

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

VRIJHEIDSSTRAAT 20, ELBURG

COLOFON

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN VRIJHEIDSSTRAAT
ELBURG

Opdrachtgever
Opdrachtnemer

Mateboer
Bureau voor Planvorming & Advies | Zwolle

Opgesteld door
Datum

T. Melenhorst
december 2024



Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding.....	5
1.2 Leeswijzer	5
2. Huidige situatie plangebied.....	6
2.1 Ligging plangebied.....	6
2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele situatie plangebied en omgeving.....	6
2.3 Geldende planologische situatie	9
2.4 Toets aan het initiatief	10
3. Beschrijving van het initiatief.....	11
3.1 Achtergrond en aanleiding	11
3.2 Programma.....	11
3.3 Stedenbouwkundige inpassing.....	11
3.4 Verschijningsvorm	12
3.5 Buitenruimte	14
3.6 Conclusie	14
4. Beleidskader.....	15
4.1 Algemeen.....	15
4.2 Rijksbeleid	15
4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	15
4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)	15
4.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	15
4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)	16
4.2.5 Conclusie Rijksbeleid	18
4.3 Provinciaal beleid	18
4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland	18
4.3.2 Omgevingsverordening	19
4.4 Gemeentelijk beleid	19
4.4.1 Omgevingsvisie Elburg 2018.....	19
4.4.2 Woonvisie Elburg 2020 - 2025.....	21
4.4.3 Welstandsnota	22
4.5 Conclusie	23
5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten .	24
5.1 Algemeen.....	24



5.2 Mer-beoordeling	24
5.3 Archeologie en cultuurhistorie.....	25
5.3.1 Archeologie.....	25
5.3.2 Monumentenzorg.....	26
5.4 Flora en fauna.....	26
5.5 Bodem	27
5.6 Geluid	28
5.7 Water.....	31
5.8 Bedrijven en milieuzonering.....	33
5.9 Externe veiligheid	35
5.10 Luchtkwaliteit	36
5.11 Verkeer en parkeren.....	37
5.12 Conclusie	38
6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid	39
6.1 Algemeen.....	39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	39
6.3 Economische uitvoerbaarheid.....	39
7. Toelichting op de regels	40
7.1 Inleiding	40
7.2 Opzet regels.....	40
7.2.1 Inleidende regels	40
7.2.2 Bestemmingsregels	40
7.2.3 Algemene regels	41
7.2.4 Overgangs- en slotregels	41
7.3 Nadere toelichting op de regels	41
Bijlagen.....	42
Bijlage 1. Archeologisch onderzoek.....	42
Bijlage 2. Ecologische quickscan.....	42
Bijlage 3. Stikstofonderzoek	42
Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek	42
Bijlage 5. Onderzoek wegverkeerslawai.....	42
Bijlage 6. Onderzoek industrielawai	42
Bijlage 7. Digitale watertoets	42
Bijlage 8. Verkeersonderzoek.....	42



Bijlage 9. Participatieverslag	42
--------------------------------------	----



1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Vrijheidsstraat 20 in Elburg bevond zich jarenlang een bezinepomp ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen en LPG. Vanwege gewijzigde marktomstandigheden bestond geen behoefte meer om de bedrijfsmatige activiteiten voort te zetten. Ook was een benzinepomp met LPG-vulpunt midden in een woonwijk niet wenselijk. Om die reden is het benzinestation in 2021 gesaneerd en zijn plannen voor woningbouw ontwikkeld in de vorm van een appartementengebouw met 15 appartementen.

De gewenste woningbouwontwikkeling past niet binnen het huidige geldende planologische kader. Woningbouw is binnen de ter plaatse geldende bedrijfsmatige bestemming niet mogelijk. Daarnaast is het bouwplan voor een deel voorzien buiten het aanwezige bouwvlak. Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken moet de bestemming worden gewijzigd in een woonbestemming op basis waarvan de appartementen gerealiseerd kunnen worden.

In artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening staat dat gemeenten ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening bestemmingsplannen vast kunnen stellen. De gemeente mag op basis van de Wet ruimtelijke ordening alleen meewerken aan planontwikkelingen die haalbaar en uitvoerbaar zijn. Ingevolge artikel 3.1.6 Bro dient de toelichting van een bestemmingsplan inzichten te bevatten over de uitvoerbaarheid van een plan dat niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Voorliggende toelichting, als onderdeel van het nieuwe bestemmingsplan, biedt dit inzicht.

1.2 Leeswijzer

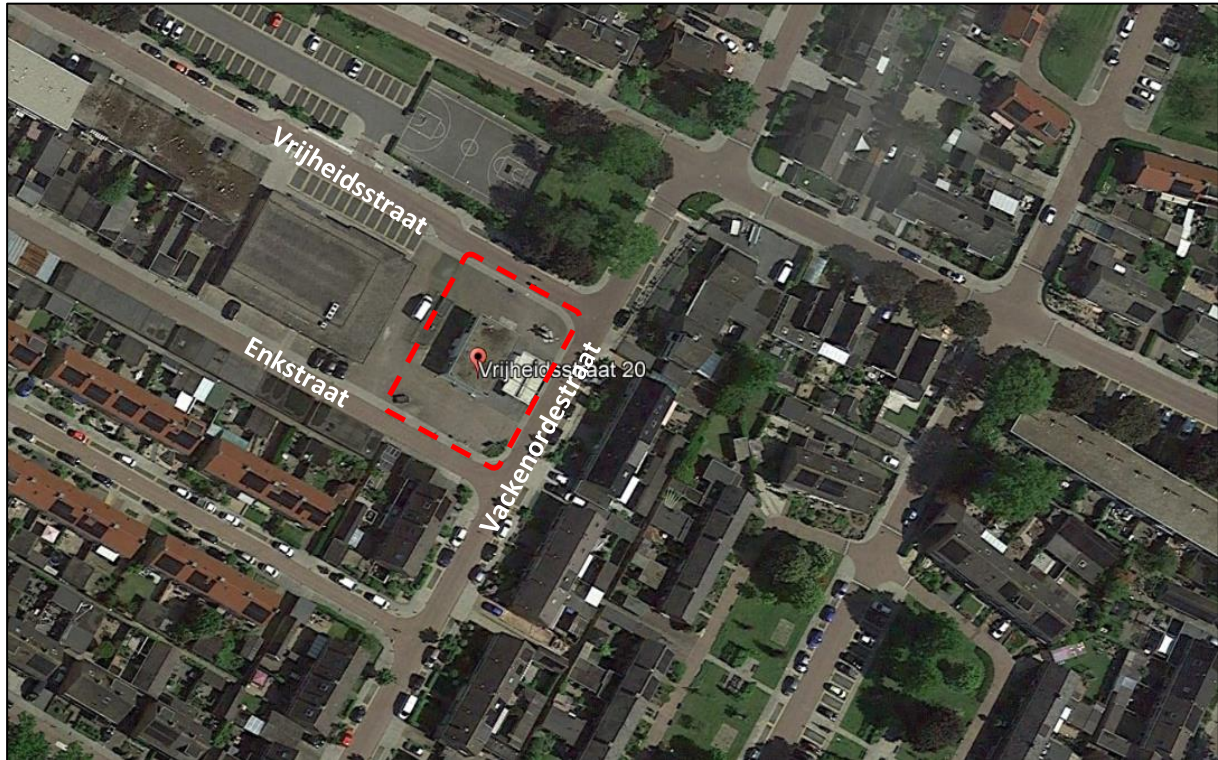
In hoofdstuk 2 wordt ingezoomd op het plangebied. Hierbij wordt ingegaan op de huidige ruimtelijke en functionele kenmerken van het plangebied. Tevens wordt de geldende planologische situatie in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke onderdelen wordt afgeweken van het geldende bestemmingsplan. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van het plan gegeven. Hoofdstuk 4 vormt een overzicht van het relevante beleidskader. De ruimtelijke en milieukundige aspecten die ten grondslag liggen aan het plan worden in hoofdstuk 5 toegelicht. In hoofdstuk 6 wordt de maatschappelijke en economische haalbaarheid van het plan toegelicht. Een toelichting op de regels van dit bestemmingsplan is in hoofdstuk 7 gegeven.



2. Huidige situatie plangebied

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich ten oosten van het historische centrum van Elburg, aan de Vrijheidsstraat 20. Het plangebied ligt midden in een woonwijk. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Globale ligging plangebied. Bron: Google earth.

Het plangebied wordt aan drie kanten begrensd door straten. Ten oosten loopt de Vackenordestraat, ten noorden de Vrijheidsstraat en ten zuidwesten de Enkstraat. Aan de westzijde grens het plangebied aan de Aldi supermarkt. Het plangebied vormt het einde van een langere strook tussen de Enkstraat en de Vrijheidsstraat waar bedrijfsmatige activiteiten en woningen elkaar afwisselen.

2.2 Bestaande ruimtelijke en functionele situatie plangebied en omgeving

Het plangebied ligt aan de noordwestkant binnen een bestaande woonwijk. Binnen deze woonwijk overheerst logischerwijs de woonfunctie, maar is ook ruimte voor andere functies. Met name in de directe omgeving van het plangebied, aan de Vrijheidsstraat, is naast wonen ruimte voor detailhandel en dienstverlening.

De Aldi supermarkt is de grootste commerciële functie in de directe nabijheid van het plangebied, maar ook verder op in de Vrijheidsstraat is sprake van kleinschalige detailhandel en bedrijfsmatige functies. Deze functies bevinden zich voornamelijk op de begane grond met daarboven woningen. Bebouwing aan de vrijheidsstraat bestaat voor een belangrijk deel uit drie lagen. Daarnaast bevinden zich aan de Vrijheidsstraat grote bouwvolumes. Op de volgende afbeelding is een impressie van de Vrijheidsstraat gegeven.



Zicht op de Aldi supermarkt en andere dienstverlenende functies in de Vrijheidsstraat. Bron Google streetview.



Aan de overzijde van de Vrijheidsstraat bevindt zich een ruime strook met openbaar gebied. Hier bevinden zich een parkeerterrein (onder andere voor bezoekers van de Aldi), een verhard sportveldje en ter hoogte van het plangebied een groenstrook. Op de volgende afbeelding is dit weergegeven.



Zicht op het openbaar gebied aan de Vrijheidsstraat ter hoogte van het plangebied. Bron Google streetview.

Aan de Enkstraat, aan de zuidoostzijde van het plangebied, bevinden zich achterkanten van de commerciële functies en garageboxen. Verderop in de straat zijn woningen aanwezig. Ter hoogte van



het plangebied is er sprake van een matige ruimtelijke kwaliteit. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Zicht op de achterkantsituatie aan de Enkstraat. Bron Google streetview.

Aan de Vackenordestraat bevinden zich woningen. Aan de overzijde van de straat gaat het om rijwoningen met een voortuin. Ten oosten van het plangebied, op de hoek met de Enkstraat, bevindt zich een tweekapper. Op de volgende afbeelding is de huidige situatie weergegeven.



Zicht op de Vackenordestraat en de hoek met de Enkstraat. Rechts het plangebied. Bron: Google streetview.

Ter plaatse van het plangebied zelf bevond zich van oorsprong een benzinepomp ten behoeve van de verkoop van motorbrandstoffen LPG. Ook was een autowasstraat aanwezig. Inmiddels zijn alle opstallen gesloopt. Op de volgende afbeeldingen is de bestaande situatie weergegeven.

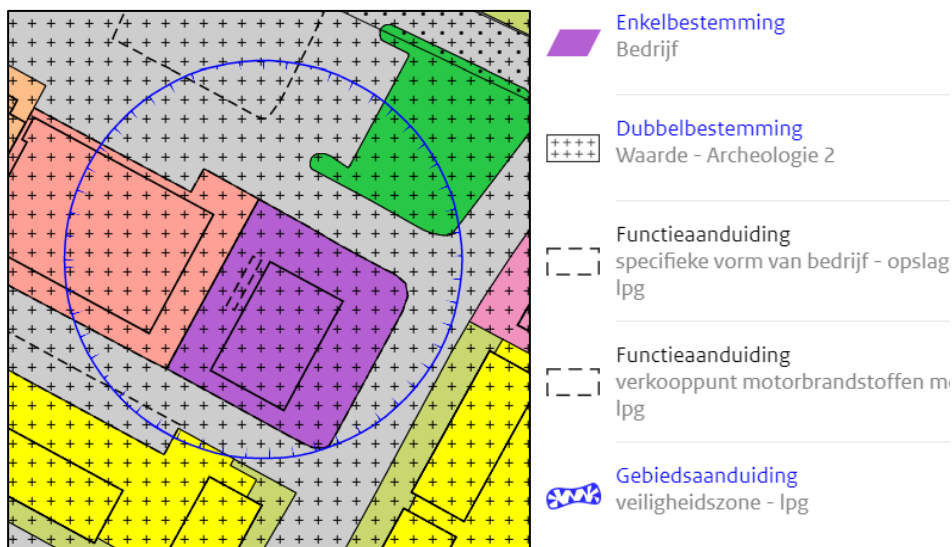


Zicht op het plangebied vanaf de hoek Eekterstraat – Vackenordestraat na de sloop. Bron Google streetview.



2.3 Geldende planologische situatie

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp' (2013) van toepassing. Op de volgende afbeelding is een uitsnede uit dit bestemmingsplan weergegeven.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018'.

Binnen het bestemmingsplan kent het plangebied de volgende bestemmingen.

Bedrijf

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die zijn genoemd in de VNG Bedrijvenlijst, zoals opgenomen als bijlage bij de regels onder de categorieën 1 en 2;
- een verkooppunt van motorbrandstoffen inclusief LPG, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- een afleverzuil voor LPG, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - afleverzuil lpg';
- een vulpunt voor LPG, ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- een opslagtank voor LPG, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag lpg';
- bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

en mede bestemd voor:

- de bescherming van de functie van de in het aanliggende gebied gesitueerde molen als werktuig en zijn waarde als landschapsbepalend element, ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop';
- het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg';



Ter plaatse van het plangebied kent de locatie de functieaanduidingen 'verkooppunt motorbrandstoffen met LPG' en 'specifieke vorm van bedrijf – opslag lpg'. Daarnaast kent het plangebied de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone-LPG' en is binnen de bedrijfsbestemming een bouwvlak opgenomen. Ook is de maximale bouwhoogte binnen het bouwvlak begrensd op 5 meter.

Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2'

De voor Waarde – Archeologie 2 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. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

2.4 Toets aan het initiatief

Voorliggend plan voorziet in de sloop van het bestaande pompstation en de bouw van een appartementengebouw ten behoeve van 15 appartementen. Op basis van het geldende bestemmingsplan is het realiseren van woningen niet mogelijk. Daarnaast wordt ten behoeve van het voorziene woningbouwplan gebouwd buiten het geldende bouwvlak en wordt de bebouwing hoger dan de voorgeschreven bouwhoogte van vijf meter in het geldende bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp'. In deze toelichting wordt onderbouwd en toegelicht welke afwegingen zijn gemaakt bij de totstandkoming van het plan en wordt aangetoond dat het plan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en een goed woon- en leefklimaat.



3. Beschrijving van het initiatief

3.1 Achtergrond en aanleiding

Ter plaatse van het plangebied was jarenlang een benzinepomp gevestigd. Naast de benzinepomp was er ruimte voor opslag van LPG, werden aanhangers verhuurd en was er een kleine kiosk. Ook was op het terrein een autowasstraat aanwezig. Vanuit bedrijfseconomisch oogpunt heeft de voormalige eigenaar van het pompstation de bedrijfsactiviteiten gestaakt. Omdat er geen opvolging was voor het pompstation en omdat een dergelijke functie ruimtelijk en milieukundig niet wenselijk is op de locatie, is gezocht naar een passende nieuwe bestemming. Deze bestemming is gevonden in de vorm van een woongebouw met bijbehorende parkeerplaatsen.

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op het plan. Daarbij wordt onderbouwd en beschreven op welke wijze het woongebouw in haar omgeving wordt ingepast en op welke wijze het gebouw vorm wordt gegeven. Ook wordt ingegaan op het woningbouwprogramma.

3.2 Programma

Het plan voorziet in het realiseren van een woongebouw met 15 appartementen verdeeld over vier bouwlagen. In het kader van het plan worden 17 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarvan 13 op eigen terrein. De appartementen hebben allemaal een eigen berging. Het plan kent een gevarieerd programma van woningen met een woonoppervlakte van minimaal 50 tot circa 110 m². Hiermee biedt het gebouw woonruimte aan diverse doelgroepen: ouderen, starters en één- en tweepersoonshuishoudens.

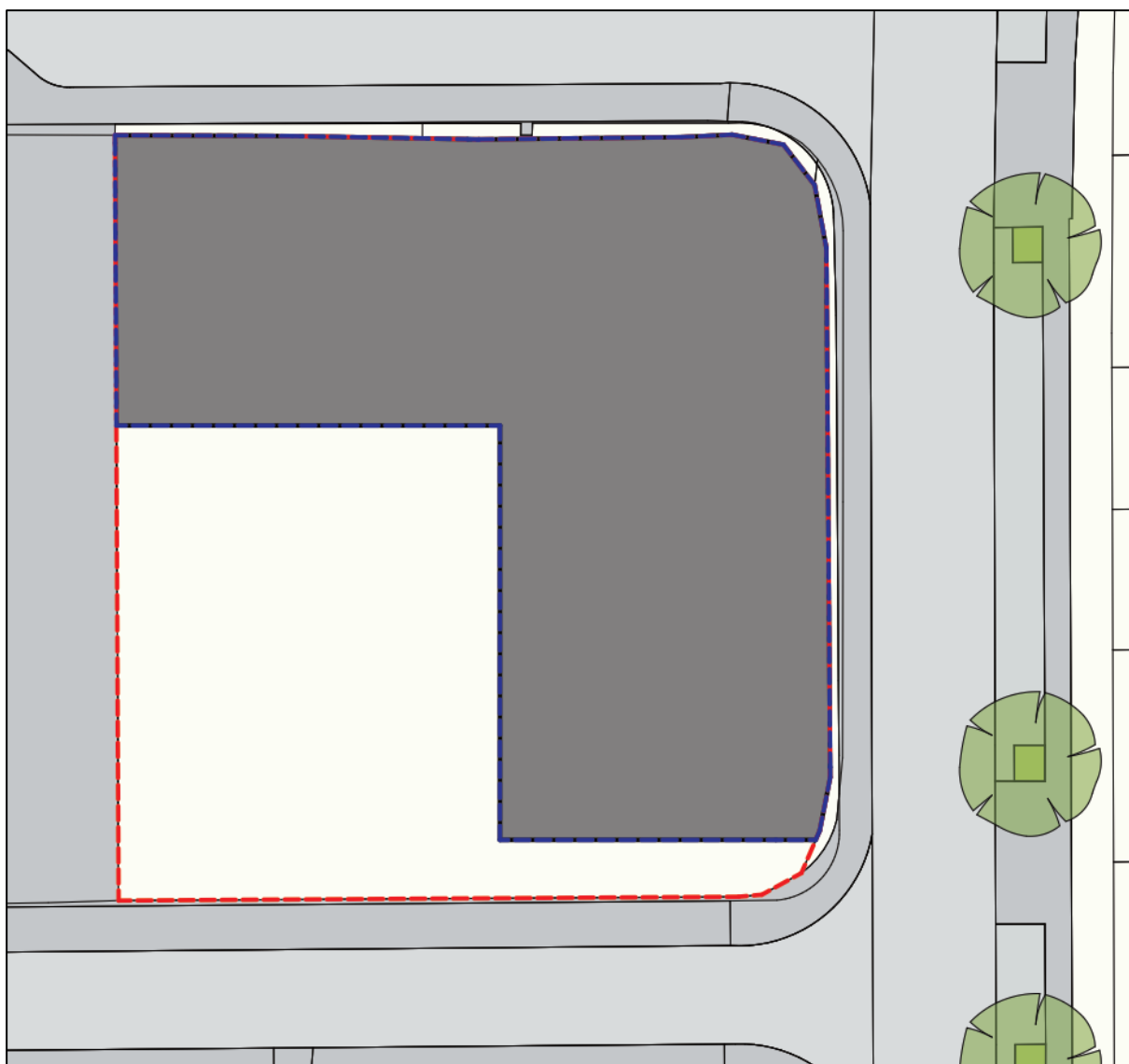
3.3 Stedenbouwkundige inpassing

Zoals in hoofdstuk twee beschreven ligt het plangebied midden in een woonwijk. Het realiseren van een woongebouw is functioneel gezien logisch. De wijze waarop dit vorm wordt gegeven is afgestemd op omgevingsfactoren.

Aan de zijde van de Vackenordestraat wordt in lijn met de weg gebouwd. Hiermee wordt aansluiting gevonden met de naastgelegen woningen die allemaal in het verlengde van de weg zijn gebouwd waardoor de woningen georiënteerd zijn op deze straat. Het gebouw wordt bijna drie meter verder naar de weg gebouwd dan de bestaande woningen. Hierdoor ontstaat achter op het perceel voldoende ruimte om parkeerplaatsen te realiseren. Desondanks blijft aan de zijde van de weg voldoende ruimte over voor een voetpad en voor buitenruimten voor de appartementen op de begane grond.

Aan de Vrijheidsstraat wordt eveneens in lijn met de weg gebouwd. Hier volgt de lengterichting van het gebouw de lengterichting van de overige bebouwing aan deze straat. Ook hier is het gebouw dicht op de weg gesitueerd. De orientatie van de woningen aan deze zijde van het plangebied is richting openbaar gebied: het groen en het speelveld.

Op de volgende afbeelding is de situering van het gebouw schematisch weergegeven.



Stedenbouwkundige invulling van het plangebied. Bron: 19 het atelier architecten.

Aan de zijde van de Enkstraat worden 17 reguliere parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hier bevinden zich ook de achterkanten en entrees van de appartementen. Door hier het parkeerterrein te maken, wordt afstand gecreëerd tussen de woningen en de naastgelegen Aldi en de garageboxen. Vanuit akoestisch oogpunt en vanuit het oogpunt van een goed woon- en leefklimaat is dat wenselijk.

3.4 Verschijningsvorm

Het gebouw bestaat uit vier lagen, waarbij de vierde laag bestaat uit een laag waar zich slechts twee appartementen bevinden. Deze laag is in de vorm van een setback op het gebouw gesitueerd zodat het gebouw een meer ingetogen uitstraling krijgt aan de zijde van de Enkstraat en niet te massaal afsteekt tegen de naastgelegen woningen. Door het gebruik van een setback is ruimte voor buitenruimte op een deel van het dak. Op de volgende afbeeldingen is een impressie van het gebouw gegeven gezien vanaf de Vackenordestraat. Op deze impressie is goed zichtbaar dat de zijgevel aan de Enkstraat is mee-ontworpen met de rest van het gebouw.



Impressie van het gebouw vanaf de hoek Enkstraat – Vackenordestraat. Bron: 19 het atelier architecten.

De appartementen aan de zijde van de Vrijheidsstraat zijn georiënteerd op het naastgelegen openbaar gebied. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.



Impressie van het gebouw vanaf de hoek Vackenordestraat - Vrijheidsstraat. Bron: 19 het atelier architecten.



Alle woningen beschikken over een buitenruimte. Het gebouw heeft veel raampartijen. Het gebouw wordt uitgevoerd in baksteen, gecombineerd met hout. Op de volgende afbeelding zijn enkele referenties met betrekking tot het materiaalgebruik opgenomen.



Referenties materiaalgebruik

3.5 Buitenruimte

Om de parkeerbehoefte van bewoners op te vangen, worden aan de achterzijde van het gebouw 13 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met de mogelijkheid voor MIVA-parkeren. De overige parkeerbehoefte zal worden opgevangen op het openbaar terrein. Daarnaast is er rekening gehouden met fietsparkeren nabij deentree van het gebouw. Alle auto- en fietsparkeerplaatsen zijn toegankelijk vanaf de Enkstraat. De aankleding van het parkeerterrein is groen van aard. Aan de achterzijde van het gebouw bevinden zich tevens de entree tot het gebouw en de bergingen.

3.6 Conclusie

Gewijzigde marktomstandigheden leiden er toe dat geen behoefte meer bestaat aan een pompstation aan de Vrijheidsstraat 20. Daarom is gezocht naar een passende invulling in de vorm van woningbouw. In dit hoofdstuk is beschreven dat hier invulling aan is gegeven door middel van het realiseren van een woongebouw voor 15 appartementen. Het woongebouw en de bijbehorende parkeerplaatsen worden ruimtelijke en functioneel ingepast in en afgestemd op de omgeving. Door het saneren van de benzinepomp, het LPG-vulpunt en de LPG-opslag, wordt eveneens een milieukundig ongewenste situatie in een woonwijk opgelost.

In het volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevant beleid.



4. Beleidskader

4.1 Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden ruimtelijke ingrepen of initiatieven in meer of mindere mate getoetst aan rijks-, provinciaal en/of gemeentelijk beleid. In dit hoofdstuk vindt deze beleidsmatige toetsing plaats.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld en geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen geformuleerd om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

4.2.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

De juridische borging van de nationale belangen uit de SVIR vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 22 augustus 2011 vastgesteld (en aangevuld op 28 augustus 2012) en heeft als doel om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De algemene regels bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau.

Relatie met initiatief

Voor dit plangebied zijn in de SVIR geen onderwerpen opgenomen die aangemerkt worden als nationaal belang waarmee rekening gehouden dient te worden. Daarom vormen het SVIR en daarmee ook het Barro geen concreet beoordelingskader voor het plan.

4.2.3 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die de inrichting van ons land de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van ongeveer 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

De NOVI stuurt op de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland; een goed bereikbaar netwerk van steden en regio's met een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Niet alleen gericht op de Randstad, maar op het potentieel van heel Nederland. Uitgaande van de ambities en mogelijkheden van onze



steden en regio's. De locaties worden zoveel mogelijk ontwikkeld binnen bestaand verstedelijkt gebied.

Maar ook het landelijk gebied krijgt aandacht in de NOVI. De klimaat- en de stikstofproblematiek maken duidelijk dat onze natuur, het landschap en de ontwikkeling van de landbouw onder druk staan. De NOVI geeft richting aan een toekomstige ontwikkeling van een landelijk gebied waar het prettig wonen, werken en recreëren is.

Relatie met voorliggend project

Om verschillende urgente opgaven voor gebieden integraal op te pakken zijn acht voorlopige NOVI-gebieden aangewezen. Dit zijn gebieden waar verschillende grote, complexe opgaven spelen. Voorliggend projectgebied ligt niet binnen één van deze gebieden. Wel wordt met voorliggend project invulling gegeven aan de doelstelling van de NOVI. Het project draagt bij aan het toevoegen van woningen in Nederland en het plan draagt bij aan een prettig woon- en leefklimaat. Door een LPG-punt te saneren en op basis van inbreiding woningen toe te voegen, is het plan duurzaam van aard.

4.2.4 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), zoals die geldt vanaf 1 juli 2017, bevat de verplichting om in de toelichting bij een bestemmingsplan (of ruimtelijke onderbouwing van een omgevingsvergunning) dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving te geven van de behoefte aan die ontwikkeling. Daarnaast, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient een motivering te worden gegeven waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

In artikel 1.1.1 van het Bro is omschreven wat verstaan moet worden onder een stedelijke ontwikkeling. Namelijk een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Volgens de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking van het Ministerie van Infrastructuur en Milieu (IenM) vallen onder het begrip 'andere stedelijke voorzieningen' onder meer accommodaties voor onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure. Bovendien zijn er inmiddels meerdere uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State, waarin het begrip stedelijke ontwikkeling verder is verduidelijkt.

Of bij een bovengenoemde voorziening sprake is van een stedelijke ontwikkeling, hangt af van de omvang en de gebruiksmogelijkheden. In de uitspraak van 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953 is bepaald dat woningbouwplannen met een omvang vanaf 12 woningen als stedelijke ontwikkeling kunnen worden gezien, terwijl in de uitspraak van de Afdeling van 16 september 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:2921) een plan van 11 woningen niet als stedelijke ontwikkeling werd gezien vanwege de beperkte omvang.

Dit betekent dat er voor wat betreft het bouwplan aan de Vrijheidsstraat 20, dat voorziet in de realisatie van 15 wooneenheden, wel sprake is van een woningbouwlocatie, welke aan te merken is als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is de ladder van duurzame verstedelijking van toepassing.

Relatie met initiatief

Nu de ladder van toepassing is, moet worden omschreven wat de behoefte is aan de woningen die mogelijk gemaakt worden binnen het ruimtelijk verzorgingsgebied van de woningbouwontwikkeling.



Daarbij zijn de aard en omvang van de ontwikkeling leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen.

Tevens moet op basis van de aard en omvang van het woningbouwplan worden bepaald of er regionale afstemming nodig is.

Indien het plan voorziet in een behoefte en gepland is buiten het bestaand stedelijk gebied, dient te worden gemotiveerd waarom niet binnen bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Daarvan is hier geen sprake aangezien het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied van Elburg ligt, waarbij bestaande stedelijke functies worden verwijderd ten behoeve van de voorziene woningbouw.

Motivering locatie

In de bestaande situatie is sprake van een tankstation midden in een woonwijk. Dit is geen courante functie en vanwege de aanwezigheid van een LPG-vulpunt is dit milieukundig ook niet wenselijk en veilig. Daarom is gezocht naar een passende nieuwe functie in de vorm van woningbouw.

Behoefte

De behoefte naar woningen komt tot uiting in het gemeentelijk woonbeleid. De gemeente Elburg beschikt over de Woonvisie 2020-2025. In deze woonvisie is opgenomen dat tot 2030 810 woningen gerealiseerd moeten worden. Er ligt een enorme opgave. De belangrijkste focus ligt de komende jaren op het op peil krijgen van de woningvoorraad in kwantitatief en kwalitatief opzicht. Dat betekent iets voor de nieuwbouw en voor de ontwikkeling van de bestaande woningvoorraad.

In de nieuwbouw wil de gemeente sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Recent lokaal-regionaal woningbehoefteonderzoek (Woningmarktonderzoek Noord-Veluwe en Zeewolde, 2022) heeft inzicht opgeleverd in de woonwensen van huishoudens en kansrijke segmenten in de woningmarkt. Er is behoefte aan een gedifferentieerd programma, met daarin een aantal belangrijke accenten. Eén daarvan is de categorie Koop goedkoop/betaalbaar: 15-20%. Daarbij staat de gemeente open voor meer variatie: kleinere woningen, met een evenwichtige prijskwaliteitsverhouding. Onderdeel van de opgave is het toevoegen van kwalitatief goede, levensloopbestendige woningen die voor meerdere doelgroepen geschikt zijn (zowel appartementen als grondgebonden, met name nabij voorzieningen).

Aanvullend vindt de gemeente de volgende kwaliteiten van groot belang voor een toekomstgerichte woningvoorraad:

- De gemeente heeft oog voor de toename van kleine huishoudens, waaronder met name alleenstaanden. Daarmee wordt rekening gehouden in het woningbouwprogramma.
- de woningen worden zoveel mogelijk levensloopbestendig gebouwd (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 zet de gemeente waar mogelijk in op transformatie van leegstaand/-komend vastgoed.



In voorliggend initiatief is sprake van een appartementengebouw voor 15 wooneenheden. Hiermee wordt invulling gegeven aan de behoefte van 810 woningen tot 2030. Het gaat om een gedifferentieerd aanbod van woningen, waarbij de focus ligt op het middensegment. Maar ook het goedkope segment heeft een plek in het plan. De meeste woningen hebben een oppervlakte van 65 m² en zijn geschikt voor diverse doelgroepen, ook voor ouderen gezien de ligging ten opzichte van voorzieningen (supermarkt). Het plan vindt in bestaand stedelijk gebied plaats, waardoor sprake is van inbreiding. Op basis van voorgaande is het plan op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking uitvoerbaar.

4.2.5 Conclusie Rijksbeleid

Gezien het vorenstaande wordt geconcludeerd dat dit project in lijn is met nationaal ruimtelijk beleid.

4.3 Provinciaal beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Gelderland

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.

Een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland staat daarbij centraal. Gezond en veilig is 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 is voorbereid zijn op klimaatverandering, zoals hitte, droogte, bosbranden en overstromingen. En, dat is aandacht hebben voor verkeersveiligheid en veilige bedrijvigheid.

Schoon en welvarend is een dynamisch, duurzaam en aantrekkelijk woon-, werk- en ondernemersklimaat, goed bereikbaar en met een goed functionerende arbeidsmarkt en dito kennis- en onderwijsinstellingen. Maar dat is ook: het tegengaan van schadelijke uitstoot, afval en uitputting van grondstoffen. En: het investeren in nieuwe, alternatieve vormen van energie.

De visie geeft zeven ambities voor een duurzaam, verbonden en economisch krachtig Gelderland:

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

De provincie streeft naar ook naar een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen. Ambities vanuit dit streven zijn: Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning.



De provincie gaat, zo stelt de visie, in gesprek met de Gelderse regio's en maken regionale afspraken over een goede balans tussen de vraag en het aanbod van woningen. Het omvormen van bestaande en leegstaande bebouwing heeft de voorkeur voor de aanleg van nieuwe woonlocaties.

Toets aan het plan

Bij de ontwikkeling van het plangebied staan klimaatadaptatie, bereikbaarheid en woon- en leefomgeving centraal staan. Het plangebied ligt in een woonwijk en sluit ruimtelijke en functioneel aan op de (bebouwde) omgeving. Binnen het plangebied wordt groen aangelegd, wat bijdraagt aan de biodiversiteit. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. Voorliggend plan voorziet in inbreiding (sloop en vervangende nieuwbouw), wat aansluit op het provinciale beleid.

4.3.2 Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening Gelderland is vastgesteld op 24 september 2014 door Provinciale Staten en diverse keren geactualiseerd. De provincie geeft per regio aan wat de opgaven voor die regio zijn. Het plangebied valt in de regio Noord-Veluwe. Kenmerkend voor de regio Noord-Veluwe zijn:

- rust en ruimte;
- afwisselend landschap: water, boerenland, steden, dorpen, bos en hei;
- een rijke cultuurhistorie;
- gastvrijheid en mensen die omzien naar elkaar;
- de recreatieve en toeristische sector en zorg;
- goede verbindingen met omliggende regio's.

De regio staat voor de volgende opgaven:

- Economische ontwikkeling is de motor van de regio: versterking van de recreatieve en toeristische sector, innovatie in het bedrijfsleven, vasthouden en versterken van zorgondernemers, een toekomstbestendige agrarische sector.
- Behouden, versterken en benutten van bestaande kwaliteiten: natuur, landschappen, water, gemeenschappen, steden en dorpen.
- Verbinden van leefbaarheid in kernen met natuurgebieden en het waterlandschap.
- Ruimte bieden aan ondernemers om een passend aanbod te ontwikkelen op deze opgaven.

Voor woningbouw zijn er op regionale schaal afspraken met ten minste gemeenten en woningcorporaties over de woningvoorraad. Dit kent haar vertaalslag in de Woonvisie.

Conclusie

Met voorliggende ontwikkeling wordt een inbreidingslocatie binnen bestaand stedelijk gebied bebouwd. Daarnaast wordt vraag-gestuurd ontwikkeld omdat met de realisatie van het appartementengebouw wordt ingespeeld op de huidige behoefte (zie voorgaande paragraaf en de Woonvisie).

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Elburg 2018

De gemeenteraad van Elburg heeft de omgevingsvisie Elburg 2018 op 30 januari 2019 vastgesteld. Het is een lange termijnvisie die gaat over alle terreinen van de fysieke leefomgeving. De volgende vijf hoofdthema's staan hierin centraal:



1. Leefbare dorpen met een actieve, gezonde samenleving;
2. Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit;
3. Vitaal economisch klimaat;
4. Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig;
5. Bereikbaar, nabij en toegankelijk.

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. Het plangebied ligt binnen het deelgebied De Vrijheid en is daarbinnen aangemerkt als woningbouwlocatie. Op de volgende afbeelding is dat weergegeven.

Relatie met initiatief

Op basis van voorliggend plan wordt op de volgende wijze invulling gegeven aan de kernpunten.

Leefbare dorpen met een actieve, gezonde samenleving

De kernpunten voor dit thema zijn:

- Het toekomstbestendig maken van de kwaliteit van bestaande (huur- en koop)woningen door strategische samenwerking.
- Specifiek beleid rondom ouderenhuisvesting realiseren.
- Jongeren binden (en laten terugkeren), onder andere door betaalbare woningen.
- Zelfbewustzijn en zelfredzaamheid stimuleren samen met betrokken partijen, om zo mede de kwaliteit van de zorg te verbeteren.
- Blijven werken aan een aantrekkelijke, gezonde, groene en waterrijke leefomgeving, die uitnodigt tot bewegen.
- Voor iedere kern een passend voorzieningenniveau door concentratie en combinatie van functies, het accommodatiebeleid moet hierop gericht zijn.

In voorliggend plan is sprake van een inbreidingslocatie waarbij op basis van een goede ruimtelijke en functionele inpassing invulling wordt gegeven aan een woningbehoefte. Het plan draagt bij aan het bedienen van diverse doelgroepen. Het saneren van het LPG-vulpunt draagt bij aan het realiseren van een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving.

Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit

De kernpunten voor dit thema zijn:

- 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.



Voorliggend plan draagt hier aan bij door in afstemming met de (bebouwde) omgeving tot kwalitatief goede plannen te komen. De kernpunten ten aanzien van het buitengebied zijn voor dit plan niet van toepassing.

Vitaal economisch klimaat

Dit thema is voor dit plan niet van toepassing.

Duurzaam, energieneutraal en klimaatbestendig

De kernpunten voor dit thema zijn:

- Opgaven rondom energieneutraliteit, klimaatadaptatie, duurzame energieopwekking, energiebesparing en een waterrobuuste leefomgeving in kaart brengen.
- Ecologisering en circulaire economie als belangrijke speerpunten bij nieuwe ontwikkelingen.
- Energie, klimaat, waterrobuustheid en duurzaamheid als onderdeel van het afwegingskader rond initiatieven.
- De gemeente geeft het goede voorbeeld: inspireert, mobiliseert, nodigt uit en faciliteert.

In voorliggend plan is door de sanering van het tankstation per saldo sprake van een duurzame ingreep. De wijze waarop het woningbouwplan wordt uitgevoerd is dat ook. Het gebouw wordt gasloos, er is sprake van zonnepanelen en waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Ook wordt groen in het plangebied ingepast waar dat nu niet het geval is.

Bereikbaar, nabij en toegankelijk

De kernpunten voor dit thema zijn:

- Doorgaand verkeer door de kernen zoveel mogelijk beperken in het belang van een goed woon- en leefklimaat.
- Het fietspadennet optimaliseren en de sociale veiligheid ervan waar nodig verbeteren.
- Aandacht voor de bereikbaarheid van station 't Harde met openbaar vervoer en eventueel per e-bike.
- Doorlopende aandacht voor de ontwikkelingen rondom Vliegveld Lelystad.

Voor dit plan zijn deze kernpunten in mindere mate van belang. Wel sprake van een goede bereikbaarheid van de locatie en is de locatie gelegen in de directe nabijheid van voorzieningen.

Conclusie

Het project is in lijn met de uitgangspunten van de omgevingsvisie. Het plan draagt bij aan een toekomstbestendige en duurzame invulling van een woningbehoefte.

4.4.2 Woonvisie Elburg 2020 - 2025

De gemeenteraad heeft op 28 september 2020 de Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 vastgesteld. De Woonvisie is voor de komende jaren de leidraad bij vraagstukken over de toenemende vraag naar woningen, een krappe woningmarkt en het bouwen van (passende) woningen. De komende 10 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.

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).

Op 17 april 2023 is een addendum op de Woonvisie 2020-2025 vastgesteld door de gemeenteraad. Dit addendum is een concrete vertaling van Regionale Woondeal Noord-Veluwe 2022-2030 d.d. 8 maart 2023 in het geldende gemeentelijk woonbeleid.

In het addendum is het gemeentelijke woningbouwprogramma tot 2030 geactualiseerd naar woningbouw categorieën en prijsklassen, waarbij de volgende verdeling wordt toegepast:

- Sociale huur: 31% van het totale woningbouwprogramma.
- Betaalbare koop: 32% van het totale woningbouwprogramma, onderverdeeld in 15% tot € 265.000 v.o.n. en 17% tot € 355.000 v.o.n.
- Middenhuur (een huurprijs tot € 1000 per maand): 6% van het totale woningbouwprogramma, waarbij geldt dat de realisatie zal aankomen op maatwerk op geschikte locaties.

Vertaling naar het plan

In november 2022 is overeenstemming bereikt tussen de gemeente en de ontwikkelaar van de locatie over het woningbouwprogramma. Daaruit komt de volgende verdeling naar voren:

- 3x sociale huur - maximaal tot de liberalisatiegrens
- 3x betaalbare huur - maximaal tot de middenhuurgrens
- 9x vrij invulbaar - in geval van huur: puntentelling > 187 pt. / prijsrange €340 - € 385k VON

Dit programma is niet overeenkomstig het addendum op de Woonvisie. De gemeenteraad heeft echter op 3 juli 2023 besloten op welke wijze het addendum op de woondeal toepasbaar is bij lopende projecten waar reeds programmatische afspraken waren gemaakt tussen gemeente en ontwikkelaar. In dit besluit van 3 juli 2023 is het project aan de Vrijheidsstraat expliciet benoemd als een project waarbij het college van Burgemeester en Wethouders van Gemeente Elburg een maatwerk oplossing opstelt in samenwerking met de ontwikkelaar. Dat maatwerk vertaalt zich in voorliggend plan.

4.4.3 Welstandsnota

Door de gemeenteraad van Elburg is in oktober 2013 de Welstandsnota gemeente Elburg vastgesteld. Het welstandsbeleid is opgesteld vanuit de overtuiging dat het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving wordt gehandhaafd. Het aanzicht van gebouwen en andere bouwwerken vormt de dagelijkse leefomgeving van de mensen in Elburg.

In de welstandsnota is het grondgebied in verschillende gebieden en categorieën ingedeeld. Voor het gebied gelegen binnen het bestemmingsplan Elburg en Oostendorp, waar voorliggend plangebied



onderdeel van uit maakt, zijn de daarin opgenomen omliggende bebouwing bij de belangrijke hoofd- en wijkontsluitingswegen van belang. Hier is welstandsniveau 2 van toepassing. Het zijn gebieden die vanuit het perspectief van de gehele gemeente gezien geen zware toetsing nodig hebben.

Relatie met initiatief

Het plan in diverse keren met welstand besproken. De welstand is positief over de stedenbouwkundige invulling, materialisatie en detaillering. In het voortraject zijn de volgende op- en aanmerkingen en aandachtspunten meegegeven:

Mooi ontwerp, goede richting, aandachtspunten:

- De voorkeur wordt gegeven aan locatie van de bergingen in het huidige ontwerp t.o.v. verplaatsen naar de hoek van het gebouw aan de Vrijheidsstraat
- Omheining van de buitenruimte op de begane grond en de balkons
- Hoge parkeernorm, kan dit niet wat lager?
- Entree versterken d.m.v. een luifel
- Indeling van de ramen in de gevels op de hoek Vrijheidsstraat/Vackenordestraat
- Rooilijn van het gebouw, zou mooi zijn als deze nog iets terug zouden kunnen komen te liggen in lijn met omgeving
- Verbeelding van natuur inclusieve ingrepen en letterlijke vergroening van het gebouw

Bij de uitwerking van het plan is hier rekening mee gehouden.

Conclusie

Het project voldoet aan de van toepassing zijnde welstandscriteria.

4.5 Conclusie

Het plan voorziet in de sanering van een benzinepomp en de realisatie van een appartementengebouw. Voorliggend project is in lijn met relevant ruimtelijk beleid. In het volgende hoofdstuk wordt het plan getoetst aan relevante ruimtelijke en milieukundige aspecten.



5. Toets aan ruimtelijke en milieukundige aspecten

5.1 Algemeen

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat moet worden ingegaan op de uitvoerbaarheid van het plan. In dat kader dient te kunnen worden aangetoond dat de wijziging van het bestemmingsplan niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Daarbij wordt onder meer het toekomstige gebruik afgezet tegen ruimtelijke en milieukundige omstandigheden ter plaatse en in de omgeving. In dit hoofdstuk vindt deze toets plaats voor aspecten die voor dit bestemmingsplan relevant zijn.

5.2 Mer-beoordeling

Beleidskader

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. De wijziging van het Besluit m.e.r. volgt uit de implementatie van artikel 1, vierde lid, onder a en b, van Richtlijn 2014/52/EU van de Europese Unie. De artikelen 7.16 tot en met 7.20a van de Wet milieubeheer (Wm) zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing, waarbij het niet uitmaakt of het een activiteit betreft boven of onder de D-drempel.

In het gewijzigde Besluit m.e.r. is de procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling beschreven. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, dienen de volgende stappen genomen te worden.

1. De initiatiefnemer stelt een aanmeldnotitie op.
2. Het bevoegd gezag neemt binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit.
3. De initiatiefnemer voegt het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Het besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning heeft betrekking op activiteiten die voorkomen op de D-lijst (D11.2: de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen) uit het Besluit m.e.r. Voor deze activiteit zijn drempelwaarden opgenomen voor de omvang van het stedelijke ontwikkelingsproject. Deze drempelwaarden betreffen stedelijke ontwikkelingsprojecten met een omvang van:

- een oppervlakte van 100 hectare of meer,
- een aaneengesloten gebied dat 2.000 of meer woningen omvat of
- een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

De oppervlakte van de voorgenomen activiteit blijft onder de drempelwaarden van 100 hectare en het bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m². De voorgenomen activiteit voorziet niet in het bouwen van meer dan 2.000 woningen.

De kenmerken van het project zijn in hoofdstuk 3 beschreven. De effecten van het woningbouwplan op de omgeving zijn gezien de functie beperkt. Gezien de schaal en aard van de ontwikkeling kan gesteld worden dat ook de effecten van het verkeer en de bijbehorende emissies ten gevolge daarvan verwaarloosbaar zijn. Er treden daarmee geen effecten op kwetsbare gebieden op. Van cumulatie met andere projecten is geen sprake. Het gaat om op een op zichzelf staande ontwikkeling. In aanvulling op



het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten in beeld gebracht in dit hoofdstuk. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldingsnotitie in het kader van het Besluit milieueffectrapportage.

Conclusie

De voorgenomen activiteit blijft onder de genoemde drempelwaarden voor stedelijke ontwikkelingsprojecten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r. Er zijn geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en daarom hoeft geen milieueffectrapport te worden opgesteld.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Archeologie

Kader

In de Erfgoedwet stellen Rijk en provincie dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens volwaardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Daarnaast dient aangetoond te worden dat het voorziene project geen afbreuk doet aan bestaande cultuurhistorische waarden.

Analyse

Het plangebied kent de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. De voor Waarde – Archeologie 2 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. Indien uit het rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning.

Ten behoeve van voorliggend project heeft een archeologisch bureauonderzoek plaatsgevonden zodat meer inzicht wordt verkregen in de bodemopbouw en archeologische verwachting van het plangebied, en of aanvullend onderzoek noodzakelijk zal zijn. Het onderzoeksrapport is als bijlage 1 opgenomen. De uitkomsten van het onderzoek zijn als volgt.

Het plangebied is vermoedelijk gelegen op de overgang van poldervaaggronden naar veldpodzolgronden. Het is hiermee relatief laaggelegen, zeker in vergelijking tot de verder oostelijk gelegen dekzandruggen. Dit zal het plangebied in de periode voor de Late Middeleeuwen minder geschikt hebben gemaakt voor bewoning. Voor historische perioden kan aan de hand van kaartmateriaal worden bepaald waar bewoning te verwachten is. Op historisch kaartmateriaal is de omgeving van het plangebied echter steeds onbewoond. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de archeologische verwachting van het plangebied laag is.



Bij de aanleg van het huidige tankstation is bovendien waarschijnlijk meer dan 1,5 m -mv. ontgraven. Dit wordt gestaafd door het door Mateboer uitgevoerde milieukundige onderzoek, waarbij is gebleken dat het plangebied tot een diepte van ten minste 2 m -mv. verstoord is. Gezien de maximale ontgravingsdiepte van 1,5 m -mv voor de geplande werkzaamheden wordt niet verwacht dat de archeologie verstoord wordt.

Wegens de tijdens het milieukundige onderzoek aangetoonde verstoringen wordt geadviseerd om het plangebied vrij te geven. Hierbij is aangetoond dat het plangebied tot minstens 2,0 m -mv. verstoord is. Wegens de maximale diepte van de werkzaamheden van 1,5 m -mv. worden geen archeologische waarden bedreigd. Op basis van voorgaand advies heeft de bevoegde overheid, de gemeente Elburg, op advies van de regioarcheoloog besloten het plangebied vrij te geven en de archeologische dubbelbestemming van het plangebied te halen.

5.3.2 Monumentenzorg

Naast een toets aan archeologie dient in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen ook een beschrijving te worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en/of monumenten rekening is gehouden.

Binnen het plan is echter geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of van monumenten. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stadsgezicht. Het aspect 'cultuurhistorie' is zodoende niet van invloed op voorliggend plan.

Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor onderliggend bouwplan.

5.4 Flora en fauna

Kader

Sinds 1 januari 2017 is de bescherming van gebieden, soorten en houtopstanden geregeld in de Wet natuurbescherming. Op het gebied van gebiedsbescherming regelt de wet de bescherming van zes verschillende soorten natuurgebieden: het natuurnetwerk Nederland, bijzondere provinciale natuurgebieden, bijzondere provinciale landschappen, nationale parken, bijzondere nationale natuurgebieden en Natura 2000-gebieden. Bij activiteiten of ontwikkelingen die kunnen leiden tot negatieve effecten op instandhoudingsdoelen voor een van deze gebieden, moet een vergunning worden aangevraagd.

Analyse

Voorafgaand aan de uitvoering van de plannen dient te worden onderzocht of binnen en in de nabijheid van het plangebied streng beschermde plant- en diersoorten en/of natuurgebieden aanwezig zijn en of deze worden aangetast. Deze eerste stap om de aanwezigheid van beschermde soorten en/of gebieden te bepalen, is het uitvoeren van een quickscan flora en fauna. De quickscan is als bijlage 2 opgenomen.

In het onderzoek is zowel naar soortenbescherming als naar gebiedsbescherming gekeken. Uit het onderzoek ten aanzien van soortenbescherming blijkt dat de plannen niet leiden tot negatieve effecten op vaste, jaarrond beschermde soorten. Nader onderzoek naar of het nemen van



mitigerende/compenserende maatregelen voor beschermde vaatplanten, amfibieën, reptielen, vissen, ongewervelden en andere soortgroepen is niet nodig.

Ten aanzien van gebiedsbescherming wordt de conclusie getrokken dat de voorgenomen ontwikkeling niet leidt tot effecten op doelstellingen of kernkwaliteiten van beschermde natuurgebieden (Natura2000 en Natuurnetwerk Nederland).

In het kader van voorliggend plan heeft een stikstofberekening plaatsgevonden om te bepalen of het plan in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase leidt tot een toename van stikstofdepositie op natuurgebieden. Het onderzoek is als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase geen toename is van stikstofdepositie.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van de aspecten soortenbescherming en gebiedsbescherming uitvoerbaar.

5.5 Bodem

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet aangetoond worden dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het beoogde gebruik. Dit is geregeld in de Wet bodembescherming. Ontwikkelingen kunnen pas plaatsvinden als de bodem waarop deze ontwikkelingen plaatsvinden geschikt is of geschikt gemaakt zijn voor het beoogde gebruik, in voorliggend geval voor de functie 'wonen'.

Analyse

In het kader van voorliggend plan zijn een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN 5740 en een nader bodemonderzoek NTA 5755 uitgevoerd. De resultaten zijn als bijlage 4 van deze toelichting opgenomen. De uitkomsten van de onderzoeken zijn als volgt.

Aanleiding en doel onderzoek

Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het verkrijgen van inzicht in de actuele milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater. De aanleiding voor het nader bodemonderzoek betreft de aangetoonde verontreiniging met PAK in de grond tijdens het verkennend bodemonderzoek. Doel van het nader bodemonderzoek is het bepalen van de ernst, omvang en spoedeisendheid van saneren van de verontreiniging.

Resultaten onderzoek

De kwaliteit van de bodem ter plaatse van de locatie Vrijheidsstraat 20 te Elburg is met behulp van het verkennend en nader bodemonderzoek voldoende vastgesteld. Ter plaatse van de onderzoekslocatie is bij boring D05 een interventiewaarde overschrijding met PAK aangetoond. De PAK verontreiniging is inmiddels gesaneerd tot de terug saneerwaarde klasse wonen. De brandstoftanks zijn eveneens verwijderd. Ter plaatse van de rest van de onderzoekslocatie zijn achtergrondwaarde overschrijdingen met zware metalen, PAK en minerale olie in de grond aangetoond. In het grondwater is een streefwaarde overschrijding met barium aangetoond.

De gehalten aan zware metalen en PAK in de grond zijn te relateren aan de bijmengingen met baksteen en asfalt ter plaatse. De herkomst van het gehalte aan minerale olie in grond is niet bekend. De



concentratie barium in het grondwater betreft vermoedelijk een van nature verhoogde achtergrondwaarde.

De omvang van de interventiewaarde overschrijding met PAK in de grond ter plaatse van boring D05 (zie rapportage) is voldoende vastgesteld. De verontreiniging is zowel in het horizontale als het verticale vlak in beeld gebracht tijdens het nader bodemonderzoek. Het hoogst gemeten gehalte aan PAK in de grond is 110 mg/kg ds (gestandaardiseerd gemeten gehalte) ter plaatse van boring D05.

De totale omvang van de interventiewaarde overschrijding met PAK in de grond wordt geschat op circa 13 kubieke meters bodemvolume (circa 22 m² oppervlakte, traject: 0,4 – 1,0 m –mv.). In bijlage 7 van het bodemonderzoek is een overzichtstekening bijgevoegd met de verontreinigingscontour.

Er is hier sprake van een immobiele bodemverontreiniging vermoedelijk veroorzaakt vóór 1 januari 1987. Hiervoor is het omvangcriterium van de Wet bodembescherming (Wbb) van toepassing ter bepaling van de ernst en saneringsnoodzaak. In onderhavig geval kan worden aangegeven dat ter plaatse geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging¹ met PAK in de grond (traject: 0,4 – 1,0 m –mv.). Conform de Wet Bodembescherming is aldus geen sprake van een saneringsnoodzaak.

Aanbevelingen

Ter plaatse van boring D05 is een interventiewaarde overschrijding met PAK aangetoond in de ondergrond. Er geldt voor deze verontreiniging geen saneringsnoodzaak. Echter wanneer er tijdens hertontwikkeling graafwerkzaamheden in de verontreinigde grond plaats vinden dient een plan van aanpak ingediend te worden bij de gemeente Elburg. De werkzaamheden in de verontreinigde grond moeten uitgevoerd worden door een SIKB BRL 7000 gecertificeerd bedrijf. Tevens dienen de werkzaamheden milieukundig begeleid te worden door een SIKB BRL 6000 gecertificeerd bedrijf.

Voor wat betreft de overschrijdingen van de achtergrondwaarde/streefwaarde in de grond en in het grondwater ter plaatse van het overige terrein zijn er, ten aanzien van de kwaliteit van de bodem, op basis van de Wet Bodembescherming geen aanvullende maatregelen noodzakelijk.

Conclusie

Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er geen belemmering voor het toekomstige gebruik van de locatie.

5.6 Geluid

Kader

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai. De Wet geluidhinder en de Luchtvaartwet kennen grenswaarden voor geluid. Bepaalde geluidgevoelige objecten mogen alleen worden toegelaten als zij geen ontoelaatbare geluidsbelasting ondervinden. Daartoe moeten op grond van artikel 3.3.1 Besluit ruimtelijke ordening zones in het bestemmingsplan worden opgenomen rond geluidsbronnen. Het bestemmingsplan moet de ligging en de afmetingen van woningen en andere geluidgevoelige gebouwen en van geluidgevoelige terreinen gelegen binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder aangeven. Als een bepaalde bestemming en/of een bepaalde



geluidsbron niet in de Wet geluidhinder of Luchtvaartwet is geregeld, moet in het kader van de goede ruimtelijke ordening toch een akoestische afweging gemaakt worden.

Analyse

Het bouwplan ligt binnen de invloedssfeer van wegen en van bedrijven (een supermarkt). Daarom heeft in het kader van voorliggend bestemmingsplan onderzoek plaatsgevonden naar de invloed van wegverkeerslawaaï (zie bijlage 5 voor het onderzoek) en industrielawaai (zie bijlage 6 van het onderzoek). In deze paragraaf worden de resultaten van dit onderzoek weergegeven. Het advies van de omgevingsdienst wordt nog verwerkt in het onderzoeksrapport.

Wegverkeerslawaaï

De doelstelling van het uitgevoerde onderzoek naar wegverkeerslawaaï heeft tot doel om de invloed van de geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer uit de directe omgeving van het plangebied op het voorziene bouwplan te bepalen.

Uit het onderzoek komt naar voren dat de te verwachten geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de gevels van de in de directe omgeving van het plangebied geprojecteerde als gevolg van gezoneerde wegen, minder dan 48 dB bedraagt. Wegverkeerslawaaï vormt zodoende op basis van de Wet geluidhinder geen belemmering voor het bouwplan.

Voor een goede ruimtelijke inpassing [beoordeling van een goed woon- en leefklimaat] van de appartementen in haar directe omgeving, zijn tevens de niet-zone plichtige wegen [30 km/uur wegen] in het akoestisch onderzoek mee beschouwd. De optredende geluidsbelastingen als gevolg van deze erf ontsluitende wegen behoeven volgens de Wet geluidhinder niet te worden getoetst aan de gestelde grenswaarde, maar zouden wel kunnen leiden tot geluidoverlast. Met name als gevolg van het verkeer met een relatief lage snelheid en over elementen verharde wegen.

Om na te kunnen gaan of er als gevolg van het wegverkeer over alle in de directe omgeving van het plangebied aanwezige wegen, sprake is van een goed woon- en leefklimaat, zijn de optredende geluidbelastingen afkomstig van de niet-gezoneerde wegen eveneens in kaart gebracht. De gecumuleerde geluidbelasting afkomstig van alle niet-gezoneerde wegen gezamenlijk bedraagt, gebruik makend van de aftrek van 5 dB als gevolg van de stiller worden de voertuigen, maximaal 53 dB. Het wegverkeer over de Vrijheidsstraat en de Vackenordestraat verzorgt hierbij het leeuwendeel van deze optredende geluidbelasting.

Omdat er geen sprake is van een overschrijding van de grenswaarde van 48 dB als gevolg van een zoneplichtige weg, kan er geen hogere grenswaarde worden vastgesteld.

Omdat er wel sprake is van een overschrijding van de fictieve grenswaarde van 48 dB als gevolg van het optredende geluidniveau afkomstig van de niet-zoneplichtige wegen (30 km/u-wegen), is het overigens wel raadzaam om bij een overschrijding van de fictieve grenswaarde van 48 dB aan de in het gemeentelijke beleid omschreven voorwaarden met betrekking tot het hebben van een geluidluwe zijde per wooneenheid te voldoen. Hieraan kan in de onderhavige situatie worden voldaan.

Indien de optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde appartementen niet tot de fictieve voorkeurswaarde van 48 dB kunnen worden verlaagd, zoals in het onderhavige geval, dan dient bij de aanvraag Omgevingsvergunning een aanvullend akoestisch onderzoek naar de



geluidwerende kwaliteit van de gevels toe te worden gevoegd. Hierbij dient te worden aangetoond dat de karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ van de uitwendige scheidingsconstructies ter plaatse van geluidsgevoelige ruimten voldoet aan de hiervoor gestelde grenswaarden overeenkomstig het gestelde in het Bouwbesluit.

Omdat er tevens sprake is van een supermark in de directe nabijheid van het plangebied, dient voor de vaststelling van de daadwerkelijk optredende geluidbelastingen op de gevels van de geprojecteerde woonbestemmingen, naast het geluid afkomstig van het wegverkeer tevens de optredende geluidbelastingen van deze supermarkt te worden beschouwd. Hiervoor is een berekening uitgevoerd waarbij de gecumuleerde optredende geluidbelastingen afkomstig van zowel het wegverkeer als afkomstig van de in de directe nabijheid hiervan gelegen supermarkt worden gecumuleerd.

Omdat het toepassen van bronmaatregelen en van effectieve overdrachtsmaatregelen op praktische, verkeerskundige en/of financiële bezwaren stuit, wordt voorgesteld om middels het aanbrengen van geluidwerende voorzieningen aan de schilconstructie van het appartementencomplex, een binnenniveau van 33 dB te realiseren. Een en ander zoals vermeld in afd. 3.1 van het Bouwbesluit. De karakteristieke geluidswering $G_{a,k}$ dient in alle situaties echter ten minste 20 dB te bedragen.

Industrielawaai

De doelstelling van het uitgevoerde onderzoek naar Industrielawaai heeft tot doel om de invloed van de geluidbelasting afkomstig van de supermarkt naast het plangebied op het voorziene bouwplan te bepalen. Dit gebaseerd op het gestelde in het Activiteitenbesluit.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de representatieve situatie van de supermarkt en een worst case scenario. In de regel worden de in het aan de Omgevingsvergunning ten grondslag gelegen akoestische onderzoek van de supermarkt als uitgangspunt aangehouden om de mogelijke belemmeringen in kaart te kunnen brengen. Omdat dit akoestische onderzoek bij de gemeente niet aanwezig bleek te zijn, is er in overleg voor gekozen om deze worst-case vast te stellen op basis van ervaringscijfers.

De bevindingen van het op de uitgewerkte representatieve bedrijfssituatie afgestemde onderzoek, zijn onderstaand weergegeven.

Op geen van de in het onderzoek opgenomen beoordelingspunten vindt overschrijding van de gestelde grenswaarden voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau in het kader van het Activiteitenbesluit plaats.

In de praktijk blijken overschrijdingen van de maximale geluidsniveaus door laad- en losactiviteiten gedurende de dagperiode in het algemeen niet tot hinder te leiden en hoeven daarom conform het Activiteitenbesluit niet beoordeeld te worden. Dit geldt echter niet voor de avondperiode. In deze periode wordt de maximale grenswaarde, met name ter plaatse van de naar de supermarkt gerichte kopgevel, echter wel overschreden. Deze overschrijding bedraagt gebaseerd op de worst-case situatie maximaal 2 dB(A) en is met name het gevolg van dichtslaande autoportieren.

Uit de uitgewerkte berekeningen blijkt dat er op geen van de in het onderzoek opgenomen beoordelingspunten een overschrijding van de gestelde grenswaarden met betrekking tot de ruimtelijke inpassing voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau plaats vindt.



De maximale geluidsniveaus veroorzaakt door de laad- en losactiviteiten in de dagperiode, zijn uitgesloten van de beoordeling in het kader van het Activiteitenbesluit. De als gevolg van het laden en lossen optredende maximale geluidbelastingen in de dagperiode dienen echter wel te worden beschouwd in het kader van een goede ruimtelijke inpassing van de geprojecteerde appartementen in haar directe omgeving. De optredende maximale geluidbelasting overschrijdt in de avondperiode ter plaatse van de kopgevel van het appartementencomplex (TP006) de grenswaarde van 70 dB(A). Deze wordt met name veroorzaakt door dichtslaande portieren van bezoekers aan de supermarkt. In de nachtperiode is er geen sprake van een overschrijding van de gestelde grenswaarde.

Omdat het toetsingskader in het vastgestelde Gemeentelijke beleid, overeenkomt met de grenswaarde overeenkomstig het gestelde in het Activiteitenbesluit, wordt voor de toetsing hiervan verwezen naar het vorenstaande.

Door de naar de supermarkt gerichte kopgevel van het geprojecteerde appartementencomplex, in de directe nabijheid van de parkeerplaatsen tegen de voorgevel van de supermarkt, uit te voeren als 'Dove gevel', kan de genoemde overschrijding met betrekking tot het maximale geluid afkomstig van dichtslaande portieren worden opgeheven. Hierdoor kan zowel in het kader van het Activiteitenbesluit als bij de Ruimtelijke inpassing van het geprojecteerde appartementencomplex gebaseerd op het gebiedstype 'Gemengd gebied', worden voldaan aan de gestelde grenswaarden.

Conclusie

Het plan is op basis van het aspect 'geluid' uitvoerbaar indien een dove gevel wordt gerealiseerd aan de zijde van het appartementengebouw die gekeerd is richting de supermarkt. In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen op basis waarvan het realiseren van deze dove gevel geborgd is.

5.7 Water

Kader

Sinds 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets verplicht. Het doel van de watertoets is waterbelangen evenwichtig mee te nemen in het planvormingsproces van Rijk, Provincies en gemeenten. Hiermee wordt een veilig, gezond en duurzaam watersysteem nagestreefd. De toets omvat het gehele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van de in ruimtelijke plannen voorkomende waterhuishoudkundige aspecten. Via de digitale watertoets is beoordeeld of en welke waterbelangen voor het plan relevant zijn.

Analyse

In het kader van onderliggend initiatief heeft een digitale watertoets plaatsgevonden. Deze is als bijlage 7 opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat voor het plan een korte procedure wordt doorlopen omdat er geen waterschapsbelangen worden geraakt.

In het plangebied liggen geen belangrijke oppervlaktewateren (zogenaamde primaire of A-watgangen), waterkeringen of gebieden die zijn aangewezen voor regionale waterberging. Dit betekent dat dit plan geen essentiële waterbelangen raakt. Op basis daarvan wordt door het waterschap voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.



Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebied specifieke aandachtspunten voor water.

Algemene aandachtspunten

Vasthouden - bergen - 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 tegengegaan 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 of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Het waterschap vraagt de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

Tot slot

Eventueel benodigde vergunningen worden niet binnen de watertoets procedure of met deze Digitale Watertoets geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden. Een watervergunning van het waterschap is bijvoorbeeld nodig voor het dempen en/of vergraven van watergangen, het lozen van water op oppervlaktewater en het onttrekken van grondwater.

Beleids- en beheerplan Water en Riolering

De gemeente Elburg beschikt over eigen beleid ten aanzien van de opvang en verwerking van hemelwater en de aansluiting op de riolering. Daarbij is specifiek aandacht voor binnenstedelijke ontwikkelingen. De gemeente Elburg houdt bij (her)ontwikkelingen rekening met de toekomst, door nieuwbouw(wijken) klimaatbestendig te bouwen.

Om de kans op wateroverlast tijdens extreme neerslag en/of natte perioden te reduceren, sluit de gemeente Elburg zich wat betreft waterberging bij nieuwbouw aan bij het beleid van Waterschap Vallei en Veluwe. Concreet betekent dat het realiseren van een waterberging met een inhoud van 60 mm voor elke vierkante meter verharde oppervlak. Met deze eis werkt de gemeente toe naar een klimaatbestendige (her)inrichting van onze kernen met genoeg ruimte voor de berging en infiltratie van (hemel)water.



Door een klimaatbestendige inrichting wordt voorkomen dat water panden instroomt. Dat wordt geborgd door bij (her)ontwikkeling een minimum bouwpeil voor te schrijven: tenminste 20 cm boven straatpeil. Dit voorkomt waterschade bij hevige neerslag.

Ten aanzien van de riolering wordt als uitgangspunt gehanteerd dat wordt aangesloten bij het aanwezige stelsel. In overleg met de gemeente wordt bepaald op welke wijze de aansluiting op het riool plaatsvindt.

Conclusie

In voorliggend plan wordt bij de uitwerking rekening gehouden met de bergingseisen die de gemeente stelt, bijvoorbeeld door regenwater op eigen terrein te infiltreren door gebruik te maken van waterdoorlatende materialen. Dit door een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van dit bestemmingsplan waarmee is geborgd dat voldoende water wordt gecompenseerd. De gemeente wordt betrokken bij de wijze waarop hier praktisch invulling aan wordt gegeven. Op deze wijze is het plan op basis van het aspect water uitvoerbaar.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Kader

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving van een beoogde ontwikkeling worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat hierbij om interne en externe werking. Voor de beoordeling is gebruik gemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de maximale afstand die we gebruiken als richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast. Wanneer het plangebied en omgeving getypeerd kunnen worden als 'gemengd gebied' bedragen de hindercontouren minder. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied als: *'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.'*

Analyse

Met voorliggend project wordt een woongebouw gerealiseerd in afwijking van het bestemmingsplan. Het project zelf voorziet daarmee in een functie die op basis van het bestemmingsplan niet mogelijk is. Het plan mag omliggende functies of bedrijven niet in de bedrijfsvoering beperken. Andersom geldt dat de bewoners van de nieuwe woningen beschermd moeten worden tegen milieukundige invloeden van omliggende functies.

In dit plan is voor het zoekgebied uitgegaan van een rustige woonwijk omdat er voornamelijk sprake is van de functie wonen. Er zijn enkele bedrijven op zeer korte afstand van de woningen maar dit betekent niet dat hier geen sprake is van een rustig woonwijk. Binnen het onderzoeksgebied zijn de volgende bedrijven gelegen:



Adres en Bedrijfsnaam	SBI CODE 2008 met bedrijfsactiviteiten	Planologische bestemming	Milieuzone	Afstand tot initiatief	Belemmering
Vrijheidsstraat 18 ALDI supermarkt	SBI: 471	Detailhandel, supermarkt	Cat 1: 10 m voor geluid	0 meter	Ja
Vrijheidsstraat 9 Wentzel Schoenen en podologie	SBI: 47 Schoenenwinkel en podoloog	Gemengd - Detailhandel, dienstverlening en wonen	Cat. 1 10 m voor geluid	>70 meter	Nee
Vackenordestraat 72 Spiderbuster Nederland B.V.	SBI: 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m/ 82	Dienstverlening	Cat. 1 10 m voor geluid	ca. 11 meter	Nee
Vrijheidsstraat 11 Bakker Docter	SBI:4724 Bakkerij	Gemengd - Detailhandel, dienstverlening en wonen	Cat. 1 10 m voor geluid, stof, geur en EV	ca. 70 meter	Nee
Vrijheidstraat 12 Kapsalon Haarfijn	SBI: 9602 Kapper	Gemengd - Detailhandel, Dienstverlening en wonen	Cat. 1 10 m voor geluid	ca. 60 meter	Nee

Vrijheidsstraat 18 (Aldi)

Aan de Vrijheidsstraat 18 is er een ALDI supermarkt gevestigd (SBI code 471). De supermarkt is passend binnen de bestemming "Detailhandel met specifieke aanduiding supermarkt ". De afstand vanaf deze bestemming tot aan de voorgenomen planlocatie de realisatie van 15 appartementen is 0 meter. Hiermee wordt niet voldaan aan deze richtafstand. In het akoestisch onderzoek, uitgevoerd door Ancoor (onderzoek industrielawaai, bijlage 6) wordt ingegaan op het toepassen van een dove gevel aan de kopgevel van het appartementengebouw. Door het toepassen van bovengenoemde maatregel kan een goed woon- en leefklimaat geborgd worden, zie paragraaf 5.6 Geluid. Door te zorgen voor een dove gevel aan de appartementengebouw is er geen belemmering meer voor de Aldi supermarkt. Daarnaast is de Aldi ook nu al belemmerd in zijn uitbreidingsmogelijkheden door de aanwezige woningen op zeer korte afstand.

Vackenordestraat 72 (Spiderbuster)

Aan de Vackenordestraat 72 is het bedrijf Spiderbuster Nederland B.V. gevestigd. Dit betreft een schoonmaakbedrijf specifiek voor het verwijderen en verwijderd houden van spinnen en spinnenwebben bij particulier en bedrijfsgebouwen. Het perceel waar dit bedrijf op gevestigd is, is bestemd voor dienstverlening zonder nadere categorie aanduiding. De verwachte bedrijfsactiviteiten zijn voornamelijk kantoorruimtes, beperkte opslag van materialen. Hierbij zijn er voornamelijk verkeersbewegingen van bestelbusjes van en naar het bedrijf. Omdat hiervoor geen specifieke SBI-code aan te koppelen is op basis van de VNG richtafstandenlijst, moet er gekeken worden naar een SBI-code die qua activiteit en belasting vergelijkbaar is. Vergelijkbare categorieën zijn : "Persoonlijke dienstverlening n.e.g. (SBI-code 9609, milieucategorie 1) , "Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren) (SBI-code 941, 942, milieucategorie 1) , "Zakelijke dienstverlening kantoren (SBI-code 63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82, milieucategorie 1).Dit bedrijf is gelegen op meer dan 11 meter van het appartementengebouw en wordt hiermee voldaan aan de richtafstanden. Daarnaast zullen de bedrijfsactiviteiten voornamelijk plaatsvinden overdag en door de weeks waardoor er nagenoeg geen



overlast plaatsvindt in de avond en in het weekend. Hierdoor kan verwacht worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Voor wat betreft het belemmeren van het bedrijf in zijn bedrijfsactiviteiten is het bedrijf al beperkt door de omliggende woningen naast het gebouw.

Conclusie

Er is sprake van een rustige woonwijk. Door het toepassen van een dove gevel aan de kop van het appartementencomplex zoals is weergegeven in het akoestisch onderzoek kan een goed woon- en leefklimaat geborgd worden en zullen de appartementen niet de Aldi beperken in zijn bedrijfsactiviteiten. Het realiseren van een dove gevel is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Ook zullen de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsactiviteiten en uitbreidingsmogelijkheden beperkt worden.

5.9 Externe veiligheid

Kader

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 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).
- Het vervoer van gevaarlijke stoffen per buisleiding is geregeld in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

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

Analyse

In het kader van onderliggend ontwikkeling is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat zich in de directe omgeving van het plangebied geen bedrijven, instellingen, leidingen of transportroutes bevinden die vanuit het oogpunt van externe veiligheid van invloed zijn op het plangebied. Sterker,



het plan heeft er voor gezorgd dat het LPG-vulpunt is gesaneerd en voorziet daardoor in een verbetering van het woon- en leefklimaat. Het plan voorziet ook niet in activiteiten die in het kader van externe veiligheid enig effect op de omgeving kunnen hebben.

Conclusie

Het voorziene bouwplan is op basis van het aspect 'externe veiligheid' uitvoerbaar.

5.10 Luchtkwaliteit

Kader

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 onder meer 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);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit 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. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Analyse

Het project betreft de realisatie van een woongebouw met 15 wooneenheden. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. Er is echter geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit. Ten behoeve van het plan vinden geen extra verkeerbewegingen plaats en worden ook geen bedrijfsactiviteiten uitgevoerd die invloed hebben op de luchtkwaliteit.



Conclusie

Het plan draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het plan is op basis van het aspect 'luchtkwaliteit' uitvoerbaar.

5.11 Verkeer en parkeren

Kader

In het kader van ruimtelijke plannen dient te worden aangetoond dat het plan niet leidt tot ongewenste situaties ten aanzien van verkeer en parkeren. Voor de berekening van de parkeeropgave volgens de normen van de gemeente Elburg wordt de Parkeernota voor de gemeenten Elburg, Hattem, Nunspeet en Oldebroek uit 2014 gehanteerd.

Analyse

Parkeeropgave

In het kader van voorliggend plan is door Mobycon de parkeeropgave in beeld gebracht. Als bijlage 8 is een memo met een onderbouwing opgenomen. De belangrijkste resultaten van het onderzoek zijn in deze paragraaf verwerkt. De gemeentelijke parkeernota is gebaseerd op de maximale parkeerkencijfers van het CROW, maakt geen onderscheid geografische ligging (alles is schil centrum) en voor de stedelijkheidsgraad wordt 'weinig stedelijk' gehanteerd. Bij iedere parkeernorm geldt een aandeel van 0,3 parkeerplaatsen voor bezoekers. Hieronder is de parkeervraag voor het voorziene ruimtelijke programma weergegeven.

Functie programma	Functie Parkeernota	Parkeernorm	Aantal	Parkeervraag
65 m2 appartement	Koop, etage, goedkoop	1,5	10	15
80 m2 appartement	Koop, etage, midden	1,8	4	7
100+ m2 appartement	Koop, etage, duur	2,0	1	2
Bezoekers		0,3	15	5
Totaal				29

De totale parkeervraag bedraagt 29 parkeerplaatsen voor auto's. Conform de Parkeernota kan er echter nog rekening worden gehouden met de aanwezigheidspercentages van bewoners en bezoekers. Voor de berekening van de parkeervraag worden de aanwezigheidspercentages uit CROW-publicatie 381 (Toekomstbestendig parkeren) gebruikt. De volgende tabel laat de aanwezigheidspercentages met daaronder de parkeervraag per moment zien. Op het maatgevende moment (werkdagavond) is de parkeervraag 26 parkeerplaatsen, zie onderstaande tabel.

Functie	Werkdag-ochtend	Werkdag-middag	Werkdag-avond	Werkdag-nacht	Koop-avond	Zaterdag-middag	Zaterdag-avond	Zondag-middag
65 m2 appartement	50% 8	50% 8	90% 14	100% 15	80% 12	60% 9	80% 12	70% 11
80 m2 appartement	50% 4	50% 4	90% 6	100% 7	80% 6	60% 4	80% 6	70% 5
100+ m2 appartement	50% 1	50% 1	90% 2	100% 2	80% 2	60% 1	80% 2	70% 1
Bezoekers	10% 0	20% 1	80% 4	0% 0	70% 3	60% 3	100% 5	70% 3
Totaal	13	13	26	25	23	18	24	21



Invulling parkeeropgave

De parkeeropgave bedraagt 26 parkeerplaatsen tijdens het maatgevende moment. Als onderdeel van de ontwikkeling worden er 17 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd, er is dus op eigen terrein een tekort van 9 parkeerplaatsen.

De gemeente biedt de mogelijkheid om eventuele restcapaciteit op straat te gebruiken tegen een afkoopsom van €3.019,07 per parkeerplaats. Dit geld wordt gestort in een parkeerfonds waarmee de gemeente mobiliteitsmaatregelen zoals het aanleggen van extra parkeercapaciteit kan financieren. Hiervoor moet volgens de Parkeernota doormiddel van een parkeerdrukonderzoek worden aangetoond wat de restcapaciteit binnen 100 meter is om de resterende parkeeropgave tot een maximale parkeerdruk van 85% mee in te vullen. In overleg met de gemeente is aangewezen welke parkeercapaciteit wel kan worden gebruikt en welke niet.

Binnen de parkeercapaciteit die de gemeente acceptabel acht om te gebruiken, geldt (afhankelijk van het moment op de dag) een restcapaciteit van tussen de 48 en 82 parkeerplaatsen tot de maximale parkeerdruk van 85% is bereikt. Er is dus op alle momenten voldoende restcapaciteit om de resterende parkeervraag op te vangen. Dit resulteert in een afkoopsom van $9 * €3.019,07 = €27.171,63$. Hiermee wordt voldaan aan de parkeeropgave conform het beleid van de gemeente.

Verkeer

Het plangebied is voor zowel langzaamverkeer als voor gemotoriseerd verkeer goed bereikbaar. In de oorspronkelijke situatie was dat zo en ook in de nieuwe situatie is dat het geval. De ontsluiting van de parkeerplaatsen op eigen terrein bevindt zich aan de zijde van de Enkstraat. Gezien de beperkte hoeveelheid verkeer kan de verkeersafwikkeling eenvoudig via de bestaande wegenstructuur plaatsvinden zonder dat dit tot een onevenredige toename van de verkeersdruk leidt.

Conclusie

Het plan is op basis van de aspecten 'verkeer en parkeren' uitvoerbaar.

5.12 Conclusie

In voorgaande paragrafen is het voorziene woningbouwplan getoetst aan ruimtelijke en milieukundige aspecten. Op basis van de analyse van ruimtelijke en milieukundige aspecten is aangetoond dat het bestemmingsplan uitvoerbaar is.



6. Maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid

6.1 Algemeen

Conform artikel 3.1.6 van het Bro dient bij de voorbereiding van een ruimtelijke procedure onderzoek te worden ingesteld naar de uitvoerbaarheid van het plan. Bij de uitvoering van een plan kan in zijn algemeenheid onderscheid worden gemaakt tussen de maatschappelijke uitvoerbaarheid en de economische uitvoerbaarheid. Bij maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom hoe de verwezenlijking door de maatschappij (overheid en burgers samen) wordt gedragen. Bij het tweede gaat het om de kosten en andere economische aspecten die met de verwezenlijking van het plan samenhangen. Tevens is in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geregeld dat in het kader van een ruimtelijk plan voor bepaalde bouwplannen de grondexploitatieregeling van toepassing is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de participatie heeft de ontwikkelende partij de omwonenden van het plangebied tijdens een bewonersavond op de hoogte gebracht van het plan. Omwonenden hebben de kans gekregen vragen te stellen over het plan. Het participatieverslag is als bijlage 9 van deze toelichting opgenomen.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

Onderliggend initiatief wordt uitgevoerd op risico van een commerciële partij. Alle kosten die verbonden zijn aan de uitvoering van het initiatief zijn voor rekening van deze initiatiefnemer. Hierover zijn tussen de initiatiefnemer en de gemeente (in navolging van in het kader van hoofdstuk 6 Wro en Bro) afspraken gemaakt in de vorm van een exploitatieovereenkomst.



7. Toelichting op de regels

7.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de bestaande situatie, de voorziene situatie en het relevante beleid en de milieu- en omgevingsaspecten. De informatie uit deze hoofdstukken is gebruikt om keuzes te maken bij het opstellen van het bestemmingsplan: de verbeelding (plankaart) en de regels. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de opzet van dit bestemmingsplan. Daarnaast worden de gemaakte keuzes op de verbeelding en in de regels verantwoord. Dat betekent dat er wordt aangegeven waarom bepaalde bestemmingen zijn aangewezen en waarom bepaalde bebouwing acceptabel is.

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzes voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen.

Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

7.2 Opzet regels

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is de verplichting opgenomen om ruimtelijke plannen en besluiten digitaal vast te stellen. De Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012) is verplicht. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 maakt het mogelijk bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere dienstverlening en tot een effectievere en efficiëntere overheid.

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.

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit de begrippen (artikel 1) en de wijze van meten (artikel 2).

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de juridische vertaling van de verschillende bestemmingen die voorkomen in het plangebied. Voor ieder gebied op de verbeelding is de bestemming aangegeven.

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- bestemmingsomschrijving



- bouw- en gebruiksregels
- afwijken van bouw en gebruiksregels
- wijzigingsbevoegdheid

In paragraaf 7.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht.

7.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels bestaan uit de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

7.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotregels. Hierin wordt de officiële benaming van dit bestemmingsplan weergegeven.

7.3 Nadere toelichting op 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 opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden 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 in dit bestemmingsplan voorkomende regels behandeld.

Artikel 3. Verkeer - Verblijf

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor wegen en straten, voet- en rijwielpaden, parkeervoorzieningen en garageboxen.

Artikel 4. Wonen - woongebouw

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor gestapelde woningen, met daaraan ondergeschikt nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen, met de daarbij behorende gebouwen, bijbehorende bouwwerken, tuinen en erven.

Woongebouwen mogen alleen binnen het aangeduide bouwvlak worden gerealiseerd, op basis van de maximale bouwhoogte.



Bijlagen

Bijlage 1. Archeologisch onderzoek

Bijlage 2. Ecologische quickscan

Bijlage 3. Stikstofonderzoek

Bijlage 4. Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5. Onderzoek wegverkeerslawaaai

Bijlage 6. Onderzoek industrielawaai

Bijlage 7. Digitale watertoets

Bijlage 8. Verkeersonderzoek

Bijlage 9. Participatieverslag

