

BESTEMMINGSPLAN
‘De Wimpel 6, Elburg’

Planstatus: ontwerp

Datum: 2022-04-12

IMRO code: NL.IMRO.0230.BPDeWimpel6-ONT1

TOELICHTING

Inhoudsopgave

1 Inleiding	6
1.1 Aanleiding en doel	6
1.2 Ligging en begrenzing	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Opzet van de toelichting	7
2 Beschrijving bestaande situatie	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Het plangebied en omgeving	8
2.3 Toekomstige situatie	9
2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan	11
3 Relevant ruimtelijk beleid	12
3.1 Inleiding	12
3.2 Europees beleid	12
3.3 Rijksbeleid	13
3.4 Provinciaal beleid	16
3.5 Regionaal beleid	17
3.6 Gemeentelijk beleid	18
3.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid	20
4 Milieu- en omgevingsaspecten	21
4.1 Inleiding	21
4.2 Bodem	21
4.3 Verkeer en parkeren	22
4.4 Bedrijven en milieuzonering	24
4.5 Geluid	25
4.6 Geur	26
4.7 Luchtkwaliteit	27
4.8 Water	28
4.9 Ecologie	30
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	33
4.11 Externe veiligheid	35
4.12 Milieueffectrapportage	36
4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten	38
5 Toelichting op de regels	39
5.1 Inleiding	39
5.2 Opzet regels	39
5.3 Nadere toelichting op de regels	40
6 Financiële uitvoerbaarheid	42
6.1 Inleiding	42
6.2 Financiële haalbaarheid	42
6.3 Kostenverhaal	42
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
7.1 Inleiding	43
7.2 Overleg	43
7.3 Zienswijzen	43

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 3: Digitale watertoets

Bijlage 4: Quicksan flora & fauna

Bijlage 5: AERIUS-berekening

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande, leegstaande basisschool aan De Wimpel 6 in Elburg te slopen en op deze locatie sociale huur- dan wel koopappartementen met omringend openbaar gebied te realiseren. De huidige bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' staat de realisatie van appartementen op deze plek echter niet toe. Om de beoogde appartementen aan De Wimpel 6 te kunnen realiseren is een partiële bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in deze wijziging en maakt de realisatie van de appartementen juridisch-planologisch mogelijk.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied is gelegen aan De Wimpel 6 en maakt onderdeel uit van een reeks maatschappelijke bestemmingen met voornamelijk onderwijsfuncties. Het plangebied ligt ten noorden van De Wimpel. Ten oosten grenst het plangebied aan de Hoekwant. Aan de westzijde van het plangebied ligt de gymzaal De Wimpel. Ten noorden van het plangebied ligt een doodlopende zijweg van de Klokbeckerweg met parkeerruimte voor winkelcentrum De Vrijheid en de onderwijsfuncties aan De Wimpel. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Elburg, sectie A, nummer 3943 (gedeeltelijk) en heeft een oppervlakte van circa 4.280 m².

Op onderstaande afbeelding is de begrenzing en omgeving van het plangebied weergegeven.



Ligging plangebied in omgeving (plangebied rood omlijnd)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plekke van het plangebied geldt 'Bestemmingsplan Elburg en Oostendorp' en 'Elburg en Oostendorp, eerste herziening (veegplan)'. Deze bestemmingsplannen zijn respectievelijk vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg op 22 april 2013 en 28 november 2016. Het tweede

plan betreft een veegplan, waarbij enkele onvolkomenheden in de planbegrenzing en planregels van het originele plan zijn gerepareerd.

Binnen het vigerend bestemmingsplan heeft het plangebied de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' en dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'. Ter plekke van het bestaande schoolgebouw is een bouwvlak gesitueerd met maatvoeringsaanduiding 'maximum bouwhoogte: 4,5 m'. Ook aan de noordwestzijde van het plangebied is een bouwvlak gelegen met een maximale bouwhoogte van 4,5 m. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de verbeelding behorende bij 'Bestemmingplan Elburg en Oostendorp' weergegeven.



Uitsnede van de verbeelding van 'Bestemmingplan Elburg en Oostendorp' (plangebied aangeduid met rode bolletje) (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan verliezen 'Bestemmingplan Elburg en Oostendorp' en 'Elburg en Oostendorp, eerste herziening (veegplan)', binnen het plangebied van dit bestemmingsplan, hun rechtskracht.

1.4 Opzet van de toelichting

Het tweede hoofdstuk van deze toelichting geeft een beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie. In hoofdstuk drie en vier wordt het bouwplan getoetst aan respectievelijk het relevante ruimtelijke beleid en milieu- en omgevingswaarden. Hoofdstuk vijf bevat een toelichting op de regels. In hoofdstuk zes en zeven komen achtereenvolgens de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan aan de orde.

2 Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie in en nabij het plangebied beschreven. In eerste instantie staat een beschrijving van het omliggende gebied op hoofdlijnen centraal, waarna vervolgens wordt ingezoomd op het plangebied.

2.2 Het plangebied en omgeving

Het plangebied bevindt zich langs De Wimpel in een lint van onderwijs-gerelateerde functies, centraal in de nieuwe kern van Elburg. Door de lage heggen en het schoolgebouw bestaande uit slechts één bouwlaag kent het plangebied een open karakter. Rond het voormalig schoolgebouw is een verhard schoolplein aanwezig, met daaromheen gras. Aan de zuid- en oostzijde zijn op het grasveld diverse bomen gesitueerd. Het schoolgebouw is georiënteerd op zowel de Hoekwant, De Wimpel als de Klokbekerweg aan de noordzijde.

Historie

Elburg is van oudsher een vestingstad, behorend tot de Hanzesteden. De middeleeuwse vestingstad, bekend vanwege het rechte stratenplan, is tegenwoordig nog volledig intact. Uitbreiding van Elburg heeft, vanwege het ontbreken aan mogelijkheden binnen de bestaande vestingstad, voornamelijk plaatsgevonden ten zuiden en oosten van de originele vesting. Hierdoor is het voormalige buurtschap Oostendorp opgeslokt en vormt nu een wijk van Elburg. Begin 20e eeuw bestonden de eerste planmatige uitbreidingen uit kleinschalige woonwijken langs de Zwolscheweg en Zuiderzeestraatweg Oost. In zuidelijke richting vormde Nieuwstad/Molendorp de eerste uitbreiding van de Hanzestad; deze buurt heeft een organisch en kleinschalig karakter. Later werden grootschaligere woonwijken gerealiseerd met een duidelijke stedenbouwkundige structuur. Deze wijken zijn vooral te vinden in noordelijke richting aan de Oostelijke Rondweg.



Historische kaarten Elburg en omgeving, van links naar rechts: circa 1925, 1970 en heden (bron: www.topotijdreis.nl)

Bestaande situatie

Het huidige Oostendorp kan worden gekarakteriseerd als naoorlogse uitbreidingswijk, waarin verschillende bouwstijlen uit diverse perioden zijn vertegenwoordigd. De buurten en wijken worden gekenmerkt door een planmatige opzet, zich uitend in een duidelijke stedenbouwkundige structuur. Zoals gebruikelijk in naoorlogse wijken zijn rooilijnen meer dan voorheen gelijkgetrokken, waardoor een geordend straatbeeld ontstaat.

Zoals in planmatige uitbreidingswijken vaker het geval is, zijn ook in Oostendorp functies zoveel mogelijk geclusterd. De bebouwing rond het plangebied aan De Wimpel 6 vormt een voorbeeld van een dergelijke clustering; ten westen van het plangebied zijn een reeks maatschappelijke bestemmingen gesitueerd, allen gerelateerd aan de onderwijsfunctie. Ten noorden van dit cluster is

aan de Klokbekeerweg een winkelcentrum gevestigd met twee supermarkten en een aantal verswinkels. Direct ten noorden van de keerlus met parkeerplekken bij de voormalige basisschool ligt tevens een kantoor van Stichting Vluchtelingenwerk Oost-Nederland. Aan de zuid- en oostzijde van het plangebied liggen voornamelijk woningen.

Onderstaande afbeeldingen geven een indicatie van het plangebied en de directe omgeving.



Plangebied gezien vanaf De Wimpel (kijkend in noordoostelijke richting)



Plangebied gezien vanaf de Hoekwant (kijkend in westelijke richting)

2.3 Toekomstige situatie

De beoogde ontwikkeling bestaat uit de sloop van het bestaande schoolgebouw, waarvoor in de plek een appartementengebouw gerealiseerd wordt. In totaal bestaat het complex uit circa 32 appartementen, verdeeld over 3 verdiepingen. Op de begane grond worden 8 appartementen gerealiseerd, op de 1e en 2e verdieping allebei 12 appartementen. Naast de appartementen worden op de begane grond ook inpandige bergingen gerealiseerd. De appartementen zullen binnen het sociale segment worden verhuurd, dan wel als sociale koopappartementen worden verkocht.

Het gebouw bestaat uit twee aaneengesloten delen met een alzijdige oriëntatie op de omgeving. Via De Wimpel is het appartementencomplex met de auto te bereiken. Hier is aan de westzijde van het

plangebied een parkeerplaats voorzien, evenals twee rijen parkeervakken ten zuiden van het appartementencomplex langs De Wimpel. Via de parkeerlus aan de noordzijde is een toerit voor langzaam verkeer beoogd.

Onderstaande afbeeldingen geven een impressie van de beoogde inrichting van het plangebied.



Massastudie appartementencomplex (bron: Peters & Lammerink architecten)



Impressie beoogde inrichting plangebied, gezien vanaf De Wimpel (bron: Peters & Lammerink architecten)



Impressie entree, gezien vanaf de parkeerplaats (bron: Peters & Lammerink architecten)

2.4 Strijdigheid vigerend bestemmingsplan

Het realiseren van appartementen en gebruiken als woning is in strijd met de regels van de ter plekke geldende bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' van het bestemmingsplan Elburg en Oostendorp. Tevens is het beoogde bouwplan niet passend binnen het bouwvlak en wordt de maximale bouwhoogte overschreden (4,5 meter). Om het voorgenomen initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken is een partiële bestemmingsplanwijziging noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin.

3 Relevant ruimtelijk beleid

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het relevante ruimtelijke beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor het plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in deze toelichting afgewogen.

3.2 Europees beleid

3.2.1 Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit

In de Europese Kaderrichtlijn Luchtkwaliteit worden de grondbeginselen van het Europese luchtkwaliteitsbeleid gegeven. De doelstellingen van dit beleid zijn het omschrijven en vastleggen van de luchtkwaliteit om de schade voor mens en milieu te voorkomen, verhinderen of te verminderen, de luchtkwaliteit te kunnen beoordelen, de bevolking te kunnen informeren over de kwaliteit van de lucht en het in stand houden van of verbeteren van de kwaliteit. In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm) van 15 november 2007 is de Europese kaderrichtlijn opgenomen in Nederlandse wetgeving. In paragraaf 4.7 worden de gevolgen voor de luchtkwaliteit beschreven als gevolg van het realiseren van het plan.

3.2.2 Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (2000/60/EG) is op 22 december 2000 in werking getreden en is bedoeld om een gecoördineerd beheer in alle Europese stroomgebieden te realiseren, de waterkwaliteit verder te verbeteren en het publiek sterker bij het waterbeheer te betrekken. De Kaderrichtlijn Water omvat regelgeving ter bescherming van het binnenlandse oppervlaktewater, overgangswateren (waaronder estuaria worden verstaan), kustwateren en grondwater. De gevolgen voor de realisatie van het plan worden beschreven in paragraaf 4.8.

3.2.3 Natura 2000

Om de natuur in Europa te beschermen en te ontwikkelen, werken de lidstaten van de Europese Unie (EU) samen aan Natura 2000: een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden in alle lidstaten. Dit netwerk vormt de hoeksteen van het EU-beleid voor behoud en herstel van biodiversiteit. De Nederlandse bijdrage hieraan bestaat uit 162 gebieden. Natura-2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de Vogelrichtlijn (1979) en Habitatrichtlijn (1992), die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming (2017). In beide richtlijnen staan ook maatregelen voor soortenbescherming. In en rond Natura 2000-gebieden en Beschermde Natuurmonumenten geldt voor activiteiten of projecten die schadelijk zijn voor de natuur een vergunningplicht. Activiteiten uitvoeren zonder vergunning is strafbaar. In paragraaf 4.9 wordt besproken in hoeverre de bestemmingswijziging de aanwezige natuurwaarden raakt.

3.2.4 Verdrag van Malta

Het Europese Verdrag van Malta uit 1992 regelt de bescherming van archeologisch erfgoed, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Nederland heeft dit verdrag ondertekend en goedgekeurd. Invoering ervan gebeurt onder meer door de Wet op de archeologische monumentenzorg. In paragraaf 4.10 wordt beschreven op welke manier wordt omgegaan met archeologische en cultuurhistorische waarden.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In de Nationale Omgevingsvisie, de NOVI, geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Met de NOVI wordt beoogd een perspectief te bieden om grote opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, aan te pakken. Hierbij is omgevingskwaliteit, een combinatie van ruimtelijke kwaliteit en milieukwaliteit, het kernbegrip.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Centraal bij de afweging van diverse belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving, zowel van de boven- als de ondergrond, zogenaamd 'omgevingsinclusief' beleid. De NOVI onderscheidt daarbij drie afwegingsprincipes:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk zal bij de uitvoering van de NOVI zichtbaar maken hoe de omgevingsinclusieve benadering vorm krijgt en de afwegingsprincipes benut worden.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan de eigen rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda wordt, indien nodig, jaarlijks geactualiseerd.

3.3.2 Uitvoeringsagenda Nationale Omgevingsvisie 2021-2024

Middels de Uitvoeringsagenda behorende bij de Nationale Omgevingsvisie wordt voor de periode 2021-2024 de visie omgezet in actie. Hierbij wordt uitwerking gegeven aan de vier prioriteiten en de beleidskeuzes uit de NOVI:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De werkwijze voor het uitwerken van de vier prioriteiten verloopt volgens de uitgangspunten zoals geformuleerd in de NOVI:

- 'We stellen de opgaven centraal': integrale beleidskeuzes uit de NOVI worden vertaald naar instrumenten en programma's. De Uitvoeringsagenda vormt een veelheid aan instrumenten en programma's. Het maakt de diverse acties inzichtelijk en geeft daarmee kansen om de juiste verbindingen aan te brengen.
- 'We werken gebiedsgericht': keuzes worden vooral decentraal en regiospecifiek gemaakt.
- 'We werken permanent en adaptief'
- 'We beschrijven hoe we werken als één overheid, samen met de samenleving': de Uitvoeringsagenda dient als uitgangspunt voor bijbehorende Samenwerkingsafspraken.

Per prioriteit zijn verschillende instrumenten gedefinieerd en programma's opgesteld. De relevante programma's worden hierna toegelicht.

3.3.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 januari 2010 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. Overheden dienen op grond van het gewijzigde Bro nieuwe

stedelijke ontwikkelingen te motiveren met behulp van drie opeenvolgende stappen. Deze stappen borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen.

3.3.3.1 Wettelijk kader

Met ingang van 1 oktober 2012, is in artikel 3.1.6, tweede en derde lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: de Ladder) opgenomen. In de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, moet vanaf genoemde datum beschreven worden dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Naast voor bestemmingsplannen is deze onderbouwingsplicht van overeenkomstige toepassing voor andere planologische besluiten, zoals de omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken, het uitwerkings- en wijzigingsplan en de provinciale ruimtelijke verordening. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6, tweede en derde lid Bro (de Ladder) gewijzigd. Per genoemde datum is het de bedoeling dat bij het toepassen van de Ladder wordt beschreven welke behoefte aan de ontwikkeling bestaat, en als de ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied plaatsvindt, een motivering waarom niet binnen het bestaande stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De twee treden van de Ladder schrijven vooraf geen bepaald resultaat voor, omdat het optimale resultaat moet worden beoordeeld door het bevoegd gezag dat de regionale en lokale omstandigheden kent. Dit gezag draagt de verantwoordelijkheid voor de ruimtelijke afweging over die ontwikkeling.

De 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is verankerd in artikel 3.1.6 van het Bro. In artikel 1.1.1 Bro worden de relevante begrippen 'stedelijke ontwikkelingen' en 'bestaand stedelijk gebied' gedefinieerd:

- Stedelijke ontwikkeling: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen;
- Bestaand stedelijk gebied (BSG): bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

In de toelichting op de wijziging van artikel 3.1.6. Bro is de wijziging gemotiveerd: 'Een zorgvuldige benutting van de beschikbare ruimte voor verschillende functies vraagt om een goede onderbouwing van nut en noodzaak van een nieuwe stedelijke ruimtevraag en een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Daarom voegt artikel II van dit besluit een tweetal nieuwe leden toe aan artikel 3.1.6 van het Bro, op grond waarvan overheden - indien zij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk willen maken - standaard een aantal stappen dienen te zetten die borgen dat tot een zorgvuldige ruimtelijke afweging en inpassing van die nieuwe ontwikkeling wordt gekomen. Deze stappen zijn geen blauwdruk voor een optimale ruimtelijke inpassing van alle nieuwe ontwikkelingen. Dat zou voorbij gaan aan de specifieke lokale omstandigheden, die van invloed zijn op de inpassing van ruimtevragende functies en het regionale maatwerk dat de overheden moeten kunnen leveren. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor de ontwikkelingsbehoefte van een gebied, maar ook met oog voor de toekomstige ruimtebehoefte, en voor de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt'.

3.3.3.2 Uitwerking

Nieuwe stedelijke ontwikkeling

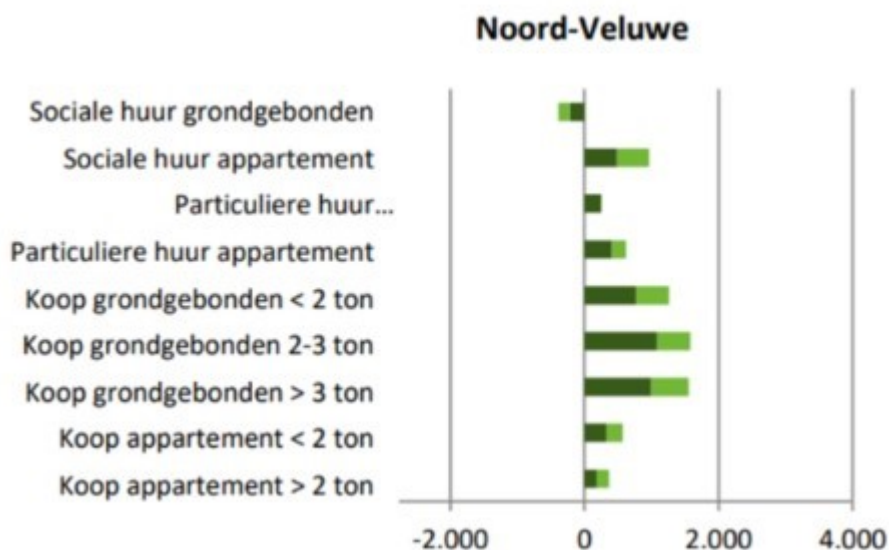
Alvorens de Ladder voor duurzame verstedelijking uit te werken, dient allereerst de vraag beantwoord te worden of het voorgenomen bouwplan te beschouwen is als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor de realisatie van woningen geldt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling bij woningbouwlocaties vanaf 12 woningen.

Het plan voorziet in de realisatie van 32 appartementen, derhalve is er sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder en dient een nadere onderbouwing gegeven te worden.

Is er behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling?

De gemeente Elburg behoort voor wat betreft bevolkings- en huishoudensprognoses tot de regio Noord-Veluwe. De provincie Gelderland geeft in haar bevolkings- en huishoudensprognose van 2019 aan dat in de regio Noord-Veluwe het aantal huishoudens, volgens het hoge scenario, zal toenemen van 75.370 in 2019 naar 82.160 in 2030.

De kwalitatieve vraag naar woningen is in de regio Noord-Veluwe voor de periode 2019-2030 vrij evenredig verdeeld: alleen voor grondgebonden sociale huurwoningen bestaat er geen behoefte in de regio. Ten opzichte van andere regio's is de relatief grote vraag naar duurdere grondgebonden koopwoningen en appartementen in de regio Noord-Veluwe opvallend. De vraag naar dure appartementen is te verklaren middels de toename van het aantal ouderen in deze regio: deze groep wil hun grote grondgebonden woningen graag inruilen voor gelijkvloerse appartementen van vergelijkbare kwaliteit. De vraag naar duurdere grondgebonden woningen valt vooral te verklaren door verhuisbewegingen vanuit andere regio's: de aantrekkelijke, groene woonomgeving in de regio Noord-Veluwe trekt veelal groepen met een redelijk vermogen.



Woningbehoefte uitgesplitst naar woningtypen (bron: Bevolkings- en huishoudensprognose Gelderland 2019-2040)

Woningbehoefte gemeente Elburg

De woningbehoefte voor de gemeente Elburg is vastgelegd in de Woonvisie 2020-2025, inclusief het door Atrivé uitgevoerde woningbehoefteonderzoek. In deze stukken wordt inzicht geboden in de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen op korte en langere termijn.

De prognoses laten zien dat voor de periode tot 2030 sprake is van een verwachte toename van het aantal huishoudens in een bandbreedte van 610 tot 950 extra huishoudens. Om te voorzien in voldoende woningen voor deze huishoudensgroei zijn binnen de regio Noord-Veluwe woningbouwafspraken gemaakt, waaruit blijkt dat de gemeente Elburg als ambitie voor de periode 2020-2030 heeft uitgesproken 810 woningen te willen realiseren. De harde plancapaciteit ten tijde van het vastleggen van deze afspraken bedraagt slechts 348 harde plannen. In de afgelopen jaren heeft de gemeente Elburg, net zoals in de rest van de regio, structureel minder gebouwd dan afgesproken. Hiermee blijft het aantal gerealiseerde woningen en harde plannen ten opzichte van de behoefte flink achter.

In kwantitatieve zin is er dus sprake van een additionele woningbehoefte in de gemeente Elburg: met 348 harde plannen kan niet worden voorzien in de bestaande vraag naar woningen (610 - 950 woningen).

Daarnaast is in de Woonvisie 2020-2025 een raming gemaakt voor woningbehoefte in kwalitatieve zin. Voor sociale huur wordt in de woonvisie uitgegaan van met name behoefte aan gelijkvloerse, kleine en betaalbare (lees: onder de eerste aftoppingsgrens) appartementen. De gemeente Elburg voorziet dat de behoefte aan deze sociale huur 15-20% van het totale programma voor de periode tot 2030 zal uitmaken. Hiermee bestaat er dus nog een significante behoefte aan extra sociale huurwoningen.

De beoogde appartementen aan De Wimpel 6 zullen als sociale huur- dan wel koopappartementen in de markt worden gezet. Daarmee voorziet het initiatief bestaande uit 32 appartementen in een concrete kwantitatieve en kwalitatieve behoefte binnen de gemeente Elburg.

Ligt het plangebied binnen bestaand stedelijk gebied?

Naast een inschatting van de behoefte aan de te realiseren nieuwe stedelijke ontwikkeling, dient ook nagegaan te worden of er sprake is van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. De locatie aan De Wimpel 6 is gelegen in de bebouwde kom en daarmee binnen bestaand stedelijk gebied. Er is derhalve geen verdere motivering benodigd voor de locatiekeuze.

3.3.3.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het voorgenomen initiatief passend is binnen de uitgangspunten van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.3.4 Conclusie rijksbeleid

De voorgenomen ontwikkeling raakt geen nationale ruimtelijke belangen en past binnen de doelstellingen van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.4 Provinciaal beleid

3.4.1 Algemeen

In de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland (december 2018) staan de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijk beleid. Op 24 september 2014 is door Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsverordening Gelderland vastgesteld. Deze is op 19 december 2018 geactualiseerd op basis van de nieuwe omgevingsvisie. De Omgevingsverordening is een uitwerking van de Omgevingsvisie en stelt regels waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen.

3.4.2 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

De provincie wil de focus leggen op een duurzaam, verbonden en een economisch krachtig Gelderland. Door daarin te investeren wil de provincie werken aan een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland centraal. Om dat te bereiken wordt de focus gelegd op zeven ambities op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie, circulaire economie, biodiversiteit, bereikbaarheid, vestigingsklimaat en woon- en leefomgeving. Deze ambities worden hieronder kort samengevat:

- Een versnelde energietransitie, gericht op forse vergroting van het aandeel duurzame energie en passend bij de Gelderse kwaliteiten;
- Een op de toekomst toegerust beschermend klimaatbeleid;
- Een voortvarend en innovatief circulair beleid;
- Een stimulerend en beschermend beleid voor biodiversiteit;
- Efficiënte, duurzame en innovatieve bereikbaarheid, toegesneden op de veranderende vraag;
- Een duurzaam, dynamisch en toegankelijk economisch vestigingsklimaat, waar voor ondernemers en inwoners een sterke aantrekkingskracht vanuit gaat;

- Een duurzaam en divers woon- en leefklimaat, dat steeds weet te anticiperen op ontwikkelingen.

Wonen

Ten aanzien van het thema 'wonen' wordt in de Omgevingsvisie grote waarde gehecht aan de kwaliteit van de leefomgeving. Een goede omgevingskwaliteit draagt bij aan gezondheid, zowel in stedelijk als landelijk gebied. Om de omgevingskwaliteit te borgen is het uitgangspunt voor het realiseren van ruimtelijke ontwikkelingen 'inbreiding voor uitbreiding'. De omgevingsvisie geeft de voorkeur aan transformatie, inbreiding of concentratie van bebouwing, alvorens gekeken wordt naar oplossingen buiten bestaand stedelijk gebied.

Het voorgenomen initiatief betreft de sloop van het voormalige schoolgebouw aan De Wimpel 6 en de nieuwbouw van een appartementencomplex op deze binnenstedelijke locatie. Hiermee wordt voldaan aan de uitgangspunten van de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland voor wat betreft het realiseren van nieuwe woningen.

3.4.3 Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik

Ten aanzien van duurzame verstedelijking dient het accent te verschuiven van nieuwbouw naar het vitaliseren van bestaande gebieden en gebouwen. De provincie en partners gaan nieuwe ontwikkelingen bezien in samenhang met de bestaande voorraad. Als leidend principe wordt de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik gehanteerd. De juridische basis hiervoor is de ladder voor duurzame verstedelijking die het Rijk heeft vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

3.4.4 Omgevingsverordening Gelderland

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.

Het plangebied ligt op een binnenstedelijke locatie en raakt geen belangen zoals verwoord in de Omgevingsverordening. Derhalve is het plan niet in strijd met regelgeving uit de Omgevingsverordening Gelderland.

3.4.5 Conclusie provinciaal beleid

Binnen de provincie Gelderland ligt het plangebied in de regio Noord-Veluwe. Deze regio kenmerkt zich onder andere door het afwisselende landschap, rijke cultuurhistorie, gastvrijheid en goede verbinding. De provincie heeft een aantal opgaven geformuleerd voor de regio Noord-Veluwe. Zo moet innovatie in het bedrijfsleven bijdragen aan de economische ontwikkeling, dienen bestaande kwaliteiten behouden en versterkt te worden en moeten de kernen met natuurgebieden verbonden worden.

Onderhavig initiatief is niet in strijd met het relevante provinciaal ruimtelijk beleid.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionale Woonagenda 2019-2022 Samenwerking Noord Veluwe (februari 2019)

In 2019 hebben de samenwerkende gemeenten van de regio Noord-Veluwe de Regionale Woonagenda 2019-2022 vastgesteld, waarin afspraken ten aanzien van kwantitatieve en kwalitatieve aspecten van het woningbouwprogramma zijn opgenomen.

Sinds het einde van de economische crisis is in de regio sprake van een oplopend woningtekort, met name voor specifieke doelgroepen (starters, kopers/huurders in het lagere segment, inwoners met

een zorgvraag, etc.). De woningbouw blijft, zoals blijkt uit paragraaf 3.3.3 achter bij de woningbehoefte.

In paragraaf 3.3.3 is tevens aangegeven dat het plan passend is binnen de regionale afspraken ten aanzien van woningbouw en zowel in kwantitatieve als kwalitatieve zin voorziet in een woonbehoefte. Daarmee is het plan in lijn met de afspraken uit de Regionale Woonagenda 2019-2022.

3.5.2 Mobiliteitsvisie en -agenda

De Mobiliteitsvisie en -agenda zijn eveneens regionaal georiënteerde beleidsstukken, waarin plannen en projecten van regio en provincie op het terrein van mobiliteit zijn opgenomen. De agenda zet met name in op een goede bereikbaarheid van de regio, zowel intern als extern. Hierbij geldt bereikbaarheid als een breed begrip, zowel voor autoverkeer, als op het gebied van openbaar vervoer en langzaam verkeer. Het is derhalve van belang dat in het kader van de Mobiliteitsvisie en -agenda het plangebied voor onderhavig initiatief goed en veilig bereikbaar is voor alle soorten verkeer.

3.5.3 Conclusie regionaal beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante regionale ruimtelijke beleid.

3.6 Gemeentelijk beleid

3.6.1 Omgevingsvisie gemeente Elburg

De gemeente Elburg heeft op 1 januari 2019 de Omgevingsvisie voor het eigen grondgebied vastgesteld. In deze visie wordt vooruitgekeken naar 2030 en geeft de koers aan, die voor een belangrijk deel samen met de samenleving uitgestippeld is.

De visie schetst voor verschillende gebieden binnen de gemeente Elburg ontwikkelrichtingen onderverdeeld in een aantal grote thema's:

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

Vanuit het eerste thema 'Leefbare, vitale kernen met een actieve, gezonde samenleving' wordt gepleit voor wonen voor iedereen. Het totale nieuwe woningprogramma dient voldoende aanbod te hebben voor alle leeftijdsgroepen in de samenleving. Een ander relevant thema is 'Aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit'. Ter versterking en verbetering van de omgevingskwaliteit van onder andere de kernen, is per deelgebied in de gemeente een Idee-kaart ontwikkeld. Deze kaarten geven de ambities en uitgangspunten voor het betreffende gebied weer.

Op de Idee-kaart 'Oostendorp en Molendorp' is het plangebied aangeduid als potentieel woongebied (nr.31).



Uitsnede Omgevingsvisie 'Oostendorp en Molendorp' (locatie plangebied rood omcirkeld)

Het plangebied is opgenomen als potentiële locatie voor woningbouw in de lijst met zachte plannen. In de Omgevingsvisie wordt aangegeven dat het benutten van vrijkomende schoollocaties voor woningbouw een gewenste ontwikkeling is. Het slopen van een leegstaand schoolgebouw en ontwikkelen van een nieuw appartementencomplex ter plekke van De Wimpel 6 past derhalve in het beleid van de Omgevingsvisie.

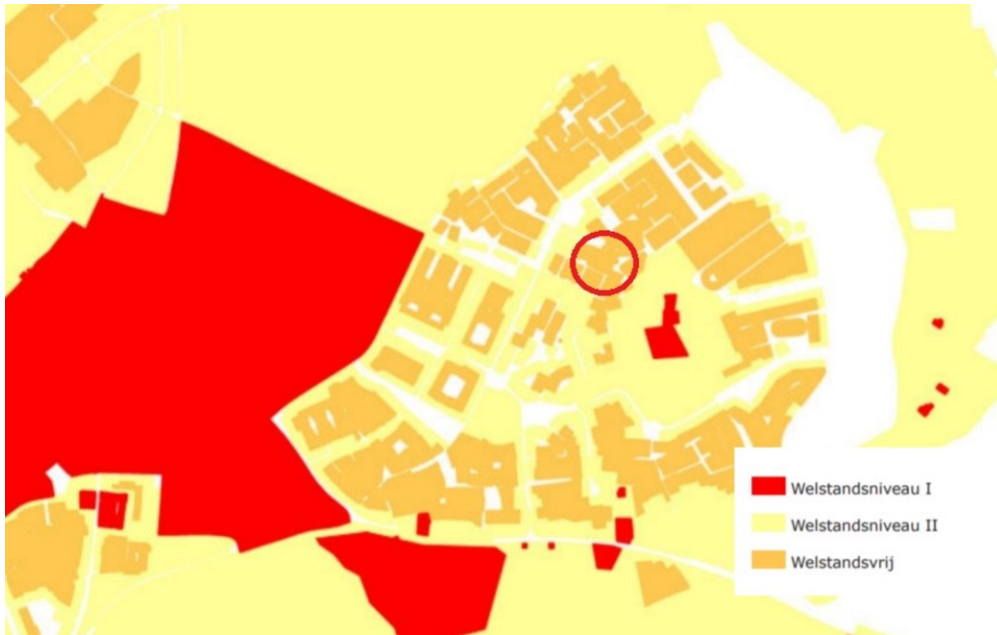
3.6.2 Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025

De nieuwe woonvisie van de gemeente Elburg geeft de vertaling van de regionaal gemaakte afspraken specifiek gericht op de gemeente Elburg. De nieuwe Woonvisie is op 28 september 2020 door de gemeenteraad vastgesteld.

Uit toetsing aan de gemeentelijke Woonvisie in paragraaf 3.3.3 van deze toelichting is reeds gebleken dat het realiseren van de beoogde 32 appartementen aan De Wimpel 6 in het sociale huur/koopsegment past binnen de 40% van het totale woningbouwprogramma die de gemeente Elburg graag in het sociale koop- en huursegment wil realiseren. Het voorgenomen initiatief voldoet derhalve aan het gemeentelijk woningbouwbeleid zoals verwoord in de Woonvisie 2020-2025.

3.6.3 Welstandsnota

In de Woningwet is vastgelegd dat elk bouwplan dient te voldoen aan redelijke eisen van welstand. Een aanvraag in het kader van de bouwvergunning wordt derhalve altijd voorgelegd aan de welstandscommissie van de gemeente Elburg. Het beleid dat deze commissie uitdraagt is vastgelegd in de Welstandsnota. Conform de kaart voor het geldend welstandsbeleid uit de Welstandsnota is het plangebied aan De Wimpel 6 gelegen in een welstandsvrije zone voor het bestemmingsplan 'Elburg en Oostendorp'.



Uitsnede kaartbeeld Welstandsnota (plangebied rood omcirkel)

Bestemmingsplankaart Elburg en Oostendorp

Voor het gebied gelegen binnen het bestemmingsplan Elburg en Oostendorp zijn de daarin opgenomen omliggende bebouwing bij de belangrijke hoofd- en wijkontsluitingswegen van belang. Tevens bij de bebouwing rondom het Groene Hart. Hier zal welstandsniveau 2 toegepast worden (zie kaart). Het overige in de binnenschil is niet beeldbepalend en kan als welstandsvrij worden aangemerkt. In het herzieningsplan Rehoboth worden afzonderlijke welstandscriteria opgenomen.

Voor het plangebied aan De Wimpel 6 zijn derhalve geen specifieke welstandscriteria geformuleerd.

3.6.4 Parkeernota

Ten aanzien van parkeren geldt binnen de gemeente Elburg de in september 2014 vastgestelde gemeentelijke Parkeernota en de 'Nadere regels parkeernormen en hoogte financiële voorwaarde'. Voor parkeren is het uitgangspunt om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Een bouwplan wordt getoetst aan de algemene bouwregels. Hierin is de eis opgenomen om te voldoen aan de parkeernormen.

Voor de beoogde ontwikkeling dient te worden voldaan aan de parkeernormen en uitgangspunten zoals verwoord in de gemeentelijke Parkeernota.

3.6.5 Conclusie gemeentelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het relevante gemeentelijk ruimtelijk beleid.

3.7 Conclusie relevant ruimtelijk beleid

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met ruimtelijke belangen van de verschillende overheden en past binnen het relevante ruimtelijke beleid.

4 Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten beschreven. De aspecten 'bodem', 'geluid', 'flora en fauna' en 'stikstof' zijn afzonderlijk onderzocht. De resultaten van de onderzoeken zijn opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages zijn als bijlagen aan deze toelichting toegevoegd.

4.2 Bodem

4.2.1 Beoordelingskader

Op basis van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening en artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht, moet in planvorming rekening gehouden worden met de bodemkwaliteit in relatie tot de gewenste functies. Onder bepaalde omstandigheden kan het oprichten van gebouwen pas plaatsvinden als de bodem geschikt is (of geschikt is gemaakt) voor het beoogde doel. Om die reden dient bij veel nieuwbouwactiviteiten de bodemkwaliteit door middel van onderzoek te worden vastgesteld.

4.2.2 Verkennend bodemonderzoek

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Greenhouse Advies een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 (strategie voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek) uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. De uitkomsten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

Vooronderzoek

Uit het historisch onderzoek zijn geen bijzonderheden naar voren gekomen. In aansluiting op dit resultaat is gekozen voor de hypothese *Onverdachte locatie* van de strategie Onverdacht (ONV) uit de NEN 5740.

Veldonderzoek

Uit de profielbeschrijvingen blijkt dat de bodem tot de onderzoeksdiepte van 3,0 m-mv bestaat uit zand. In de bovengrond is lokaal humeus zand aanwezig, en lokaal bevat het zand grind. Tijdens de monsterneming is de grondwaterstand aangetroffen op een diepte van circa 1,80 m-mv.

Chemisch onderzoek

Uit de analyseresultaten kan het volgende worden geconcludeerd:

- Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Wbb blijkt dat in de boven- en ondergrond geen van de onderzochte parameters verhoogd is aangetoond boven de desbetreffende achtergrondwaarden.
- De bodem is indicatie getoetst aan het Bbk waaruit volgt dat zowel de boven- als de ondergrond voldoet aan de kwaliteitsklasse Achtergrondwaarde.
- In het grondwater zijn eveneens geen van de onderzochte parameters verhoogd aangetoond ten opzichte van de desbetreffende streefwaarden.

Aangezien geen verontreinigingen zijn aangetoond in de grond en het grondwater dient de hypothese *Onverdachte locatie* formeel aangenomen te worden.

Advies

Naar aanleiding van de analyseresultaten is een nader onderzoek niet noodzakelijk. Het terrein is op basis van de milieuhygiënische kwaliteit geschikt voor het voorgenomen gebruik.

4.2.3 Conclusie

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Aan de hand van kengetallen uit de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' is de verkeersgeneratie in de bestaande en beoogde situatie berekend. Hierbij is uitgegaan van ligging in gebiedstype 'schil centrum - weinig stedelijk'.

Bestaande situatie

In de bestaande situatie was binnen het plangebied een basisschool aanwezig. In de CROW-publicatie 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie' zijn voor basisscholen geen kencijfers opgenomen. In de CROW-publicatie 272 'Verkeersgeneratie voorzieningen' zijn echter wel cijfers opgenomen voor de verkeersgeneratie behorend bij een basisschool. Voor basisscholen in de schil van het centrum in een weinig stedelijke omgeving wordt uitgegaan van 11,6 verkeersbewegingen per 100 m² BVO. Het schoolgebouw heeft een oppervlakte van circa 887 m². Dit betekent dat er in de bestaande situatie sprake is van een verkeersgeneratie van 99,34 verkeersbewegingen per dag.

Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt ter plekke van de voormalige basisschool een appartementencomplex van 32 sociale huur/koopappartementen gerealiseerd, waarbij uitgaande van de maximale planologische mogelijkheden voor het bestemmingsplan, uitgegaan wordt van sociale koopappartementen. Voor dit woningtype geldt, bij ligging in eerder genoemd gebiedstype, een gemiddelde verkeersgeneratie van 5,4 verkeersbewegingen per woning per dag. De totale verkeersgeneratie in de beoogde situatie bedraagt hiermee $(32 * 5,4) = 172,8$ verkeersbewegingen per dag. Dit is op basis van een weekdag; structureel maatgevend voor het maximale aantal verkeersbewegingen is echter een werkdag. Hiertoe dienen de in de CROW-publicatie genoemde kencijfers met 1,11 vermenigvuldigd te worden. Hiermee komt het aantal verkeersbewegingen per woning uit op 4,55 en voor de totale ontwikkeling op 191,8 verkeersbewegingen per werkdag.

In vergelijking met de bestaande situatie betekent dit een toename van circa 92,5 verkeersbewegingen per dag.

Ontsluiting

Het plangebied is in de beoogde situatie zowel via de Klokbekerweg, waar aan de noordzijde van het plangebied openbaar geparkeerd kan worden, als via De Wimpel ontsloten. Tevens is voor langzaam verkeer een ontsluiting mogelijk via de Hoekwant in oostelijke richting. Uitgaande van een evenredige verdeling van gemotoriseerd verkeer vanaf het plangebied over De Wimpel en de Klokbekerweg betekent dit per weg circa 46,2 verkeersbewegingen per dag extra.

De Klokbekerweg vormt een wijkontsluitingsweg met een snelheidsregime van 50 km/u (ontsluitingsweg A bibeko). Conform kengetallen van het CROW geldt voor dergelijke ontsluitingswegen dat ze een verkeersintensiteit van 6000 verkeersbewegingen per etmaal aankunnen. De toekomstige 46,2 verkeersbewegingen, verdeeld over beide richtingen van de Klokbekerweg, die het planvoornemen genereert zullen geen te grote belasting van de bestaande infrastructuur opleveren.

4.3.1.1 Conclusie verkeer

De wegen rond het plangebied kunnen de toename van het aantal verkeersbewegingen goed verwerken. Geconcludeerd wordt dat het aspect 'verkeer' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.2 Parkeren

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte is gebruik gemaakt van de Parkeernota van de gemeente Elburg (Parkeernota, versie 21 juli 2014). Onderhavige ontwikkeling maakt 32 sociale huurappartementen mogelijk. Indien sociale huur niet mogelijk blijkt, zullen de woningen als sociale koopappartementen verkocht worden. Voor deze woningtypologieën geldt conform de Parkeernota respectievelijk een parkeernorm van 1,6 en 1,8 parkeerplekken per woning. Voor de totale ontwikkeling betekent dit dat, op basis van de maximale planologische mogelijkheden, voorzien moet worden in $(32 * 1,8) = 57,6$, afgerond 58 parkeerplekken. Voor sociale huurappartementen kan uitgegaan worden van $32 * 1,6 = 51,2$, dus afgerond 52 benodigde parkeerplekken. Onderstaande afbeelding geeft de inrichting van het plangebied weer, met daarbij het aantal te realiseren parkeerplekken, op basis van de gewenste sociale huurappartementen, aangeduid.



Inrichting ten behoeve van parkeren (bron: Peters & Lammerink architecten)

In totaal wordt op eigen terrein voorzien in 52 parkeerplekken ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm die de Parkeernota stelt ten behoeve van sociale huurappartementen. Indien de appartementen in de markt worden gezet als sociale koopappartementen zullen binnen het plangebied aanvullend nog 6 parkeerplekken gerealiseerd moeten worden. Gezien de beschikbare ruimte binnen het plangebied is het inpassen van deze aanvullende parkeerplekken realistisch en haalbaar.

4.3.2.1 Conclusie parkeren

Geconcludeerd wordt dat de totale parkeerbehoefte van onderhavig plan wordt gerealiseerd op het eigen terrein. De parkeerbalans in de directe omgeving wordt hiertoe niet verstoord. Het aspect 'parkeren' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.3.3 Conclusie

4.4 Bedrijven en milieuzonering

4.4.1 Beoordelingskader

Het is gebruikelijk om voor ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid gebruik te maken van de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). Andersom is deze publicatie te gebruiken voor het verantwoord inpassen van bedrijvigheid in een woon- of werkomgeving. De publicatie geeft informatie over de milieukennmerken van vrijwel alle voorkomende bedrijfstypen. Het biedt daarmee een hulpmiddel om ruimtelijke ordening en milieu op elkaar af te stemmen.

Uitgangspunt is dat de in de bedrijvenlijst genoemde afstanden gelden tussen enerzijds de perceelsgrens van het bedrijf en anderzijds de gevel van de woning. De richtafstanden gelden ten opzichte van rustige woongebieden. Dit kan zowel een rustige woonwijk als een rustig buitengebied zijn. Indien een activiteit plaatsvindt in een gebied waar meerdere functies naast elkaar voorkomen is er sprake van een gemengd gebied. Voor deze gebieden kunnen kleinere richtafstanden worden gehanteerd, de richtafstand voor een rustig woongebied kan met één stap kan worden verlaagd. De genoemde richtafstanden zijn indicatief. Afwijken van deze indicatieve richtafstanden is mogelijk indien de afwijking wordt gemotiveerd.

Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Te denken valt aan de Wet geurhinder en veehouderij, het Activiteitenbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

4.4.2 Voorgenomen ontwikkeling

Onderhavig plan bestaat uit de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 32 appartementen. De beoogde appartementen vormen in het kader van bedrijven en milieuzonering 'gevoelige functies'. Derhalve dient nagegaan te worden of er geen bedrijven of inrichtingen in de omgeving van het plangebied voor hinder kunnen zorgen.

4.4.3 Toetsing

Allereerst dient te worden beoordeeld of er sprake is van een rustig woongebied of een gemengd gebied. In de directe omgeving van het plangebied zijn, naast wonen, meerdere functies aanwezig (maatschappelijke functies, waaronder een sporthal, een winkelcentrum ten noorden). Hoewel het winkelcentrum met de achterzijde grenst aan de parkeerlus ten noorden van het plangebied, vindt hier wel laden en lossen ten behoeve van een supermarkt plaats. Deze werkzaamheden, die op regelmatige basis plaatsvinden en tevens een zekere verkeersaantrekkende werking hebben voor vrachtverkeer, zorgen voor reuring behorende bij een gemengd gebied. Tot slot ligt het plangebied binnen de geluidszones van diverse geluidgezoneerde wegen, waaronder de Klokbekerweg. Op basis van voorgaande kan worden geconcludeerd dat sprake is van gemengd gebied en kunnen de richtafstanden conform de VNG-lijst met één afstandsstep teruggebracht worden.

Onderstaande tabel bevat een overzicht van de functies in de directe omgeving van het plangebied, de bijbehorende richtafstanden en de werkelijke afstand tot de gevel van het beoogde appartementencomplex.

Bedrijf en omschrijving	SBI-2008	Afstanden in meters						
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand (rustige woonwijk)	Grootste afstand (gemengd gebied)	Werkelijke afstand
De Wimpel 4 Sporthal	92.6	0	0	50	0	50	30	ca. 26
De Wimpel 2 Kinderopvang	85.3	0	0	30	0	30	10	ca. 80
Vooronder 48 Kantoor	74	0	0	10	0	10	0	ca. 50
Klokbekerweg 164 Supermarkt	52.11	0	10	10	10	10	0	ca. 60
Klokbekerweg 156 Bakkerij	52.24	10	10	10	10	10	0	ca. 115

Tabel bedrijven en milieuzonering

4.4.4 Conclusie

Het beoogde appartementencomplex ligt, op basis van de afstand tot de bestemmingsgrens, binnen de richtafstand voor geluid van de sporthal aan De Wimpel 4. In paragraaf 4.5.4 wordt verder ingegaan op het aspect 'industrielawaai'. Voor de overige functies vormt het beoogde appartementencomplex geen belemmering. Omgekeerd leiden deze functies ook niet tot hinder voor de appartementen.

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'bedrijven en milieuzonering' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Geluid

4.5.1 Beoordelingskader

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het kader van de ruimtelijke procedure 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. Wegen met een maximale snelheid van 30 km/uur zijn uitgesloten van akoestisch onderzoek volgens de Wgh. Echter, in situaties waarop de Wgh niet van toepassing is, is de bescherming tegen geluid verzekerd doordat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening, zoals verankerd in de Wet ruimtelijke ordening en Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Dit is bijvoorbeeld het geval rond wegen waar maximaal 30 km/uur gereden mag worden. Deze situatie speelt bij onderhavig initiatief.

4.5.2 Onderzoek wegverkeerslawaai

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling aan De Wimpel 6 te Elburg heeft Econsultancy een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn in deze paragraaf beschreven. De volledige rapportage is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting op de nieuw te bouwen woningen ten hoogste 44 dB bedraagt. Er vindt geen overschrijding van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB plaats. Daarnaast is de cumulatieve geluidbelasting per geveldeel beoordeeld aan de hand van de GES-score. Hieruit volgt dat de cumulatieve geluidbelasting ter plaatse van de woningen als redelijk tot zeer goed wordt beoordeeld en voldoet aan de kwalificatie voor een 'woonwijk'; er is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Er gelden derhalve vanuit akoestisch oogpunt geen belemmeringen voor de realisatie van het plan.

4.5.3 Conclusie wegverkeerslawaai

Het aspect 'wegverkeerslawaai' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5.4 Onderzoek industrielawaai

Ten noordwesten van het plangebied is een sporthal en muziekschool gelegen aan De Wimpel 4. Voor sporthallen geldt ten aanzien van geluid een richtafstand van 50 meter in omgevingstype 'rustige woonwijk', voor muziekscholen geldt een afstand van 30 meter voor geluid, in omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt deze afstand respectievelijk 30 meter voor de sportschool en 10 meter voor de muziekschool. Hiermee is de sporthal van beide functies maatgevend voor het aspect geluid. De afstand van de bestemmingsgrens van de sporthal tot aan de beoogde gevel van het appartementencomplex bedraagt 26 meter. In onderhavige situatie zijn ten zuiden en zuidoosten van de sporthal bestaande woningen gesitueerd op circa 18 meter van de bestemmingsgrens van de sporthal. Hiermee zijn toekomstige uitbreidings- en/of verplaatsingsmogelijkheden van de sporthal binnen het bestemmingsvlak reeds beperkt. De bouw van het beoogde appartementencomplex zal geen beperking opleveren van de uitbreidingsmogelijkheden van de sporthal en muziekschool voor wat betreft het aspect geluid.

Aangezien de daadwerkelijke afstand van de gevel van het geprojecteerde appartementencomplex tot de bestemmingsgrens van de sporthal en muziekschool 26 meter bedraagt, kan niet worden voldaan aan de richtafstanden voor geluid. Om te bepalen of er ter plekke van de nieuwe appartementen sprake is van een goed woon- en leefklimaat zal een akoestisch onderzoek industrielawaai worden uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zullen in de definitieve versie van het bestemmingsplan worden verwerkt.

4.5.5 Conclusie industrielawaai

In overleg met de gemeente Elburg is besloten de erfgrens en bestemmingsgrens voor het appartementengebouw aan De Wimpel 6 te verplaatsen richting de sporthal. Dit betekent dat de woonbestemming op 1 meter uit de zijgevelrooilijn van de sporthal komt te liggen en de maatschappelijke bestemming ter plekke van de sporthal wordt verkleind.

Om vast te kunnen stellen of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het appartementencomplex wordt een onderzoek industrielawaai uitgevoerd naar geluid afkomstig van de sporthal en muziekschool. De resultaten van dit onderzoek zullen in het definitieve bestemmingsplan worden verwerkt.

4.6 Geur

4.6.1 Beoordelingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt het toetsingskader voor de geurhinder vanuit veehouderijen bij de beoordeling van aanvragen om vergunning in het kader van de Wet milieubeheer. De Wgv stelt normen aan de geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten en stelt minimale afstanden vast van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. Deze normen en afstanden zijn afhankelijk van het type veehouderij, de locatie of deze al dan niet is gelegen in een concentratiegebied en of deze gelegen is binnen dan wel buiten de bebouwde kom.

Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen moet bekeken worden of er niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad wordt (belang omliggende veehouderijen) en of er ter plaatse een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd (belang geurgevoelig object).

Een geur gevoelig object is een gebouw dat is bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Tuinen vallen dus niet onder de noemer geur gevoelige objecten.

De beoogde woningen dienen aangemerkt te worden als geurgevoelige objecten in het kader van de beoordeling van omliggende agrarische inrichtingen.

4.6.2 Conclusie

Het plangebied is centraal gelegen in de kern Elburg. Derhalve zijn er geen agrarische bedrijven die mogelijk voor geurhinder zorgen gesitueerd in de omgeving van het plangebied. Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Luchtkwaliteit

4.7.1 Beoordelingskader

Om een goede luchtkwaliteit in Europa te garanderen heeft de Europese Unie een viertal kaderrichtlijnen opgesteld. De hiervan afgeleide Nederlandse wetgeving is vastgelegd in hoofdstuk 5, titel 2 van de Wet milieubeheer. Deze wetgeving staat ook bekend als de Wet luchtkwaliteit.

In de Wet luchtkwaliteit staan onder meer de grenswaarden voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen. Onderdeel van de Wet luchtkwaliteit zijn de volgende Besluiten en Regelingen:

- Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bijdragen (Luchtkwaliteitseisen);
- Besluit gevoelige bestemmingen (Luchtkwaliteitseisen);
- Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007.

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

Het Besluit 'niet in betekenende mate' bijdragen (NIBM) staat bouwprojecten toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende project niet in betekenende mate is. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarden uit de Wet milieubeheer. Het gaat hierbij uitsluitend om stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Toetsing aan andere luchtverontreinigende stoffen uit de Wet luchtkwaliteit vindt niet plaats.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Enkele voorbeelden zijn:

- woningen: 1.500 met een enkele ontsluitingsweg;
- woningen: 3.000 met twee ontsluitingswegen;
- kantoren: 100.000 m² bruto vloeroppervlak met een enkele ontsluitingsweg.

Als een ruimtelijke ontwikkeling niet genoemd staat in de Regeling NIBM kan deze nog steeds niet in betekenende mate bijdragen. De bijdrage aan NO₂ en PM₁₀ moet dan minder zijn dan 3% van de grenswaarden. Met grenswaarden voor beide stoffen van 40 µg/m³ komt dit neer op een bijdrage van 1,2 µg/m³.

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Dit besluit is opgesteld om mensen die extra gevoelig zijn voor een matige luchtkwaliteit aanvullend te beschermen. Deze 'gevoelige bestemmingen' zijn scholen, kinderdagverblijven en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Woningen en ziekenhuizen zijn geen gevoelige bestemmingen. De grootste bron van luchtverontreiniging in Nederland is het wegverkeer. Het Besluit legt aan weerszijden van rijkswegen en provinciale wegen zones vast. Bij rijkswegen is deze zone 300 meter, bij provinciale wegen 50 meter. Bij realisatie van 'gevoelige bestemmingen' binnen deze zones is toetsing aan de grenswaarden die genoemd zijn in de Wet luchtkwaliteit nodig.

Regeling Beoordeling luchtkwaliteit 2007

In deze regeling staat staan criteria en eisen vastgelegd waaraan de berekeningen en de rekenmodellen moeten voldoen. Hieronder een overzicht van de rekenmodellen:

- CARII: berekening van emissies voor binnenstedelijk verkeer;
- NIBM-tool: eenvoudige berekening van emissies van verkeer volgens worst case benadering;
- ISL2: berekening van emissies voor buitenstedelijk verkeer;
- ISL3a: berekening van emissies van industrie (onder meer veehouderijen).

4.7.2 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van 32 appartementen. Deze ontwikkeling past binnen de lijst met categorieën van gevallen die in de regeling NIBM is opgenomen. De voorgenomen ontwikkeling draagt om deze reden niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Tevens dient beoordeeld te worden of er, voor wat betreft de luchtkwaliteit, ter plekke van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Hiertoe zijn de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN & GDN) geraadpleegd. Uit raadpleging hiervan blijkt dat ten aanzien van zwaveldioxide, stikstofdioxide, stikstofoxiden, fijn stof, lood, benzeen en koolmonoxide in de lucht, geen grenswaarden worden overschreden in de omgeving van het plangebied (peiljaar 2020). Derhalve kan gesteld worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plekke van het plangebied aan De Wimpel 6. Het uitvoeren van een luchtkwaliteitsonderzoek is niet noodzakelijk.

Het aspect 'luchtkwaliteit' vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Water

Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten van Rijk, provincies en gemeenten. Ruimtelijke plannen moeten voorzien zijn van een waterparagraaf. Hiervoor moet het proces van de watertoets worden doorlopen. Het waterschap kijkt of in een plan voldoende rekening is gehouden met de waterhuishouding ter plaatse en geeft een wateradvies.

In het kader van onderhavige ontwikkeling is de digitale watertoets doorlopen. De watertoets is op 10 december 2021 doorlopen en als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit de watertoets blijkt dat dit plan waterbelangen raakt en beperkte invloed heeft op het watersysteem en/of de afvalwaterketen. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

4.8.1 Beleid

4.8.1.1 Beleid waterschap Vallei en Veluwe

Op 22 november 2021 is het nieuwe waterbeheerprogramma van Waterschap Vallei en Veluwe, het Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 (BOP) officieel vastgesteld door het algemeen bestuur. Het BOP is een gebiedsgericht programma dat door een uitgebreide participatieaanpak is ontwikkeld en vormgegeven en vormt de uitwerking van de Blauwe Omgevingsvisie 2050 (BOVI2050).

4.8.2 Effect planvoornemen

In onderstaande tabellen is het verhard oppervlak voor de huidige en de beoogde situatie voor het totale plangebied berekend. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 6.150 m².

Tabel 4.1: verhard oppervlak huidige situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	1.020	100%	1.019
Erfverharding	2.300	100%	2.300
Totaal verharding			3.320

Tabel 4.2: verhard oppervlak beoogde situatie

Onderdeel	Opp. in m ²	% verhard	Verhard opp. in m ²
Bebouwing	959	100%	959
Parkeerterrein	656	100%	656
Bergingen	126	100%	126
Wandelpaden	127	100%	127
Toegangsweg	315	100%	315
Totaal verharding			2.183

Geconcludeerd wordt dat het verhard oppervlak in de toekomstige situatie met circa 1.137 m² afneemt, met name ten gevolge van het verwijderen van de schoolpleinverharding. Hiervoor in de plek wordt voornamelijk veel groen aangelegd, met daarnaast ruimte voor parkeren, wandelpaden en een toegangsweg. Geconcludeerd wordt dat daarmee het planvoornemen geen negatief effect heeft op de waterhuishouding binnen het plangebied.

Tevens is voor het planvoornemen de digitale watertoets doorlopen. Hieruit is gebleken dat het plan geen waterbelangen raakt. Voor de verdere uitwerking en concretisering van de beoogde ontwikkeling, geeft het waterschap aan dat rekening gehouden moet worden met een aantal algemene en gebiedsspecifieke aandachtspunten voor water.

Vasthouden - bergen - afvoeren

Een belangrijk principe is dat een deel van het hemelwater binnen het plangebied wordt vastgehouden en/of geborgen en dus niet direct afgevoerd wordt naar de riolering of het oppervlaktewater. Hiermee wordt bereikt dat de waterzuiveringsinstallatie beter functioneert, verdroging wordt tegengegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater wordt voorkomen.

Grondwaterneutraal bouwen

Om grondwateroverlast te voorkomen adviseert het waterschap om boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te ontwerpen. Dit betekent dat aspecten zoals ontwateringsdiepte en infiltratie van hemelwater, beschouwd worden ten opzichte van de GHG. Het structureel onttrekken/drainen van grondwater is geen duurzame oplossing en moet worden voorkomen. Het waterschap adviseert dan ook om voorafgaande aan de ontwikkeling een goed beeld te krijgen van de heersende grondwaterstanden en GHG. Eventuele grondwateroverlast is in eerste instantie een zaak voor de betreffende perceeleigenaar.

Schoonhouden - scheiden - schoon maken

Om verontreiniging van bodem, grond- en/of oppervlaktewater te voorkomen is het van belang dat het afstromende hemelwater niet verontreinigd raakt. Dit kan door nadere eisen of randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen. Wij vragen de initiatiefnemer om duurzame bouwmaterialen te gebruiken.

4.8.3 Hemelwater

Het hemelwater wat op de daken, de erfverharding en de onverharde delen valt, zal op eigen terrein worden geïnfiltreerd. Hiervoor is voldoende ruimte beschikbaar rond het appartementencomplex.

4.8.4 Afvalwater

Conform de Leidraad Rioleringen en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen. Het afvalwater van de beoogde nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande gemeentelijke riolering zoals aanwezig onder De Wimpel.

4.8.5 Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling, indien van toepassing, gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

4.8.6 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'water' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Ecologie

4.9.1 Beoordelingskader

Juridisch kader Wet natuurbescherming (Wnb)

Met ingang van 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet vervangt de Flora- en faunawet, de Natuurbeschermingswet 1998 en de Boswet. De wet regelt soortenbescherming en gebiedsbescherming.

Zorgplicht

Het eerste artikel in de Wnb heeft betrekking op de zorgplicht en heeft betrekking op het voorkomen of beperken van schade aan soorten en gebieden, voor zover deze niet middels overige verbodsbepalingen zijn gereguleerd. Het gaat daarbij in de praktijk vooral om minder streng beschermde soorten, waarbij het onnodig doden, verwonden of beschadigen dient te worden vermeden.

Soortenbescherming

Bij een quickscan flora en fauna wordt in beeld gebracht of er (potentiële) vaste rust- of verblijfplaatsen aanwezig zijn van de soorten uit de verschillende beschermingsregimes. Vervolgens wordt beoordeeld of de voorgenomen ingreep verstorend kan zijn en of nader onderzoek noodzakelijk wordt geacht.

De Wnb onderscheidt beschermingsregimes voor soorten op grond van internationale verdragen, aangevuld met soorten die vanuit een nationaal oogpunt beschermd worden. Hierdoor zijn er in de Wnb drie verschillende verbodsartikelen per categorie soorten:

- soorten van de Vogelrichtlijn (artikel 3.1);
- soorten van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn (artikel 3.5);
- andere soorten (artikel 3.10).

Gebiedsbescherming

Indien een plangebied in of nabij een beschermd gebied is gelegen, dan dient te worden bepaald of er een (extern) effect valt te verwachten. Het gaat daarbij om Natura 2000-gebieden en gebieden behorend tot het Natuurnetwerk Nederland.

Natura 2000

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Met Natura 2000 wil men deze flora en fauna duurzaam beschermen. De staatssecretaris van Economische Zaken heeft voor Nederland ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Gezamenlijk hebben ze een oppervlak van ruim 1,1

miljoen hectare. Ze maken deel uit van een samenhangend netwerk van natuurgebieden in de Europese Unie die zijn aangewezen op grond van de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Het doel van Natura 2000 is het keren van de achteruitgang van de biodiversiteit.

Binnen een gebied kan spanning optreden tussen economie en ecologie. In een zogenaamd beheerplan leggen Rijk en provincies vast welke activiteiten, op welke wijze mogelijk zijn. Uitgangspunt is steeds het realiseren van ecologische doelen met respect voor en in een zorgvuldige balans met wat particulieren en ondernemers willen. Het opstellen gebeurt daarom in overleg met alle direct betrokkenen, zoals beheerders, gebruikers, omwonenden, gemeenten, natuurorganisaties en waterschappen. Samen geven ze invulling aan beleven, gebruiken en beschermen. Daar draait het om in de Nederlandse Natura 2000-gebieden (bron: Regiegroep Natura 2000). Het is krachtens de Wnb verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen (artikel 2.7, lid 2).

Handelingen die een negatieve invloed hebben op Natura 2000-gebieden, worden slechts onder strikte voorwaarden toegestaan. Een vergunning is vereist. Door middel van het Nederlandse vergunningsstelsel wordt een zorgvuldige afweging gewaarborgd. De vergunningen zullen beoordeeld en afgegeven worden door de desbetreffende provincie.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied.

Het Natuurnetwerk Nederland bestaat uit:

- bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de Noordzee en de Waddenzee;
- alle Natura 2000-gebieden.

Conform artikel 1.12 van de Wnb dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk Nederland loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen.

4.9.2 Quickscan Flora en fauna

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling heeft Gras Advies op 19 oktober 2021 een quickscan flora en fauna uitgevoerd ter plekke van het plangebied. De bevindingen van dit onderzoek worden in deze paragraaf toegelicht. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen.

Natura 2000-gebied

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied is Veluwerandmeren op circa 1,65 km afstand van het plangebied en wordt hiervan gescheiden door agrarisch gebied en de bebouwde kom van Elburg. Andere Natura 2000-gebieden liggen op grotere afstand (> 3 km) van het plangebied. Het plangebied is niet direct zichtbaar vanuit omliggende Natura 2000-gebieden. Van optische verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden is derhalve geen sprake. Gelet op de ligging van het plangebied en de beperkte impact van de ingreep, kan verstoring van soorten in Natura 2000-gebieden door licht en geluid op voorhand

worden uitgesloten. Een substantieel, negatief effect van de voorgenomen ontwikkeling op de stikstofemissie in de toekomstige gebruiksfase en daarmee op Natura 2000-gebieden is aannemelijk, en is derhalve nader onderzocht middels een AERIUS-berekening. Hierop wordt verder ingegaan in paragraaf 4.9.3.

Natuurnetwerk Nederland

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde gebied behorende tot het Natuurnetwerk Nederland betreft het Natura 2000-gebied de Veluwe en enkele agrarische percelen en bosschages op 0,9 km afstand van het plangebied. Het plangebied wordt van dit Natuurnetwerk Nederland gebied gescheiden door agrarische percelen en de bebouwde kom van Elburg. Aangezien het plangebied buiten de begrenzing van het NNN ligt en de provinciale ruimtelijke verordening van de provincie Gelderland geen bepalingen ten aanzien van externe werking kent, is nadere toetsing ten aanzien van NNN niet noodzakelijk. Verstoring van op circa 500 meter afstand gelegen NNN-gebieden kan bovendien op voorhand worden uitgesloten, gelet op de ligging van het plangebied en de beperkte impact van de ingreep.

Houtopstanden

Het plangebied bevindt zich binnen de bebouwde kom. Daarmee is het onderdeel Houtopstanden van de Wet natuurbescherming niet van toepassing op het plangebied.

Vleermuizen

In het gebied zijn geen bomen met holtes aangetroffen die groot genoeg en geschikt zijn als verblijfplaats voor boombewonende vleermuizen. Het schoolgebouw heeft open stootvoegen die groot genoeg zijn voor vleermuizen om naar de achterliggende ruimte te kruipen. Ook zijn er openingen tussen de muur en het dakbeschot die groot genoeg zijn voor vleermuizen om achter te kruipen. De aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kan daarom redelijkerwijs niet op voorhand worden uitgesloten.

Vogels

Het plangebied is (onderdeel van) een leefgebied voor diverse zangvogels. Het is aannemelijk dat zangvogels de bosschages in het plangebied gebruiken als broedlocatie. Een nader onderzoek is niet noodzakelijk, onder voorwaarde dat er buiten het broedseizoen om gewerkt wordt, of eventuele nesten in de bosschages tijdens het broedseizoen niet verstoord worden. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli, afhankelijk van de weersomstandigheden. Eerdere en latere broedgevallen zijn ook beschermd conform de Wet natuurbescherming.

Zorgplicht

De aannemer behoudt te allen tijde zijn of haar zorgplicht. "De zorgplicht houdt in dat een ieder voldoende zorg in acht moet nemen voor de in het wild levende planten en dieren, alsmede voor hun directe leefomgeving. In praktijk betekent dit het a) voorkomen, b) beperken en c) ongedaan maken van schadelijke handelingen voor de natuur."

4.9.3 Stikstofdepositie

De voorgenomen ontwikkeling aan De Wimpel 6 resulteert mogelijk in een verandering van de stikstofdepositie en -emissie. Om te onderzoeken of er sprake is van een significant effect op omliggende Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofdepositie, is een berekening van verandering in stikstofemissie en -depositie vereist. Hiertoe heeft Gras Advies een AERIUS-berekening uitgevoerd en dit verwerkt in een rapportage. Het rapport is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.

Besluit stikstofreductie en natuurverbetering

Op 1 juli 2021 is het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering in werking gesteld. Onderdeel van dit Besluit is de vrijstelling voor de bouwfase bij het berekenen van stikstofdepositie in ruimtelijke plannen. Dit betekent dat de bouwfase niet meer hoeft te worden meegenomen in een AERIUS-

berekening. Derhalve is voor de voorgenomen ontwikkeling alleen gekeken naar de stikstofdepositie van de toekomstige gebruiksfase van het appartementencomplex.

Toekomstige gebruiksfase

Het toekomstig gebruik genereert geen depositiewaarden hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden. Ook buiten een straal van 4,9 km rondom het wegverkeer vindt geen depositie hoger dan 0,00 mol/ha/jr in Natura 2000-gebieden plaats.

Wet natuurbescherming

Het toekomstig gebruik vormt met betrekking tot het aspect stikstof geen bedreiging voor het bereiken van de instandhoudingsdoelen voor Natura 2000-gebieden.

Er is voor de voorgenomen ontwikkeling met betrekking tot stikstofdepositie derhalve geen vergunning Wet natuurbescherming onderdeel Gebiedsbescherming benodigd.

4.9.4 Conclusie

Bij het uitvoeren van de quickscan flora & fauna is vastgesteld dat het voormalig schoolgebouw mogelijk geschikt is voor gebouwbewonende vleermuizen. Daaruit volgt dat een nader onderzoek naar de aanwezigheid van gebouwbewonende vleermuizen noodzakelijk is.

In de nacht van 14 op 15 maart 2022 is een groot deel van het schoolgebouw door een brand verwoest. Hierbij is de brand boven de systeemplafonds door het gehele gebouw getrokken. In overleg met de provincie Gelderland is geconcludeerd dat het redelijkerwijs aannemelijk is dat er geen vleermuizen of andere gebouwbewonende soorten meer aanwezig zullen zijn in de restanten van het schoolgebouw. Het uitvoeren van een nader onderzoek naar vleermuizen is derhalve niet noodzakelijk.

Met inachtneming van voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect 'flora & fauna' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Beoordelingskader

Algemeen

In elk bestemmingsplan moet een beschrijving worden opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden wordt omgegaan. Denk aan aanwezige monumenten, historische gebieden, kenmerkende (straat)beelden en landschapselementen. Bij het maken van plannen kan ook (weer) rekening gehouden worden met al deze elementen die er vroeger wel waren maar nu niet meer. Een bijzonder onderdeel van cultuurhistorie is archeologie.

Archeologie

De bescherming van archeologische waarden bij ruimtelijke ontwikkelingen is geregeld in de Erfgoedwet. De essentie van de wettelijke bescherming is dat archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem bewaard blijven. Bij ruimtelijke plannen geldt de verplichting om rekening te houden met bekende en te verwachten archeologische waarden. Indien ingrepen gepaard gaan met een verstoring van de bodem, kan het nodig zijn om nader onderzoek te doen, zodat - waar nodig - de archeologische waarden veiliggesteld kunnen worden en/of het plan aangepast kan worden. De verantwoordelijkheid voor archeologische waarden ligt bij de gemeente.

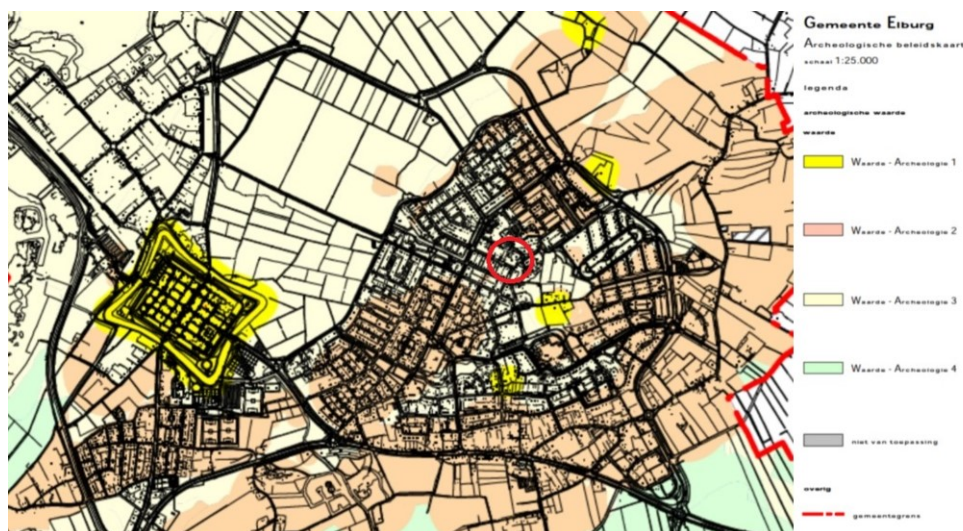
Op basis van artikel 5.10 van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken.

Cultuurhistorie

Het belang van cultuurhistorie is wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Het Besluit geeft aan dat “een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden” in het bestemmingsplan opgenomen moet worden. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken.

4.10.2 Archeologie

Het plangebied ligt conform de gemeentelijke beleidskaart in een zone met een middelmatige trefkans. In deze zone is archeologisch vooronderzoek verplicht bij ingrepen met een oppervlakte groter dan 500 m². Het plangebied kent conform het vigerende bestemmingsplan een dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'.



Uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Elburg (plangebied rood omcirkeld)

In de huidige situatie is het plangebied reeds grotendeels bebouwd met het voormalige schoolgebouw. Uit historische foto's is daarnaast gebleken dat het plangebied daarvoor niet bebouwd is geweest, waardoor geen archeologisch waardevolle resten van historische bebouwing te verwachten zijn.

Het beoogde appartementencomplex ligt voor een groot deel binnen het momenteel bebouwde gebied van het plangebied. Gezien het volume van het huidige schoolgebouw kan geconcludeerd worden dat de bodem hier diep geroerd/verstoord is en er ter plekke van het huidige bouwvlak derhalve geen archeologische waarden meer in de bodem te verwachten zijn. Aangezien de bouwput normaliter groter is dan het uiteindelijke gebouw dat in de bouwput wordt gerealiseerd, is er een zone buiten het bouwvlak die ook verstoord verondersteld mag worden. Tot slot zijn kabels, leidingen en riool in de bestaande situatie ook bodem verstorende elementen.

Op basis van bovenstaande wordt geconcludeerd dat, gezien de grote mate waarin het plangebied reeds verstoorde bodem omvat en de situering van het beoogde appartementencomplex grotendeels ter plekke van deze verstoorde gronden, dat geen archeologische waarden meer te verwachten zijn. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.10.2.1 Conclusie archeologie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'archeologie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.3 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied bevinden zich geen cultuurhistorische waarden.

4.10.3.1 Conclusie cultuurhistorie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

4.11.1 Beoordelingskader

Voor de beoordeling van het aspect externe veiligheid gelden de volgende kaders:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes;
- Regeling basisnet;
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), inclusief de daaronder vallende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Daarnaast kunnen het Activiteitenbesluit en Vuurwerkbesluit van belang zijn.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) regelt hoe een gemeente of provincie moet omgaan met risico's voor mensen buiten een bedrijf als gevolg van de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen in een bedrijf. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) staan regels over de veiligheidsafstanden en over de berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Uitgangspunt voor deze circulaire is de Nota risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Deze circulaire heeft betrekking op het beleid van de ministers van Infrastructuur en Milieu en van Veiligheid en Justitie over de afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Voor de uitwerking en toepassing van de risiconormen is zoveel mogelijk aangesloten bij Bevi en Revi.

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. In de Regeling Basisnet staat waar risicoplafonds liggen langs de transportroutes, hoe hoog ze zijn en welke regels er gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen.

Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. Het Basisnet heeft betrekking op de Rijksinfrastructuur: hoofdwegen (snelwegen), hoofdwaterwegen (binnenwateren) en hoofdspoorwegen. In de Regeling basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft onder andere veiligheidsafstanden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen aan. De normstelling is in lijn met het Bevi. De risicoafstand en de manier van risicoberekening zijn opgenomen in het Revi.

Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu adviseert om voor standaard buisleidingen met aardolieproducten de afstanden aan te houden uit het RIVM rapport Risicoafstanden voor buisleidingen met brandbare vloeistoffen K1K2K3 (augustus 2008). Voor afwijkende gevallen en andere brandbare chemische vloeistoffen zijn berekeningen nodig. Voor het berekenen van risico's van ondergrondse gasleidingen ('hogedruk aardgastransportleidingen') is het computerprogramma CAROLA beschikbaar.

4.11.2 Toetsing

Middels onderstaande uitsnede van de risicokaart Nederland zijn de volgende aspecten van externe veiligheid onderzocht:

- risicovolle inrichtingen;
- transport over weg, water en spoor;
- hogedrukaardgastransportleidingen en K1-, K2- en K3 brandstofleidingen.



Uitsnede risicokaart (plangebied rood omcirkeld) (bron: www.risicokaart.nl)

Hogedruk aardgasleidingen

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een hogedruk aardgasleiding.

Risicovolle inrichtingen

Aan de Vrijheidsstraat 20 ten zuidwesten van het plangebied is volgens de risicokaart een tankstation gesitueerd met LPG. Voor het LPG-vulpunt en -reservoir gelden een PR 10-6 risicoafstand van 25 meter en voor de LPG-afleverinstallatie 15 meter. De daadwerkelijke afstand tot het plangebied bedraagt circa 570 meter. Tevens blijkt uit gegevens van de veiligheidsregio dat dit LPG-station onlangs is gesaneerd. Derhalve vormt dit tankstation geen risico voor de voorgenomen ontwikkeling.

Verder ligt het plangebied niet binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting.

Transport gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor

Het plangebied ligt niet binnen het invloedsgebied van een weg, vaarweg of spoorlijn waar gevaarlijke stoffen vervoerd worden.

4.11.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.12 Milieueffectrapportage

4.12.1 Beoordelingskader

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid over initiatieven en activiteiten van publieke en private partijen die belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben. De m.e.r. is wettelijk verankerd in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Naast de Wet milieubeheer is het Besluit m.e.r. belangrijk om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de m.e.r.-procedure moet worden doorlopen. Bij toetsing aan het Besluit m.e.r. zijn er vier mogelijkheden:

- het plan of besluit is direct m.e.r.-plichtig;
- het plan of besluit bevat activiteiten uit kolom 1 van onderdeel D, en ligt boven de (indicatieve) drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D. Het besluit moet eerst worden beoordeeld om na te gaan of er sprake is van m.e.r.-plicht: het

besluit is dan m.e.r.-beoordelingsplichtig. Voor een plan in kolom 3 'plannen' geldt geen m.e.r.-beoordelingsplicht, maar direct een (plan-)m.e.r.-plicht;

- c. het plan of besluit bevat wel de activiteiten uit kolom 1, maar ligt beneden de drempelwaarden, zoals beschreven in kolom 2 'gevallen', van onderdeel D: er dient in overleg met de aanvrager van het bijbehorende plan of besluit beoordeeld te worden of er aanleiding is voor het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling (als sprake is van een besluit) of het direct uitvoeren van een m.e.r. (als sprake is van een plan). Deze keuze wordt uiteindelijk in het bijbehorende plan of besluit gemotiveerd;
- d. de activiteit(en) of het betreffende plan en/of besluit worden niet genoemd in het Besluit m.e.r.: er geldt geen m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Sinds 16 mei 2017 geldt er een directe werking van het Europees recht. Daarom is per 7 juli 2017 het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In de gewijzigde Besluit m.e.r. staat de nieuwe procedure voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling. Voor elke aanvraag, waarbij een vormvrije m.e.r.-beoordeling aan de orde is, moet:

- door de initiatiefnemer een aanmeldingsnotitie worden opgesteld;
- het bevoegd gezag binnen 6 weken een m.e.r.-beoordelingsbesluit nemen. Dit besluit hoeft niet in de Staatscourant gepubliceerd te worden;
- de initiatiefnemer het (vormvrije) m.e.r.-beoordelingsbesluit bij de vergunningaanvraag voegen (Artikel 7.28 Wet milieubeheer).

De artikelen 7.16 tot en met 7.20a Wm zijn in de nieuwe wetgeving voor alle in het Besluit m.e.r. genoemde activiteiten van de D-lijst van toepassing.

4.12.2 Toetsing

Uit toetsing aan het Besluit m.e.r. volgt dat het besluit tot vaststelling van dit bestemmingsplan valt onder mogelijkheid c. Het besluit bevat namelijk wel een activiteit uit kolom 1 ([D 11.2] de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen), maar er wordt niet voldaan aan de gegeven drempelwaarde van 2.000 of meer woningen. De voorgenomen ontwikkeling bevat immers 32 woningen. Er kan daarmee worden afgezien van een m.e.r.-beoordeling en volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze vormvrije m.e.r.-beoordeling kan tot twee conclusies leiden:

- belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten: er is geen m.e.r.-beoordeling noodzakelijk;
- belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn niet uitgesloten: er moet toch een m.e.r.-beoordeling plaatsvinden of er kan direct worden gekozen voor een m.e.r.

Bij besluiten ten aanzien waarvan moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden gemaakt is artikel 7.19 van de Wet milieubeheer van toepassing. Met name lid 3, waarin wordt verwezen naar de relevante criteria van bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn, is hierbij relevant. Deze selectiecriteria zijn:

1. kenmerken van het project;
2. plaats van het project;
3. kenmerken van de potentiële effecten.

In aanvulling op het voorgaande zijn in het kader van de voorgenomen ontwikkeling de belangrijkste milieuaspecten waaronder bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid en ecologie in beeld gebracht in hoofdstuk 4 van deze toelichting. Tezamen met de overige hoofdstukken vormen deze paragrafen de zogenaamde aanmeldnotitie in het kader van het Besluit m.e.r. Geconcludeerd wordt dat er geen sprake is van een ontwikkeling die een forse invloed heeft op het milieu. Belangrijke milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. De uitgevoerde onderzoeken geven voldoende inzicht in de milieugevolgen om een gewogen besluit omtrent dit bestemmingsplan en een eventueel op te

stellen m.e.r. Het opstellen van een milieueffectrapportage zal geen verder inzicht verschaffen op de relevante milieuaspecten.

Het bevoegd gezag kan op basis van deze plantoelichting een besluit nemen over de uitkomst van de m.e.r.-beoordeling, of er al dan niet een m.e.r. nodig is en publiceert dit in een m.e.r.-beoordelingsbesluit. Het besluit dat geen m.e.r. uitgevoerd hoeft te worden, hoeft niet gepubliceerd te worden in de Staatscourant. Er is geen sprake van een aparte bezwaar- en beroepsprocedure bij de beslissing over de m.e.r.-plicht. Bezwaar en beroep is alleen mogelijk tegelijkertijd met de procedure voor het bestemmingsplan.

4.13 Conclusie milieu- en omgevingsaspecten

Met inachtneming van hetgeen omschreven in dit hoofdstuk en de bijbehorende onderzoeksrapportages, vormen de relevante milieu- en omgevingsaspecten geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5 Toelichting op de regels

5.1 Inleiding

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

Het bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan en dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting vormt de verantwoording voor de gemaakte keuzen voor de inrichting van het plangebied en de toekenning van de bestemmingen. Met het bestemmingsplan 'De Wimpel 6, Elburg' wordt de huidige bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd zodat de realisatie van een appartementencomplex mogelijk wordt gemaakt. Dit bestemmingsplan is opgesteld aan de hand van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen SVBP2012, zoals vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012. De regels zijn voor zover nodig op hun beurt weer aangepast aan specifieke situaties in het plangebied. De regels van het bestemmingsplan bestaan uit de volgende hoofdstukken:

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

5.2 Opzet regels

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

Het juridisch bindend gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de bestemmingen zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken.

5.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat regels die gelden voor het gehele plangebied en bestaat uit:

- artikel 1: In dit artikel zijn definities van de in de regels gebruikte begrippen opgenomen, voor een eenduidige interpretatie van deze begrippen.
- artikel 2: Dit artikel geeft onder meer bepalingen waar mag worden gebouwd en hoe voorkomende eisen betreffende de maatvoering begrepen moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

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

Deze bestemmingen zijn in de regels onderverdeeld in onder meer:

- Bestemmingsomschrijving: omschrijving van de activiteiten die zijn toegestaan (wonen, bedrijvigheid etc.);
- Bouwregels: eisen waaraan de bebouwing moet voldoen (bebouwingshoogte, bebouwingspercentage etc.);
- Afwijken van de gebruiks- en bouwregels: onder welke voorwaarde mag afgeweken worden van de aangegeven bestemmingen en bouwregels;
- Verboden gebruik: welke vormen van gebruik zijn uitgesloten.

In paragraaf 5.3 worden de verschillende bestemmingen toegelicht en wordt ook per bestemming aangegeven waarom voor bepaalde gronden voor deze is gekozen. Daarnaast wordt, indien gekozen wordt af te wijken van de bestemming uit het geldende bestemmingsplan, aangegeven waarom daarvoor is gekozen.

5.2.3 Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Deze regels gelden voor het gehele plangebied. Dit hoofdstuk is opgebouwd uit:

- artikel 4 Anti dubbeltelregel: deze regel is opgenomen om een ongewenste verdichting van de bebouwing te kunnen voorkomen. Dit kan zich met name voordoen, indien een deel van een bouwperceel, dat reeds bij de berekening van een maximaal bebouwingspercentage was betrokken, wederom - nu ten behoeve van de berekening van het maximale bebouwingspercentage van een ander bouwperceel - wordt betrokken;
- artikel 5 Algemene bouwregels: hierin zijn regelingen opgenomen die algemeen geldend zijn voor het gehele plangebied met betrekking tot bouwen;
- artikel 6 Algemene afwijkingsregels: in deze regeling wordt vastgelegd onder welke voorwaarden kan worden afgeweken van de in de bestemmingsregels vastgelegd voorschriften;
- artikel 7 Algemene wijzigingsregels: in deze regel is opgenomen onder welke voorwaarden het bevoegd gezag de opgenomen bestemmingen in het bestemmingsplan kan wijzigen;
- artikel 8 Algemene procedureregels: deze regeling bepaald de te volgen procedure in het geval van in de planregels genoemde nadere eisen;
- artikel 9 Overige regels: hieronder zijn regelingen opgenomen ten aanzien van bestaande maten, de verwijzing naar andere regelgeving in dit bestemmingsplan en bedrijfswoningen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 4 staan de overgangs- en slotbepalingen. In artikel 10 is het overgangsrecht beschreven. Hierin wordt aangegeven wat de juridische consequenties zijn van bestaande situaties die in strijd zijn met dit bestemmingsplan. De inhoud van deze regels is overgenomen uit de standaardregels uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Artikel 11 geeft de officiële benaming van dit bestemmingsplan weer en de datum van vaststelling door de gemeenteraad.

5.3 Nadere toelichting op de regels

Kenmerk van de Nederlandse ruimtelijke orderingsregelgeving is dat er uitgegaan wordt van toelatingsplanologie. Een bestemmingsplan geeft aan welke functies waar zijn toegestaan en welke bebouwing opgericht mag worden. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan zijn keuzes gemaakt over welke functies waar mogelijk worden gemaakt en is gekeken welke bebouwing stedenbouwkundig toegestaan kan worden. Het is noodzakelijk dat het bestemmingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het bestemmingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een appartementencomplex bestaande uit 32 sociale huur- dan wel koopappartementen mogelijk. Gekozen is om het plangebied volledig te bestemmen als 'Wonen - Woongebouw' en hierbinnen ook de benodigde toegangswegen en parkeervoorzieningen toe te staan. Ter plekke van het appartementengebouw is een bouwvlak opgenomen met een aanduiding 'maximum bouwhoogte' en is het maximum aantal te realiseren wooneenheden middels de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vastgelegd. Ter plekke van de beoogde lift is een aanduiding 'maximum bouwhoogte' voor een maximale hoogte van 11 meter (in plaats van 10 meter) opgenomen, zodat de liftconstructie binnen de regels van het bestemmingsplan valt.

In samenspraak met de regio-archeoloog is besloten de reeds ter plekke geldende dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' ter plekke van het plangebied te laten vervallen. Dit aangezien de bodem ter plekke van de huidige bebouwing reeds diep geroerd/verstoord is en er derhalve binnen het plangebied geen archeologische waarden meer te verwachten zijn.

6 Financiële uitvoerbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de exploitatie van het plan en de eventueel daaruit voortvloeiende planschade besproken.

6.2 Financiële haalbaarheid

De voorgenomen ontwikkeling wordt door de initiatiefnemer geïnitieerd, gefinancierd en geëxploiteerd.

6.3 Kostenverhaal

De Grondexploitatiewet (afdeling 6.4 Wet ruimtelijke ordening) gaat ervan uit dat bij het bestemmingsplan een exploitatieplan wordt vastgesteld tenzij het kostenverhaal anders verzekerd is. De voor dit bouwplan en bestemmingsplan te maken kosten, waaronder eventuele tegemoetkoming in schade, zijn voor rekening van de betrokken grondeigenaar en initiatiefnemer. Met hen worden hierover bindende afspraken gemaakt. Deze afspraken worden opgenomen in overeenkomsten tussen de initiatiefnemer en de gemeente, die voor de vaststelling van het bestemmingsplan zijn afgerond (anterieure overeenkomst). Om die reden maakt een exploitatieplan geen deel uit van dit bestemmingsplan.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

De procedure voor vaststelling van een bestemmingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Aangegeven is dat tussen de gemeente en verschillende instanties waar nodige overleg over het plan moet worden gevoerd, voordat een ontwerpbestemmingsplan ter visie kan worden gelegd. Bovendien is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

7.2 Overleg

In het kader van vooroverleg is het plan aan de betrokken instanties voorgelegd. Onderstaand zijn de reacties op het plan beschreven en hoe in het plan met deze opmerkingen is omgegaan.

Provincie Gelderland

De provincie heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling van een appartementengebouw voor 32 sociale huur- dan wel sociale koopappartementen. Wel heeft de provincie enkele opmerkingen geplaatst op de inhoud van het concept ontwerpbestemmingsplan. Deze zijn in het ontwerpbestemmingsplan verwerkt.

Waterschap Vallei & Veluwe

Het waterschap heeft geen bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling. De opmerkingen voortkomend uit het vooroverleg zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Veiligheidsregio Noord- en Oost-Gelderland

De veiligheidsregio heeft het plan beoordeeld en stemt in met de voorgenomen ontwikkeling. De opmerkingen ten aanzien van ontsluiting voor hulpdiensten worden meegenomen in het ontwerp van de openbare ruimte rond het appartementengebouw.

7.3 Zienswijzen

Het ontwerp van dit bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gedurende zes weken voor iedereen ter inzage gelegd en het wordt tegelijkertijd elektronisch beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website (www.elburg.nl) en de landelijke website (www.ruimtelijkeplannen.nl). Voorafgaand wordt hiervan mededeling gedaan in het plaatselijke blad en op de gemeentelijke website. Gedurende deze periode kan een ieder een zienswijze over het ontwerp van het ruimtelijke besluit bij de gemeenteraad naar voren brengen. Het eindverslag van deze zienswijzenprocedure maakt onderdeel uit van het besluit tot vaststelling van dit ruimtelijke plan.