



adviseurs in  
ruimtelijke  
ontwikkeling

## Bestemmingsplan | Toelichting

# Doornspijk, Zuiderzeestraatweg West 129-131

Gemeente Elburg

Datum: 31 oktober 2022

Projectnummer: 210388

ID: NL.IMRO.0230.ZUIDERZZWW129131-VST1



# INHOUD

## TOELICHTING

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
<b>2</b>	<b>Planbeschrijving</b>	<b>6</b>
2.1	Huidige situatie plangebied	6
2.2	Toekomstige situatie plangebied	7
<b>3</b>	<b>Beleid en regelgeving</b>	<b>9</b>
3.1	Rijksbeleid	9
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	12
<b>4</b>	<b>Milieu- en omgevingsaspecten</b>	<b>15</b>
4.1	Milieueffectrapportage	15
4.2	Bodem	15
4.3	Geluid	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Geur	19
4.7	Externe veiligheid	20
4.8	Water	22
4.9	Natuur	25
4.10	Archeologie	27
4.11	Cultuurhistorie	27
4.12	Verkeer en parkeren	28
<b>5</b>	<b>Wijze van bestemmen</b>	<b>30</b>
5.1	Algemeen	30
5.2	Dit bestemmingsplan	31
<b>6</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>34</b>
6.1	Economische uitvoerbaarheid	34
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34

## **Bijlagen**

- Bijlage 1: Bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg West 129
- Bijlage 2: Bodemonderzoek Zuiderzeestraatweg West 131
- Bijlage 3: Onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 4: Agrarisch geuronderzoek
- Bijlage 5: Quick scan externe veiligheid
- Bijlage 6: Beperkte verantwoording groepsrisico
- Bijlage 7: Digitale watertoets
- Bijlage 8: Memo infiltratie
- Bijlage 9: Quick scan natuur Zuiderzeestraatweg West 129
- Bijlage 10: Quick scan natuur Zuiderzeestraatweg West 131
- Bijlage 11: Onderzoek stikstofdepositie
- Bijlage 12: Nader onderzoek natuur Zuiderzeestraatweg West 129
- Bijlage 13: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 14: Nota ambtelijke aanpassingen

# 1 Inleiding

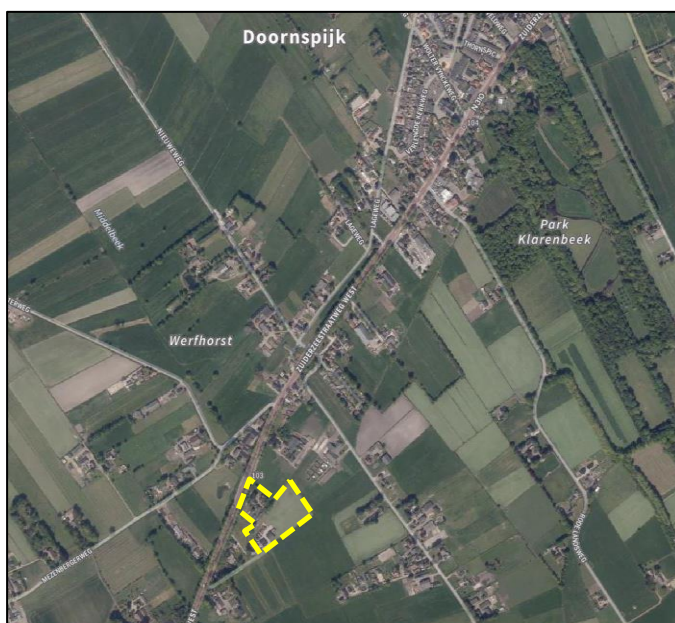
## 1.1 Aanleiding

Aan de Zuiderzeestraatweg West 129 en 131 te Doornspijk bevinden zich twee agrarische bedrijven met opstallen en bedrijfsgebouwen. Tevens is op ieder adres een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Het voornemen bestaat om beide agrarische bedrijven te beëindigen. Alle bedrijfsbebouwing van nummer 129 zal worden gesloopt en de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Voor nummer 131 geldt dat er één bedrijfsgebouw gesloopt wordt en de resterende bedrijfsbebouwing behouden blijft en gekoppeld wordt aan de te behouden bedrijfswoning, die eveneens wordt omgezet naar een burgerwoning. Ter compensatie van de sloop van de opstallen wordt een tweetal nieuwe vrijstaande woningen gerealiseerd langs de Zuiderzeestraatweg West.

Volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' hebben de gronden de bestemming 'Agrarisch'. Voorliggend initiatief past dan ook niet binnen het geldende planologische regime. Om het initiatief mogelijk te maken is een herziening van het bestemmingsplan nodig.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich in het landelijk gebied van de gemeente Elburg, ten zuidwesten van de kern Doornspijk. Het plangebied wordt aan de westzijde begrensd door de Zuiderzeestraatweg West. Ten zuidwesten door bestaande woningen en in de overige richtingen door agrarische percelen. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging ten opzichte van de kern en de begrenzing van het plangebied weergegeven. De exacte begrenzing van het plangebied is op de verbeelding van dit bestemmingsplan weergegeven.



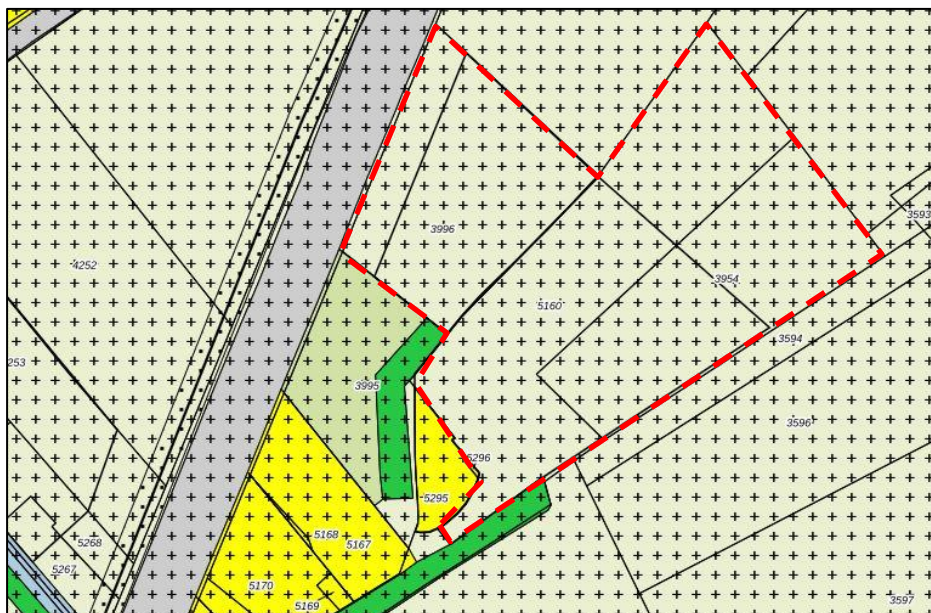
Globale ligging plangebied in relatie tot de kern Doornspijk (Bron: pdokviewer)



Het plangebied bij benadering globaal geel omlijnd (Bron: pdokviewer)

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment geldt voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012', welke is geactualiseerd in 2018. Hierin is voor het gehele buitengebied van Elburg een planologisch kader vastgesteld. Op grond van dit bestemmingsplan heeft voorliggend plangebied de enkelbestemming 'Agrarisch'.



Uitsnede uit verbeelding van het vigerend bestemmingsplan met daarop het plangebied globaal rood gearceerd (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

De gronden met de bestemming 'Agrarisch' zijn bedoeld voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf. Verder mag er één bedrijfswoning per bedrijf gerealiseerd worden. De gebouwen hebben een maximale goothoogte van 6 meter en een maximale bouwhoogte van 10 meter bij bedrijfswoningen en 12 meter bij bedrijfsgebouwen. Gebouwen moeten binnen een bouwvlak worden gerealiseerd.

Daarnaast kent het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Waardevol landschap' en 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde'. De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol landschap' geeft aan dat het gebied bestemd is voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap. Bij toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid moet aangetoond kunnen worden dat de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast worden. De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' is voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Dit wordt gewaarborgd door bij bodemingrepen waarbij de oppervlakte groter is dan 120 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld wordt gegraven een archeologisch onderzoek verplicht te stellen.

Voor de beoogde ontwikkeling geldt dat het niet past binnen de hiervoor beschreven juridisch-planologische kaders. Daarom wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld.

## 1.4 Leeswijzer

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 6 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet. Het laatste hoofdstuk behandelt de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

## 2 Planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie plangebied

#### Doornspijk

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Doornspijk; één van de vijf dorpskernen van de gemeente Elburg. Doornspijk is gelegen tussen in het zuiden de Veluwe en in het noorden voorheen de Zuiderzee en tegenwoordig Flevoland.

Doornspijk bestaat grotendeels uit een agrarische gemeenschap. Het dorp is één van de oudste van de Noordwest-Veluwe. Dit komt doordat de grond van nature erg vruchtbaar was door de regelmatige overstromingen van de Zuiderzee. In het midden van de 19e eeuw werd de Zuiderzeestraatweg aangelegd, die de verbinding verzorgd naar Nunspeet in het zuiden en Elburg in het noorden. Het is ook de straat waar het plangebied aangelegd is. Langs de weg is een afwisseling van agrarische gronden, agrarische erven en woonerven terug te vinden. De bebouwing is veelal grondgebonden, bestaande uit één of twee bouwlagen met een kapconstructie. De erven aan de Zuiderzeestraatweg West kenmerken zich onder meer door groene tuinen en groenstructuren op de kavelgrenzen. De beplanting langs de Zuiderzeestraatweg West draagt eveneens bij aan het groene karakter van het gebied.

#### Plangebied

Het plangebied betreft twee agrarische bedrijfspercelen ten zuidwesten van de kern Doornspijk. Het gaat om de Zuiderzeestraatweg West 129 en 131. De gronden van Zuiderzeestraatweg West 129 grenzen aan direct aan de Zuiderzeestraatweg West, nummer 131 ligt daarachter. Beide adressen hebben een eigen oprit. Het plangebied beslaat circa 7.400 m<sup>2</sup>. In het plangebied zijn momenteel twee bedrijfswoningen aanwezig (per adres één). Het gaat om grondgebonden woningen, die uit één bouwlaag met kapconstructie bestaan. Daarnaast bevat het plangebied meerdere agrarische bebouwing welke ook uit één bouwlaag en een kapconstructie bestaan. Met name de bebouwing behorende bij 129 verkeert in zeer slechte staat. De rest van het plangebied bestaat uit agrarisch grasland. Ondanks de groenstructuur langs de weg is het plangebied goed waarneembaar vanuit de omgeving.

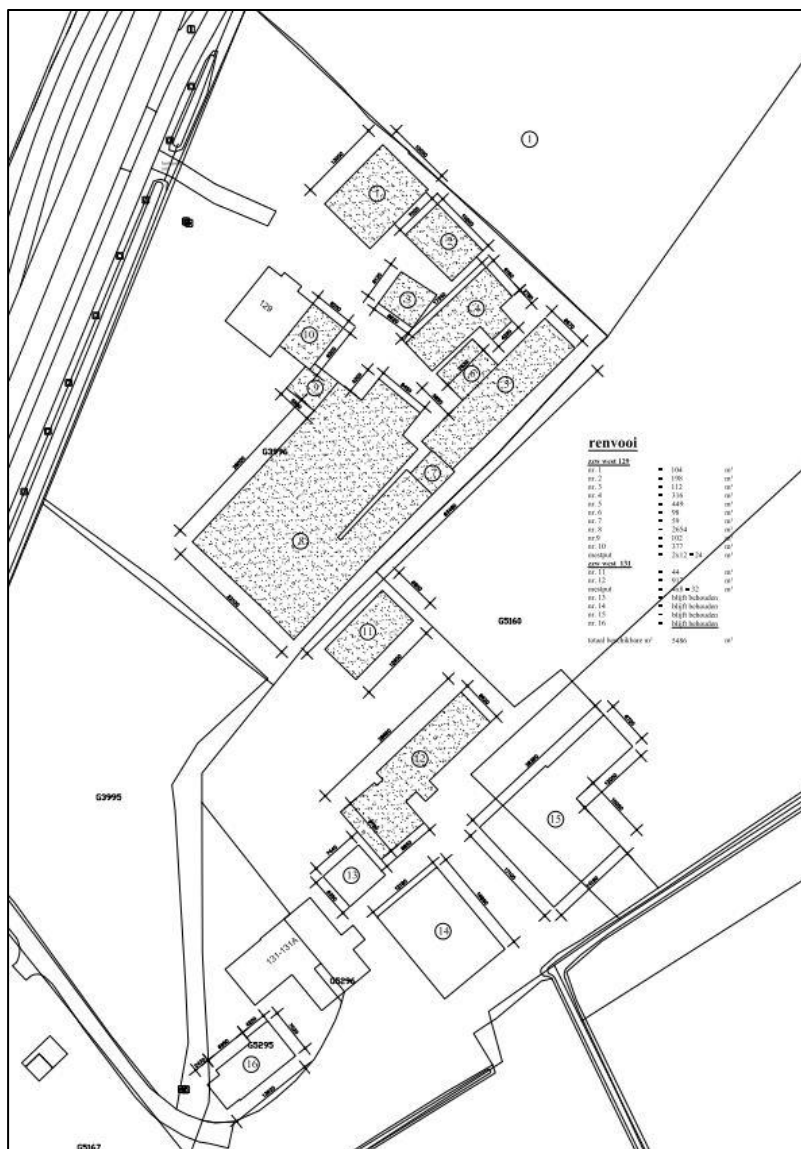


*Huidige situatie plangebied, gezien vanaf de Zuiderzeestraatweg West (bron: Google Maps)*



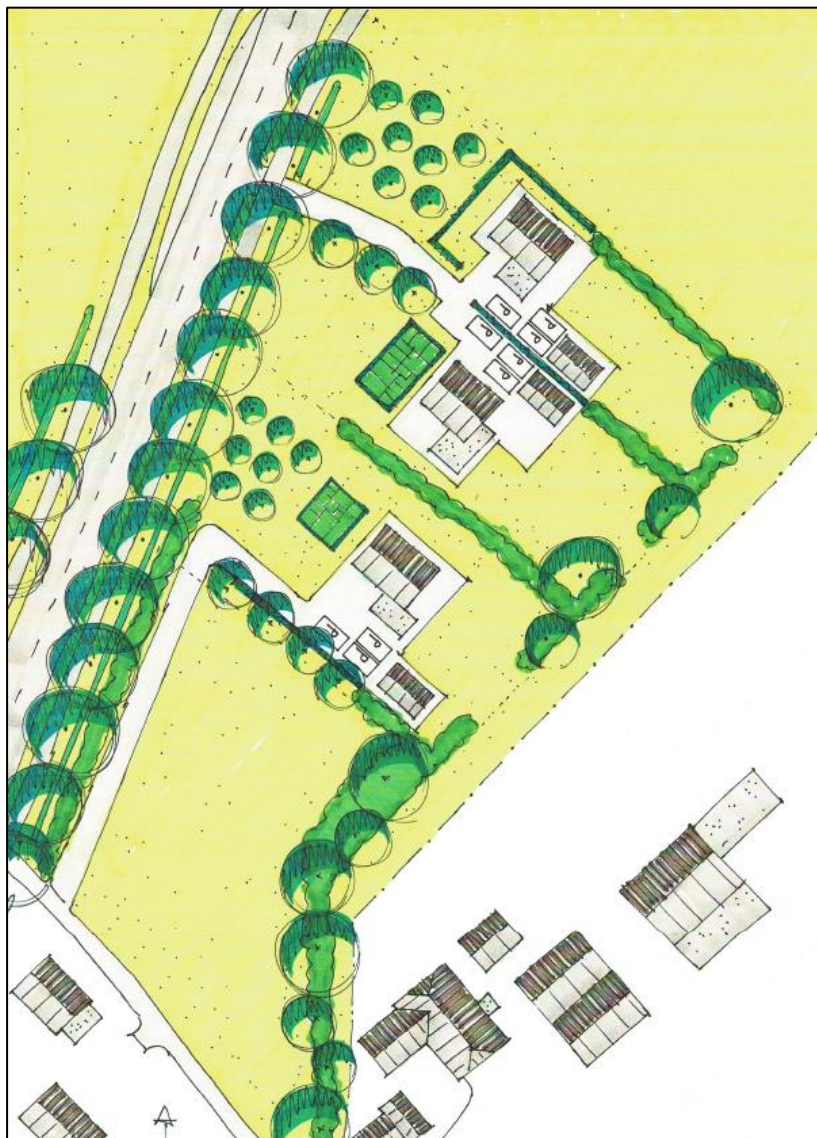
## 2.2 Toekomstige situatie plangebied

De twee agrarische bedrijven hebben ter plaatse de bedrijfsactiviteiten beëindigd. Om langdurige leegstand en verdere verloedering te voorkomen doet zich de kans voor om de locatie op passende wijze te herontwikkelen, waarbij twee nieuwe woningen langs de Zuiderzeestraatweg West worden gerealiseerd. De meeste aanwezige bedrijfsbebouwing, ongeveer 5.500 m<sup>3</sup>, zal daarvoor worden gesloopt. Een aantal hoogwaardige schuren behorende bij Zuiderzeestraatweg West 131 zal blijven staan en gaan functioneren als bijgebouwen bij de aanwezige woning. Deze woning, evenals de woning van Zuiderzeestraatweg West 129, worden van agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning.



Huidige situatie plangebied met de te slopen bebouwing grijs gearceerd (Bron: BTDG).

Ten noorden van de bestaande woning worden twee nieuwe vrijstaande woningen aan het erf toegevoegd. Iedere woning wordt voorzien van een tuin en een kapconstructie. De maximale goothoogte is 4 meter en de maximale bouwhoogte is 8 meter. De woningen zijn allen georiënteerd naar de Zuiderzeestraatweg West en worden deels door de bestaande oprit en deels door een nieuwe oprit ontsloten aan deze straat. De resterende gronden van de voormalige agrarische bedrijven blijven een agrarische bestemming houden. Deze gronden zijn echter enkel bedoeld voor hobbymatig agrarisch gebruik en extensieve dagrecreatie. Het nieuwe erf zal groen en landschappelijk worden ingericht. Zo zorgen heggen en diverse solitaire bomen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Gelet op het voorgaande wordt gesteld dat voorliggend plan ruimtelijk en functioneel gezien aansluit bij de karakteristieken van het plangebied en haar omgeving.



*Impressie beoogde situatie plangebied ( bron: Buro Ruiter).*

## 3 Beleid en regelgeving

### 3.1 Rijksbeleid

#### 3.1.1 *De Nationale Omgevingsvisie*

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

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

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

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

#### ***Toetsing***

Gelet op het feit dat er met voorliggend plan wordt voorzien in een duurzame en toekomstbestendige inrichting, waarbij de bestaande kwaliteiten en identiteit van de omgeving centraal staan, is dit plan in lijn met het gedachtegoed van de NOVI. Twee in onbruik geraakte agrarische bedrijfspercelen worden vervangen door een meer duurzame en toekomstbestendige invulling in de vorm van landschappelijk ingerichte woonerven. Binnen het plan is aansluiting gezocht met de kenmerken en karakteristieken van de omgeving, zoals beschreven in paragraaf.

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

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijkswaagwegen, Defensie, Natuurnetwerk Nederland (NNN), Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

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

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

### **Toetsing**

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

#### **3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking (Bro 3.1.6 tweede lid)**

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

### **Toetsing**

Wat onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan is in het Bro opgenomen. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het besluit 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Uit jurisprudentie blijkt dat een ruimte-voor-ruimteontwikkeling waarbij sprake is van een vermindering van het bebouwd oppervlak niet hoeft te worden aangemerkt als woningbouwlocatie of een andere stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. Daarmee hoeft er voor dit plan geen toets aan de Ladder worden doorlopen.

### **Conclusie**

Voorliggend plan is niet in strijd met het rijksbeleid.

## 3.2 Provinciaal beleid

### 3.2.1 Omgevingsvisie en -verordening Gelderland

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. Sinds 1 maart 2019 is deze Omgevingsvisie van kracht. De provincie heeft in de Omgevingsvisie een gezond, veilig, schoon en welvarend Gelderland centraal gesteld.

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

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

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

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

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

### **Toetsing**

Raadpleging van de digitale versie van de Omgevingsvisie en -verordening wijst uit dat het plangebied is aangewezen als 'Nationaal Landschap'. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten. Aangezien onderhavig plan ongewenste agrarische opstallen verwijderd en hier landschappelijk ingepaste woonerven voor terugplaatst, worden de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aangetast. Dit maakt dat voorliggend plan niet in strijd is met de doelstellingen van de Omgevingsvisie en -verordening.

### **Conclusie**

Het voorgenomen plan is niet in strijd met het provinciale beleid.

## **3.3 Gemeentelijk beleid**

### **3.3.1 Omgevingsvisie Elburg**

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

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

De Omgevingsvisie vormt de kapstok voor verdere uitwerkingen per gebied of per onderwerp. Verschillende onderwerpen in de visie staan met elkaar in verband, om zodoende de balans tussen 'people, planet, profit' te creëren en te bewaken. De omgevingsvisie stelt daarbij kaders waaraan plannen moeten voldoen. Het plangebied ligt binnen het deelgebied Grootschalig open landschap/Randmeerzone. In de deelkaart behorend bij de Omgevingsvisie is de volgende ambitie en zijn de volgende uitgangspunten kwaliteit opgenomen:

#### Ambitie

Behoud openheid. Meer balans tussen de functies landbouw, natuur en recreatie. De landbouw is de hoofdgrondgebruiker, maar heeft ook een belangrijke landschapsbeherende functie. Voor een toekomstbestendige landbouw en veelal tevens ook ter versterking van de recreatiefunctie is verbreding en verdieping van de agrarische bedrijven mogelijk (bijvoorbeeld met kleinschalige recreatie, horeca, zorg en streekproductenwinkel, maar ook biologisch-dynamische landbouw, natuurinclusieve landbouw en regeneratieve landbouw).

Gedacht kan worden aan: verbrede landbouw, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid onder voorwaarden in VAB's, dag- en routegerichte recreatievoorzieningen, kleinschalige verblijfsrecreatie en recreatielandjes. Wenselijk is het ontstaan van aantrekkelijke routes langs de landerijen en de Randmeren, met bijbehorende voorzieningen. Op locaties waar dat niet tot aantasting van functies en waarden leidt is, gekoppeld aan de Randmeerzone dan wel Zuiderzeeweg, toevoeging van recreatiefuncties afweegbaar. Gedacht kan worden aan openstellen van de dijk voor recreatie of voor energievoorziening. Daarnaast is het gebied kansrijk voor initiatieven op het gebied van duurzame energievoorziening.

#### *Uitgangspunten kwaliteit*

- behoud en beheer van de rietkraag, tegengaan opgaande beplanting;
- ontwikkelen oeverlijn;
- behoud van openheid polderlandschap;
- versterking/aanvulling landbouw, natuur en recreatie;
- beeklopen beleefbaar maken;
- behoud van de recreatielandjes;
- inzetten op behoud rietzone en weidevogels;
- respect Natura 2000-gebied Veluwerandmeren.

#### ***Toetsing***

Met dit plan doet zich de kans voor om in onbruik geraakte agrarische bedrijfsperven in te wisselen voor landschappelijk ingerichte woonerven met twee nieuwe woningen. Zo wordt verdere verloedering voorkomen en een bijdrage geleverd aan de verbetering van de leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit ter plaatse. Daarbij wordt aangesloten op de kwaliteiten en kenmerken van het omliggende landschap en de gemeentelijke wens om ter plaatse van voormalige agrarische bebouwing nieuwe functies te realiseren. Daarmee sluit onderhavig plan aan bij het gestelde in de Omgevingsvisie.

### **3.3.2 VAB-beleid gemeente Elburg**

Voor de verandering van de bestemming 'agrarisch' naar 'wonen' wordt gekeken naar het VAB-beleid 2016 van de gemeente Elburg. Hierin worden de voorwaarden gekaderd waarbinnen vrijgekomen agrarische bebouwing aangepast mag worden. Voor de transformatie naar de bestemming 'wonen' gelden de volgende regels:

- Om in aanmerking te komen voor het bouwen van één of meerdere reguliere woningen dient minimaal 3.450 m<sup>3</sup> aan bedrijfsbebouwing aanwezig te zijn op het perceel, exclusief de bestaande woning;
- Voor elke nieuw te bouwen woning dient minimaal 3.000 m<sup>3</sup> aan bedrijfsbebouwing, exclusief de bestaande woning, te worden gesloopt.
- Elke nieuw te realiseren woning mag een inhoud hebben van maximaal 750 m<sup>3</sup>.
- Naast de bestaande woning zijn maximaal vier woningen in maximaal twee gebouwen toegestaan op het perceel.
- Er komen maximaal drie bouwvlakken op het perceel, voor maximaal vijf woningen.
- De bestaande en nieuw te bouwen woning(en) krijgen een reguliere woonbestemming (W) conform het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012'. Indien er sprake is van dubbele bewoning zal de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dubbele bewoning' toegevoegd worden. Indien er sprake is van één (of meerdere) vrijstaande woning(en) op het erf dan zal deze als vrijstaande woning worden aangeduid.

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

#### **Toetsing**

Het plan voldoet vrijwel geheel aan de gestelde voorwaarden voor de functieverandering. Het enige waaraan het plan niet volledig kan voldoen is het aantal m<sup>3</sup> agrarische bebouwing dat gesloopt dient te worden voor de beoogde woningbouwontwikkeling. Echter, met de transitie naar de Omgevingswet in het achterhoofd worden de genoemde afmetingen in het VAB-beleid niet meer strikt gehanteerd door de gemeente. De groeiende focus ligt op het leveren van maatwerk en het kunnen aantonen dat de ontwikkeling past bij de doelstellingen uit het VAB-beleid. In voorliggend plan is sprake van een dusdanige kwaliteitsimpuls dat het plan in lijn is met het gedachtegoed en de doelstellingen van het VAB-beleid. Het is daarom gerechtvaardigd om voorliggende ontwikkeling mogelijk te maken.

### **3.3.3 Landschapsontwikkelingsplan Elburg**

De gemeente Elburg beschikt over een Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het beleid aangaande de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten is gericht op het behouden, beschermen en ontwikkelen van de aanwezige waarden. Daarnaast wordt gezocht naar mogelijkheden om de waarden beleefbaar te maken, door deze meer zichtbaar te maken of ze makkelijker bereikbaar te maken door bijvoorbeeld op te nemen in recreatieve routes.

#### **Toetsing**

Voorliggend plan bevindt zich in een gebied dat bestempeld wordt als kampenlandschap. Kenmerkend voor dit landschap is de perceelgrensbeplanting en beplantingspatronen. Het plan houdt bestaande beplanting in stand en voegt zelf perceelgrensbeplanting toe op de nieuw te bepalen perceelgrenzen. Het plan is hierdoor in lijn met het LOP.

#### **Conclusie**

Voorliggend plan sluit aan bij de gemeentelijke beleidsambities.



## 4 Milieu- en omgevingsaspecten

### 4.1 Milieueffectrapportage

#### **Algemeen**

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

Een bestemmingsplan kan plan-m.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

#### **Toetsing**

Onderhavig plan betreft de herontwikkeling van twee voormalige agrarische bedrijven, waarbij de twee bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar burgerwoningen en twee extra woningen worden gerealiseerd. Als gevolg van deze herontwikkeling zal het areaal aan bebouwing afnemen, waarmee niet tot nauwelijks milieueffecten te verwachten zijn. Dit maakt dat, gelet op de aard (wonen) en omvang (twee nieuwe woningen), gesteld wordt dat er geen sprake is van een activiteit zoals genoemd in het Besluit m.e.r.

#### **Conclusie**

Een nadere beoordeling in een (vormvrije) m.e.r.-beoordeling of plan-m.e.r. is niet noodzakelijk.

### 4.2 Bodem

#### **Algemeen**

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

#### **Toetsing**

Voor het perceel aan de Zuiderzeestraatweg West 129 zijn een verkennend bodemonderzoek en een nader asbestonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat de bodemkwaliteit van het perceel, op een paar aangewezen locaties na, geen bedreiging vormt ten opzichte van de volksgezondheid. In het grondwater zijn licht verhoogde waarden gemeten, maar deze kunnen worden beschouwd als zijnde van nature verhoogde waarden. De bodem bevat licht verhoogde waarden van lood en zink. Gezien de aard van de concentratie en de beoogde woonbestemming, worden geen ver-

---

<sup>1</sup> Eco Reest (2021). Verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek Zuiderzeestraatweg West 129, Doornspijk. projectnummer 210273. 24 augustus 2021.

hoogde risico's verwacht voor de volksgezondheid en/of het milieu. Echter zijn een aantal verdachte locaties wat betreft asbest gesignaleerd. Deze zijn in een nader asbestonderzoek onderzocht. Hieruit blijkt dat asbest aanwezig is in de toplagen en wordt het saneren van de grond aanbevolen. Geadviseerd wordt in contact te treden met het bevoegd gezag (Provincie Gelderland) en vervolgens een BUS-melding in te dienen betreffende het saneren van de verontreiniging. Daarnaast wordt geadviseerd de asbesthoudende dakbedekking op verantwoorde wijze te saneren om verdere nalevering van asbestvezels ter plaatse te voorkomen.

Ook voor het perceel Zuiderzeestraatweg West 131 is een bodemonderzoek<sup>2</sup> uitgevoerd. Uit de onderzoeksresultaten blijkt dat in de bovengrond en in het grondwater overschrijdingen van de achtergrond- en streefwaarden uit de Wet bodembescherming zijn aangetoond, maar de aard en concentratie van de aangetoonde parameters geeft geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek. De milieuhygiënische situatie vormt geen belemmering voor de beoogde woonbestemming. Uit het verkennend asbestonderzoek volgt de aanbeveling om bij bouwactiviteiten ter plaatse van de gronden van de druppelzone van het asbestdak zonder goot de asbesthoudende grond te saneren. Omdat daar in voorliggende situatie geen sprake van is, zijn vervolgacties niet noodzakelijk. Daarnaast is er een aanbeveling om bij het asbestdek met regenpijp maatregelen te treffen die er toe leiden dat verdere verontreiniging in de bodem voorkomen. Deze aanbeveling wordt met de eigenaar gedeeld. Tot slot is uit het asbest in puinonderzoek naar voren gekomen dat sprake is van een asbestweg in de zin van het Besluit asbestwegen, hetgeen verboden is. Dit is met de eigenaar gedeeld. Omdat deze weg geen bodem betreft in de zin van de Wet bodembescherming staat het de bestemmingswijziging verder niet in de weg.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect bodem geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.3 Geluid**

### **Algemeen**

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

### **Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van twee nieuwe vrijstaande woningen en één bestaande woning wordt bestemd als burgerwoning in plaats van bedrijfswoning. Conform de Wet geluidhinder worden deze als geluidsgevoelige functies gezien.

---

<sup>2</sup> Eco Reest (2022). Verkennend bodem- en asbestonderzoek en asbest in puin Zuiderzeestraatweg West 131, Doornspijk. projectnummer 220547. 13 juni 2022.

Daarom is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai<sup>3</sup> uitgevoerd naar de Zuiderzeestraatweg West. Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de maximale geluidsbelasting op de woningen 53 dB bedraagt. Dit is hoger dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Daarom zullen hogere grenswaarden aangevraagd dienen te worden. Bij de verdere uitwerking van het plan richting een aanvraag omgevingsvergunning geldt dat voldaan moet worden aan de eis dat minimaal 30% van de verblijfsgebieden aan een geluidluwe gevel gesitueerd zijn. Tevens dient voldaan te worden aan de benodigde geluwleringseisen uit het Bouwbesluit.

### **Conclusie**

Met inachtneming van het hogere waardenbesluit en het voorgaande vormt het aspect geluid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

## **4.4 Luchtkwaliteit**

### **Algemeen**

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

---

<sup>3</sup> VOBRU (2021). Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai Zuiderzeestraatweg West 129, Doornspijk. Rapport 402/09072021Wvl-v1. 20 oktober 2021.

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

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwsvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

### ***Toetsing***

Voorliggend plan draagt met de realisatie van twee nieuwe woningen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarnaast heeft raadpleging van de NSL-monitoringstool aangetoond dat er geen sprake is van (dreigende) grenswaarde-overschrijdingen. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Vanuit zowel de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening vormt het plan op het gebied van luchtkwaliteit daarom geen belemmering.

### ***Conclusie***

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

## **4.5 Bedrijven en milieuzonering**

### ***Algemeen***

Indien door middel van een ruimtelijke ontwikkeling nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu mogelijk kan worden gemaakt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de volgende omgevings- en gebiedstypen: 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd

gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de richtafstanden worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

### **Toetsing**

Met onderhavig plan worden nieuwe gevoelige functies (woningen) mogelijk gemaakt. Lintbebouwing in het buitengebied wordt volgens de VNG-publicatie gezien als een 'gemengd gebied', hetgeen betekent dat de richtafstanden met één afstandsstap verlaagd kunnen worden (met uitzondering van het aspect 'gevaar'). Wanneer de veehouderijen (zie navolgende paragraaf geur) buiten beschouwing worden gelaten, is het dichtstbijzijnde bedrijf een agrarisch hulpbedrijf op het adres Glindeweg 1. Dicht daarnaast ligt op de Zuiderzeestraatweg West 117 een kampeerterrein. Deze bedrijven liggen op respectievelijk 220 en 280 meter van de dichtstbijzijnde grens van het plangebied. Het bedrijf aan de Glindeweg 1 heeft naast geur (30 meter) een maximale richtafstand van 10 meter. Voor het kampeerterrein aan de Zuiderzeestraatweg West 117 is de grootste richtafstand geluid (30 meter). De hoogste richtafstanden van deze twee bedrijven komen niet in de buurt van het plangebied.

### **Conclusie**

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoering van onderhavig plan.

## **4.6 Geur**

### **Algemeen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten. Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

### **Toetsing**

In voorliggend plan worden nieuwe geurgevoelige objecten in het buitengebied opgericht. Om aan te kunnen tonen of voor de te realiseren geurgevoelige objecten een acceptabel woon- en leefklimaat gewaarborgd kan worden is een agrarisch geuronderzoek<sup>4</sup> uitgevoerd. Uit het onderzoek volgt dat:

- de voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij aan de Glindeweg 4 bedraagt ten hoogte  $0,8 \text{ OU}_g/\text{m}^3$ .

---

<sup>4</sup> Kragten (2022). Agrarisch geuronderzoek Zuiderzeestraatweg West 129, Doornspijk. Projectnummer: EDO039-0001. 15 maart 2022.

- de achtergrondbelasting afkomstig van de voor het bepalen van de geurbelasting relevante veehouderijen rondom de geplande woningen bedraagt ten hoogste 1,8  $\text{OU}_e/\text{m}^3$ .
- het woon- en leefklimaat in deze omstandigheden is ‘zeer goed’.

### **Conclusie**

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

## **4.7 Externe veiligheid**

### **Algemeen**

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt onderscheid gemaakt tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Deze kans mag niet groter zijn dan eens in de miljoen jaar. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp.

### **Toetsing**

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de toevoeging van kwetsbare objecten. Daarom is een onderzoek externe veiligheid<sup>5</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de rijksweg A28 op een afstand van circa 3 kilometer van het plangebied ligt. Hierover vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de  $\text{PR}10^{-6}$  risicocontour en het PAG geen belemmeringen voor het plan. Een verantwoording van de rijksweg A28 is derhalve niet aan de orde. Ook wat betreft buisleidingen is geen verantwoordingsplicht aan de orde. De spoorlijn Amersfoort aansl. – Hattem (route 360) ligt op circa 3,4 kilometer van het plangebied. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied in het invloedsgebied van toxische vloeistoffen (D4) ligt. De risico's

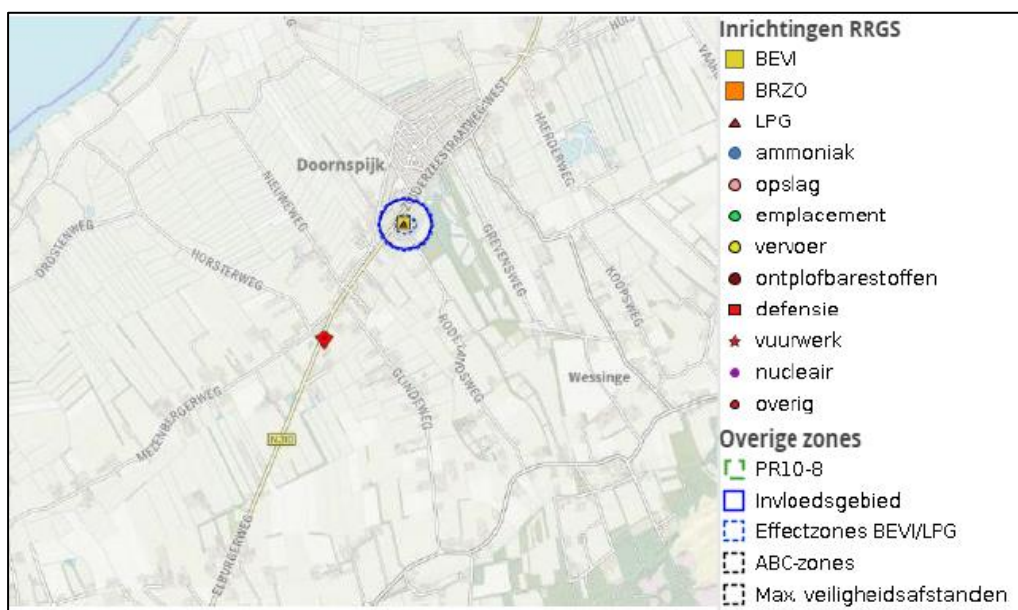
---

<sup>5</sup> Kragten (2022). Quickscan externe veiligheid Zuiderzeestraatweg west 129 te Doornspijk. Projectnummer: EDO039-0001 2.0. 19 mei 2022.

als gevolg van transporten met gevaarlijke stoffen over deze spoorlijn dienen meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van de hoogte van het groepsrisico.

Over de provinciale weg N310 vindt in geringe mate transport van gevaarlijke stoffen plaats. De N310 is niet opgenomen in het Basisnet weg. Op grond van de ruimtelijke scheiding vormen de  $PR10^{-6}$  risicocontour en het PAG geen belemmeringen voor het plan. Aangezien het plan binnen 200 meter van deze weg is gelegen is de hoogte van het groepsrisico wel een aandachtspunt. Op basis van de vuistregels van het HART is bepaald of de hoogte van het groepsrisico lager is dan 0,1 maal de oriëntatie waarde. In overleg met de Omgevingsdienst Veluwe Noord is bepaald dat over de Zuiderzeestraatweg West enkel transport van GF3-stoffen plaatsvindt. Aangenomen is dat het maximaal 50 transporten op jaarbasis betreft. Na het toepassen van deze waarden op de vuistregels van het HART kan geconcludeerd worden dat ook na de planvorming de oriëntatiewaarde en de 10% van de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden. Wel dienen de gevolgen van transporten met gevaarlijke stoffen (BLEVE-scenario) meegenomen te worden in een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Met behulp van de signaleringskaart is bepaald of het plangebied binnen de plaatsgebonden risicocontouren, dan wel invloedsgebieden van omliggende risicovolle inrichtingen is gelegen. In de navolgende afbeelding is de ligging van relevante inrichtingen in de directe omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging inrichtingen ten opzichte van het plangebied (rode prikker) (bron: signaleringskaart EV).

In de omgeving van het plangebied zijn geen relevante risicovolle inrichtingen aanwezig, waarvan het invloedsgebied reikt tot over het plangebied. De risico's als gevolg van inrichtingen vormen geen belemmeringen wat betreft het aspect externe veiligheid voor de uitvoering van voorliggend plan.

#### *Beperkte verantwoording groepsrisico*

Als gevolg van een ongeluk met een tankwagen kan zich een warme of koude BLEVE voordoen, of er kan een toxische wolk ontstaan door het lekken van toxisch gas of

vloeistof. In een rapport<sup>6</sup> is de hoogte van het groepsrisico bepaald en zijn de bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid verantwoord.

### **Conclusie**

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

## **4.8 Water**

### **Algemeen**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument 'de Watertoets'.

### **Rijksbeleid - Het Nationaal Waterplan 2016-2021**

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter

---

<sup>6</sup> Kragten (2022). Verantwoording hoogte groepsrisico Zuiderzeestraatweg west 129 te Doornspijk. Projectnummer: EDO039-0001 2.0. 19 mei 2022.



nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

### ***Provinciaal beleid - Omgevingsvisie Gaaf Gelderland***

Op 19 december 2018 hebben Provinciale Staten de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland vastgesteld. De hoofdzaken van het provinciaal beleid voor water zijn gericht op een veerkrachtig en duurzaam water- en bodemsysteem. Dit systeem bestaat uit bodem en ondergrond, grondwater en oppervlaktewater en is duurzaam als het ook in de toekomst kan blijven functioneren en in stand kan worden gehouden tegen maatschappelijk aanvaardbare kosten.

De provincie onderschrijft de ambitie van de Europese Kaderrichtlijn Water dat uiterlijk in 2027 het grond- en oppervlaktewater in Europa schoon en ecologisch gezond moet zijn en dat er voldoende water is voor duurzaam gebruik en voert deze uit. De beschermde gebieden voor grondwater, waterberging, de Kaderrichtlijn Water en Natura 2000 zijn leidend bij de uitwerking van dit beleid in programma's of in kaders in de verordening. Er worden condities gesteld voor effectief en zuinig gebruik van drinkwater, speciale waterecologie (Hoogst Ecologisch Niveau wateren en Specifiek Ecologische Doelstelling wateren), (grond)waterafhankelijke landnatuur plus de beschermingszones natte landnatuur en grondwateronttrekkingen voor drinkwater en industrie, groter dan 150.000 m<sup>3</sup>/jaar.

De provincie stelt via uitvoerend beleid de doelen voor de regionale wateren voor de Kaderrichtlijn Water vast en geeft daarbij ook invulling aan de voorzieningenniveaus. Met de Gelderse waterschappen en de landbouw geeft de provincie invulling aan het vasthouden van water in de bodem, het grondwater en de haarvaten van het watersysteem. Bescherming tegen overstromingen vindt primair plaats op basis van preventie, waar nodig aangevuld met maatregelen in de ruimtelijke ordening en evacuatie. Deze bescherming gebeurt bij voorkeur in combinatie met het ontwikkelen en versterken van karakteristieke riviernatuur in Natura 2000-gebieden.

### ***Waterschapsbeleid – Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 Vallei en Veluwe***

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

- *Waterveiligheid*: Het programma 'Waterveiligheid' draait om de bescherming tegen overstromingen vanuit het primaire en het regionale watersysteem.
- *Watersysteem*: Dit programma draait om een goed functionerend watersysteem: klimaatbestendig, robuust, veerkrachtig en stuurbaar. Daarbij let het waterschap onder ander op kwaliteit van het water en de verbinding met andere instellingen.
- *Wonen en zuiveren*: In het programma 'Wonen en zuiveren' speelt het zuiveren van afvalwater een centrale rol. Verder vormt een waterinclusieve bebouwde omgeving een speerpunt.

- *Circulaire economie*: Afvalvermindering, slim hergebruik en optimalisatie van de verschillende installaties zijn voorbeelden van opgaven.
- *Energietransitie*: Het waterschap wil een proactieve rol innemen in de energietransitie. Dat vraagt om een duurzame opwekking van de energie of het tegengaan van verspilling in de processen.

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

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

### **Gemeentelijk beleid – Programma van Eisen voor de inrichting van de openbare ruimte; Bergingscapaciteit infiltratievoorzieningen**

De bergingscapaciteit van de infiltratievoorziening heeft een capaciteit om minimaal 60 mm per m<sup>2</sup> verhard oppervlak te bergen. Tuinen op particuliere percelen worden voor 50% toegerekend aan verhard oppervlak. Vegetatiedaken worden niet aangemerkt als verhard oppervlak (mits voldoende opvangcapaciteit).

Om uniformiteit aan te brengen in de omvang van de voorzieningen, heeft de gemeente besloten drie categorieën te hanteren, te weten vrijstaande woningen, twee-onder-één-kap woningen en rijtjeswoningen. De minimale bergingseis voor iedere woning behorende tot een van deze categorieën is

- Vrijstaande woningen (125 m<sup>2</sup>): 7,50 m<sup>3</sup>/perceel
- Twee-onder-één-kappers (90 m<sup>2</sup>): 5,40 m<sup>3</sup>/perceel
- Rijtjeswoningen (60 m<sup>2</sup>): 3,60 m<sup>3</sup>/perceel

Bij genoemde berging zal de infiltratievoorziening (theoretisch) gemiddeld éénmaal per jaar het wateraanbod niet geheel kunnen verwerken. Bij extreme neerslag kan het overige regenwater via de noodoverloop zijn weg vinden naar het gemeentelijke riool. Wanneer (bij calamiteiten) ook deze afvoermogelijkheid geblokkeerd is, zal het regenwateroverschot via de bladvang naar de tuinen van de woningen stromen. Het aanbrengen van een regenton leidt niet tot reductie van de benodigde berging in de infiltratievoorziening.

### **Toetsing**

Voor voorliggend plan is de digitale watertoets doorlopen<sup>7</sup> waaruit volgt dat de ontwikkeling onder de normale procedure valt en overleg met het waterschap noodzakelijk is. In het plangebied bevinden zich langs de Zuiderzeestraatweg West en langs de oostelijke perceelsgrens C-watergangen. Deze watergangen blijven als gevolg van de ontwikkeling gehandhaafd. Middels een Memo Infiltratie<sup>8</sup> is de beoogde wijze van infiltratie inzichtelijk gemaakt. Op basis van het beleid van de gemeente Elburg dient er per m<sup>2</sup> aan woning, 0,06 m<sup>3</sup> water opgevangen te worden. Voor een woning van 150

<sup>7</sup> Digitale Watertoets (2021). Vergunningencheck Digitale Watertoets Zuiderzeestraatweg West 129, Doornspijk. Projectnummer: 210388. 29-10-2021.

<sup>8</sup> BiedtRuimte (2022). Memo Infiltratie Zuiderzeestraatweg 129-131. 04-05-2022.

m<sup>2</sup> moet er dus 9 m<sup>3</sup> aan water opgevangen worden. Voor de beoogde drie woningen in voorliggend plan komt het totale aantal op te vangen water uit op 27 m<sup>3</sup>. Dit kan door middel van één grote wadi die 27 m<sup>3</sup> opvangt of drie kleine wadi's van ieder 9 m<sup>3</sup>. Hiervoor is voldoende ruimte in het plangebied aanwezig. Bij de verdere uitwerking van het plan zal rekening worden gehouden met de benodigde bergingsopgave.

### **Conclusie**

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

## **4.9 Natuur**

### **Algemeen**

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

### **Toetsing**

Er zijn twee quick scans natuur<sup>9,10</sup> uitgevoerd voor de adressen Zuiderzeestraatweg West 129 en 131 om te onderzoeken of er beschermde natuurwaarden, volgens de nu geldende natuurwet- en regelgeving, aan- of afwezig zijn in het plangebied. Ook is nagegaan of de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt, mogelijk negatieve effecten kan hebben op beschermde natuur buiten het plangebied. Navolgend worden kort de conclusies van de quick scan uiteengezet.

### **Gebiedsbescherming**

Uit de quick scan volgt dat de Natura 2000-gebieden 'Veluwe' en 'Veluwerandmeren' in de buurt van het plangebied liggen. Daarom is een onderzoek stikstofdepositie<sup>11</sup> uitgevoerd. Uit de uitgevoerde berekening blijkt dat er in de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol stikstof/ha/j op de stikstofgevoelige habitattypen in de omliggende Natura 2000-gebieden. Er zijn dus geen nadelige milieueffecten te verwachten op de omliggende Natura 2000-gebieden.

Verder blijkt uit de quick scan dat in de omgeving van het plangebied geen Natuurnetwerk Nederland of andere provinciaal beschermde natuur aanwezig is. De provinciale bescherming van deze gebieden staat de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg en nader onderzoek hiernaar is niet noodzakelijk.

### **Soortenbescherming**

---

<sup>9</sup> EcoReest (2021). Quick scan Wet natuurbescherming Zuiderzeestraatweg West 129, Doornspijk. Rapportnummer: 210270. 12 april 2021.

<sup>10</sup> EcoReest (2022). Quick scan Wet natuurbescherming Zuiderzeestraatweg West 131, Doornspijk. Rapportnummer: 211781. 3 januari 2022.

<sup>11</sup> EcoReest (2022). Onderzoek stikstofdepositie Zuiderzeestraatweg West 129-131/131a, Doornspijk. Rapportnummer: 210270 (v4). 23 maart 2022.

In en rondom het plangebied kunnen in het wild levende planten en dieren aanwezig zijn. Naast de beschermde plant- en diersoorten geldt voor al de in het wild levende soorten ook een zorgplicht. Iedereen dient voldoende zorg in acht te nemen voor deze soorten en hun directe leefomgeving. Dit houdt onder meer in dat men negatieve gevolgen voor aanwezige soorten zoveel mogelijk beperkt door het nemen van alle maatregelen die redelijkerwijs kunnen worden verwacht.

In en nabij het plangebied kunnen ook soorten voorkomen die zijn beschermd onder de Wet natuurbescherming, maar waarvoor een provinciale vrijstelling van de verboden geldt, voor werkzaamheden die men uitvoert in het kader van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting. Door de provinciale vrijstelling staat de aanwezigheid van deze soorten de geplande ontwikkeling niet in de weg. Daarnaast zijn mogelijk nog enkele essentiële elementen aanwezig, voor soorten waarvoor geen provinciale vrijstelling geldt. Zo blijkt uit de quick scans dat in en rondom het plangebied vogels kunnen broeden. Om overtreding van de wet te voorkomen wordt geadviseerd om de geplande ruimtelijke ontwikkeling buiten de broedperiode te starten. Op deze manier worden geen in gebruik zijnde nesten beschadigd of vernield.

Uit de uitgevoerde quick scan voor nummer 129 volgt dat aanwezigheid van meerdere beschermde soorten niet is uit te sluiten. Het gaat om vleermuizen, huismus, steenuil, categorie 5 vogelsoorten, marterachtigen en de ringslang. Daarom is er nader onderzoek uitgevoerd. Uit het nader onderzoek<sup>12</sup> blijkt dat geen verblijfplaatsen van vleermuizen en ringslangen zijn vastgesteld. Verder zijn geen nestlocaties van de huismus, steenuil en categorie 5 vogelsoorten in het gebied aangetroffen. Voor deze soorten is dan ook geen vervolgonderzoek noodzakelijk. Wel zijn meerdere locaties in het plangebied aangemerkt als vaste verblijfplaats van steenmarters. Het plangebied wordt gezien als essentieel leefgebied voor de steenmarters. Daarom wordt een ontheffing van de Wet natuurbescherming aangevraagd en zullen de benodigde mitigerende maatregelen worden getroffen.

Uit de quick scan voor nummer 131 volgt dat jaarrond beschermde nesten, verblijfplaatsen van vleermuizen en ringslangen zijn uit te sluiten. In het plangebied zijn enkele algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën te verwachten. Voor deze soorten geldt een vrijstelling van de verbodsartikelen. Tot slot geldt dat de schuren behorende bij 131 waarschijnlijk onderdeel uitmaken van het netwerk van verblijfplaatsen van de steenmarters die bij nummer 129 zijn geconstateerd. Dit plan-deel wordt daarom meegenomen in de benodigde ontheffing.

#### *Houtopstanden*

Bij deze ruimtelijke ontwikkeling wordt geen houtopstand geveld waarop de regels van de Wet natuurbescherming van toepassing zijn. De bescherming van houtopstanden vormt dan ook geen beperking voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

#### **Conclusie**

Met inachtneming van het voorgaande vormt het aspect natuur geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan.

---

<sup>12</sup> EcoReest (2021). Nader onderzoek Wet natuurbescherming Zuiderzeestraatweg West 129, Doornspijk. Rapportnummer: 210652. 14 oktober 2021.

## 4.10 Archeologie

### **Algemeen**

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

### **Toetsing**

Binnen het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde'. Hieruit volgt dat bij bodemingrepen waarbij de oppervlakte groter is dan 120 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Ervan uitgaande dat deze grens wordt overschreden is een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd<sup>13</sup>.

Op basis van het uitgevoerde bureauonderzoek is uitgegaan van een hoge archeologische verwachting voor de top van het dekzand waarin resten uit de periode Paleolithicum tot de Middeleeuwen kunnen worden aangetroffen. Uit het veldonderzoek blijkt dat het onderzoeksgebied in hoge mate is verstoord tot in het dekzand. Doordat de top van het dekzand grotendeels is verstoord, wordt geen intact sporenvlak of vondstenniveau wordt verwacht. Tevens zijn de geplande woningen gepositioneerd ter hoogte van de bestaande bebouwing binnen het plangebied.

De aanwezigheid van archeologische vondsten kan echter nooit geheel worden uitgesloten. Wanneer tijdens de uitvoering van werkzaamheden een monument wordt gevonden moet dit op grond van de Erfgoedwet (artikel 5.10 en 5.11) verplicht worden gemeld aan de Minister van OCW en de gemeente Elburg.

### **Conclusie**

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

## 4.11 Cultuurhistorie

### **Algemeen**

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

---

<sup>13</sup> Lycens (2021). Archeologisch inventariserend veldonderzoek (BO en IVO-O) Zuiderzeestraatweg West 129, Doornspijk. Projectnummer 2021-0145. 9 juli 2021.

### **Toetsing**

Na raadpleging van de interactieve kaart van Bezoek Elburg, geldt dat er binnen het plangebied geen monumentale en/of cultuurhistorisch waardevolle bebouwing aanwezig is. Wel is in het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming Waardevol - Landschap aan het gebied toegevoegd. Dit houdt in dat de kernkwaliteiten van het landschap gewaarborgd dienen te worden en dat bij een wijziging kan worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied. Dit wordt in dit plan gedaan door de realisatie van een woningbouwlocatie met een passend landschappelijk karakter. Zo worden er karakteristieke heggen geplaatst op de erfgrenzen van het beoogde plangebied. Dit tezamen maakt dat voorliggende ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden in en rondom het plangebied aantast.

### **Conclusie**

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

## **4.12 Verkeer en parkeren**

### **Verkeer**

Voor het maken van een inschatting van de hoeveelheid autoverkeer die wordt gegenereerd bij een bepaalde ontwikkeling, hanteert het CROW<sup>14</sup> kencijfers voor wat betreft verkeersgeneratie. Onder verkeersgeneratie wordt hierbij verstaan de totale hoeveelheid gemotoriseerd verkeer (excl. openbaar vervoer) die gedurende een gekozen tijdperiode naar de desbetreffende voorziening toe rijdt en hiervan wegrijdt. Gelet op de ligging van het plangebied worden de kencijfers voor het gebied 'buitengebied' gehanteerd. De gemeente Elburg wordt conform CBS-gegevens ten aanzien van de mate van stedelijkheid gezien als een 'weinig stedelijk' gebied.

Voor de toevoeging van twee vrijstaande koopwoningen volgt uit de kerncijfers de volgende verkeersgeneratie:

<b>Koop, huis, Vrijstaand (2)</b>	
Minimaal	$7,8 \times 2 = 15,6$
Maximaal	$8,6 \times 2 = 17,2$

Gemiddeld gezien zullen 16,4 extra verkeersbewegingen per etmaal ontstaan als gevolg van de ontwikkeling. De verkeersgeneratie is zodanig laag dat er geen significant negatieve effecten worden verwacht.

### **Parkeren**

De gemeente Elburg heeft eigen parkeerbeleid en hanteert voor functies in het buitengebied de maximale norm uit de CROW-publicatie 317 aan. Bij vrijstaande koopwoningen is het aandeel bezoekers van 0,3 inbegrepen bij de parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen. Dit betekent dat een parkeernorm van 2,5 per vrijstaande koopwoning Er is voldoende ruimte op de beoogde woonpercelen om in deze parkeerbehoef-

<sup>14</sup> CROW, publicatie 381, van parkeerkencijfers naar parkeernomen.

te te kunnen voorzien. Daarbij komt dat in de regels van dit bestemmingsplan wordt het parkeerbeleid juridisch-planologisch vastgelegd. Dit betekent dat bij de omgevingsvergunning voor het bouwen getoetst zal worden of het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid. Daarmee wordt gesteld dat het aspect 'parkeren' voldoende in dit plan is gewaarborgd.

**Conclusie**

De aspecten verkeer en parkeren vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van onderhevig plan.

## 5 Wijze van bestemmen

### 5.1 Algemeen

#### 5.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

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

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

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

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

#### 5.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

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

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



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

### 5.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

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

## 5.2 Dit bestemmingsplan

### 5.2.1 Algemeen

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

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

### **5.2.2 De specifieke bestemmingen**

Voor onderhavig plan is bij de regeling aansluiting gezocht bij het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg'. Het plan bevat de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' en 'Waarde - Waardevol landschap'

#### ***Agrarisch***

De agrarische gronden behorende bij Zuiderzeestraatweg West 131 zijn bestemd als 'Agrarisch', zonder bouwvlak. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf, hobbymatig agrarisch grondgebruik en extensief recreatief medegebruik. In de bouwregels zijn uitsluitend mogelijkheden opgenomen om een aantal specifieke bouwwerken, geen gebouw zijnde onder voorwaarden op te richten.

#### ***Wonen***

De woningen zijn voorzien van de bestemming 'Wonen'. Vastgelegd is dat woningen enkel binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. Als gevolg van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' zijn langs de Zuiderzeestraatweg West 3 woningen toegestaan. Voor woningen geldt een maximum goothoogte van 4 meter, maximum bouwhoogte van 9 meter en een maximum inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Voor bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn eveneens bouwregels opgenomen. In de gebruiksregels is aangegeven onder welke voorwaarden onder meer een bed en breakfast mag worden gerealiseerd.

#### ***Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde***

De dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' is voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem. Dit wordt gewaarborgd door bij bodemingrepen waarbij de oppervlakte groter is dan 120 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld wordt gegraven een archeologisch onderzoek verplicht te stellen.

#### ***Waarde - Waardevol landschap***

De dubbelbestemming 'Waarde - Waardevol landschap' geeft aan dat het gebied bestemd is voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap. Bij toepassing van een afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid moet aangetoond kunnen worden dat de kernkwaliteiten van het landschap niet aangetast worden.

### **5.2.3 Algemene regels**

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

### ***Parkeren***

In de algemene regels is een parkeerregeling opgenomen. Deze regeling houdt in dat een omgevingsvergunning voor bouwen of uitbreiden van een gebouw slechts wordt verleend indien voldoende parkeergelegenheid is gerealiseerd, conform het meest recente gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren. Hier kan onder voorwaarden van worden afgeweken.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt met het bepaalde in afdeling 6.4 het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in het bestemmingsplan. De zogenaamde “aangewezen bouwplannen” waarbij een exploitatieplan verplicht is en welke zijn opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn:

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen; de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m<sup>2</sup> of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>.

Het voorliggende plan (incl. aanleg openbare ruimte) wordt volledig gerealiseerd op particulier initiatief. De gemeente en de initiatiefnemer hebben een anterieure overeenkomst gesloten waarin de rechten en plichten van zowel de initiatiefnemer als de gemeente zijn aangegeven, alsmede de definitieve regeling van kostenverhaal. Met deze overeenkomst is het plan verzekerd van kostendekking, het opstellen van een exploitatieplan is daarom overeenkomstig artikel 6.12, lid 2 onder a. van de Wet ruimtelijke ordening niet nodig. Gesteld kan worden dat er geen verplichting is om tegelijkertijd met de ruimtelijke procedure een exploitatieplan op te stellen.

De economische uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan is hiermee aangetoond.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### 6.2.1 Overleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voert het college van burgemeester en wethouders, dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan, overleg met andere bestuursorganen van bijvoorbeeld buurgemeenten, het waterschap en de provincie.

Het overleg tussen de bestuurlijke instanties dient in een redelijke verhouding te staan tot de aard en omvang van het bestemmingsplan. Het overleg dient dan ook beperkt te blijven tot die overheidsinstanties waarmee overleg werkelijk noodzakelijk is om te voorkomen dat de taak of verantwoordelijkheid van het andere overheidsorgaan ontoelaatbaar wordt beperkt, of dat het door dat orgaan te behartigen belang aantoonbaar wordt benadeeld.

Met directe omwonenden is een participatieavond gehouden. Hieruit blijkt dat zij positief staan tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Hierbij zijn wel een aantal aanbevelingen uitgesproken, welke meegenomen zijn in de ontwikkeling.

### **6.2.2 Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 juli 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan de gemeenteraad. Er zijn geen zienswijzen ingediend. Wel zijn er enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze zijn beschreven in de bijgevoegde Nota ambtelijke aanpassingen.