



adviseurs in
ruimtelijke
ontwikkeling

Bestemmingsplan | Toelichting

Oostendorperstraatweg 31A, Elburg

Gemeente Elburg

Datum: 9 oktober 2023

Projectnummer: 220171

ID: NL.IMRO.0230.BPOSTDSTRW31EN31A-VST1

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	Planbeschrijving	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Toekomstige situatie	8
3	Beleid en regelgeving	10
3.1	Rijksbeleid	10
3.2	Provinciaal en regionaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid	14
4	Milieu- en omgevingsaspecten	16
4.1	Milieueffectrapportage	16
4.2	Bodem	16
4.3	Geluid	17
4.4	Luchtkwaliteit	19
4.5	Bedrijven en milieuzonering	20
4.6	Externe veiligheid	22
4.7	Water	22
4.8	Natuur	26
4.9	Stikstof	28
4.10	Archeologie	29
4.11	Cultuurhistorie	29
4.12	Verkeer en parkeren	30
5	Wijze van bestemmen	31
5.1	Algemeen	31
5.2	Bestemmingsplan	32
6	Uitvoerbaarheid	34
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Overleg	34
6.3	Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	34

Bijlagen

Bijlage 1 – Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Bijlage 2 – Quickscan flora en fauna

Bijlage 3 – Akoestisch onderzoek

Bijlage 4 – Stikstofonderzoek

Bijlage 5 – Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

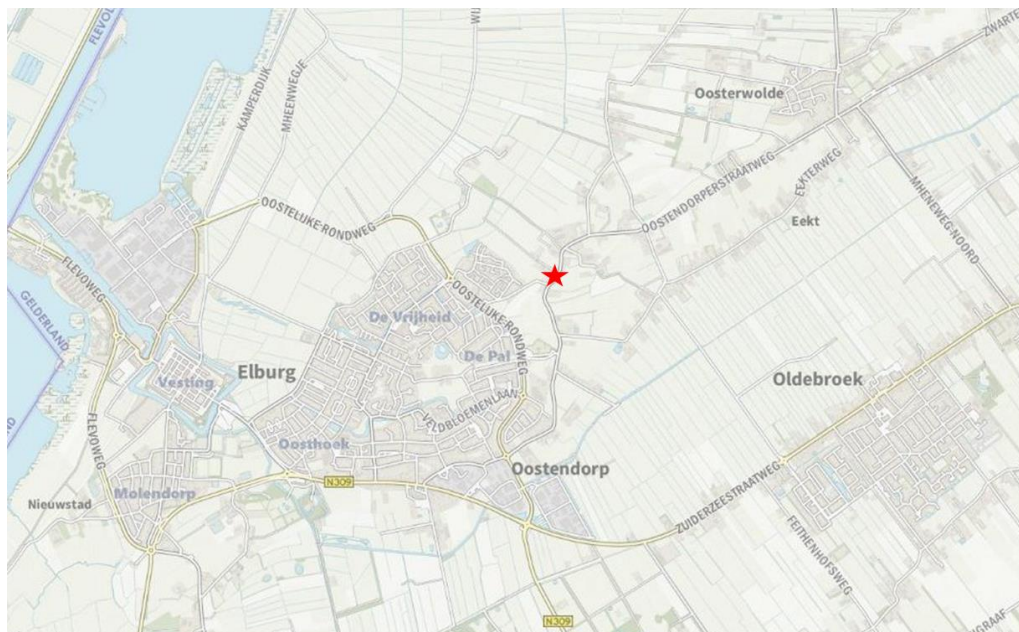
V.O.F. J. en G.J. Doornewaard (hierna te noemen: initiatiefnemer) is eigenaar van het perceel aan de Oostendorperstraatweg 31(A) te Elburg. Op de locatie exploiteert client een melkveehouderij. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf zijn op de locatie een bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Aan de overzijde van de weg beschikt de initiatiefnemer over een gekoppeld agrarisch bouwvlak. Hier staan momenteel een oude van asbestplaten voorziene kippenschuur en een loods van blikplaten. Beide zijn sterk verouderd. Direct aansluitend aan de bedrijfswoning is tevens een kleine burgerwoning gesitueerd.

De initiatiefnemer is voornemens om de twee woningen aan de Oostendorperstraatweg 31(A) te verplaatsen naar de overzijde van de weg. De van asbest voorziene kippenschuur en de loods van blikplaten zullen gesloopt worden en worden vervangen door 2 nieuw te bouwen woningen. Vervolgens zullen de bestaande woningen per adres Oostendorperstraatweg 31 en 31a worden gesloopt en de vrijgekomen ruimte op de smalle kavel zal worden gebruikt om de toegang tot het bedrijf te optimaliseren en voor het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw.

Het verplaatsen van de bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwperceel is niet in strijd met het bestemmingsplan. De kleine woning is echter gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen – Kleine Woning'. De initiatiefnemer wenst deze woning incl. bestemming te verplaatsen naar gronden die in de huidige situatie een agrarische bestemming kennen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. Het College van Burgemeester & Wethouders is in principe bereid mee te werken aan de voorziene wijziging van het bestemmingsplan. Onderhavig document voorziet in de toelichting van de bestemmingsplanherziening.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van de gemeente Elburg aan de Oostendorperstraatweg 31(A) te Elburg. De locatie is kadastraal bekend als kadastrale gemeente Elburg, sectie E en nummers 228 (gedeeltelijk), 230 (gedeeltelijk), 231 (gedeeltelijk) en 145 (gedeeltelijk). De nieuwe beoogde woningen zijn aan de zuidoostelijke zijde van de Oostendorperstraatweg gelegen, tegenover de burgerwoningen met huisnummers 27 en 29/29a. Aan de zelfde zijde van de weg ligt in noordoostelijke richting de burgerwoning met huisnummer 26. De andere zijden van de locaties van de nieuwe woningen grenzen aan agrarische gronden. In de navolgende afbeeldingen wordt de locatie weergegeven ten opzichte van de directe omgeving.



Globale ligging locatie (rode ster) in relatie tot de omliggende kernen (bron: pdok.nl/viewer)



Globale begrenzing huidige locatie Oostendorperstraatweg 31(A) (oranje kader), beoogde locatie nieuwe woningen (rood kader) (bron: pdok.nl/viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018'. Dit bestemmingsplan is op 28 januari 2019 vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg. De gronden hebben deels de bestemming 'Agrarisch' en deels de bestemming 'Wonen – Kleine woning'. Tevens zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde' en 'Waarde – Waardevol landschap' van toepassing. Binnen de bestemming 'Agrarisch' zijn twee bouwvlakken ingetekend welke middels een koppelteken met elkaar verbonden zijn. Het plangebied

is gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – zoekzone landschappelijke versterking'.

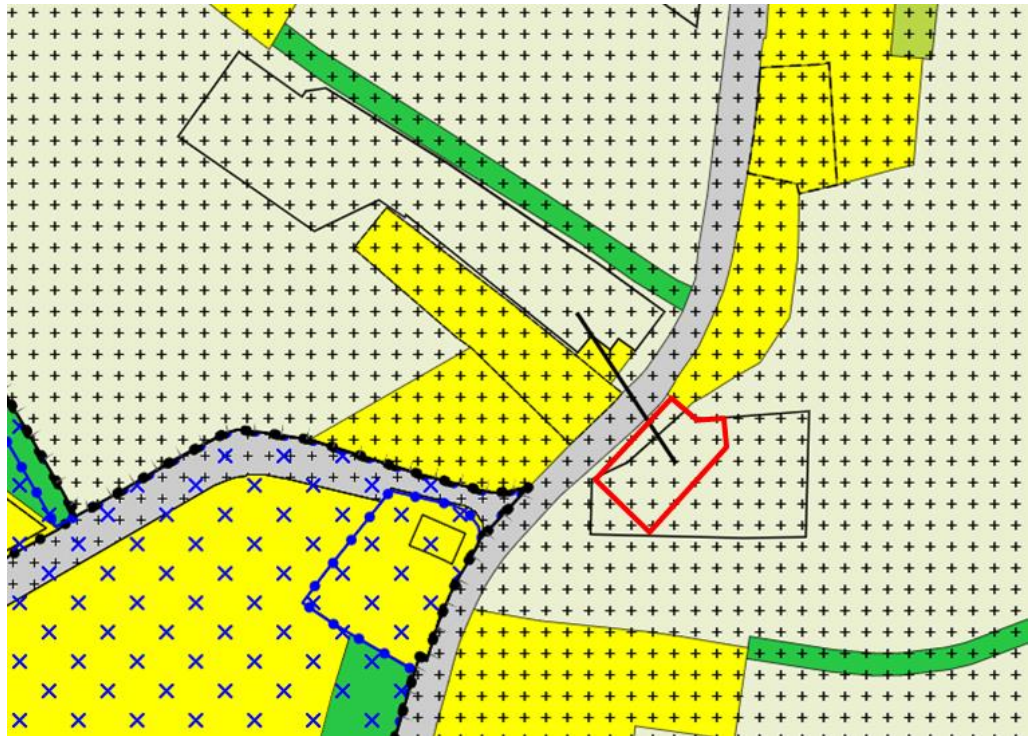
De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf en het wonen in maximaal één bedrijfswoning per bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, waarbij inwoning is toegestaan in de aanwezige bedrijfswoningen. Bedrijfsgebouwen, teeltondersteunende voorzieningen en bedrijfswoningen moeten worden gebouwd binnen het bouwvlak. De inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m².

De voor 'Wonen – Kleine woning' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in kleine woningen. Per bestemmingsvlak is maximaal één hoofdgebouw toegestaan. Een kleine woning heeft een oppervlakte van maximaal 80 m² en een inhoud van maximaal 375 m³. De oppervlakte aan bijgebouwen mag maximaal 50 m² bedragen. Herbouw van de woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 27.2.1.

De voor 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem. Bij een aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld.

De voor 'Waarde – Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap. Alvorens een besluit kan worden genomen tot het medewerking verlenen aan de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden uit het bestemmingsplan, dient te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. Deze aanduiding is opgenomen in verband met de ligging van het plangebied in het Nationaal landschap.

Het verplaatsen van de bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwperceel is niet in strijd met het bestemmingsplan. De kleine woning is echter gesitueerd op gronden met de bestemming 'Wonen – Kleine Woning'. Cliënt wenst deze woning incl. bestemming te verplaatsen naar gronden die in de huidige situatie een agrarische bestemming kennen. Dit is in strijd met het bestemmingsplan. In navolgende afbeelding is de beoogde locatie van de nieuwe woningen rood omkaderd.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Leeswijzer

Dit bestemmingsplan is opgebouwd uit zes hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie en de toekomstige situatie. In hoofdstuk 3 wordt het beleidskader geschetst. Hoofdstuk 4 omvat de toetsing aan de planologische haalbaarheidsaspecten en milieuaspecten. De toelichting besluit met hoofdstukken over de opbouw van de planregels (Hoofdstuk 5) en de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid (Hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Op de locatie Oostendorperstraatweg 31(A) te Elburg wordt een melkveehouderij geëxploiteerd. Ten behoeve van het agrarisch bedrijf zijn op de locatie een bedrijfswoning en een aantal bedrijfsgebouwen aanwezig. Aan de overzijde van de weg beschikt de locatie over een gekoppeld agrarisch bouwvlak. Hier staan momenteel een oude van asbestplaten voorziene kippenschuur en een loods van blikplaten. Beide zijn sterk verouderd. Direct aansluitend aan de bedrijfswoning is tevens een kleine burgerwoning gesitueerd.

Het plangebied is gesitueerd in het buitengebied van de gemeente Elburg, ten oosten van de kern Oostendorp. Rondom het plangebied zijn een aantal burgerwoningen gesitueerd. Ten noorden zijn een agrarisch bedrijf en een niet-agrarisch bedrijf gesitueerd. De overige gronden zijn in gebruik als agrarisch weideland.

De smalle kavel, waarop zowel de woonadressen als de ontsluiting van de gebouwen van het rundveehouderijbedrijf zijn gelegen, geeft grote beperkingen. In de huidige situatie is er slechts ruimte voor 1 oprit voor zowel de beide woonhuizen als voor de bedrijfsgebouwen. De oprit is bovendien te smal voor het hedendaagse landbouw- en vrachtverkeer. Vrachtwagens met oplegger, voor bijvoorbeeld de aanvoer van veevoer, hebben moeite om de oprit in te draaien. Dit geeft onwenselijke verkeershinder op de drukke Oostendorperstraatweg. Ook is het hebben van één oprit voor drie functies (twee woonhuizen en de bedrijfsgebouwen) vanuit hygiënisch oogpunt onwenselijk doordat schoon en vuil verkeer allemaal via dezelfde route gaat.



Aanzicht op de bedrijfswoning met links aansluitend de kleine woning (bron: google.streetview)



Aanzicht op de kippen-schuur en loods van blikplaten (bron: google.streetview)

2.2 Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie worden de twee woningen aan de Oostendorperstraatweg 31(A) verplaatst naar de overzijde van de weg. De van asbest voorziene kippen-schuur en de loods van blikplaten zullen gesloopt worden en worden vervangen door 2 nieuwe te bouwen woningen volgens de duurzaamheidseisen (volledig geïsoleerd, aardgasvrij verwarmd) van deze tijd. Vervolgens zal de bestaande woning per adres Oostendorperstraatweg 31 worden gesloopt en de vrijgekomen ruimte op de smalle kavel zal worden gebruikt om de toegang tot het bedrijf te optimaliseren.

De kleine woning per adres Oostendorperstraatweg 31a wordt betrokken bij het agrarisch bedrijf, de enkelbestemming 'Wonen - Kleine woning' wordt omgezet naar de enkelbestemming 'Agrarisch' en wordt voorzien van een bouwvlak en aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijf'. De woning krijgt niet de status bedrijfswoning maar zal ingezet worden als ontvangst en hygiënesluis.

De toegang van het bouwperceel zal worden verbeterd door het creëren van een brede oprit zodat landbouw- en vrachtverkeer moeiteloos het bedrijfserf kan op- en afrijden en het schoon en vuil verkeer goed kan worden gescheiden. Een goede routing kan veel tijd besparen en draagt bovendien bij aan de koegezondheid. De kans op insleep van besmettelijke ziekten op het bedrijf wordt hierdoor aanzienlijk verkleind.

In de volgende afbeelding is de toekomstige inrichting van de woonpercelen weergegeven. De zuidelijke woning wordt een kleine woning en de noordelijke woning de bedrijfswoning. De percelen zijn landschappelijk ingepast door deze geheel te omzomen met een haag en bomen.



Legenda



Solitaire boom



Hoogstam fruitboomgaard



Struweelhaag



Scheerheg



(Mooi)tuin



Weiland/gazon



Watergang



Bebouwing



Erfverharding



Hekwerk

Beplantingsplan

Solitaire bomen					
Aand.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband
A1	<i>Tilia cordata</i> 'Sensitiv'	Linde	12-14	in.v.t.	in.v.t.
A2	<i>Juglans regia</i> 'Jupiter'	Walnoot	12-14	in.v.t.	in.v.t.
A3	<i>Quercus robur</i>	Zomereik	12-14	in.v.t.	in.v.t.
A4	<i>Juglans regia</i> 'Jupiter'	Walnoot	12-14	in.v.t.	in.v.t.
A5	<i>Tilia cordata</i> 'Sensitiv'	Linde	12-14	in.v.t.	in.v.t.
Struweelhagen					
Aand.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband
B1 / 20m1	<i>Crataegus monogyna</i>	Eensluisje meidoorn	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
B2 / 30m1	<i>Crataegus monogyna</i>	Eensluisje meidoorn	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
B3 / 30m1	<i>Crataegus monogyna</i>	Eensluisje meidoorn	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
B4 / 25m1	<i>Crataegus monogyna</i>	Eensluisje meidoorn	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
	<i>Carpinus betulus</i>	Haagbeuk	60/80	2-4, 60cm/50cm	in.verschoven
Crataegus monogyna kan vervangen worden door Acer campestre of Cornus mas.					
Scheerhagen					
Aand.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband
C1 / 30m1	<i>Prunus sylvatica</i>	Oersone beuk	60/80	50m1	in
C2 / 40m1	<i>Prunus sylvatica</i>	Oersone beuk	60/80	indefini	in
Hoogstamfruitboomgaard					
Aand.	Wetenschappelijke naam	Nederlandse naam	Plantmaat	Plantafstand	Plantverband
D1	<i>Pyrus communis</i> 'Conference'	Handloper	12-14	2m tek.	2m tek.
D2	<i>Malus domestica</i> 'Sonia'	Handloper	12-14	2m tek.	2m tek.
D3	<i>Malus domestica</i> 'Sonia'	Handloper	12-14	2m tek.	2m tek.

Toelichting

Het plangebied bevindt zich in het kampenlandschap. Het kampenlandschap is herkenbaar aan de door hagen en singels omzoomde kampen. Boeren zorgden door middel van bemesting voor een goede bodem op de arme zandgrond. De landschappelijke inpassing is gebaseerd op de bouwstenen van het kampenlandschap. Dit zijn solitaire bomen, hagen en heggen, knotbomen, houtwallen en houtsingels en geriefhoutbosjes. Het voorerf was oorspronkelijk het deel van de vrouw met de moestuin en hoogstam fruitboomgaard. Het achtererf was het gedeelte van de man waar de bedrijfsvoering plaatsvond.

De nieuw te bouwen woningen worden ingepast door middel van struweelhagen met op de hoeken van het erf solitaire bomen. Dit om aan te sluiten bij het landschap. De schapenweide blijft goed zichtbaar.

Verder worden er solitaire bomen toegepast op het erf. Een, door een scheerheg omzoomde, moestuin met fruitbomen zorgt eveneens voor een landschappelijk sterk beeld. Scheerheggen zorgen voor een omkadering van het voorerf. De suggestieve (moes)tuin aan de voorzijde van de woning zorgt voor een herkenbaar beeld van het kampenlandschap. Met deze ingrepen wordt de biodiversiteit vergroot en wordt de bebouwing landschappelijk sterk ingepast. Dit levert een herkenbaar en beleefbaar landschap op.

3 Beleid en regelgeving

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving met ambities. In deze NOVI worden de nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortvloeiende opgaven beschreven. Er worden vier prioriteiten voor Nederland geformuleerd:

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

Om beleidskeuzes op een heldere en voorspelbare manier te maken, hanteert de NOVI drie afwegingsprincipes, die helpen bij het prioriteren en afwegen van de verschillende belangen en opgaven:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: in het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Er wordt weer gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van ruimte.
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: er moet altijd gekeken worden naar de context van het gebied. Keuzes in verschillende gebieden kunnen daarom verschillen.
3. Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat onze leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van toekomstige generaties.

Toetsing

Het rijk zet in de NOVI voor het landelijk gebied in op een toekomstbestendige ontwikkeling. Dit betekent dat het landgebruik in balans wordt gebracht met natuurlijke systemen en ontwikkelingen in het landelijk gebied niet ten koste gaan van landschappelijke kwaliteiten. Het initiatief betreft het verplaatsen van een agrarische bedrijfswoning en een kleine woning. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarmee gezorgd wordt dat de herinrichting een kwaliteitswinst oplevert voor zowel het erf als het landschap. De ontwikkeling past hierdoor binnen de kenmerken en de identiteit van het gebied. Het plan sluit hiermee aan bij de ambities uit de NOVI.

3.1.2 ***Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) en Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)***

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur (thans NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwe-

gen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur (thans NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de EHS (thans NNN) is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het plan valt niet binnen de reikwijdte van onderwerpen uit het SVIR of het Barro en is zodoende niet in strijd met het gestelde in de SVIR en het Barro.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Vanuit het Rijk wordt een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte bevorderd. Hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd en als procesvereiste opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening. Onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling. Als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk wordt gemaakt, moet worden gemotiveerd waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.

Toetsing

Uit jurisprudentie blijkt dat een woningbouwplan dat voorziet in de ontwikkeling van 11 woningen of meer wordt aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling¹. Gelet op jurisprudentie en het feit dat het initiatief ruimte biedt aan het verplaatsen van 2 woningen, is voorliggende ontwikkeling niet aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Het is daarom niet nodig om de Ladder voor duurzame verstedelijking te doorlopen.

3.1.4 Conclusie

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het rijksbeleid.

¹ Zie hiervoor de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 maart 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:953).

3.2 Provinciaal en regionaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 22 september 2020 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

- *Gezond en veilig.* Dat = een gezonde leefomgeving, schone en frisse lucht, een schoon milieu, een niet vervuilde bodem, voldoende schoon en veilig (drink)water, bescherming van onze flora en fauna. Dat = voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat = aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.
- *Schoon en welvarend.* Dat = een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat = ook: het tegen gaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

Onderdeel van de Omgevingsvisie zijn diverse thematische visieschetsen met de volgende thema's:

- Energietransitie: van fossiel naar duurzaam.
- Klimaatadaptie: omgaan met veranderend weer.
- Circulaire economie: sluiten van kringlopen.
- Biodiversiteit: werken met de natuur.
- Bereikbaarheid: duurzaam verbonden.
- Vestigingsklimaat: een krachtige, duurzame topregio.
- Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam.

De Omgevingsvisie bevat de strategische ambities voor de lange termijn.

De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de Provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, mobiliteit en bodem. De verwachting is dat de Omgevingsverordening op termijn alle regels zal gaan bevatten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Het plangebied is gelegen binnen een gebied dat is aangemerkt als 'Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone' en 'glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied'.

Nationaal Landschap

Het plangebied ligt in het 'Nationaal landschap buiten Gelders natuurnetwerk en de Groene ontwikkelingszone'. Binnen een Nationaal Landschap zijn ontwikkelingen mogelijk, mits deze de kernkwaliteiten van het Nationaal Landschap niet aantasten.

Binnen het 'Nationaal Landschap' is het plangebied gelegen in het deelgebied 'Oosterwolde – Oldebroek'. Hierbij horen de volgende kernkwaliteiten:

Gradiënt van Veluwe naar Randmeer: van besloten boslandschap via kleinschalig met houtsingels naar zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde.

- Voor de beleving van het landschap is de voormalige Zuiderzeedijk een belangrijke schakel, met zicht op het Drontermeer en aan de andere zijde zicht over de gradiënt tot aan het Veluwemassief.

Abrupte overgang van stuifzand en stuifzandbebossing naar veen- en broekontginningen.

- Ten noorden van de Zuiderzeestraatweg liggen kwelzones. Het gehele gebied kent door het vele (kwel)water een zeer kleinschalige ontwateringsstructuur, met sloten die uitmonden in weteringen en kanaaltjes, die hun water weer in de Geldersche Gracht brengen; via een gemaal komt het water uiteindelijk in het Drontermeer. Deze ontwateringsstructuur is sterk structuurbepalend.

Karakteristieke veenontginningen ten noorden en zuiden van de Zuiderzeestraatweg met strokenverkaveling. In het zuidelijk deel hiervan houtwallen en opvallende lanen (met lichte lintbebouwing).

- De Zuiderzeestraatweg vormt een lint met boerderijen en andere oudere en nieuwe bebouwing, verdikt in de kern Oldebroek, in groot contrast met het noordwaarts gelegen open land.
- De veenontginningen bestaan uit stroken grasland haaks op de hoogtelijn, gescheiden door sloten.
- In het zuidelijk deel, bij de overgang van veen naar zand, wijken de sloten voor houtsingels als perceelsgrenzen. In dit deel liggen ook oude boerderijlinten parallel aan de Zuiderzeestraatweg, waar de Bovenstraatweg de opvallendste is.

Zeer open weidegebied ten noorden van Oosterwolde met karakteristieke slagenverkaveling en weidebouw; dicht slotenpatroon, weinig wegen, weinig bebouwing, wel boerderijen op pollen.

- Een groot gedeelte van de polder Oosterwolde ligt onder NAP-niveau. De polder werd en wordt beschermd door de Zeedijk.
- De Geldersche Gracht vormt de scheiding met het Kamperveen in Overijssel, waar een sterk verwant landschap ligt, echter met andere richtingen en meer bebouwing.
- Noord van Elburg en Oosterwolde vormen de slagen met sloten een waaierpatroon.

Smalle dekzandrug bij Oostendorp en Oosterwolde kent onregelmatige en kleinschalige blokverkaveling met grasland en bouwland in contrast met omliggend veenontginnings- en kleigebied.

- Het dekzand en het omringende veen- en kleigebied verschillen in de verkaveling, respectievelijk onregelmatig blokvormig en strookvormig, en in de bebouwing, respectievelijk relatief dicht en relatief dun.

Relicten van wallen (middeleeuws) bij bosrand en waardevolle open essen.

- Op de grens van het oud cultuurland bij de boerderijen, zowel bouwland als grasland, en de als extensief graasgebied gebruikte hogere gronden van het Veluwemassief liggen restanten van wallen die het vee dat graasde op de heide van de Veluwe, moesten buiten houden.
- Bij Mullegen ligt een gaaf oud escomplex, begrensd door veedriften (wegen die vanaf de bewoningsplaats verbreden en/of vertakken richting heide) en wallen.

Vier markante landgoederen in de gradiënt.

- De vier landgoederen: niet ver van Wezep: Oldhorst en IJsselvliedt, boven Elburg: Schouwenburg en Zwaluwenburg.
- De landgoederen maken gebruik van het water dat onder- en bovengronds vanaf het Veluwemassief komt, oorspronkelijk voor defensieve doelen, later louter voor verfraaiing. Rust, ruimte, donkerte in de polder Oosterwolde.

Met het voorliggende plan worden de kernkwaliteiten niet aangetast. De voorliggende plannen zien op het verplaatsen van twee woningen. De ontwikkelingen zijn kleinschalig en passen binnen de kernkwaliteiten.

3.2.2 Conclusie

Voorliggend plan past binnen het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Elburg

De Omgevingsvisie Elburg 2018 (hierna: de Omgevingsvisie) geeft de koers aan richting 2030. Deze koers is niet nieuw, maar bouwt voort op onder andere de structuurvisie. Initiatieven die binnen de Omgevingsvisie passen, worden zoveel mogelijk gefaciliteerd.

De gemeente Elburg heeft in de Omgevingsvisie de volgende visie en missie tot 2030 geformuleerd: samen naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik. Bij ontwikkelingen en investeringen staan de volgende kernwaarden voorop: sociaal en zorgzaam, gezond en groen, gastvrij en ondernemend, klimaatneutraal, bereikbaar en veilig.

De omgevingsvisie vormt de kapstok voor verdere uitwerkingen per gebied of per onderwerp. Verschillende onderwerpen in de visie staan met elkaar in verband, om zodoende de balans tussen 'people, planet, profit' te creëren en te bewaken. De omgevingsvisie stelt daarbij kaders waaraan plannen moeten voldoen.

Binnen het thema aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit zijn de volgende kernpunten opgesteld.

- Samenwerken aan een methodiek om initiatieven uit de samenleving goed te kunnen afwegen, die gericht is op behoud en versterking van de kwaliteit.
- Bij nieuwe ontwikkelingen kiezen voor een dorps- en wijkgerichte aanpak bij nieuwe ontwikkelingen in samenspraak met de inwoners.
- Het belang van de agrarische functie van het buitengebied benadrukken en blijven ondersteunen.
- Bewaken van een goede balans tussen de verschillende functies in het buitengebied.
- De 'parels' van de gemeente Elburg in beeld brengen en met elkaar verbinden

Toetsing

De voorliggende plannen zien op het mogelijk maken van het verplaatsen van een agrarisch bedrijfswoning en een kleine woning. Door de verplaatsing wordt het agrarisch bouwvlak efficiënter ingedeeld en komt dit de bedrijfsvoering ten goede. De ontwikkelingen zijn kleinschalig en passen binnen de kwaliteitsuitgangspunten.

3.3.2 Structuurvisie Elburg 2030

Met de structuurvisie Elburg 2030 geeft de gemeente Elburg haar visie op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor het gehele gemeentelijk grondgebied voor de periode tot 2020, met een doorkijk naar 2030. De ambities van de gemeente Elburg rondom de functies wonen, economie, mobiliteit, welzijn, groen en water binnen de bebouwde kom, landschap en natuur, recreatie, cultuur, milieu en duurzaamheid zijn hierin in samenhang gebracht, voor zover deze betrekking hebben op de ruimtelijke structuur van de kernen en het buitengebied. De visie biedt hiermee één actueel ruimtelijk kader voor de verschillende beleidsterreinen. Het doel van deze structuurvisie is enerzijds het aangeven van de kaders waarbinnen ontwikkelingen en projecten kunnen plaatsvinden en anderzijds het communiceren van de ambities van de gemeente Elburg aan derden.

In het buitengebied wordt ruimte geboden aan enkele grote agrarische bedrijven, die zorgvuldig zijn ingepast in het landschap. Er wordt ingezet op versterking van het landschap en herstel van oude landschapselementen.

Toetsing

De voorliggende plannen zien op het mogelijk maken van het verplaatsen van een agrarisch bedrijfswoning en een kleine woning. Door de verplaatsing wordt het agrarisch bouwvlak efficiënter ingedeeld en komt dit de bedrijfsvoering ten goede. De initiatieven passen binnen de structuurvisie.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Milieueffectrapportage

Algemeen

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is plan-m.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Toetsing

Jurisprudentie wijst uit dat met name de aard en omvang van een project bepalen of gesproken moet worden van een stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld in categorie D.11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. Het initiatief betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar één woning en het omzetten van de bedrijfswoningen in burgerwoningen. Deze ontwikkeling is daarmee kleinschalig te noemen en het ruimtebeslag van de toekomstige ontwikkeling is beperkt. Gelet op de aard en omvang van deze ontwikkeling is er daarom geen sprake van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

Conclusie

Het aspect milieueffectrapportage vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de bestemmingsplanprocedure moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Hiertoe is het uitvoeren van een verkennend milieukundig bodem- en grondwateronderzoek noodzakelijk.

Toetsing

Ter plaatse van de beoogde nieuw te bouwen woningen en de te slopen gebouwen is een verkennend bodemonderzoek in combinatie met een verkennend asbestonderzoek² uitgevoerd.

Asbestonderzoek

Zintuiglijk zijn in de vaste bodem geen noemenswaardige bijmengingen aan bodemvreemde materialen waargenomen. In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

In de actuele contactzone [0,0–0,2 m-mv] onder de “drupzone” binnen RE-01 [monsterpunten 15 t/m 18] is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen gewogen asbest aangetoond. In de fractie < 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

² Hunneman Milieu - Advies. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Oostendorperstraat-weg ong. te Elburg. 220279/dh/am, 6 juli 2022.

In de actuele contactzone binnen RE-02 t/m RE-04 [0,0~0,5 m-mv] is, in de fractie > 0,5 mm en < 20 mm, analytisch geen tot maximaal 0,2 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond. Het maximaal aangetoonde gewogen gehalte aan asbest in RE-03 overschrijdt de bepalingsgrens, maar blijft ruim beneden de $\frac{1}{2}$ interventiewaarde (50 mg/kg d.s.). In de fractie < 0,5 mm zijn geen vrije vezels aangetroffen.

Vaste bodem en grondwater

Analytisch zijn in de bovengrondmengmonsters MM-01 en MM-02, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

Analytisch zijn in ondergrondmengmonster MM-03, van de geanalyseerde parameters, geen gehalten aangetoond boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater uit peilbuis 1 zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten overschrijden de streefwaarden, maar blijven beneden de tussenwaarden.

Conclusies en aanbevelingen

In de bodem is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de actuele contactzone is maximaal 0,2 mg/kg d.s. aan gewogen asbest aangetoond.

In de vaste bodem zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan chroom en zink aangetoond. De aangetoonde gehalten vormen geen aanleiding tot nader onderzoek.

Op basis van de onderzoeksresultaten is de actuele bodemkwaliteit afdoende vastgelegd, en bestaan geen bezwaren voor de voorgenomen nieuwbouw op de locatie.

Wij adviseren om bij de ontwikkeling van de locatie te werken met een gesloten grondbalans. Indien grond vrijkomt en van de locatie wordt afgevoerd is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing (Bbk). Af te voeren grond dient eventueel AP-04 te worden ingekeurd, voor de bepaling van de definitieve afzetmogelijkheden.

Conclusie

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.3 Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het gevoelige functies mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een (bedrijfs-)woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten

gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn formeel uitgesloten van akoestisch onderzoek.

Toetsing

Met onderhavig plan worden er twee nieuwe woningen gerealiseerd. Omdat de woningen zijn gelegen binnen de zone van de Oostendorperstraatweg en De Weeren heeft de Omgevingsdienst namens de gemeente Elburg verzocht om de geluidsbelastingen ten gevolge van wegverkeer op de woningen inzichtelijk te maken en te toetsen volgens het systeem uit de Wet geluidhinder. De toetsing heeft plaats gevonden in een akoestisch onderzoek³.

Uit de berekeningen en toetsing blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Weeren bedraagt na aftrek maximaal 48 dB Lden. Dit betekent dat voldaan kan worden aan de voorkeursgrenswaarde. Voor deze weg hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.
- De geluidbelasting vanwege het verkeer over de Oostendorperstraatweg bedraagt na aftrek 57 dB Lden. Dit betekent dat de voorkeursgrenswaarde worden overschreden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw wordt wel gerespecteerd. Omdat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden maar wel de maximaal toelaatbare grenswaarde wordt gerespecteerd moet een hogere waarde te worden aangevraagd.

Voor de woning moet worden voldaan aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 ten aanzien van de karakteristieke geluidwering van de gevels, waarbij uitgegaan moet worden van de gecumuleerde geluidbelasting exclusief aftrek ex artikel 3.4 RMV 2012. De grenswaarde van het geluidniveau in de geluidgevoelige ruimten van de nieuw te realiseren woningen mag daarbij maximaal 33 dB bedragen.

De maximaal gecumuleerde geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen bedraagt 62 dB Lden zonder aftrek. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering tenminste 29 dB moet bedragen uitgaande van de te verwachten verkeersaanbod volgens opgave van de gemeente. Uitgaande van een meer realistisch verkeersaanbod moet de karakteristieke geluidwering van beide woningen 27 dB bedragen. In het kader van Bouwbesluit zal in een aanvullend akoestisch onderzoek moeten worden aangetoond op welke wijze aan deze eis kan worden voldaan.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

³ Tecmap. Oostendorperstraatweg 31a te Elburg, Akoestisch onderzoek. 20220139-2, 26 augustus 2022.

4.4 Luchtkwaliteit

Algemeen

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM_{2,5}. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM₁₀ wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM_{2,5} wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De derogatiebeschikking van de EU is in 2015 verlopen. De NSL is na 2015 twee maal verlengd en betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Doordat de derogatiebeschikking van de EU na 2015 niet is verlengd, dient Nederland overigens op dit moment te voldoen aan de Europese luchtkwaliteitsnormen.

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aanneemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het plan op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen

zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

Toetsing

Het initiatief betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar één nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoningen in burgerwoningen. Er is geen sprake van een gevoelige functie zoals bedoeld in het 'Besluit gevoelige bestemmingen'. Daarnaast is bij de realisatie van één woning sprake van een NIBM-project en het project hoeft daarom niet getoetst te worden aan de Europese grenswaarden.

Verder blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van het RIVM en de kaarten Luchtkwaliteit uit de Atlas Leefomgeving dat de luchtkwaliteit ter plaatse goed is; er worden geen grenswaarden overschreden (PM₁₀, PM_{2,5} of NO₂). Ter plaatse van de locatie is hierdoor sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie. Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

Toetsing

Het initiatief betreft de verplaatsing van een bedrijfswoning binnen het agrarisch bouwvlak en het verplaatsen van een woning met de bestemming 'Wonen – Kleine woning'. Door de verplaatsing van de kleine woning is er sprake van een nieuwe gevoelige functie in de zin van het aspect bedrijven en milieuzonering. De locatie ligt in het buitengebied van Elburg. In de buurt zijn verschillende woningen en enkele (agra-

rische)bedrijven gelegen. Vanwege de kenmerken van de omgeving wordt de locatie omschreven als rustig buitengebied.

De dichtstbijzijnde bedrijvigheid ten opzichte van de woning is in de navolgende tabel opgenomen, inclusief de bijbehorende omschrijving uit de VNG-publicatie en de daaruit volgende grootste richtafstand.

Bedrijfssoort	Adres	Omschrijving VNG	Grootste richtafstand (m)	Gemeten afstand (m)
Rundveehouderij	Oostendorperstraatweg 31	Fokken en houden van rundvee	100 (geur)	± 40
Rundveehouderij	Oostendorperstraatweg 33A	Fokken en houden van rundvee	100 (geur)	± 130
Eendenhouderij	Oostendorperstraatweg 33B	Fokken en houden van eenden	200 (geur)	± 220
Agrarisch hulpbedrijf	Oostendorperstraatweg 33B	Loonbedrijf > 500 m ²	50 (geluid)	± 220
Manege	Mentiesweg 1	Manege	50 (geur)	± 190

Alleen ten opzicht van de rundveehouderij aan de Oostendorperstraatweg 31 wordt niet voldaan aan de richtafstand met betrekking tot geur. In de huidige situatie ligt de woning echter op 0 m van deze veehouderij. In de toekomstige situatie wordt de woning verplaatst naar de overzijde van de weg samen met de bedrijfswoning. Ter plaatse van de nieuwe locatie van de bedrijfswoning worden geen bedrijfsmatige activiteiten uitgevoerd en is zodoende de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten – dierenverblijf' opgenomen. De exacte afstand van de woning tot de bedrijfsactiviteiten wordt zodoende groter dan in de huidige situatie het geval is. De afstand tot het eerste dierenverblijf wordt circa 40 meter en de afstand tot de veevoer opslag wordt zelfs ruim 125 meter. Het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning zal hierdoor significant verbeteren.

In de Wet geurhinder in veehouderij wordt in artikel 4 aangehaald dat een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter van de veehouderij moet zijn gelegen. Daarnaast wordt in artikel 5 vermeld dat de afstand van een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter tot de buitenzijde van een dierenverblijf moet zijn. In de huidige situatie voldoet de woning hier niet aan. In de nieuwe situatie wordt de afstand 40 meter tot de buitenzijde van het dierenverblijf. Hoewel de 50 meter tot het bedrijf niet behaald wordt is er geen sprake van een nadelige invloed op de bedrijfsuitvoering aangezien er reeds tussenliggende woningen zijn waar de afstand tot het bedrijf kleiner zijn. Het bedrijf wordt zodoende niet door de nieuwe woning belemmerd in haar bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.6 Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit zouden kunnen komen te overlijden. Bij een ruimtelijk besluit voor het toelaten van (beperkt) kwetsbare objecten moet worden getoetst aan risiconormen en veiligheidsafstanden. Dit is met name relevant op korte afstand van risicobronnen. Indien een (beperkt) kwetsbaar object wordt toegelaten binnen het invloedsgebied van een belangrijke risicobron, moet ook het groepsrisico worden verantwoord. Bovendien is het van belang om af te wegen in hoeverre nieuwe risicobronnen binnen een plangebied worden toegestaan.

Voor de beoordeling van een ruimtelijk plan moet voor externe veiligheid worden vastgesteld of het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van specifieke risicovolle inrichtingen, relevante transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen of relevante buisleidingen. Toetsingskaders zijn het 'Besluit externe veiligheid inrichtingen' (Bevi), het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Daarnaast zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit milieubeheer veiligheidsafstanden genoemd die rond stationaire risicobronnen, niet zijnde een Bevi-inrichting, moeten worden aangehouden.

Toetsing

Ten behoeve van het plan dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling in overeenstemming is met een 'goede ruimtelijke ordening' en dient deze getoetst te worden aan het aspect externe veiligheid. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in risicovolle activiteiten die van invloed kunnen zijn op het aspect externe veiligheid. Wel worden er met dit project nieuwe kwetsbare objecten toegevoegd en dient gekeken te worden of dit eventueel van invloed is op nabijgelegen risicobronnen.

Na het raadplegen van de risicokaart blijkt dat de ontwikkellocatie niet binnen een plaatsgebonden risicocontour (PR 10^{-6}) en/of plasbrandaandachtsgebied van een risicobron ligt. Bij de woning aan de Mentiesweg 4 staat een oude windturbine, de windturbine staat op circa 150 meter afstand van het plangebied. De windturbine is echter niet meer in gebruik en wordt zodoende niet meer gezien als risicobron.

Ook ligt de ontwikkellocatie niet binnen het invloedsgebied voor groepsrisico. Een verantwoording voor het groepsrisico is zodoende niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.7 Water

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) stelt een watertoets in ruimtelijke plannen verplicht. In deze waterparagraaf worden de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling afgewogen.

Rijksbeleid - Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027

Het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2022-2027, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 wordt allereerst de nationale belangen opgesomd:

- waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
- waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
- waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- in stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit;
- realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂arm is, en de daarbij benodigde hoofdinfrastructuur;
- Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit;
- Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang.

Deze nationale belangen worden aangevuld met drie hoofdambities:

1. Een veilige en klimaatbestendige delta: Naast bescherming tegen overstromingen is de ambitie dat Nederland in 2050 klimaatbestendig en waterrobuust ingericht is. In het Deltaprogramma is afgesproken dat overheden stresstesten uitvoeren om de risico's in kaart te brengen en een adaptatiestrategie met een uitvoeringsprogramma opstellen
2. Een concurrerende, duurzame en circulaire delta: een goede zoetwatervoorziening is van groot belang voor de economie. Nederland moet in 2050 weerbaar zijn tegen zoetwatertekorten. Daarom werkt het Rijk in de planperiode van het NWP samen met de zoetwaterregio's en de gebruikers aan maatregelen om ervoor te zorgen dat Nederland ook in droge perioden over voldoende zoetwater beschikt voor bijvoorbeeld landbouw, natuur, historisch groen, industrie en scheepvaart.
3. Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur: Het Rijk werkt aan schoon en ecologisch gezond (grond)water voor duurzaam gebruik en een leefomgeving van hoge kwaliteit. In de planperiode van het NWP wordt gewerkt aan structurele vermindering van lozingen en verspreiding van opkomende stoffen, onder andere via het Actieprogramma PFAS in water. Het beleid voor grondwaterkwaliteit is erop gericht verontreiniging van bodem en grondwater zo veel mogelijk te voorkomen.

De wateropgaven staan niet op zichzelf; een integrale aanpak met andere opgaven in de fysieke leefomgeving, zoals de energietransitie, de woningbouw, herstel natuur en de landbouwtransitie is noodzakelijk.

Daarnaast hebben de vijf volgende thema's een centrale rol in dit waterprogramma:

1. Klimaatadaptatie;
2. Waterveiligheid;
3. Zoetwater;

4. Grondwater;
5. Scheepvaart.

Een integrale aanpak van samenhangende nationale en regionale opgaven vereist een gebiedsgerichte aanpak. Daarom zijn voor de rijkswateren in dit Nationaal Waterprogramma gebiedsgerichte uitwerkingen opgenomen. Het gaat om de Noordzee, de Zuidwestelijke Delta, de RijnMaasmonding, de grote rivieren, het IJsselmeergebied, de Waddenzee en Eems-Dollard en de Kanalen in het beheer van het Rijk. Deze zijn verbonden met de diverse gebiedsgerichte programma's en uitwerkingen onder het Nationaal Waterprogramma, zoals de Gebiedsagenda's Grote Wateren. Voor de overige wateren van Nederland wordt in andere programma's de gebiedsgerichte uitwerking van het waterbeleid meegenomen. In de eerste plaats in de Omgevingsagenda's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI).

In het coalitieakkoord van eind 2021 is aangegeven dat de komende jaren structureel meer budget wordt uitgetrokken voor instandhouding van wegen, spoor, hoofdwatersysteem en vaarwegen. Het structureel extra budget loopt op via een geleidelijk ingroeimodel. De budgettaire kaders voor instandhouding zijn daarmee verruimd. Voor het Hoofdwatersysteem en het Hoofdvaarwegennet zal IenW binnen deze budgettaire kaders nog aanvullende keuzes moeten maken om de instandhoudingsopgaven op termijn beheersbaar te houden.

Regionaal Waterprogramma Gelderland 2021-2027

Het Regionaal Waterprogramma (RWP) 2021 – 2027 Provincie Gelderland is op 26 februari 2019 vastgesteld. In het Provinciaal Waterprogramma 2021-2027 zijn de opgaven van de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Bestuursakkoord Water en het Nationaal Waterplan vertaald naar strategische doelstellingen voor Gelderland. Het Waterplan is onderverdeeld in drie deelprogramma's:

- Waterveiligheid: het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- Waterkwaliteit: Dit programma draait om het tegengaan van verontreinigingen en kwaliteit van zowel oppervlaktewater als grondwater. De drinkwatervoorzieningen worden ook beschermd.
- Klimaatadaptatie: de verspilling moet worden aangepakt. De provincie wil een goed functionerend watersysteem in normale én in extreem droge en natte situaties: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap op de hoeveelheid (goede waterpeilen, het vasthouden van water en het omgaan met wateroverlast en droogte); en op de kwaliteit van het water (chemisch en ecologisch).

In het plan zijn deze programma's verder uitgewerkt in maatregelen, in samenhang met economische, milieu- en maatschappelijke opgaven. Dit heeft geleid tot een integrale visie op de ontwikkeling van de provincie Gelderland.

In de Omgevingsverordening is onder andere regelgeving opgenomen voor de regionale en primaire waterkeringen. Voor bestemmingsplannen c.q. wijzigingsplannen zijn randvoorwaarden opgenomen die een onbelemmerde werking, instandhouding en het onderhoud van de primaire en regionale waterkeringen mogelijk maken. Dit geldt voor

de beschermingszone en de kernzone die hoort bij de waterkeringen zoals opgenomen in de vastgestelde leggers van de waterschappen.

Waterschapsbeleid – Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het blauw omgevingsprogramma (BOP) van waterschap Vallei en Veluwe vastgesteld. In dit plan is beschreven welke doelstellingen het waterschap nastreeft in de periode 2022-2027 en hoe zij die doelstellingen wil gaan halen. Het waterbeheerplan is uitgewerkt in de volgende vier programma's:

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem s: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- *Wonen en zuiveren*: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.
- *Circulaire economie*: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- *Energietransitie*: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

Deze thema's worden in het vervolg van het document verfijnd uitgewerkt per deelgebied, waarmee de doelstellingen inzichtelijker worden weergegeven.

Deze programma's zijn verder uitgewerkt in het BOP naar concrete doelstellingen. Deze doelstellingen vinden onder andere een doorwerking in de beschikbare instrumenten van het waterschap; verordening, legger, communicatie en stimuleringsmiddelen.

Toetsing

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een plan daarbij overleg pleegt met onder andere de waterschappen. In artikel 3.1.6 (Bro) is aangegeven dat in de toelichting van een plan is beschreven op welke wijze in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

In navolgende afbeelding is een uitsnede van de legger van het waterschap weergegeven. Met het rode kader is het bouwvlak van de nieuwe woningen weergegeven. Tussen het bouwvlak en de Oostendorperstraatweg ligt een C-water welke voorzien is van verschillende duikers.



Uitsnede waterlegger, nieuwe locatie woningen rood omkaderd.

De ontwikkelingen die door het plan mogelijk worden gemaakt, hebben een geringe invloed op de waterhuishouding en de afvalwaterketen. Er worden twee woningen verplaatst, dit zorgt enkel dat er een nieuwe rioolaansluiting gerealiseerd moet worden. Doordat de woningen op de huidige locatie gesloopt worden zorgt het plan niet voor een toename in verharding. Dit betekent dat geen verder watertoetsproces met het waterschap hoeft te worden doorlopen.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.8 Natuur

Algemeen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

Toetsing

Met onderhavig plan worden twee gebouwen gesloopt en worden twee woningen gerealiseerd op een perceel dat in de huidige situatie agrarisch in gebruik is. In verband met de Wet natuurbescherming (Wnb) is het noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect

hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Dit is gebeurd in een quickscan flora en fauna⁴. In de quickscan komen de volgende conclusies naar voren.

Onderdeel	Overtreding Wnb/ overige wetgeving	Nader onderzoek naar/ vervolg actie	Periode	Mitigatie
GNN	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
GO	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Natura2000				
Soorten	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Stikstof	Niet aan getoetst	Mogelijk AERIUS berekening	N.v.t.	Niet aan getoetst
Houtopstanden	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.	N.v.t.
Flora	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vogels § 3.1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn				
Jaarrond beschermd nest	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Functioneel leefgebied	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Niet jaarrond beschermd nest	Nee	Zorgplicht	Broedseizoen loopt globaal van maart tot en met augustus	Werken buiten broedseizoen of vaststellen dat er niet gebroed wordt binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden
Grondgebonden zoogdieren Habitatrichtlijn en Nationaal				
Verblijfplaatsen	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Functioneel leefgebied	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vleermuizen § 3.2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn				
Vaste verblijfplaatsen - Opstallen	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
- Bomen	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Essentieel foerageergebied	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Essentiële vliegrouwe	Nee	Nee	N.v.t.	Verstoring door licht op de bomen dient tijdens de werkzaamheden en in de toekomstige situatie voorkomen te worden
Amfibieën/ reptielen/vissen (niet vrijgestelde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Ongewervelden/ overige soorten (streng en strikt beschermde soorten)	Nee	Nee	N.v.t.	N.v.t.
Vrijgestelde soorten en alle overige dieren en planten	Nee	Zorgplicht	Altijd	Bij aantreffen exemplaren, zoveel mogelijk verplaatsen

Bij het bovenstaande onderzoek is alleen gekeken naar de invloed van de realisatie van de twee woningen op het perceel dat in de huidige situatie agrarisch in gebruik is. Er is nog niet getoetst of de sloop van de twee bestaande woningen geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden. Er zal daarom opnieuw onderzoek moeten plaatsvinden vóór de twee woningen worden gesloopt, dit is opgenomen als voorwaardelijke verplichting in de regels.

⁴ EcoTierra Ecologisch adviesbureau. Quickscan flora en fauna, Oostendorperstraatweg 31a te Elburg. Q2022-JMW-2035 V1.0, 16 juni 2022.

Conclusie

Het aspect natuur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

4.9 Stikstof

Algemeen

Op grond van de Wet natuurbescherming worden soorten en habitattypen in Natura 2000-gebieden beschermd waarvoor instandhoudingsdoelen zijn geformuleerd. Hieruit volgt dat een project of plan niet mag leiden tot negatieve effecten op de instandhoudings-doelstellingen. In veel Natura 2000-gebieden is door een overbelasting van stikstof (stikstofoxiden en ammoniak) een knelpunt aanwezig bij de realisatie van de instandhoudingsdoelstellingen. Nieuwe ontwikkelingen, die een toename van de stikstofdepositie tot gevolg hebben, kunnen hierdoor “significante negatieve effecten” hebben voor de instandhoudingsdoelstellingen. Effecten van een plan of een project op de stikstofdepositie kunnen ontstaan tijdens de realisatie - en/of de gebruiksfase. Met het rekenmodel AERIUS-Calculator kan de stikstofdepositie (mol N/ha/jaar) op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden ten gevolge van de ontwikkeling worden berekend. Voor het berekenen van de stikstofdepositie worden in het rekenmodel de emissies van stikstof in de verschillende bronnen ingevoerd. Het rekenmodel berekent vervolgens de verspreiding van deze stikstofemissies en de stikstofdepositie binnen de Natura 2000-gebieden op stikstofgevoelige habitattypen en stikstofgevoelige leefgebieden van soorten.

Toetsing

De aanlegfase is doorgerekend met het rekenprogramma Aeries, de berekeningen zijn verwerkt in het stikstofonderzoek⁵. De initiatiefnemer is voornemens om de twee woningen aan de Oostendorperstraatweg 31(A) te verplaatsen naar de overzijde van de weg. Vervolgens zullen de bestaande woningen worden gesloopt en de vrijgekomen ruimte op de smalle kavel zal worden gebruikt om de toegang tot het bedrijf te optimaliseren. Gezien de woningen slecht verplaatst zullen worden naar de overkant van de weg, blijft de situatie in de gebruiksfase nagenoeg gelijk aan de huidige situatie. De gebruiksfase is derhalve niet meegenomen in het stikstofonderzoek.

Uit de berekening van de realisatiefase blijkt dat er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/j verkregen worden op stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden⁶. De verkeersbewegingen en mobiele werktuigen verband houdende met de realisatiefase zullen dan ook geen significante toename van stikstofgevoelige habitattypen in Natura 2000-gebieden tot gevolg hebben.

Eindadvies

Gelet op de forse afstand van ca. 2300 meter zijn er geen factoren die leiden tot een negatief effect op het dichtstbijzijnde, en daarmee maatgevende, Natura 2000-gebied.

⁵ Van Westreenen Adviseurs. Rapportage Beoordeling Stikstofeffecten, Oostendorperstraatweg 31 te Elburg. WW22121211, 6 oktober 2023.

⁶ Van Westreenen Adviseurs. AERIUS-berekening Realisatiefase, Oostendorperstraatweg 31 te Elburg. RobeHCarsBJj, 6 oktober 2023.

Geconcludeerd wordt dat aan de hand van de gehanteerde parameters significant negatieve effecten derhalve worden uitgesloten. Er is geen vergunning ten behoeve van de Wet natuurbescherming benodigd.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

4.10 Archeologie

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

Toetsing

Binnen het plangebied geldt volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' de archeologische dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'. 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. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

Op de gronden waar de nieuwe woningen gerealiseerd worden staan schuren. De grond is hier al geroerd, waardoor er geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan. De bescherming van eventuele archeologische waarden in het plangebied is geborgd middels een archeologische dubbelbestemming.

4.11 Cultuurhistorie

Algemeen

Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.

Toetsing

Er bevinden zich, op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Gelderland, binnen het plangebied zelf geen rijks- dan wel gemeentelijke monumenten of andere cultuurhistorische waarden. Een nader cultuurhistorisch waardenonderzoek kan achterwege blijven.

Conclusie

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

4.12 Verkeer en parkeren

Het initiatief betreft de functieverandering van een agrarisch bedrijf naar één nieuwe woning en het omzetten van de bedrijfswoningen in burgerwoningen. In de huidige situatie is er slechts ruimte voor 1 oprit voor zowel de beide woonhuizen als voor de bedrijfsgebouwen. De oprit is bovendien te smal voor het hedendaagse landbouw- en vrachtverkeer. Vrachtwagens met oplegger, voor bijvoorbeeld de aanvoer van veevoer, hebben moeite om de oprit in te draaien. Dit geeft onwenselijke verkeershinder op de drukke Oostendorperstraatweg.

Doordat er twee woningen verplaatst worden zal het aantal verkeersbewegingen gelijk blijven. De benodigde parkeerplaatsen voor de woningen zullen op het eigen terrein gerealiseerd worden.

Conclusie

Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhavig initiatief.

5 Wijze van bestemmen

5.1 Algemeen

5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van 'werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden' (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Erfgoedwet, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één 'enkel' bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de verbeelding. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels, algemene wijzigingsregels en algemene procedureregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.2 Bestemmingsplan

5.2.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het be-

stemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

5.2.2 Bijzonderheden in dit bestemmingsplan

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven. In het bestemmingsplan zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen - Kleine woning' opgenomen. De regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018'. Daarnaast is ter plaatse van het agrarisch bouwvlak ten zuiden van de Oostendorperstraatweg de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - dierenverblijf' opgenomen. Hier zijn geen dierenverblijven toegestaan.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6, eerste lid, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de financiële uitvoerbaarheid van het plan. Doorgaans is de vraag of er gemeentelijke kosten zijn en hoe deze verhaald worden. Deze vraag omhelst tevens eventuele planschade.

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) op 1 juli 2008 is het onder omstandigheden verplicht om aan het opstellen van een bestemmingsplan een exploitatieplan te koppelen. Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1 van de Wro als onderdeel van afdeling 6.4 inzake de grondexploitatie. Een exploitatieplan is niet verplicht indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie van de in het plan opgenomen gronden op een andere wijze is verzekerd (artikel 6.12, lid 2 sub a Wro).

Het project zelf wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie van de ontwikkeling van de locatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de bestemmingsplanprocedure zullen via de gemeentelijke legesverordening en de anterieure exploitatieovereenkomst aan de initiatiefnemer worden doorberekend.

6.2 Overleg

Conform artikel 3.1.1. van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader is de conceptversie van het ontwerpbestemmingsplan voorgelegd en besproken met de overlegpartners: provincie Gelderland, het waterschap Vallei & Veluwe en de Omgevingsdienst Noord-Veluwe. De daarop binnengekomen adviezen en opmerkingen zijn verwerkt en de overlegpartners hebben ingestemd met de aanpassingen.

6.3 Zienswijzen en ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan Oostendorperstraatweg 31A, Elburg heeft met ingang van 12 mei 2023 voor een periode van zes weken ter inzage gelegen, waarbij een ieder in de gelegenheid is gesteld om een zienswijze in te dienen. Er zijn geen zienswijzen ingediend. In de toelichting zijn wel twee ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. De gemaakte aanpassingen zijn verwoord in de 'Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen'⁷, deze nota is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

⁷ Gemeente Elburg (2023). Zienswijzennota en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Elburg, Oostendorperstraatweg 31 en 31A. 9 oktober 2023.