

# WINKELS EN WONINGEN OLDEBROEK

Zuiderzeestraatweg 126/128



## RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Plan: **Supermarkt, winkels en appartementen Zuiderzeestraatweg  
126/128 te Oldebroek**

Opdrachtgever: **Arlan Groep bv  
Hofplein 20  
3032 AC Rotterdam**

Opsteller: **Arlan Architecten bv  
Hofplein 20  
3032 AC Rotterdam**

Contactpersoon: **ir. E. Vernhout, [e.vernhout@arlan.nl](mailto:e.vernhout@arlan.nl)**

Documentnummer: **1569/ROv3**

Datum: **Definitief d.d. 1 maart 2013**

## **Inhoudsopgave**

<b>1. Inleiding en aanleiding</b>	<b>4</b>
<b>2. Gebied</b>	<b>5</b>
<b>3. Vigerend bestemmingsplan</b>	<b>7</b>
<b>4. Beleid</b>	<b>8</b>
4.1 Rijksbeleid	8
4.2 Provinciaal beleid	8
4.3 Gemeentelijk beleid	8
<b>5. Randvoorwaarden omgeving / milieu</b>	<b>10</b>
5.1 Archeologie	10
5.2 Bodem	10
5.3 Ecologie	10
5.4 Externe veiligheid	11
5.5 Geluid	11
5.6 Luchtkwaliteit	11
5.7 Milieuzonering bedrijvigheid	12
5.8 Water	12
5.9 M.E.R.	13
<b>6. Verkeer</b>	<b>14</b>
6.1 Ontsluiting	14
6.2 Parkeren	15
<b>7. Planbeschrijving</b>	<b>16</b>
<b>8. Uitvoerbaarheid van het plan</b>	<b>18</b>
8.1 Economische uitvoerbaarheid	18
8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
<b>9. Bijlagen</b>	<b>19</b>

## **1. Inleiding en aanleiding**

Door Arlan Groep bv te Rotterdam, is een initiatief genomen om op de locatie van garagebedrijf Stouwdam, Zuiderzeestraatweg 126/128 te Oldebroek, een bouwplan te ontwikkelen bestaand uit een supermarkt, enkele dagwinkels en 12 appartementen. Hiertoe is inmiddels een koopovereenkomst met Stouwdam gesloten en is een huurovereenkomst tot stand gebracht met een supermarktorganisatie welke in het discount-segment opereert (Boni).

Stouwdam is voornemens zijn bedrijfsactiviteiten op de locatie te staken en het aanwezige benzinestation op te heffen. Daarmee komt de locatie vrij voor een nieuwe ontwikkeling.

Teneinde de ruimtelijke procedure te starten is bij de gemeente Oldebroek een aanvraag omgevingsvergunning ingediend op 3 maart 2012. De voorgenomen ontwikkeling is in strijd met het vigerend Bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid van het College opgenomen om de ontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Middels een afwijkingsprocedure zoals geregeld in de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (WABO) kan de ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk gemaakt worden. Ook kan op basis van de wijzigingsbevoegdheid van het College gekozen worden voor het opstellen van een wijzigingsplan.

Ongeacht de te volgen procedure dient aangetoond te worden dat sprake is van “een goede ruimtelijke ordening”. Met onderhavige rapportage wordt verwezenlijkt.

## 2. Gebied

De locatie ligt direct tegen het centrum van Oldebroek aan de Zuiderzeestraatweg 126-128. Op de locatie is sinds lange tijd garagebedrijf Stouwdam gevestigd. De Zuiderzeestraatweg is een belangrijke ontsluitingsroute dwars door Oldebroek en kenmerkt zich door een divers bebouwingslint met diverse functies en vormt tevens het dorpscentrum van Oldebroek. De (lint)bebouwing is overwegend vrijstaand en landelijk met enkele semi-moderne (woon)gebouwen. Het "Olde Ambtshuus" en de kerk vormen belangrijke historische en kenmerkende elementen langs het lint. Over het algemeen is sprake van diepe kavels haaks op de weg met een duidelijke voorzijde bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en een diffuse erf-achtige achterbebouwing.

De locatie grenst aan de achterzijde aan de weilanden (waardevol open gebied) en tevens aan een gemeentelijk parkeerterrein. Dit parkeerterrein wordt ontsloten vanaf de Zuiderzeestraatweg tussen de huisnummers 140 en 142. Het achterterrein is bereikbaar via dit parkeerterrein en via de inrit links naast de locatie. Deze inrit is eigendom van de eigenaar van het perceel Zuiderzeestraatweg 124. Op de inrit ligt een erfdienstbaarheid van weg om te komen en te gaan naar het achterterrein van de ontwikkelingslocatie.



Afbeelding 1. Huidig straatbeeld Zuiderzeestraatweg

Aan de rechterzijde van de locatie bevindt zich eveneens een inrit ten behoeve van de locatie en het perceel Zuiderzeestraatweg 130. Op deze inrit rust een wederzijdse erfdienstbaarheid van uitweg met een minimale breedte van 3 meter.

De aan de ontwikkelingslocatie grenzende percelen zijn derhalve bij de ontwikkeling betrokken vanwege genoemde erfdienstbaarheden. Inmiddels is met de betrokken eigenaren overleg gevoerd.

De eigenaren van perceel Zuiderzeestraatweg 124 dienen de erfdienstbaarheid van (uit)weg te respecteren welke er is ten behoeve van de ontwikkelingslocatie. Het onderhavig

bouwplan dient op minimaal 50cm binnen de bestaande erfgrans gerealiseerd te worden. Ook dit is als erfdienstbaarheid geregeld. Beide erfdienstbaarheden worden in het plan meegenomen.

Voor het perceel Zuiderzeestraatweg 130 geldt een wederzijds recht van (uit)weg over een strook van ca. 3 meter breed, welke tot aan de achtermuur van de oorspronkelijke garage van Stouwdam loopt. Deze erfdienstbaarheid is in een wijziging van het ingediende plan verwerkt.

Tevens geldt er een recht voor Stouwdam om in de showroom ramen te hebben welke op dichtere afstand tot de perceelsgrens zijn gelegen dan in het Burgerlijk Wetboek is toegestaan. Omdat deze situatie bij de bouw van het nieuwe plan beëindigd wordt en er derhalve een situatie ontstaat welke wel in overeenstemming is met het Burgerlijk Wetboek, is dit recht niet relevant voor de ontwikkeling.

Aan de linkerachterzijde grenst de locatie aan het parkeerterrein van het verenigingsgebouw Kerkstraat 8. De eerder genoemde inrit behorend bij perceel Zuiderzeestraatweg 124 scheidt beide locaties van elkaar.



Afbeeldingen 2. en 3. Overzicht achterterrein huidige situatie

### 3. Vigerend bestemmingsplan

Op 28 juni 2011 is het Bestemmingsplan Oldebroek Dorp 2009 vastgesteld. De onderhavige locatie is daarbij bestemd als “Bedrijf-2” met functieaanduiding “specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf” en “verkooppunt motorbrandstoffen”. De maximale goot- en bouwhoogte bedraagt 7 meter.

Het bouwplan is in strijd met het vigerend bestemmingsplan. Het bebouwingsvlak is groter dan in het bestemmingsplan aangegeven en de hoogte bedraagt 11 meter. Het beoogde gebruik van het plan is eveneens strijdig.

Volgens paragraaf 6.6 uit de bestemmingsplanregels kan het College deze bestemming, voor wat betreft de aanduiding garagebedrijf, wijzigen in de bestemming “Centrum-5” met de functieaanduiding “supermarkt”, mits de bruto vloeroppervlakte van de supermarkt niet meer zal bedragen dan 1.100m<sup>2</sup> en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de bedrijfssituatie
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden
- de milieusituatie
- een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld
- de verkeersveiligheid
- de woonsituatie.

In het navolgende zal op deze aspecten worden ingegaan.

Door de wijzigingsbevoegdheid op te nemen heeft de gemeente Oldebroek reeds bij de vaststelling van het bestemmingsplan een ruimtelijk en planologisch kader geschapen voor de voorgenomen ontwikkeling. In dit kader kan worden gesteld dat de keuze van de nieuwe bestemming, alsook de betrokkenheid van belanghebbenden en inspraak vanuit de bevolking voor wat betreft de functiewijziging en bebouwingsmogelijkheden reeds heeft plaats gevonden. De uitwerking van het plan dient vervolgens nog te worden getoetst aan de betreffende bepalingen uit BRO artikel 3.1.6, hetgeen met deze onderbouwing wordt beoogd. In deze ruimtelijke onderbouwing zal voorts waar mogelijk verwezen worden naar de relevante bestemmingsplanbepalingen.

De betreffende bestemmingsplanbepalingen zijn opgenomen in *bijlage 1*.

## 4. Beleid

### 4.1 Rijksbeleid

Het ontwikkelingsgebied valt buiten de nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur. Het Rijk wil voor dergelijke gebieden een basiskwaliteit bereiken. Richtinggevend voor de planvorming is derhalve het beleid van de provincie Gelderland en van de gemeente Oldebroek.

### 4.2 Provinciaal beleid

In de toelichting op het vigerend bestemmingsplan wordt uitgebreid ingegaan op het provinciaal beleid ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Samengevat komt het er op neer dat nieuwe ontwikkelingen betreffende woningbouwprojecten alleen zijn toegestaan binnen bestaand bebouwd gebied ("inbreiding boven uitbreiding") en in overeenstemming moeten zijn met het Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019. Voor zover kan worden overzien past de voorgenomen ontwikkeling in dit beleidskader.

Ten aanzien van detailhandel geldt dat nieuwe locaties voor detailhandel niet ten koste mogen gaan van de bestaande detailhandelsstructuur. Hier wordt bij het gemeentelijk beleid nader op in gegaan.

### 4.3 Gemeentelijk beleid

- a. De structuurvisie 2000-2030 van de gemeente Oldebroek, vastgesteld in 2003, geeft een beeld van de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2030.  
Het beleid van de gemeente voor het centrum van Oldebroek is gericht op het versterken van de kern en het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit. Dit kan door de ontwikkeling van nieuwe winkels en woningen en optimalisering van de bereikbaarheid van het centrum. Nieuwe winkelruimten moeten de positie van de huidige middenstand en het voorzieningenniveau versterken door ontbrekende branches toe te voegen.  
Het plan beoogt de ruimtelijke kwaliteit te versterken door een passende bebouwing toe te voegen in plaats van het huidige garagebedrijf met benzinstation. De kern Oldebroek wordt versterkt door de komst van een tweede supermarkt in het discountsegment. Enkele nieuwe winkels aan de Zuiderzeestraatweg zullen het straatbeeld verlevendigen en bijdragen aan een sterkere middenstand.  
Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling past in de structuurvisie van de gemeente.
- b. In de kern Oldebroek is tevens sprake van een tekort aan woningen voor startende huishoudens en voor senioren (Kwalitatief Woonprogramma 2010-2019).  
Het plan omvat 12 appartementen, waarvan er 6 expliciet bedoeld zijn voor starters en 6 geschikt zijn voor senioren. Het genoemde tekort kan derhalve worden verkleind door de ontwikkeling. Tevens draagt het plan bij aan de vestigingsmogelijkheid voor senioren en starters die voornemens zijn de gemeente te verlaten bij gebrek aan geschikte woonruimte.
- c. De Actualisatie Distributie Planologisch Onderzoek van MKB Reva d.d. 20 februari 2006 stelt dat "een discount supermarkt samen met een fullservice supermarkt het meest optimale supermarktaanbod voor het dorp Oldebroek vormen." De in het rapport opgenomen draagvlakanalyse geeft aan dat er in Oldebroek een verkoopvloeroppervlak (VVO) haalbaar is van 1.810m<sup>2</sup>. Daarbij wordt geen onderscheid gemaakt in full-service supermarkt en discount supermarkt. In het centrum is inmiddels een EMTÉ supermarkt gevestigd met een VVO van 1.090m<sup>2</sup>. De twee overige supermarkten Spar en Golf zijn opgeheven. Dit zou betekenen dat volgens het DPO 2006 naar draagvlak nog 720m<sup>2</sup> VVO supermarkt toegevoegd kan



worden. De supermarkt in het plan telt 919m<sup>2</sup> VVO. De “overcapaciteit” volgens het DPO komt daarmee op 199m<sup>2</sup> VVO.

Volgens de jaarlijkse publicatie van EFMI Business School en het Centraal Bureau Levensmiddelenhandel, “Consumententrends”, wordt EMTÉ geschaard onder de zg. “Value-for-money” supermarkten. Boni bevindt zich daarentegen in de groep “merken-discounters”. De supermarkten Aldi en Lidl vallen onder de zg. “hard-discounters”, terwijl Albert Heijn onder de “Full-service” supermarkten wordt geschaard.

Zowel Aldi en Lidl hebben aangegeven zich niet in Oldebroek te willen vestigen. Met de komst van Boni wordt een voor Oldebroek zo optimaal mogelijk aanbod gerealiseerd. Dit wordt bevestigd door de in het kader van deze ontwikkeling opgestelde “Notitie Boni discountformule Oldebroek” d.d. januari 2013, welke als *bijlage 2* bij deze rapportage is gevoegd.

- d. Een van de punten uit de Visie Oldebroek-centrum 2030 uit 2006 is dat “vanuit de wens een economische impuls te realiseren voor de detailhandel in Oldebroek, wordt gedacht aan het toevoegen van een discount supermarkt aan het bestaande winkelbestand, waarbij vooral een goede verkeersontsluiting en voldoende parkeerplaatsen vereist zijn. Hierbij wordt gezocht naar een locatie die tegen het centrumgebied aanligt.”.

De locatie “Stouwdam” is bij uitstek passend in deze visie. De locatie ligt tegen het centrumgebied aan en via het gemeentelijk parkeerterrein kan het nieuw aan te leggen parkeerterrein bij de supermarkt worden bereikt. Hiermee wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Afspraken over de aanleg, herinrichting, beheer en onderhoud van de parkeerplaatsen worden in de anterieure overeenkomst vastgelegd.

## **5. Randvoorwaarden omgeving / milieu**

### **5.1 Archeologie**

Paragraaf 4.1 van het vigerende bestemmingsplan beschrijft hoe om te gaan met de te verwachten archeologische waarde van de ondergrond. Voor het onderhavige plangebied is (evenals het gehele bestemmingsplangebied) de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie” opgenomen.

Conform artikel 3.2, sub c, MOR en artikel 3.1.6, lid 2, sub a, BRO, is voor de voorgenomen ontwikkeling advies gevraagd bij de regionaal archeoloog van de Regio NoordVeluwe, de heer M. Wispelwey. Dit advies is in *bijlage 3* opgenomen. Het advies omvat een nog uit te voeren onderzoek van het bodemprofiel ter plaatse, vanwege te verwachten archeologische waarden op het achterterrein en onder de, niet diep gefundeerde, showroom. Dit onderzoek zal door de initiatiefnemer worden uitgevoerd voorafgaande aan de bouw.

### **5.2 Bodem**

In opdracht van de huidige eigenaar van de locatie, de heer H. Stouwdam, is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in september 2011. De rapportage hiervan is als *bijlage 4* opgenomen.

Ter plaatse van een op het terrein gelegen voormalig sloottracé zijn matig tot sterk verhoogde getallen aan zware metalen aangetoond. Dit is een belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan. Dit gedeelte zal dan ook moeten worden gesaneerd om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken. Hiertoe dient een saneringsplan te worden opgesteld en ter goedkeuring aan het bevoegd gezag te worden aangeboden. Van de sanering dient een verslag te worden gemaakt dat eveneens ter goedkeuring aan het bevoegd gezag dient te worden aangeboden. Nadat een beschikking door het bevoegd gezag is afgegeven waaruit blijkt dat de bodem geschikt is voor het voorgenomen gebruik, kan worden gestart met de bouwwerkzaamheden.

### **5.3 Ecologie**

#### 5.3.1 Gebiedsbescherming

Zoals in het vigerende bestemmingsplan gememoreerd zijn er geen ontwikkelingen in het bestemmingsplan toegestaan die een significant negatief effect hebben op het Natura 2000-gebied “Veluwe”. Dit geldt tevens voor de voorgenomen ontwikkeling. Een vergunning in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 is, gelet op de situering ten opzichte van de “Veluwe” vooralsnog niet noodzakelijk.

#### 5.3.2 Soortenbescherming

De ontwikkelingslocatie is gedeeltelijk bebouwd en voor het overige gedeelte bestraat. Op basis van een eerste observatie is het niet aannemelijk dat er zich beschermde amfibieën en/of vaatplanten op het terrein bevinden. In de loop van de procedure zal echter een ecologische quickscan worden uitgevoerd teneinde vast te stellen of een ontheffing in het kader van de Flora- en Faunawet noodzakelijk is. De resultaten van de quickscan zullen worden verwerkt.

## 5.4 Externe veiligheid

Het beleid op het gebied van de externe veiligheid dient ervoor om burgers te beschermen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen, zowel bij opslagplaatsen als door transport. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) worden grenzen gesteld aan de risico's voor dergelijke ongevallen. Dit betreffen zowel individuele risico's als groepsrisico's.

In en nabij het plangebied zijn geen Bevi-inrichtingen gelegen. Het bestaande tankstation verkoopt geen LPG en wordt bovendien opgeheven ten behoeve van de ontwikkeling. De Zuiderzeestraatweg (N308) is door de provincie aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. In het vigerend bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico en het groepsrisico van het transport van LPG en gevaarlijke stoffen over de Zuiderzeestraatweg niet wordt overschreden.

## 5.5 Geluid

Omdat het bouwplan langs de Zuiderzeestraatweg is gelegen is er sprake van een geluidsgevoelig object. Derhalve is artikel 3.3.1, lid 1, BRO van toepassing.

Door ABOVO Acoustics is een akoestische rapportage opgesteld d.d. 21 september 2012 met nummer V1462-2-GB.

In deze rapportage wordt ingegaan op de geluidsaspecten vanuit de Wet Geluidhinder alsmede het Activiteitenbesluit, waarbinnen de geplande supermarkt valt. Het rapport is aan deze onderbouwing gehecht als *bijlage 5*.

Ten aanzien van het wegverkeerslawaaï dient een Hogere Waarde procedure gevolgd te worden. De vast te stellen hogere waarden passen binnen het gemeentelijk geluidsbeleid. Voor de te treffen maatregelen aan de gevel zal nader akoestisch onderzoek dienen te worden verricht.

Met betrekking tot het Activiteitenbesluit wordt geconcludeerd dat de geluidsvoorschriften in de dag- en avondperiode worden overschreden. De maatgevende geluidemissie is afkomstig van het gebruik van de winkelwagens. Dit gebruik is inherent aan de aanwezigheid van de supermarkt. De gemiddelde geluidbelasting kan worden teruggebracht door dempende voorzieningen op de winkelwagens aan te brengen, alsmede door gladde bestrating ter plaatse van de entree van de supermarkt en de opstelplaats van de winkelwagens. Boven deze opstelplaats wordt een luifel aangebracht welke een geluidafschermdende werking heeft.

## 5.6 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet Luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als onder meer sprake is van het gegeven dat het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Onderhavige ontwikkeling is dermate gering in het kader van het Besluit NIBM dat geconcludeerd mag worden dat er aan de grenswaarden van de Wet Luchtkwaliteit wordt voldaan en dat er geen significant negatief effect op de luchtkwaliteit te verwachten is.

## 5.7 Milieuzonering bedrijvigheid

Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen en geluidsgevoelige objecten, in casu, woningen. Toekomstige woningen mogen geen onevenredige hinder ondervinden van nabijgelegen bedrijvigheid. In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich met name woningen en winkels. Hier is geen sprake van belemmeringen.

Het verenigingsgebouw Kerkstraat 8 met het ernaast gelegen parkeerterrein valt onder het Activiteitenbesluit. De te hanteren afstandseis voor dit soort gebouwen tot aan nieuwe woningen bedraagt 30 meter. Aan deze eis wordt voldaan.

De supermarkt die onderdeel is van het plan valt tevens onder het Activiteitenbesluit. Hierop wordt nader ingegaan in de eerder aangehaalde en bijgevoegde akoestische rapportage.

## 5.8 Water

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.

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 Veluwe voor het onderhavige plan een positief wateradvies gegeven.

In het onderhavige bouwplan is sprake van amoveren van de bestaande bebouwing. Achter de huidige showroom is een geasfalteerde parkeerplaats, waarachter zich een onverharde parkeerplaats bevindt. Het bouwplan is geprojecteerd op het huidige bebouwde gebied alsmede het geasfalteerde parkeerterrein. Het voorterrein en het achterliggende parkeerterrein zal voorzien worden van een klinkerbestrating. Per saldo is sprake van een toename van verhard terrein van ca. 800m<sup>2</sup>. Betreffende toename ligt onder de toetsingswaarde van 2.500m<sup>2</sup> en zal derhalve geen negatief effect op de waterhuishouding hebben.

Conform het gemeentelijk beleid zal het hemelwater zoveel mogelijk gescheiden worden afgevoerd richting bestaand oppervlaktewater.

In het vigerende bestemmingsplan is overigens een uitvoerige waterparagraaf opgenomen. Verwezen wordt naar de paragrafen 3.4.10 en 4.9 uit de toelichting bij het bestemmingsplan. Tevens is in de *bijlagen 6 en 7* het wateradvies en het beleidskader van het Waterschap Veluwe opgenomen.

## **5.9 M.E.R.**

Voor het project dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die in het Besluit m.e.r. voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. Dit is het geval bij dit project. De activiteiten die namelijk mogelijk worden gemaakt (o.a. wonen en winkel) vallen onder categorie "D 11.2 uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". De drempelwaarden van de betreffende categorie worden niet overschreden of zijn niet van toepassing (oppervlakte van 200 ha. of meer, 2000 of meer woningen en bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m<sup>2</sup> of meer).

Bij de vorm vrije m.e.r.-beoordeling dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Gelet op de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van de potentiële effecten is geoordeeld dat er geen belangrijke negatieve milieugevolgen zullen optreden. Dit blijkt ook uit de onderzoeken van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de ruimtelijke onderbouwing zijn opgenomen. Voor dit project is dan ook geen m.e.r.(beoordelings)-procedure noodzakelijk op grond van het Besluit m.e.r.



Het parkeerterrein voor de supermarkt bevindt zich eveneens aan de achterzijde en wordt ontsloten vanuit het aangrenzende gemeentelijk parkeerterrein. De inrit links naast de locatie is dus uitsluitend bedoeld voor heenrijdend bevoorradingsverkeer en langzaam verkeer. Aan de voorzijde bevindt zich een klein parkeerterrein ten behoeve van de appartementen en de winkels. Dit terrein wordt rechtstreeks ontsloten vanuit de Zuiderzeestraatweg.

Omdat de Zuiderzeestraatweg een provinciale weg is (N308), is advies ingewonnen bij de Verkeerskundige van de provincie Gelderland, de heer M. Rixten. Dit advies is opgenomen als *bijlage 8*. Concreet vraagt de Verkeerskundige aandacht voor de parkeersituatie aan de voorzijde van het 3.gebouw. Hier is een tussenberm gewenst van 1200mm tussen het parkeerterrein en de N308. Deze tussenberm zal als zodanig worden gerealiseerd. Tevens wordt een voldoende breed trottoir gecreëerd bij de winkels. De bedoeling is om het trottoir voor de entrees van de winkels langs te leiden.

## 6.2 Parkeren

Er wordt uitgegaan van het aanleggen van alle benodigde parkeerplaatsen binnen de grenzen van het plangebied.

Voor het bepalen van de benodigde parkeerplaatsen voor het plan is gebruikt gemaakt van de Crow Publicatie 317. In onderstaande tabel is de minimale en maximale parkeerbehoefte voor de voorgenomen ontwikkeling op basis van Crow weergegeven.

### Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie

(bron: CROW, publicatie 317, oktober 2012)

Project gegevens:	Supermarkt	1065 m <sup>2</sup>
	Winkel	252 m <sup>2</sup>
	Woningen	12 aantal

Discountsupermarkt/ weinig stedelijk/	Weinig stedelijk
(per 100m <sup>2</sup> BVO)	Centrum
min.	2,70 28,76
max.	4,70 50,06
Binnenstad of hoofdwinkel (stads)centrum	Weinig stedelijk
(per 100m <sup>2</sup> BVO)	Centrum
min.	3,10 7,81
max.	4,10 10,33
Koop/ etage/ goedkoop	Weinig stedelijk
(per won)	Centrum
min.	0,90 10,80
max.	1,70 20,40
	Centrum
Totaal min.	47,37
Totaal max.	80,79
Gemiddeld ((Totaal min.+Totaal max.)/2)	64,08



Tabel 1. Parkeerkencijfers

Afbeelding 4. Gemeentelijk parkeerterrein

In het plangebied worden tenminste 74 parkeerplaatsen gerealiseerd. Ten behoeve van de route van de bevoorradingsvrachtauto moeten echter 6 parkeerplaatsen op het gemeentelijk parkeerterrein komen te vervallen. Per saldo resteren derhalve 68 toe te voegen parkeerplaatsen. Dit aantal ligt boven het berekende benodigde gemiddeld aantal. Vanwege de aanwezigheid van het gemeentelijke parkeerterrein direct naast het nieuw te realiseren parkeerterrein is er is geen aanleiding om van het maximaal aantal benodigde parkeerplaatsen uit te gaan. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen is derhalve voldoende.





## 7. Planbeschrijving

Het plan bestaat uit een supermarkt en twee winkels op de begane grond. De supermarkt wordt ontsloten aan de achterzijde. Hier vindt tevens de bevoorrading plaats. De winkels hebben hun entree aan de voorzijde. Op de eerste en tweede verdieping bevinden zich appartementen; zes aan de voorzijde en zes aan de achterzijde. Het gebouw krijgt daardoor als het ware twee voorgevels.

De appartementen worden ontsloten vanuit een gemeenschappelijke hoofdentree aan de Zuiderzeestraatweg. De appartementen aan de achterzijde worden bereikt via een looppad op het dak van de supermarkt. De bergingen van de appartementen bevinden zich aan de linkerzijde en komen uit op de inrit links naast de locatie.



Afbeelding 5. Impressie bouwplan

Het gebouw bevindt zich tussen de beide buurpercelen, waardoor het achterterrein in zijn geheel benut kan worden als parkeerterrein.

Het gebouw bestaat hoofdzakelijk uit metselwerk van handvorm stenen. De, gedeeltelijk terugliggende, bovenbouw wordt uitgevoerd in donkere beplating. De bovenbouw vormt daarmee een gestileerde kap, welke refereert aan de overwegend met een kap uitgevoerde bestaande bebouwing. Aan de Zuiderzeestraatwegzijde is een sterke geleding in de gevel aangebracht teneinde op een goede manier aan te sluiten op het bestaande, gevarieerde en kleinschalige dorpse beeld.

De achterzijde heeft een wat robuustere structuur. Boven de entrepuijen van de supermarkt bevindt zich een forse luifel. Het gebouw is hier duidelijk minder kleinschalig vormgegeven dan de voorzijde. Hiermee wordt gerefereerd aan de bestaande en historische verschillen tussen voor- en achterhuis langs de Zuiderzeestraatweg.

Voor het gedeelte aan de Zuiderzeestraatweg geldt een zware toetsing aan de welstandsnota (welstandsniveau 1). Een goede inpassing in de maat en schaal van het dorp werd vereist. Dit is tevens verwoord in de stedenbouwkundige randvoorwaarden d.d. 7 maart 2012, welke als reactie op een eerder aangeleverd ontwerp is geschreven: "gezocht moet worden naar een veel zachtere uitstraling, passend in het centrum en in samenhang met aangrenzende bebouwing." Aan de voorzijde is zowel een horizontale als verticale geleding aangebracht. Tevens is met architectonische elementen, zoals luifels bij de bovenwoningen,

spekbanden, plinten en gevarieerde balkonafscheidingsen een kleinschalige structuur verwezenlijkt.

Over deze aspecten heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden met de stedenbouwkundige en de gemandateerde van de welstandscommissie Gelders Genootschap.

Het onderhavige plan voldoet aan de stedenbouwkundige randvoorwaarden. Tevens is op 24 september 2012 het plan goedgekeurd door de welstandscommissie.

## **8. Uitvoerbaarheid van het plan**

### **8.1 Economische uitvoerbaarheid**

De economische uitvoerbaarheid van het plan is geregeld middels een nog te sluiten exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Hierin wordt het kostenverhaal geregeld en worden tevens bepalingen opgenomen met betrekking tot eventuele planschade.

Samengevat kan in het kader van deze onderbouwing gesteld worden dat het kostenverhaal voldoende is geregeld.

De kosten van onderhavige rapportage zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

### **8.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Voor wat betreft de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt in beginsel verwezen naar paragraaf 7.2 uit de Toelichting op het vigerende bestemmingsplan. Hierin wordt de betrokkenheid van de ondernemers en inwoners van Oldebroek bij de totstandkoming van de visie Oldebroek Centrum-2030 gememoreerd. Betreffende visie is leidend geweest bij de totstandkoming van het vigerend bestemmingsplan.

Gesteld kan worden dat de wijzigingsbevoegdheid van het College van Burgemeester en Wethouders voor onderhavige locatie in het bestemmingsplan zoals aangehaald in paragraaf 3 derhalve een draagvlak heeft onder de ondernemers en inwoners van Oldebroek.

Met betrekking tot de invulling van de randvoorwaarden welke zijn geformuleerd bij de wijzigingsbevoegdheid van het College in casu de verdere uitwerking van onderhavige ontwikkelingslocatie zal de wettelijke mogelijkheid worden geboden voor inspraak gedurende de ter inzage legging van het plan.

In de tweede week van de ter inzage legging zal een informatieavond worden georganiseerd voor de ondernemers, inwoners en andere belanghebbenden teneinde het plan nader toe te lichten.

## 9. Bijlagen

1. Bestemmingsplanbepalingen wijzigingsbevoegdheid en "Centrum 5"
2. Notitie Boni discountformule Oldebroek d.d. januari 2013
3. Advies regionaal archeoloog Regio NoordVeluwe,
4. Verkennend bodemonderzoek Hunneman september 2011
5. Akoestische rapportage ABOVO september 2012
6. Wateradvies Waterschap Veluwe d.d. 20 november 2012
7. Beleidskader Waterschap Veluwe d.d. 20 november 2012
8. Advies verkeerskundige provincie Gelderland