen de parkeervakken in het plangebied waterdoorlatend zijn. Zie hiervoor ook het stedenbouwkundig plan in bijlage 1.

Het waterschap gaat uit van het principe dat het plangebied "zijn eigen broek moet ophouden". Vanuit het plangebied mag vanwege de plannen dus geen extra water gaan afvoeren. Als vuistregel geldt dat bij een T=100-neerslaggebeurtenis (87 mm, waarvan 1 mm verdamping) de maximale afvoernorm van 3 l/s/ha (ofwel 26 mm) niet mag worden overschreden. Dit betekent dat de overige 60 mm neerslag (= 87 mm - 1 mm - 26 mm) in het plangebied dient te worden vastgehouden. Een en ander komt er op neer dat er in het plangebied voor elke m² verhard oppervlak 0,06 m water geborgen dan wel geïnfiltreerd (vastgehouden) dient te worden.

Deze eis komt overeen met de gemeentelijke ambitie ten aanzien van klimaatbestendig (her)ontwikkelen zoals opgenomen in het Beleids- en beheerplan Water en Riolerings van Gemeenten Hattem, Oldebroek, Elburg en Nunspeet, in samenwerking met Waterschap Vallei en Veluwe.

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit enkeerdgronden; fijn zand. Deze gronden zijn goed geschikt voor infiltratie van hemelwater. Op basis van het stedenbouwkundig plan is de benodigde waterberging berekend. In overleg met de gemeente en het waterschap is besloten om het toepassen van infiltratiekrachten zoveel mogelijk te voorkomen. Het uitgangspunt is dat bij benadering 60% van de totaal benodigde waterberging voor de grondgebonden woningen wordt gerealiseerd op eigen terrein, het overige deel wordt gerealiseerd in het openbaar gebied. In het openbaar gebied wordt bij benadering de helft van de totaal benodigde waterberging gerealiseerd middels wadi's en de andere helft middels een zo natuurlijk mogelijke vorm van infiltratie, bijvoorbeeld door het toepassen van een aquaflowsysteem onder verharding. Bij de civieltechnische uitwerking wordt de bergingsopgave exact uitgewerkt. In het plangebied is voldoende ruimte om verspreid over de locatie te infiltreren.

6.2.3.3 Grondwaterfluctuatietoneel

Het plangebied ligt in de grondwaterfluctuatietoneel, zoals die door de Provincie Gelderland is bepaald. Dit is een zone langs de flanken van het Veluwemassief, waar de grondwaterstanden naar verwachting op termijn zullen stijgen.

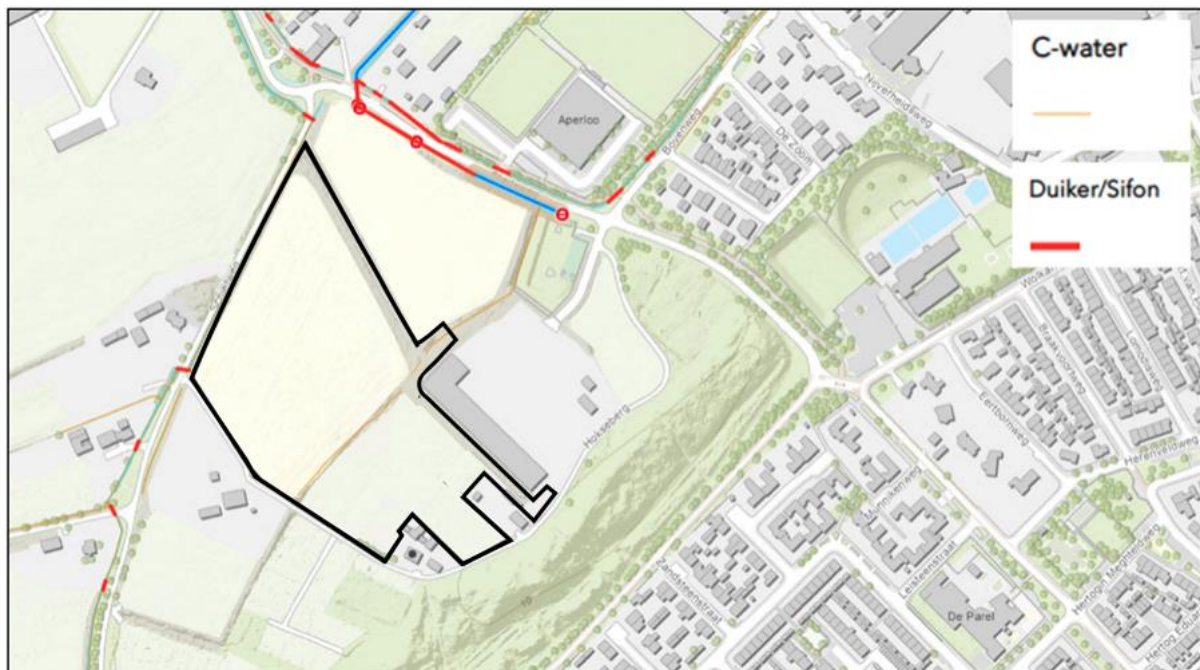
Deze gebieden zijn extra gevoelig voor grondwateroverlast. Het waterschap hanteert het uitgangspunt dat ontwikkelingen grondwaterneutraal worden uitgevoerd. Zij adviseert om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen, zodat grondwateroverlast in de toekomst voorkomen kan worden. Het uitgangspunt bij grondwaterneutraal is dat er in principe geen permanente drainage en afvoer van grondwater

uit het gebied mag plaatsvinden. Als de verwachte klimaatveranderingen doorzetten, dan zal de hoeveelheid neerslag toenemen. Ook op de Veluwe zal dit gebeuren en de verwachting is dat daardoor de grondwaterstand zal stijgen. Op de flank van de Veluwe zal er – behalve in bestaand bouwgebied – ook in nieuw in te richten (en her in te richten) gebieden wateroverlast kunnen ontstaan als er geen maatregelen worden genomen. Te denken valt hierbij aan ondergelopen kelders, natte kruipruimten, vocht in huizen/gebouwen, aantasting van wegen en hogere waterpeilen en afvoeren.

In het bouwplan wordt hier rekening mee te houden om zo toekomstig grondwateroverlast te voorkomen. In dit geval wordt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ontworpen, zodat grondwateroverlast in de toekomst voorkomen wordt.

6.2.3.4 Leggerwatergang

Het plangebied raakt een leggerwatergang (C-watergang, zie afbeelding 6.1). In de Keur en de legger van het waterschap is informatie vastgelegd over de bestaande watergangen. Het is van belang dat het plan geen negatieve invloed heeft op de aan- en afvoerfunctie van de watergang en de watergang bereikbaar is voor onderhoud. Omdat het een C-watergang is hoeft er geen onderhoudsstrook van 5 meter te worden gehanteerd. Er geldt geen beschermingszone.



Afbeelding 6.1 Uitsnede legger Waterschap

6.2.3.5 Afvalwater

Voor de afvoer van afvalwater wordt een pompput in fase I gerealiseerd ter hoogte van de hoofdontsluiting van de wijk. Bij de berekening van de afvalwatercapaciteit is in fase I ook fase II al meegenomen. Het vuilwaterriool verlaat ter plaatse van de hoofdontsluiting de wijk. En wordt aangesloten op de bestaande persleiding in de Bovenweg.

HOOFDSTUK 7 JURIDISCHE ASPECTEN EN PLANVERANTWOORDING

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op het plangebied, het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het maken van het juridische deel van het bestemmingsplan: de verbeelding en de regels. In dit hoofdstuk wordt dieper ingegaan op de opzet van dit juridische deel. Daarnaast wordt een verantwoording gegeven van de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom een bepaalde functie ergens is toegestaan en waarom bepaalde bebouwing daar acceptabel is.

7.2 Opzet van de regels

7.2.1 Algemeen

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) die op 1 juli 2008 in werking is getreden, is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De digitaliseringsverplichting geldt vanaf 1 januari 2010. In de ministeriële Regeling standaarden ruimtelijke ordening is vastgelegd dat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) de norm is voor de vergelijkbaarheid van bestemmingsplannen. Naast de SVBP zijn ook het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening en de Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten normerend bij het vastleggen en beschikbaar stellen van bestemmingsplannen.

De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs- en slotregels.

7.2.2 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied en bevatten:

- *Begrippen (Artikel 1)*
In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen. Hiermee is een eenduidige interpretatie van deze begrippen vastgelegd.
- *Wijze van meten (Artikel 2)*
Dit artikel geeft op een eenduidige manier aan op welke wijze afstanden, dakhellingen en oppervlakten moeten worden gemeten en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

7.2.3 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 van de regels bevat de juridische vertaling van de in het plangebied voorkomende bestemming. De regels zijn onderverdeeld in:

- *Bestemmingsomschrijving:*
Hierin is de omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan binnen deze bestemming opgenomen. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies.

- *Bouwregels:*
In deze regels zijn eisen opgenomen waaraan de binnen de bestemming voorkomende bebouwing aan moet voldoen. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd is hierin vastgelegd.
- *Specifieke gebruiksregels:*
In de specifiek gebruiksregels is bepaald welk gebruik van gronden en opstellen in elk geval strijdig is met of wordt toegestaan binnen deze bestemming. Daarbij zijn niet alle mogelijke toegestane en strijdige gebruiksvormen genoemd

7.2.4 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- *Anti-dubbeltelregel (Artikel 7)*
Deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te voorkomen. Deze verdichting kan zich bijvoorbeeld voordoen, indien een perceel of een gedeelte daarvan, meer dan één keer betrokken wordt bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage.
- *Algemene bouwregels (Artikel 8)*
In dit artikel zijn enkele algemene bouwregels over ondergronds bouwen opgenomen.
- *Algemene gebruiksregels (Artikel 9)*
In dit artikel zijn enkele vormen van verboden gebruik opgenomen.
- *Algemene afwijkingsregels (Artikel 10)*
In dit artikel worden de algemene afwijkingsregels beschreven. Deze regels maken het mogelijk om op ondergeschikte punten van de regels in het bestemmingsplan af te wijken.
- *Overige regels (Artikel 11)*
In dit artikel zijn regels opgenomen voor overschrijding van bouwgrenzen, ondergronds bouwen en ten aanzien van parkeren.

7.2.5 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 van de regels staan de overgangs- en slotregels. In de overgangsregels is aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. In de slotregel wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan wordt genoemd.

7.3 Verantwoording van de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke ordeningsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing mag worden opgericht. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar worden mogelijk gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden.

Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

In deze paragraaf worden de gemaakte keuzes nader onderbouwd. Hierbij zullen de bestemmingen in dezelfde volgorde als in de regels worden behandeld. In dit geval is zo veel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan “'t Harde - Hokseberg”, om voor het hele woningbouwgebied een gelijkmatig planologisch kader te creëren.

Groen (Artikel 3)

De gronden aan de randen en van de onbebouwde plekken in het plangebied, waar bijvoorbeeld wadi's komen, hebben de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen de groenbestemming zijn wandel- en fietspaden, in- en uitritten en ook watervoorzieningen toegestaan.

Groen – Landschappelijke beplanting (Artikel 4)

In verband met het stedenbouwkundig plan zijn de boomsingels en houtwallen in en direct rond het plangebied structuurbepalend. De structuurbepalende boomsingels en houtwallen die in het plangebied zijn gelegen, hebben daarom de bestemming 'Groen - Landschappelijke beplanting'. Het doel van de bestemming is deze boomsingels en houtwallen zo veel mogelijk te behouden. Daarnaast zijn ook groenvoorzieningen en water binnen de bestemming toegestaan.

Het realiseren van gebouwen is binnen deze bestemming niet toegestaan. Andere bouwwerken zijn alleen toegestaan wanneer het gaat om erfscheidingen. Deze mogen maximaal 2 meter hoog worden.

De exacte situering van de verkeersontsluiting van het plangebied is afhankelijk van de verdere uitwerking van de verkaveling. Waar de ontsluitingsweg de bestaande houtwal doorsnijdt is op de verbeelding is een gebiedsaanduiding 'overige zone - doorgang' opgenomen.

Kappen en rooien van de boomsingel en houtwallen, anders dan voor onderhoud ervan, is niet toegestaan. Dit is door middel van specifieke gebruiksregels geregeld.

Woongebied (Artikel 5)

De bestemming 'Woongebied' is gegeven aan het gebied dat is bestemd voor wonen. De bestemming is zo vormgegeven dat de plannen, als de markt of de omstandigheden daarom vragen, eenvoudig kunnen worden aangepast aan de actuele behoefte.

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, in de vorm van een woonhuis of woongebouw, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of -bedrijven.

Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' worden de woningen uitsluitend gestapeld gebouwd. De algemene hoogtemaat voor grondgebonden binnen het plangebied bedraagt 7 meter voor de goothoogte en 11 meter voor de bouwhoogte. Voor het appartementengebouw is in de planregels een afwijkende bouwhoogte opgenomen van 13 meter (4 bouwlagen).

In de planregels zijn regels opgenomen ten aanzien van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen. Ook wordt ingegaan op erfafscheidingen, vlaggenmasten en lichtmasten en verkeersborden langs de wegen.

In de specifieke gebruiksregels vastgelegd dat ten minste 28% van de nieuwe woningen in het segment sociale huur dient te worden gerealiseerd.

Bij een omgevingsvergunning is het ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonzorggebouw' tevens een woonzorggebouw toegestaan. Hieraan zijn voorwaarden verbonden.

Voor de woningen in het plangebied is vanwege het wegverkeer op de omliggende wegen hogere grenswaarden vastgesteld. Vanwege het globale karakter van deze bestemming is de situering van de woning nog niet vastgelegd. Daarom zijn de voorwaarden, zoals opgenomen in 'Wet geluidhinder Beleidskader Geluid Vaststelling Hogere Grenswaarde' (vastgesteld in 2007), vertaald in de planregels. In de planregels wordt daarbij verwezen naar de betreffende beleidsregel.

Door middel van nader akoestisch onderzoek wordt voor het afgeven van een omgevingsvergunning aangetoond dat tegemoet wordt gekomen aan de voorwaarden uit het geluidbeleid.

Een klein deel van de gronden binnen de begrenzing van het bestemmingsplan "'t Harde – Hokseberg" is meegenomen in dit bestemmingsplan, omdat een deel van de groenbestemming niet overeenkomt met daadwerkelijke ligging van de houtwal. De bestemming 'Groen – Landschappelijke beplanting' is met dit plan iets naar het noorden verplaatst zodat deze overeenkomt met de daadwerkelijke positie van de houtwal.

Ter bescherming van de houtwallen is een strook van 3 meter breed langs alle houtwallen opgenomen met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing', zodat hier niet gebouwd mag worden'. Op deze gronden zijn geen gebouwen, bijgebouwen, overkappingen, bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan en dienen de gronden niet te worden beschouwd als erf in de zin van artikel 1 van bijlage II

behorende bij het Besluit omgevingsrecht (vergunningvrij bouwen), zoals dat artikel luidt op het moment van de datum van inwerkingtreding van dit plan. Indien de Omgevingswet na het tijdstip van de terinzagelegging van dit ontwerpbestemmingsplan van kracht is geworden, geldt de opvolgende regeling onder de Omgevingswet met betrekking tot vergunningvrij bouwen ter plaatse van de aanduiding.

Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde (Artikel 6)

In het plangebied is een hoge archeologische verwachtingswaarde aangegeven. Ter voorkoming van schade door activiteiten aan mogelijk aanwezige waarden, heeft het gehele plangebied de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'. Deze bestemming heeft tot doel het behoud en de bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Het uitvoeren van werken en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, wordt niet uitgesloten. Wel is hiervoor een omgevingsvergunning noodzakelijk, waarbij – vóór verlening – aangetoond moet worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden. Er is een onderzoeksplicht aan verbonden; archeologisch onderzoek is hiervoor dus noodzakelijk. Een omgevingsvergunning is niet noodzakelijk wanneer het gaat om onderhoudswerken en onderhoudswerkzaamheden.

HOOFDSTUK 8 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De economische uitvoerbaarheid van een project wordt enerzijds bepaald door de financiële haalbaarheid en anderzijds door de grondexploitatie, waaronder het kostenverhaal van de gemeente.

8.1 Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer voor de ontwikkeling in het plangebied, Prins Project BV op 't Harde. Prins Project BV wil de woningen in het plangebied gaan realiseren. Hiervoor zijn zowel financiële middelen als ruime kennis en ervaring aanwezig.

Voor een wijziging van het bestemmingsplan geldt een uitgestelde exploitatieplicht. Het is voor de financiële haalbaarheid van dit plan nog niet van belang.

8.2 Grondexploitatie

Door middel van de grondexploitatieregeling in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschikken gemeenten over mogelijkheden voor het verhalen van kosten. Hierbij valt te denken aan kosten voor het bouw- en woonrijp maken en kosten voor het bestemmingsplan. Daarnaast hebben gemeenten sturingsmogelijkheden, omdat in het geval van grondexploitatie door derden diverse eisen en regels gesteld kunnen worden. In de Wro is opgenomen dat voor bouwplannen zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro, in verband met het kostenverhaal van de gemeente, in beginsel een exploitatieplan vastgesteld moet worden.

In het geval van voorliggend bestemmingsplan is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Vaststelling van een exploitatieplan is verplicht, tenzij het kostenverhaal op een andere manier is verzekerd.

De gemeente heeft aan dit project geen kosten, alle kosten die voor de planontwikkeling moeten worden gemaakt zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente en initiatiefnemer hebben hierover een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten.

In deze overeenkomst is onder meer het beoogde globale woningprogramma en het verhaal van de kosten voor planschade geregeld.

De door de gemeente te maken kosten voor planbegeleiding worden gedekt door een door initiatiefnemer aan de gemeente te vergoeden exploitatiebijdrage.

Het plan is dan ook financieel uitvoerbaar.

HOOFDSTUK 9 VOOROVERLEG, INSPRAAK EN ZIENSWIJZEN

9.1 Vooroverleg

Het ontwerp bestemmingsplan is aan de wettelijk verplichte overleginstanties en overige relevante partners voorgelegd in het kader van het overleg volgens 3.1.1. van het Bro. De ingekomen overlegreacties zijn overwogen en voorzien van een gemeentelijke reactie. De samenvatting van de vooroverlegreacties en de gemeentelijke beantwoording is in de reactienota vooroverleg te vinden in bijlage 11 van dit bestemmingsplan.

9.1.1 Het Rijk

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) zijn de nationale belangen die juridische borging vereisen opgenomen. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. Geoordeeld wordt dat dit bestemmingsplan geen nationale belangen schaadt. Daarom is afgezien van het voeren van vooroverleg met het Rijk.

9.1.2 Provincie Gelderland

Het ontwerp bestemmingsplan is ter vooroverleg (volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aangeboden aan de provincie Gelderland. Voor de vooroverlegreactie en de reactie hierop wordt verwezen naar bijlage 11.

9.1.3 Waterschap Vallei en Veluwe

De watertoets heeft plaatsgevonden op de website www.dewatertoets.nl. De digitale watertoets heeft geleid dat de zogenaamde 'normale procedure' van de watertoets van toepassing is. De waterparagraaf en de voorgenomen ontwikkeling is voorgelegd aan het waterschap.

Het ontwerp bestemmingsplan is ter vooroverleg (volgens artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening) aangeboden aan het Waterschap Vallei en Veluwe. Naar aanleiding van deze reactie is onder meer nader ingegaan op de waterberging in het plangebied. Voor de vooroverlegreactie en de reactie hierop wordt verwezen naar bijlage 11.

9.1.4 VNOG

Het ontwerp bestemmingsplan is ter vooroverleg aangeboden aan de Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland. De VNOG geeft in haar brief aan dat uit de overwegingen in het bestemmingsplan blijkt dat de adviezen uit het verleden ter harte zijn genomen en in het plan zijn verwerkt en verantwoord. Dit betekent dat er in principe geen nadere eisen gesteld hoeven te worden in het kader van externe veiligheid en er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling. De reactiebrief van de VNOG is opgenomen in bijlage 12. Voor de vooroverlegreactie en de reactie hierop wordt verwezen naar bijlage 11.

9.2 Participatie

In dit geval is door Prins bouw een participatietraject opgezet, met als doel het ophalen van reacties van direct omwonenden en overige belanghebbenden. Het verslag over het participatietraject Hokseberg fase II is opgenomen in bijlage 13 bij deze toelichting.

9.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan het met ingang van 12 december 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij iedereen in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen.

In totaal is 1 zienswijze ingediend. De zienswijze is ingediend door de Provincie Gelderland en is ontvankelijk. De zienswijzen is gegrond en leidt tot een aanpassing van de toelichting van het bestemmingsplan. Voor de samenvatting van de zienswijze en beantwoording wordt verwezen naar de zienswijzennota in bijlage 14.

BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING

Bijlage 1	Stedenbouwkundige visie
Bijlage 2	Memo en landschap en natuur
Bijlage 3	Besluit provincie Gelderland - afwijking Omgevingsverordening
Bijlage 4	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 5	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 6	CAROLA-berekening
Bijlage 7	AERIUS-berekening
Bijlage 8	Quickscan natuurwaarden
Bijlage 9	Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling
Bijlage 10	Watertoetsresultaat
Bijlage 11	Reactienota vooroverleg
Bijlage 12	Reactiebrief VNOG
Bijlage 13	Participatieverslag
Bijlage 14	Zienswijzennota