

LET OP:

U bekijkt nu de volledige analoge versie van plankaart, voorschriften respectievelijk toelichting. De digitale begrenzing van het plangebied op www.ruimtelijkeplannen.nl is bepalend voor welk deel en dus ook welke bestemmingen en aanduidingen onderdeel vormen van dit plan en dus daadwerkelijk geldig zijn.

Dit plan is op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening vastgesteld. De nu voorliggende digitale versie is een kopie van de vastgestelde, papieren versie.

Zuidbroek wijziging 3

Betreft	2 vrijstaande woningen aan de Terwoldseweg 120-122
Status	vastgesteld
Datum	december 2010

Inhoudsopgave

Toelichting		3
1	INLEIDING	5
2	AANLEIDING TOT DEZE WIJZIGING	7
	2.1 Beschrijving initiatief	7
	2.2 Toetsing aan wijzigingsregels bestemmingsplan	7
3	RUIMTELIJKE BESCHRIJVING	11
	3.1 Bestaande situatie plangebied	11
	3.2 Planbeschrijving	11
4	UITVOERBAARHEID	15
	4.1 Milieuaspecten	15
	4.2 Waterhuishouding	19
	4.3 Natuurwaarden	20
	4.4 Cultuurhistorie	21
	4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid	21
5	JURIDISCHE PLANOPZET	23
	5.1 Plankaart	23
	5.2 Planvoorschriften	23
6	INSPRAAK EN OVERLEG	25
	6.1 Inspraak	25
	6.2 Totstandkoming plan	25

Toelichting

behorende bij de 3^e wijziging van het bestemmingsplan Zuidbroek

Zuidbroek wijziging 3

1 INLEIDING

Bestemmingsplan Zuidbroek is vastgesteld door de gemeenteraad op 27 april 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 21 november 2006 (besluit nr. 2006-010782). Doel van deze wijziging is om de herbouw van de woning aan de Terwoldseweg 120-122 mogelijk te maken op een andere plek op het perceel dan dat bestemmingsplan aangeeft. Daarnaast is het doel van deze wijziging om de bouw van een extra woning op datzelfde perceel mogelijk te maken.

Zuidbroek wijziging 3

2 AANLEIDING TOT DEZE WIJZIGING

2.1 Beschrijving initiatief

Het perceel Terwoldseweg 120-122 is gelegen in deelgebied De Wellen van Zuidbroek. Oostelijk Onroerend Goed B.V. heeft, op verzoek van de eigenaar Eljans Vastgoed B.V., het initiatief genomen om het perceel te gaan herontwikkelen. Zij heeft verzocht om, vooruitlopend op de ontwikkeling van het genoemde deelgebied, twee nieuwe, vrijstaande woningen te mogen realiseren. In wezen gaat het dan om het herbouwen op een andere plek van de voorheen aanwezige (positief bestemde) woning en het toevoegen van een extra woning. Voorheen was op het perceel nog een tweede woning aanwezig. Die was echter niet als zodanig bestemd.

Het bestemmingsplan Zuidbroek voorziet in het initiatief van Oostelijk Onroerend Goed B.V. middels een wijzigingsbevoegdheid (artikel 3.3, lid 7, sub b van de planvoorschriften). Daarmee kunnen op de als zodanig aangewezen woonpercelen, onder voorwaarden, vrijstaande en halfvrijstaande woningen worden toegevoegd. Met toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het voor de initiatiefnemers mogelijk om de gewenste twee woningen te kunnen bouwen. Voor de geplande woning op de westzijde van het perceel is inmiddels een bouwplan gereed dat zowel voldoet aan de voorwaarden behorende bij de wijzigingsbevoegdheid als aan de redelijke eisen van welstand. Voor de woning op de oostelijke helft van het perceel is een bouwplan in ontwikkeling, waarbij de voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid uitgangspunt zijn en dat zal moeten voldoen aan de redelijke eisen van welstand.

Voor de ontwikkeling van Zuidbroek is het noodzakelijk dat de Terwoldseweg wordt verbreed. Voor die verbreding is (direct langs de Terwoldseweg) een strook van drie meter breed nodig van het perceel. Daarop rust nu de bestemming Woondoeleinden waarbinnen (openbare) wegen niet passen. Middels een algemene wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan (artikel 4.4, lid 2, sub a van de planvoorschriften) kan het bestemmingsplan op die verbreding worden voorbereid. Met toepassing van die wijzigingsbevoegdheid kan van bestemmingsgrenzen worden afgeweken indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 15 meter. Op die wijze kan de bestemming die nu op de Terwoldseweg rust 'Woondoeleinden - uit te werken' worden uitgebreid. Gronden met die bestemming zijn mede bestemd voor wegen en paden.

Daarnaast ligt een klein, driehoekig gedeelte van het perceel buiten de bestemming Woondoeleinden. Dat heeft de bestemming 'Woondoeleinden - uit te werken'. Dat kan worden gecorrigeerd met dezelfde wijzigingsbevoegdheid als voor de verbreding van de Terwoldseweg. De woonbestemming komt dan gelijk te liggen met de perceelsgrenzen.

2.2 Toetsing aan wijzigingsregels bestemmingsplan

Aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor de twee woningen zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de gezamenlijke grondoppervlakte van de hoofdgebouwen op een bebouwingsvlak niet meer dan 50% van de oppervlakte van de kavel mag bedragen;
2. uitsluitend vrijstaande en twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd mogen worden;
3. een nader te bepalen gedeelte van het erf als tuin dient te worden aangeduid, waarop geen gebouwen zijn toegestaan;
4. de afstand van een hoofdgebouw tot de grens van de kavel tenminste 3 m dient te bedragen;
5. de verkaveling en de (situering van de) bebouwing geen onevenredige afbreuk mag doen aan het karakter van het gebied zoals beschreven in de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen;
6. geen nadelige invloed ontstaat op de normale afwikkeling van het verkeer en in de parkeerbehoefte wordt voorzien;

Zuidbroek wijziging 3

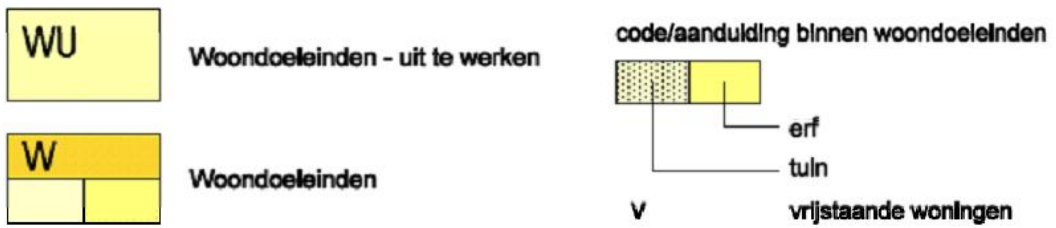
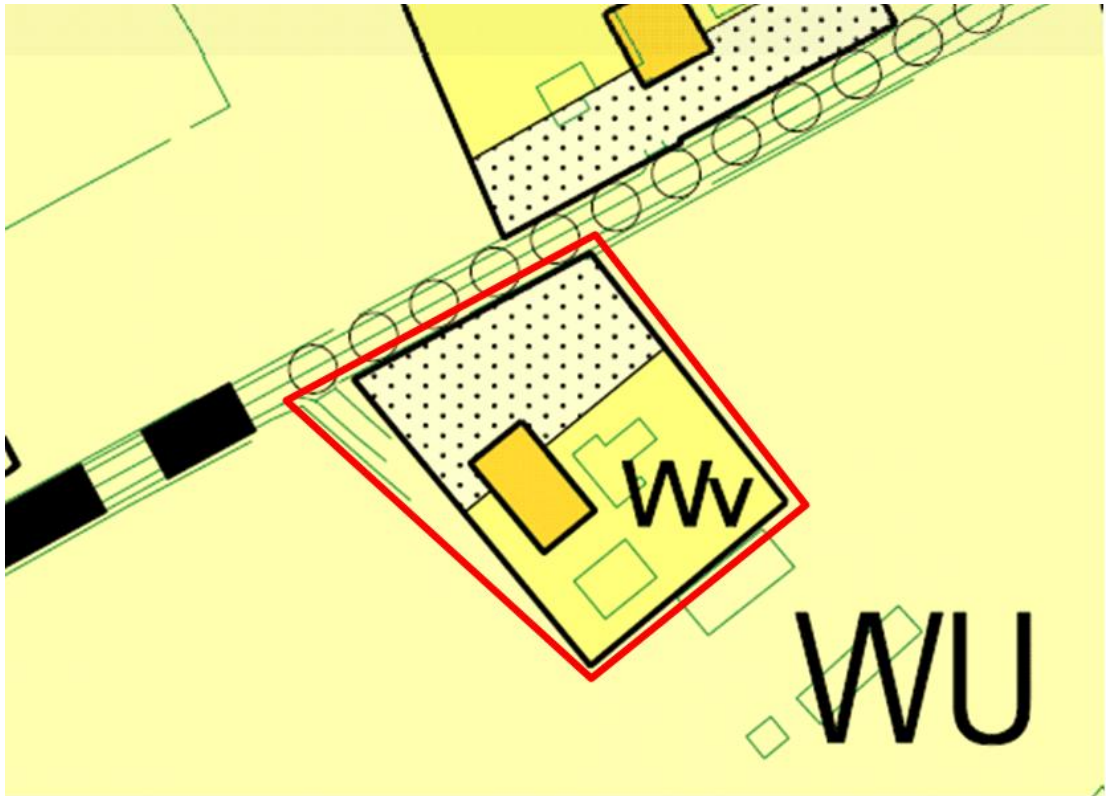
7. bij het bouwen van een extra woning op percelen die zijn voorzien van de aanduiding karakteristiek pand aansluiting dient te worden gezocht bij de ensemblewaarde en/of karakteristieke bebouwing ter plaatse.

Toetsing randvoorwaarden:

1. Met realiseren van de nieuwe hoofdgebouwen zal circa 15% van de kavels bebouwd zijn. Daarmee wordt ruim voldaan aan de norm;
2. Het initiatief betreft een extra vrijstaande woning en het vervangen van een reeds als zondanig bestemde, vrijstaande woning. Aan de voorwaarde wordt voldaan.
3. Een groot deel van het perceel blijft als tuin aangeduid op de plankaart.
4. De bouwvlakken zijn zo getekend dat de afstand tussen de hoofdgebouwen en de perceelsgrenzen steeds 5 meter bedraagt.
5. Het plan past volledig binnen het karakter van het gebied, zoals ondermeer beschreven in de in artikel 2.1 van het bestemmingsplan Zuidbroek opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen.
6. Met de toevoeging van 1 woning met parkeren op eigen erf ontstaat er geen nadelige invloed op de normale afwikkeling van het verkeer en de wijze waarop in de parkeerbehoefte wordt voorzien. In de bouwplannen is voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen erf.
7. Er is in dit geval geen sprake van een karakteristieke pand.

Het afwijken van bestemmingsgrenzen is mogelijk indien dit uit het oogpunt van doelmatig gebruik van de grond en bebouwing gewenst is en er geen dringende redenen zijn die zich hiertegen verzetten en mits die afwijking ten opzichte van hetgeen op de kaart is aangegeven, niet meer dan 15 m bedraagt. De afwijkingen zijn nodig om een doelmatig gebruik van gronden mogelijk te maken: een verbrede Terwoldseweg en een woonperceel dat ten volle kan worden gebruikt voor het wonen. Er zijn geen dringende redenen die zich daartegen verzetten. De afwijkingen bedragen minder dan 15 meter: 3 respectievelijk 7 meter.

Conclusie: aan gestelde objectieve criteria wordt voldaan c.q. er is geen strijdigheid met de criteria.



Figuur 1: uitsnede plankaart



Figuur 2: luchtfoto uit 2009

3 RUIMTELIJKE BESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied ligt nu nog in een overgangsgebied tussen de stad en het landelijk gebied. Die overgang zal verdwijnen ten gunste van de stad. De stad breidt zich in de komende jaren verder uit richting het noordoosten, waarbij de A50 als grens gaat fungeren. Het plangebied wordt onderdeel van een woongebied. Nu is het plangebied nog te typeren als een onderdeel van een buitengebied.

Ten westen van het plangebied is langs de Terwoldseweg aan weerszijden een klein bebouwingslint aanwezig. Dat is in het plan Zuidbroek ingepast als een zogenoemd 'oud lint'. Doel voor dit lint is om het landelijke karakter ook in de nieuwe setting zoveel mogelijk te behouden en door te zetten richting het plangebied. Bepanting blijft zo veel mogelijk gehandhaafd en de rijbaan blijft smal. In de afgelopen jaren is de woonfunctie en de ruimtelijke karakteristiek van dat bebouwingslint al versterkt door nieuwe woningen toe te voegen. Het huidige bebouwingskarakter aan het lint wordt bepaald door 'losse' invullingen, meestal vrijstaande woningen op ruime kavels.

Nu is het plangebied nog te typeren als een solitair gelegen perceel, te midden van agrarische gronden. Op het perceel staan nog enkele opstallen, die op de nominatie staan om gesloopt te worden. Voor het overige ligt het perceel braak.

3.2 Planbeschrijving

In het Masterplan voor Zuidbroek is voor de Wellen als geheel gekozen voor de karakteristiek van een woonpark met ruime kavels. Daarnaast is het de bedoeling om de Terwoldseweg als 'oud' lint op te nemen in de stedenbouwkundige structuur van Zuidbroek en de lintbebouwing langs die weg verder uit te breiden.

In dit plan wordt voorgesorteerd op die uitbreiding; als het lint in de toekomst wordt uitgebreid zijn de twee nieuwe woningen daarbinnen goed inpasbaar. Het braakliggende woonperceel wordt opgedeeld in twee min of meer gelijke delen, die elk een breedte hebben van circa 20 meter. In het midden van die twee breedtes zijn de twee woningen gedacht, zodat de woning vrij op hun kavels komen te staan.

Om tot een logische verdeling van het perceel te komen, is de lengterichting van de woningen geënt op de oostelijke perceelsgrens. De voorgevellijnen komen zo enigszins schuin, niet helemaal parallel, te liggen met de Terwoldseweg. De westelijke woning krijgt een voortuin met een minimale diepte van circa 5 meter. Deze woning wordt vrij breed, maar door een ruime verspringsing in de voorgevel is dat stedenbouwkundig inpasbaar. Deze woning wordt groter dan de oostelijke woning, omdat deze op een ruimer kavel komt te staan en omdat deze dient als vervanging van een groot bouwvolume: de T-hallehuisboerderij die hier eerst stond.

De oostelijke woning wordt, naast in de breedte, ook in de lengte meer in het midden van het perceel gepositioneerd. Zo krijgt die woning een andere voorgevelrooilijn dan de oostelijke woning. Door verschillende voorgevelrooilijnen en door de lengterichting van de woningen niet geheel haaks op de Terwoldseweg te zetten, wordt uitvoering gegeven aan het uitgangspunt dat de lintbebouwing uit 'losse' invullingen bestaat.

De woningen gaan bij voorkeur bestaan uit één laag en worden voorzien van een zadelpak, waarvan de nokrichting bijna haaks ten opzichte van de Terwoldseweg ligt. Bijgebouwen worden los gehouden van het hoofdgebouw en dienen zich, vanaf de Terwoldseweg gezien en bij voorkeur, achter de achtergevel van de woning te bevinden. Tevens moeten ze, bij voorkeur, los van de zijdelingse kavelgrenzen worden gehouden. Dit om de openheid op de kavel te garanderen. Bijgebouwen voorzien van een zadelpak zijn het best passend.

Qua beeldkwaliteit kan worden gerefereerd aan de landelijke/dorpse architectuur van bebouwing aan oude landwegen. Architectuur met een vriendelijke en kleinschalige uitstraling. Dit kan worden opgevat als een boerderette, maar dat is in letterlijke zin niet de bedoeling. Het gaat om een woning, dat past bij de landelijke karakteristiek, maar duidelijke toevoegingen van eigentijdse bebouwingskenmerken; traditioneel 'with a

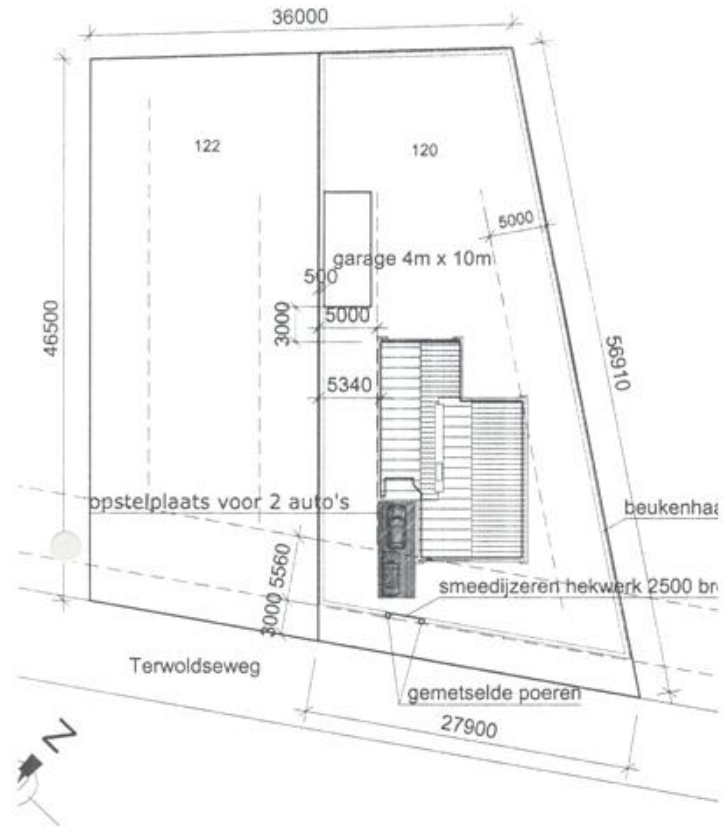
modern twist'. Heel bijzonder is om (sprekende) kappen, die eigen zijn aan de landelijke architectuur, architectonisch op een losse wijze op de onderbouw te plaatsen. Hierdoor krijgen de woningen luchtigheid en de kappen een 'zwevende' karakteristiek. In de architectonische sfeer kan echter ook gekozen worden voor een villa-achtig karakter of landhuis. Hierbij past uiteraard ook een rieten kap.

Voor de oostelijke woning wordt gestreefd naar afwijkende, vernieuwende architectuur. Dat kan als afwijking in positieve zin c.q. stedenbouwkundig 'incident' binnen de lintbebouwing worden gerealiseerd. Uiteraard zal dit wel binnen de voorwaarden van het bestemmingsplan moeten passen.

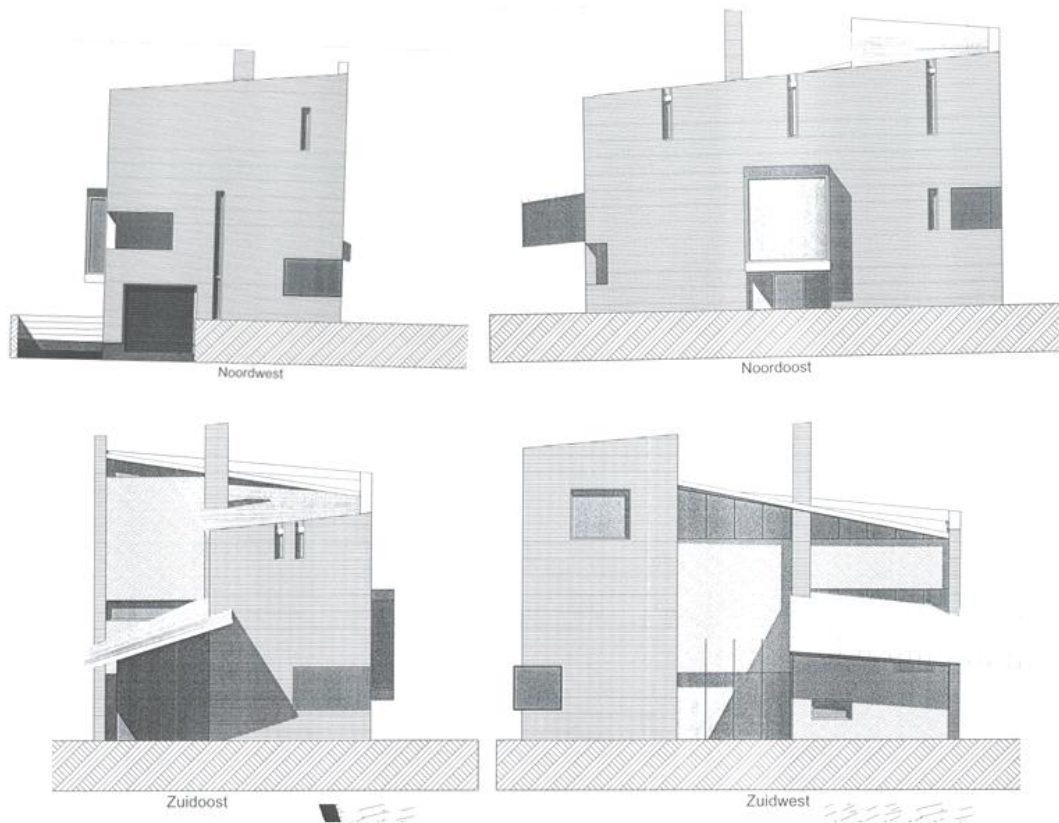


Figuur 3: voorgevel westelijke woning

Zuidbroek wijziging 3



Figuur 4: situatietekening westelijke woning



Figuur 5: schetsontwerp oostelijke woning

Zuidbroek wijziging 3

4 UITVOERBAARHEID

4.1 Milieuaspecten

4.1.1 Inleiding

Op grond van artikel 9 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (verder: Bro) is de gemeente bij het opstellen en wijzigen van een bestemmingsplan verplicht om onderzoek te doen naar de bestaande toestand van het plangebied en naar de mogelijke en wenselijke ontwikkeling daarvan. Bij dit onderzoek moet tevens de uitvoerbaarheid van het plan worden betrokken. Het beoordelen van de milieuaspecten vormt een belangrijk onderdeel van dit onderzoek. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en ruimtelijke ordening.

In dit hoofdstuk worden de resultaten van het onderzoek naar de milieukundige uitvoerbaarheid beschreven. Het betreft de thema's bodem, milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid.

4.1.2 Bodem

Algemeen

In het kader van de onderzoeksplicht van artikel 9 Bro dient onder andere de bodemgesteldheid in het plangebied in kaart gebracht te worden. Onderzocht moet worden of de bodem verontreinigd is en wat voor gevolgen een eventuele bodemverontreiniging heeft voor de uitvoerbaarheid van het plan. Een nieuwe bestemming mag pas worden opgenomen als is aangetoond dat de bodem geschikt (of geschikt te maken) is voor de nieuwe of aangepaste bestemming. Wanneer (een deel van) de bodem in het plangebied verontreinigd is moet worden aangetoond dat de herziening, rekening houdend met de kosten van sanering, financieel uitvoerbaar is. Bodemonderzoeken mogen niet meer dan 5 jaar oud zijn.

Indien er sprake is van bouwactiviteiten is ook in het kader van de bouwvergunning onderzoek naar de kwaliteit van de bodem nodig. In de praktijk worden deze onderzoeken vaak gecombineerd.

Hiernaast geldt dat de gemeente Apeldoorn bevoegd gezag is in het kader van het Bouwstoffenbesluit. In het Bouwstoffenbesluit wordt hergebruik van licht verontreinigde grond mogelijk gemaakt. De gemeente Apeldoorn heeft hiervoor beleid opgesteld dat is vastgelegd in een bodemkwaliteitskaart en een bodembeheersplan.

Onderzoeksresultaten

In de rapportage d.d. februari 2008, opgesteld door Van der Poel Consult B.V., opgenomen in bijlage 1 van de bijlagen bij de toelichting, zijn de resultaten van het bodemonderzoek weergegeven. Hieruit blijkt dat de bodemkwaliteit geen beletsel is voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

4.1.3 Milieuzonering

Algemeen

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Apeldoorn de daarvoor algemeen aanvaarde VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering" uit 1999. In

deze uitgave is de potentiële milieubelasting voor een hele reeks van bedrijven bepaald aan de hand van een aantal milieuaspecten, zoals geur, stof, geluid en gevaar. De milieubelasting is voor die aspecten vertaald in richtlijnen voor aan te houden afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Het milieuaspect met de grootste afstand is maatgevend en bepaalt in welke milieucategorie een bedrijfstype wordt ingedeeld.

grootste genoemde aan te houden afstand	milieucategorie
10 m	1
30 m	2
50 en 100 m	3
200 en 300 m	4
500, 700 en 1.000 m	5
1.500 m	6

Hoe gevoelig een gebied is voor bedrijfsactiviteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De in de bedrijvenlijst geadviseerde afstanden zijn gericht op het omgevingstype "rustige woonwijk". Een rustige woonwijk heeft weinig verkeer en er zijn praktisch geen bedrijven en/of winkelcentra; het is daarmee een van de gevoeligste omgevingstypen. Dit omgevingstype is daarmee referentiekader voor de overige omgevingstypen. Voorbeelden van andere omgevingstypen zijn drukke woonwijk, gemengd gebied, bedrijvigheid en natuurgebied. Dat een gebied minder gevoelig is dan een rustige woonwijk kan aanleiding zijn voor een correctie: voor één of meer milieuaspecten kan een afstandsrap lager worden aangehouden dan wordt geadviseerd voor een rustige woonwijk. Een geadviseerde afstand van 30 meter kan dan bijvoorbeeld worden gecorrigeerd tot 10 meter en een geadviseerde afstand van 100 meter tot 50 meter.

Daarnaast gelden ten aanzien van bedrijven die onder de werkingssfeer van de Wet milieubeheer vallen, deze Wet en haar uitvoeringsbesluiten als toetsingskader voor de toegestane bedrijfshinder.

Onderzoeksresultaten

Het plan betreft alleen het toevoegen van een gevoelige bestemming. Daarom is eventueel alleen sprake van een inwaartse zonerings. Het plangebied is te typeren als een rustig woongebied. Derhalve kan geen correctie naar het omgevingstype 'gemengd gebied'. In de omgeving van het plangebied zijn geen milieubelastende functies aanwezig. Het plangebied is dan ook niet gelegen binnen enige milieuzone.

4.1.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van (wijzigingen van) bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeers-, railverkeers- en industrielawaai. Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van een verkeersweg: de A50.

Wegverkeerslawaai

Algemeen

Artikel 76 Wgh verplicht ertoe om bij de vaststelling van (een wijziging van) een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden binnen een geluidzone terzake van de geluidsbelasting van de gevel van geprojecteerde geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) de grenswaarden uit de Wgh in acht te nemen. Bij het voorbereiden van de vaststelling van zo'n wijzigingsplan moet akoestisch onderzoek worden gedaan naar die geluidsbelasting.

Op grond van artikel 74 Wgh heeft iedere weg van rechtswege een geluidzone, met uitzondering van:

- wegen die liggen binnen een tot woonerf bestemd gebied;
- wegen waarop een wettelijke snelheid geldt van ten hoogste 30 kilometer per uur;

De breedte van de zone is afhankelijk van het aantal rijstroken en van de ligging van de weg in binnen- of buitenstedelijk gebied.

De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Indien de geluidsbelasting niet hoger is dan

de maximale grenswaarde van 63 dB (Lden, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh) kunnen burgemeester en wethouders een hogere waarde vaststellen. De voorwaarde die de gemeente Apeldoorn hieraan stelt is dat er een ontheffingsgrond aanwezig is. De ontheffingscriteria zijn vastgelegd in de gemeentelijke beleidsregel voor de voorkeurswaarden en de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Onderzoeksresultaten

Uit reeds beschikbare gegevens kan worden geconcludeerd dat de geluidsbelasting op de nieuwe woningen aan de voorkeursgrenswaarde kan gaan voldoen. Voor de realisatie van deelgebied De Wellen van Zuidbroek dient langs de A50 een geluidswal aangelegd te worden. Bij de bouwaanvraag dient door middel van een gevelisolatietekening te worden aangetoond dat aan de normen voor het binnenniveau wordt voldaan.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Algemeen

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn sinds november 2007 vastgelegd in de Wet milieubeheer (in titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen). De Wet milieubeheer kent grenswaarden en voor enkele stoffen ook plandrempels. Bij overschrijding van de plandrempeel moet een plan worden opgesteld ter verbetering van de luchtkwaliteit. De plandrempeel ligt boven het niveau van de grenswaarde en wordt jaarlijks aangescherpt tot de grenswaarde. In 2010 zijn de plandrempels gelijk aan de grenswaarden. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer.

Indien het uitoefenen van bevoegdheden zoals het vaststellen van bestemmingsplannen en het verlenen van vrijstellingen op grond van artikel 19 WRO gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, kunnen bestuursorganen die bevoegdheden uitoefenen wanneer aannemelijk is gemaakt dat:

- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling per saldo verbetert of ten minste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan c.q. de vrijstelling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

Bij ministeriële regeling (de Regeling Niet in betekenende mate bijdragen) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin (o.a.) het vaststellen van een bestemmingsplan c.q. het verlenen van een vrijstelling in ieder geval niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Wanneer een ontwikkeling valt onder de categorieën van gevallen is het niet nodig luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren. De categorieën van gevallen zijn:

- woningbouwlocaties met niet meer dan 1500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg;
- woningbouwlocaties met niet meer dan 3000 woningen en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 100.000 m² en één ontsluitingsweg;
- kantoorlocaties met een bruto vloeroppervlakte van niet meer dan 200.000 m² en twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Wanneer een voorgenomen ontwikkeling niet onder de categorieën van gevallen valt, kan het bestuursorgaan op andere wijze aannemelijk maken dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen waarvoor grenswaarden gelden.

Onderzoeksresultaten luchtkwaliteit

De extra woning valt onder een categorie van gevallen waarvoor het niet nodig is luchtkwaliteitsonderzoek uit te voeren: woningbouwlocaties met niet meer dan 500 nieuwe woningen en één ontsluitingsweg.

4.1.6 Externe veiligheid

Algemeen

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het verminderen en beheersen van risico's van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen in inrichtingen en tijdens het transport ervan. Op basis van de criteria zoals onder andere gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen worden bedrijven en activiteiten geselecteerd die een risico van zware ongevallen met zich mee (kunnen) brengen. Daarbij gaat het vooral om de grote chemische bedrijven. Ook kleinere bedrijven als LPG-stations, opslagen van bestrijdingsmiddelen, buisleidingen, transportactiviteiten en luchtverkeer zijn als potentiële gevarenbron aangemerkt.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Voor bepaalde risicovolle bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Hierin zijn de risiconormen voor externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen wettelijk vastgelegd. Het Bevi heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers een minimum beschermingsniveau te bieden tegen een ongeval met gevaarlijke stoffen. Om dit doel te bereiken verplicht het Bevi gemeenten en provincies bij besluitvorming in het kader van de Wet milieubeheer en de Wet op de ruimtelijke ordening afstand aan te houden tussen gevoelige objecten (zoals woningen) en risicovolle bedrijven. Het Bevi regelt hoe gemeenten moeten omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. Daartoe legt het Bevi het plaatsgebonden risico vast en geeft het een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Het *plaatsgebonden risico* is de kans dat een persoon die zich gedurende een jaar onafgebroken onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt, overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit risico wordt per bedrijf vastgelegd in contouren. Er geldt een contour waarbinnen die kans 10^{-5} (één op 100.000) en een contour waarbinnen deze kans 10^{-6} (één op 1.000.000) bedraagt.

Het *groepsrisico* is een berekening van de kans dat een groep personen binnen een bepaald gebied overlijdt tengevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De oriëntatiewaarde geeft hierbij de indicatie van een aanvaardbaar groepsrisico. Indien een ontwikkeling is gepland in de nabijheid van een Bevi-bedrijf geldt een verantwoordingsplicht voor de gemeente voor het toelaten van gevoelige functies.

Onderzoeksresultaten

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen bedrijven die vallen onder de werkingssfeer van het Bevi. Het Bevi vormt geen belemmering voor het toevoegen van een extra woning.

Leidingen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen gasbuisleidingen. Ten oosten van het plangebied is een hoogspanningsleiding gelegen. De tussenliggende afstand bedraagt echter circa 90 meter. Daarmee ligt het plangebied buiten de invloedsfeer van die leiding.

Transport gevaarlijke stoffen

In Apeldoorn zijn geen speciale routes voor gevaarlijke stoffen aangewezen. In verband met de risico's vanwege het transport van gevaarlijke stoffen over spoorlijnen en wegen, is door Royal Haskoning onderzoek uitgevoerd naar het zogenoemde plaatsgebonden risico en het groepsrisico langs transportroutes in Apeldoorn. De resultaten van dit onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Veilig langs transportassen d.d. 14 januari 2003. Daaruit blijkt dat het aspect externe veiligheid voor wat betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen zowel over de spoorlijn als over de wegen nabij het plangebied geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.2 Waterhuishouding

4.2.1 Algemeen

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Het plangebied is circa 0,2 hectare groot. Het plangebied bevindt zich niet binnen enige Keurzone en niet binnen de zoekgebieden voor waterberging die de provincie Gelderland in het streekplan heeft aangegeven.

4.2.2 Grondwater

Het gebied ligt niet in de in het Streekplan vastgelegde grondwaterfluctuatietoneelzone. Uit gegevens van peilbuizen in de omgeving blijkt dat het grondwaterpeil in het plangebied ongeveer 1 meter onder maaiveld ligt. Er is in en om het plangebied geen grondwateroverlast bekend. Na realisatie van het plan zal het grondwater geen overlast veroorzaken en niet structureel afgevoerd worden. Hierdoor zal het plan grondwaterneutraal worden ontwikkeld.

4.2.3 Oppervlaktewater en waterafhankelijke natuur

In en om het plangebied komt geen oppervlaktewater voor. Door dit plan ontstaat geen extra oppervlaktewater. Er zal dan ook niet geloosd worden op het oppervlaktewater. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het oppervlaktewatersysteem in de omgeving.

In en om het plangebied komt geen waterafhankelijke natuur voor. Het plan heeft derhalve geen nadelige gevolgen voor de waterafhankelijke natuur.

4.2.4 Afvoer van hemelwater

In het plangebied en de omgeving daarvan ligt een gemengd rioolstelsel waarmee vuil- en hemelwater gezamenlijk worden afgevoerd. De capaciteit van dit riool is voldoende om bij de maatgevende regenbui die eens per 2 jaar optreedt geen water op straat te veroorzaken.

Het gemeentelijk beleid is er op gericht om bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen de afvoer van hemelwater niet op de riolering aan te sluiten. In de Bouwverordening is bepaald dat het hemelwater dat afkomstig is van daken en verhardingen in de bodem moet worden geïnfiltreerd door middel van een infiltratievoorziening van voldoende capaciteit op eigen terrein.

De materialen die in aanraking komen met het hemelwater mogen niet uitlogen en dienen volgens Duurzaam Bouwen geselecteerd te zijn. Bij de infiltratie van hemelwater mag de bodem niet verontreinigd raken door met het hemelwater afgevoerde vervuilende stoffen.

In dit plangebied wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. In de toekomst wordt daarvoor ook een wadi aangelegd langs de Terwoldseweg. Door geen gelogde bouwmaterialen te gebruiken wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt.

4.2.5 Afvoer van afvalwater

De nieuwe gebouwen dienen te worden voorzien van gescheiden afvoeren voor vuil- en hemelwater, zoals op grond van het Bouwbesluit verplicht is. De vuilwaterafvoer van de bebouwing wordt aangesloten op het gemeentelijke gemengde rioolstelsel. Het bestaande rioolstelsel in en om het plangebied heeft voldoende capaciteit voor deze extra vuilwaterafvoer van de nieuwbouw.

4.2.6 *Watertoets*

Het plan omvat minder dan 10 woningen en minder dan 1.500 m² extra verhard oppervlak. Het plangebied ligt niet in een Keurzone of in een zoekgebied voor waterberging. Het plan betreft geen HEN-water (inclusief beschermingszone), landgoed, weg, spoorlijn, damwand, scherm, ontgronding et cetera. Bovendien zal er niet meer dan de landelijke afvoernorm geloosd gaan worden op het oppervlaktewater. Daarom is dit plan in het kader van de watertoets een postzegelplan als omschreven door Waterschap Veluwe. Voor het plan geldt dan ook het standaard wateradvies. Afwijkingen van dit standaard wateradvies zijn gemotiveerd aangegeven. Bij negatieve gevolgen voor het watersysteem is aangegeven hoe deze gemitigeerd dan wel gecompenseerd worden.

Om deze redenen is het plegen van overleg met het waterschap als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening achterwege gelaten, dit in overeenstemming met de richtlijn "Watertoetsprocedure voor postzegelplannen" van het Waterschap Veluwe.

4.3 **Natuurwaarden**

4.3.1 *Algemeen*

Bescherming van natuurwaarden vindt plaats via de Flora- en faunawet, de Habitat- en Vogelrichtlijn, de Natuurbeschermingswet, de Boswet en de provinciale richtlijn voor Bos- en natuurcompensatie.

Soortbescherming

Op grond van de Flora- en faunawet is iedere handeling verboden die schade kan toebrengen aan de op grond van de wet beschermde planten en dieren en/of hun leefgebied. Op grond van artikel 75 van de wet kan ontheffing van het verbod worden verleend en op grond van de ex artikel 75 vastgestelde AmvB gelden enkele vrijstellingen van het verbod. Het systeem werkt als volgt:

- *algemene soorten*
Voor de (met name genoemde) algemene soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod.
- *overige soorten*
Voor de overige (met name genoemde) soorten geldt (onder andere) voor activiteiten die zijn te kwalificeren als ruimtelijke ontwikkelingen een vrijstelling van het verbod, mits die activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Wanneer er geen (goedgekeurde) gedragscode is, is voor die soorten een ontheffing nodig; de ontheffingsaanvraag wordt voor deze soorten getoetst aan het criterium "doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort".
- *soorten bijlage IV Habitatrichtlijn/bijlage 1 AmvB*
Voor de soorten die zijn genoemd in bijlage IV van de Habitatrichtlijn en bijlage 1 van de AmvB artikel 75 is voor activiteiten in het kader van ruimtelijke ontwikkeling een ontheffing nodig. De ontheffingsaanvraag wordt getoetst aan drie criteria:
 1. er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang (daaronder valt de uitvoering van werkzaamheden in het kader van ruimtelijke inrichting of ontwikkeling); en
 2. er is geen alternatief; en
 3. doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort.

Voor vogelsoorten bestaat geen ontheffingsmogelijkheid.

Gebiedsbescherming

Naast de hiervoor beschreven soortbescherming kan ook een gebiedsbescherming gelden op grond van de Natuurbeschermingswet en de Vogel- en/of Habitatrichtlijn. Aangezien het plangebied niet ligt in een gebied waarvoor zo'n gebiedsbescherming geldt en ook niet in de invloedssfeer van zo'n gebied, wordt daarop niet verder

ingegaan.

Bos- en natuurcompensatie

Flora wordt ook beschermd door de Boswet en de provinciale richtlijn Bos- en natuurcompensatie uit 1998, die is gericht op de instandhouding van het bos- en natuurareaal in de provincie Gelderland. Voor gronden met de hoofd- of medebestemming "Bos" en "Natuur" die in het kader van ruimtelijke planvorming wordt aangetast, gelden bepaalde compensatieregels. Deze compensatie is afhankelijk van de vervangbaarheid van de aan te tasten natuur of de leeftijd van het te kappen bos. Bij bos jonger dan 25 jaar geldt een compensatie van 120%; voor bos van 25 tot 100 jaar 130% en voor bos ouder dan 100 jaar, 140%. Voor gronden binnen de bebouwde kom die volgens de criteria van de Boswet herplantplichtig zijn (bosjes van minimaal 10 are of 20 bomen in rijbeplanting) geldt eveneens de compensatieverplichting vanuit de richtlijn.

4.3.2 Onderzoeksresultaten

Het plangebied betreft nu een braakliggend terrein waarop enkele solitaire bomen staan. Hier zijn geen (beschermd) natuurwaarden aanwezig.

4.4 Cultuurhistorie

4.4.1 Cultuurhistorische waarden

In het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig.

4.4.2 Archeologische waarden

De planlocatie valt binnen het plangebied Zuidbroek. In Zuidbroek heeft reeds een grootschalig archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Op grond van de resultaten is het hele gebied vrijgegeven met uitzondering van 2 locaties waar nog onderzoek plaats moet vinden. Het perceel valt echter niet binnen deze locaties. Daarom is er bij bouwwerkzaamheden geen verder archeologisch onderzoek noodzakelijk.

4.5 Financieel-economische uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan is op basis van een particulier verzoek tot stand gekomen. De kosten van de planrealisatie en de plankosten c.q. procedurekosten zijn voor rekening van de verzoeker, zodat er voor de gemeente geen kosten aan zijn verbonden. Daartoe is een anterieure overeenkomst gesloten met de betrokken partijen.

Zuidbroek wijziging 3

5 JURIDISCHE PLANOPZET

5.1 Plankaart

De plankaart is getekend op een topografische ondergrond, schaal 1:1000. Het plangebied heeft de bestemming Woondoeleinden, met twee bouwvlakken voor twee vrijstaande woningen en met langs de noordzijde een strook met de bestemming Woondoeleinden - uit te werken. Met aanduidingen is het (achter)erf en de (voor)tuin aangegeven. De materiële inhoud van de bestemming is beschreven in de voorschriften van het bestemmingsplan Zuidbroek.

5.2 Planvoorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan Zuidbroek zijn ongewijzigd van toepassing.

Zuidbroek wijziging 3

6 INSPRAAK EN OVERLEG

6.1 Inspraak

Overeenkomstig het in de gemeentelijke inspraakverordening bepaalde heeft geen voorontwerp van dit plan ter inzage gelegen.

6.2 Totstandkoming plan

Van 11 november 2010 tot en met 22 december 2010 heeft het ontwerp van dit plan voor een ieder ter inzage gelegen. Tegen het ontwerpplan zijn geen zienswijzen ingediend.

