

TE KOOP



Goorweg 24 B
8085 PC Doornspijk

**“Geniet van een
nieuw thuis”**



Inhoud

Deze brochure bevat de volgende informatie:

- Algemene informatie woonplaats en locatie
- Uitgebreide beschrijving van de woning, fotoreportage
- Plattegronden
- Kadastrale tekening
- Lijst van roerende zaken / accessoires
- Uitgebreide vragenlijst
- Belangrijke voorwaarden bij de verkoop
- Informatie en documentatie
- Goed om te weten bij het kopen van een huis
- Begrippen verklaard
- Aankoopmakelaar
- Woon Wensen formulier
- Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen
- Van Der Linde Makelaardij



Wonen in Doornspijk

Doornspijk ligt aan de rand van de Veluwe en bestaat uit verschillende soorten landschappen. Tegen de dorpskern 't Harde aan ligt het zogeheten Kampenlandschap. Een landschap bestaande uit kleine kavels gras of bouwland welke worden omringd door singels. Tegen de rand van het Veluwemeer is het landschap een weidelandschap. Heerlijk wandelen langs weilanden die door kwelbeken worden doorkruist is één van de rijkdommen die Doornspijk en haar omgeving te bieden heeft.

Stuifzandgebied De Haere

Even ten zuiden van Doornspijk ligt de Doornspijkse Heide met zandverstuiving De Zoom en bosgebied De Haere. Zandverstuiving De Zoom kent bijzondere flora en fauna. Het is een prachtig gebied om te wandelen of langs te fietsen.



Winkels

Er zijn een aantal winkels en bedrijven in Doornspijk gevestigd:

- Supermarkt 'De Spar'
- Kledingwinkel 'Den Horsten'
- Bloemisterij 'Het Koetshuis'
- Juwelier Mieke's sieraderie
- Woonwinkel Eigentyds
- Een aantal autobedrijven
- Bibliotheek, etc.



Basisscholen

Doornspijk telt twee basisscholen. De Ds. Baxschool op Hervormde grondslag en de protestants christelijk basisschool De Regenboog.



Kerken

In Doornspijk zijn een aantal kerken aanwezig. Hiernaast is de gereformeerde kerk op de foto te zien. Naast de gereformeerde kerk kent Doornspijk onder andere de volgende kerken:

- Protestantse Kerk Nederland
- Hersteld Hervormde Kerk
- Christelijk gereformeerde kerk
- Evangelische gemeente





Dorpshuis 'De Deel'

Van het dorpshuis De Deel mag gezegd worden dat ze het centrum is van alle activiteiten in Doornspijk, er is gelegenheid om een schitterend feest te geven, een sporthal voor diverse zaalsporten, de jaarlijkse ruitervonden (toneelavond), muziekvereniging Juliana heeft hier haar thuishaven, bejaardenmiddagen en zo zijn er nog meer activiteiten in en rondom dorpshuis.

“ERVAAR HET LANDELIJK LEVEN IN DOORNSPIJK”





Goorweg 24 B te Doornspijk

Heb je er altijd al over gedroomd om je eigen droomwoning te bouwen? Misschien dient zich dan nu een fantastische kans aan. Aan de Goorweg in Doornspijk wordt te koop aangeboden een perceel bouwgrond van 1.464 m² voor de bouw van een vrijstaande woning. Er is reeds een bouwtekening beschikbaar waarvoor reeds een omgevingsvergunning is aangevraagd. Op basis hiervan kan er dus heel vlot worden overgegaan tot het realiseren van een bouwplan op deze locatie.

Er is keuzevrijheid van aannemer, hieraan zijn vanuit de verkoper of gemeente geen restricties geboden. De bouwgrond is per direct beschikbaar. Wil je als koper liever iets anders bouwen op deze locatie? Informeer dan bij gemeente Elburg naar de mogelijkheden. Het bestemmingsplan laat verder de mogelijkheid tot het bouwen van een royaal bijgebouw van circa 145 m². Dit biedt dus zeer veel mogelijkheden en is geheel naar eigen idee in te vullen.

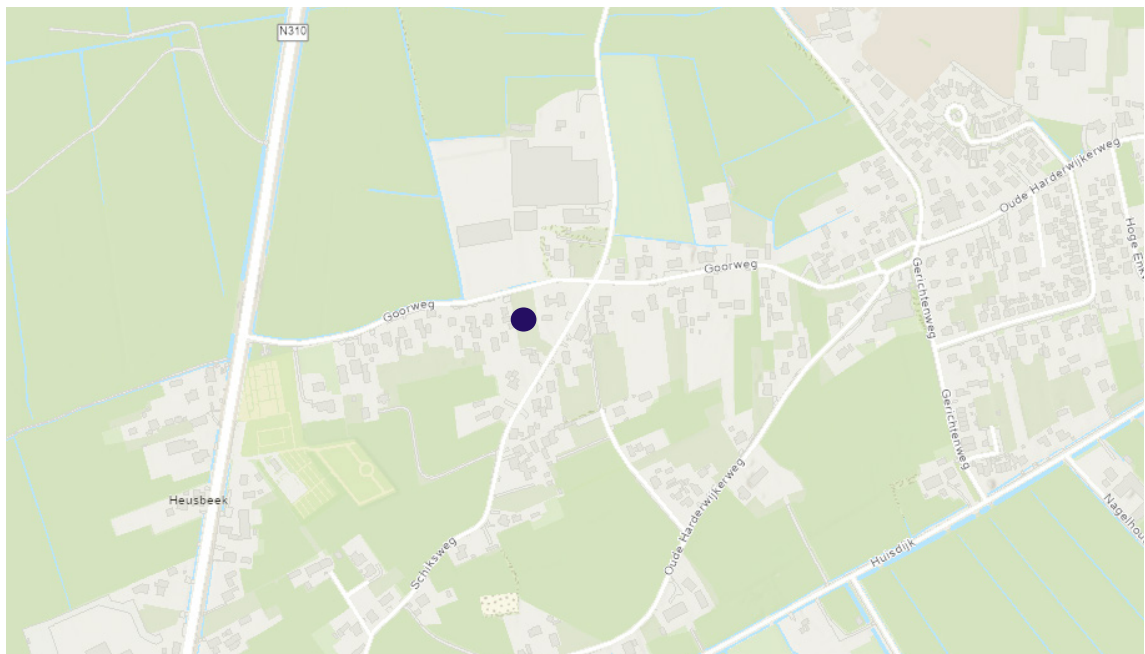
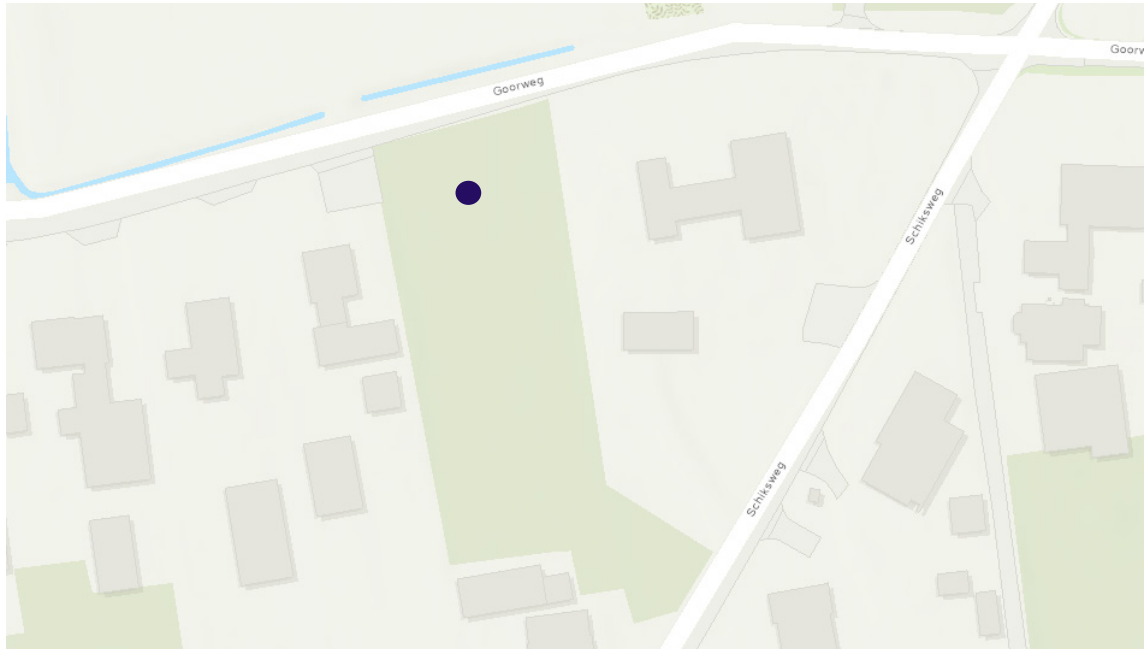









Locatie





<p>12345 Perceelnummer</p> <p>25 Huisnummer</p> <p>— Vastgestelde kadastrale grens</p> <p>— Voorlopige kadastrale grens</p> <p>— Administratieve kadastrale grens</p> <p>— Bebouwing</p>	<p>Schaal 1: 500</p> <p>Kadastrale gemeente Doornspijk</p> <p>Sectie E</p> <p>Perceel 9167</p>	
--	--	---

Voor een eensluitend uittreksel, geleverd op 11 september 2023
De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.
De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



Gemeente Elburg

Ontvangen op: 17 juni 2022
Inlichtingen: E. Grasmeijer
Telefoonnummer: 0525-688688
Onderwerp: Beschikking op aanvraag

Uw kenmerk:
Zaaknummer: 2022-001272
Datum: 9 februari 2024
Bijlagen: div.

Bijgaand treft u de omgevingsvergunning aan voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit op het perceel Goorweg ongenummerd in Doornspijk.

Op grond van artikel 6.1, lid 2, onder b, van de Wabo treedt deze vergunning in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn (= zes weken) voor het indienen van een beroepschrift (zie vergunning onder 'inwerkingtreding').

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester

Ir. J.N. Rozendaal

de secretaris

Mr. A.H. Van der Maat-Bosma

Omgevingsvergunning

Op 17 juni 2022 hebben wij van _____ een aanvraag omgevingsvergunning ontvangen voor het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit op het adres Goorweg ongenummerd te Doornspijk.

Wij hebben besloten om omgevingsvergunning te verlenen voor:

- het bouwen van een woning en het aanleggen van een inrit op het perceel Goorweg ongenummerd, kadastraal bekend gemeente Doornspijk, sectie E, nr. 9167.

Voor de activiteit(en):

- Bouwen (nieuw)
- Handelen in strijd met bestemmingsplan
- In- of uitrit

Van de vergunning onderdeel uitmakende documenten:

- * BENG_berekening_woning_Goorweg_te_Doorndspijk.pdf
- * Bijlage_1_ER20211124v01_QS_Schiksweg_35_Doorndspijk_EcoresultBV.pdf
- * Bijlage_2_Stikstofrapportage_Goorweg_Doorndspijk_20230131
- * Bijlage_3_S210070_IVO-V_Schikswg_35_-achter-_te_Doorndspijk_v1_29okt21.pdf
- * Bijlage_4_P21M0128_Rapportage_verkennend_bodemonderzoek_-achter-Schiksweg_35_te_Doorndspijk.pdf
- * Bijlage_5_Akoestisch_wegverkeerslawai_22100312r01_211116_Wgh.pdf
- * Bijlage_6_Vergunningencheck_Digitale_watertoets_in_null.pdf
- * Bijlage_7_Situatie_tekening.pdf
- * Bijlage_8_Aanzichten_en_plattegronden.pdf
- * Geluid-stefani-scirocco-6-kw-8-5-kw-w50-1fan.pdf
- * Mpg_ber_A_Bos_aanv_2.pdf
- * Papierenformulier.pdf
- * RC_gevel.pdf
- * Rc_platdak.pdf
- * Ruimtelijke_onderbouwing_Schiksweg_35_-_augustus_2023.pdf
- * Statische_berekening_nieuwbouw_woning_20230216.pdf
- * Stikstofberekening_realisatiefase_Goorweg_Doorndspijk_20230201.pdf
- * Stikstofdepositieberekening_Doorndspijk_achter_Schiksweg_35.pdf
- * Tekening O-01_aanv_1.pdf
- * Tekening O-02_aanv_2.pdf
- * Tekening O-03_aanv_2.pdf
- * Tekening O-04.pdf

Aan deze vergunning verbinden wij de volgende voorwaarden:

1. Het bouwplan moet worden uitgevoerd, zoals dat is aangegeven op de bij deze vergunning behorende tekeningen en bijlagen.
2. Tenminste twee dagen voor het begin en het einde van de bouwwerkzaamheden dienen wij hiervan in kennis te worden gesteld. Dit kan door een mail te sturen naar bouwtoezicht@elburg.nl.
3. In artikel 2.71 van het Bouwbesluit is bepaald dat een bouwwerk een niet-brandgevaarlijk dak heeft. Er dient aangetoond te worden dat de te gebruiken dakbedekking voldoet aan het gestelde in het Bouwbesluit. Het attest van de te gebruiken dakbedekking dient drie weken voor de start van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.
4. In artikel 3.33 van het Bouwbesluit is bepaald dat er tussen de aanvoer van verse lucht voor luchtverversing, en een afvoervoorziening van de luchtverversing, een bepaalde verdunningsfactor aanwezig is. De verdunningsfactor dient te worden berekend en uiterlijk 3 weken voor de start van werk ter goedkeuring te worden verstrekt.

5. In artikel 5.2 van het Bouwbesluit is aangegeven dat een bouwwerk voldoende energiezuinig is. In de aangeleverde BENG-berekening is een meetwaarde voor de infiltratie opgenomen, zijnde 0.35 dm³/s.m². Door middel van een luchtdichtheidsmeting dient te worden aangetoond dat aan deze waarde wordt voldaan. De rapportage van deze meting dient ten minste 3 weken voor de oplevering van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.

6. Een volledige MPG-berekening, dus met elektraverbruik etc, De berekening dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.

7. In artikel 8.1 van het Bouwbesluit is bepaald dat de uitvoering van bouwwerkzaamheden zodanig is dat voor de omgeving een onveilige situatie of voor de gezondheid of bruikbaarheid nadelige hinder zoveel mogelijk wordt voorkomen. Een uitwerking hiervan is niet bij de stukken aangetroffen. Dit dient uiterlijk 3 weken voor de start van het werk ter goedkeuring te worden verstrekt.

8. Minimaal drie weken voordat met de bouw zal worden gestart, dienen de tekeningen en berekeningen van de toe te passen bouwkundige constructies ter goedkeuring aan Domein Dienstverlening van de gemeente te zijn voorgelegd. Tot deze detailberekeningen en - tekeningen worden onder meer gerekend:

1. De tekeningen en berekeningen, incl. montage van de geprefabriceerde kapconstructie;
2. De tekeningen en berekeningen van de geprefabriceerde systeenvloeren;
3. De berekeningen van de geprefabriceerde betonkelder, incl. controle drukvaste isolatie en controle opdrijven.

9. Er dient landschappelijk een goede balans te zijn tussen de bestaande en aangelegde landschappelijke beplanting in tegenstelling tot de open ruimtes. Hierbij is het van belang dat het karakter van het half-open landschap behouden blijft. Hiertoe dient een landschapsplan ter goedkeuring te worden ingediend. De beplanting dient binnen één jaar na het gereedkomen van de bouw van de woning te zijn gerealiseerd.

Vorbereidingsprocedure:

Wij hebben uw aanvraag behandeld volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure (§ 3.1 en 3.3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht).

De aanvraag voldeed niet aan de indieningsvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor). Wij hebben u daarom op 8 december 2022 in de gelegenheid gesteld om de aanvraag aan te vullen. Wij hebben de aanvullende gegevens op 2 februari 2023 ontvangen. Hierdoor is de beslistermijn op grond van artikel 4:15, van de Algemene wet bestuursrecht met 56 dagen opgeschort.

Overwegingen

Activiteit bouwen

Bouwbesluit

Op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat het plan voldoet aan de voorschriften van het Bouwbesluit 2012.

Bouwverordening

Op basis van de overgelegde gegevens is het aannemelijk dat het plan voldoet aan de voorschriften die zijn gegeven bij de Bouwverordening 2012 van de gemeente Elburg.

Welstand

Op 12 juli 2022 heeft de gemeentelijke welstandcommissie ons positief geadviseerd over het bouwplan. Wij nemen dit advies over.

Bestemmingsplan

Op het perceel waarop de bouwactiviteit zal worden uitgevoerd is het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" van toepassing, en heeft daarin de bestemming "Wonen" (artikel 25). Tevens rusten de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde" (artikel 33) en "Waarde - Waardevol landschap" (artikel 36) op het perceel.

"Wonen"

Volgens artikel 25 van het bestemmingsplan is er maximaal 1 woning per bestemmingsvlak toegestaan, waar met dit plan 2 woningen per bestemmingsvlak worden gebouwd. Tevens geldt een maximale bouwhoogte van 8 meter, waar met dit plan een bouwhoogte van 8,29 m wordt gerealiseerd.

"Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde"

Volgens artikel 33 van het bestemmingsplan dient bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld. In oktober 2021 is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting vanwege een mogelijk aanwezig esdek. Tijdens het veldonderzoek is de top van het dekzand verstoord aangetroffen tot grote diepte en is er geen esdek aangetroffen. Derhalve is het potentiële archeologische niveau verstoord. Op grond van deze resultaten werd voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd. Dit advies is overgenomen van de regio archeoloog. Hierdoor is geen aanvullend rapport vereist.

"Waarde - Waardevol landschap"

Volgens artikel 36 van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor "Waarde - waardevol landschap" aangewezen gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap. De landschapsdeskundige heeft een positief advies geschreven voor de bouw van de woning:

Het is niet de verwachting dat de kernkwaliteiten van de omgeving significant zullen worden aangetast. Wel is het advies na de transformatie ivm de ruimtelijke kwaliteit, het landschap ter plekke te versterken. Volgens het landschapsontwikkelingsplan (LOP) ligt het perceel in het zogenaamde half-open kampenlandschap. Dit landschap vertoont veel gelijkenissen met het kleinschalige kampenlandschap, maar is het gebied rondom minder besloten. Ook wordt dit type landschap gekenmerkt door een onregelmatig blokvormig verkavelingspatroon. De randen van de percelen zijn op een aantal plaatsen aangezet met houtwallen, waardoor een relatief kleinschalig landschap ontstaat. Verder is het gebruik van de nabij gelegen landbouwpercelen wisselend van grasland tot bouwland.

Het advies is om het woonerf na de transformatie dusdanig in te richten dat er samenhang is tussen de verschillende elementen (erfbeplanting, open ruimtes en bebouwing). Met andere woorden er moet landschappelijk een goede balans zijn tussen de bestaande en aangelegde landschappelijke beplanting in tegenstelling tot de open ruimtes. Hierbij is het van belang dat het karakter van het half-open landschap behouden blijft. Als erfbeplanting is geschikt, hagen langs de voortuin en houtwallen en- singels of een bomenrij op de perceelsgrenzen. Hierbij is het van belang dat de openheid wordt gewaarborgd. Verder kunnen de volgende groenelementen worden toegepast: bomenrijen van zomereik, houtwallen en singels met zomereik en diverse inheemse struiken zoals vuilboom, inlandse vogelkers, Geldersche roos en hazelaar. Solitaires van zomereik, (lei)linde, paardenkastanje, walnoot en de gewone beuk. Tevens hagen van veldesdoorn en gewone beuk en hoogstamfruitbomen bestaande uit o.a. appel, peer, pruim, kers of (wal)noot.

Het bouwplan is in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Activiteit 'planologisch afwijkend gebruik'

Wij hebben beoordeeld of wij alsnog een omgevingsvergunning kunnen verlenen door de strijd met het bestemmingsplan op te heffen.

Met bestemmingsplan strijdig gebruik kan namelijk -indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening- op de volgende wijzen worden opgeheven (artikel 2.12, lid 1, onder a, van de Wabo):

1. Met toepassing van de in het bestemmingsplan of beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking;
2. in de bij algemene maatregel van bestuur (= Bor) aangewezen gevallen, of
3. in overige gevallen, indien de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat.

Hier is sprake van een onder 3 genoemde situatie. Er is geen mogelijkheid om door middel van een binnenplanse afwijking de strijdigheid op te heffen. Het bouwplan kan ook niet gerealiseerd worden door middel van een buitenplanse afwijking (via de zogenaamde 'kruimgevallenregeling').

Het bouwplan kan alleen gerealiseerd worden als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. De ruimtelijke onderbouwing voor dit plan vormt de schriftelijke motivatie van dit plan. Dit document is opgenomen als bijlage bij dit besluit en maakt integraal deel uit van dit besluit.

Conclusie ruimtelijke onderbouwing:

De belangrijkste conclusie van deze ruimtelijke onderbouwing is dat het project in overeenstemming is met de relevante beleidsuitgangspunten op zowel rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Het plan voorziet in een bijdrage aan de gewenste uitbreiding van het woningaantal zoals die is opgenomen in de Woonvisie. Het veroorzaakt verder geen conflicten met de sectorale wet- en regelgeving.

Vanuit milieu (geluid, lucht, etc.) bestaan geen beletselen om medewerking te verlenen aan dit plan. Het plan zal niet tot een onevenredige toename van verkeer leiden, en omliggende woningen en bedrijven zullen niet in milieutechnisch opzicht extra belemmerd worden.

Geconcludeerd wordt dat het verlenen van de omgevingsvergunning voor 'planologisch strijdig gebruik' niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening. Wij zijn dan ook bereid om medewerking te verlenen aan het bouwplan en gebruik te maken van het projectafwijkingsbesluit.

Belangenafweging:

Bij de keuze om wel of geen medewerking te verlenen aan een verzoek om een omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' hebben wij een ruime beleidsvrijheid om te beoordelen of een bepaalde ontwikkeling met de daarbij behorende maatvoeringen uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening acceptabel is. Een dergelijk besluit is immers in belangrijke mate afhankelijk van de inzichten die bij ons bestaan over de wenselijk geachte planologische ontwikkelingen in het betrokken gebied. Bepaalde beoordelingsmarges mogen echter niet worden overschreden en het recht mag ook niet onjuist worden toegepast. Tevens dienen de in het geding zijnde (individuele) belangen op een zorgvuldige wijze te zijn afgewogen. Instemmen met het project levert in onze optiek een planologische situatie op, welke wij vanuit een ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar achten. Het overschrijden van het vastomlijnde planologisch toetsingskader achten wij in dit specifieke geval dan ook aanvaardbaar. Daarbij hebben wij ook de belangen van de omwonenden in ogenschouw genomen. Het realiseren van dit project levert geen onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van de naaste omwonenden op.

Activiteit aanleggen

Bestemmingsplan

Op het perceel waarop de bouwactiviteit zal worden uitgevoerd is het bestemmingsplan "Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018" van toepassing. Het perceel heeft daarin de bestemming "Wonen" (artikel 25). Tevens zijn de dubbelbestemmingen "Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde" (artikel 33) en "Waarde - Waardevol landschap" (artikel 36) op het perceel van toepassing.

Volgens artikel 25.1, lid I, van het vigerende bestemmingsplan zijn de voor "wonen" aangewezen gronden mede bestemd voor wegen en paden. Hierdoor is het plan voor aan het aanleggen van een inrit niet in strijd met de regels van het bestemmingsplan.

Vanwege verkeersveiligheidsoverwegingen is het plan voorgelegd aan de verkeersdeskundige van de gemeente Elburg. Deze heeft een positief advies gegeven. Het plan voldoet aan alle daaraan te stellen verkeerskundige criteria. Wij nemen dit advies over.

Verklaring van geen bedenkingen

Wij zijn verplicht om een aanvraag welke betrekking heeft op de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' ex artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wabo en waarvoor een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder 3° van de Wabo wordt verleend, voor te leggen aan de gemeenteraad (artikel 2.27, lid 1, van de Wabo in combinatie met artikel 6.5, lid 1 van het Besluit omgevingsrecht). De gemeenteraad dient aan te geven of deze wel of geen bedenkingen tegen het project heeft.

De gemeenteraad kan categorieën gevallen aanwijzen waar een verklaring niet vereist is (artikel 6.5, lid 3, van de Bor).

De raad van gemeente Elburg heeft in zijn vergadering van 28 november 2011, met toepassing van artikel 6.5, lid 3, van het Bor, besloten tot het aanwijzen van categorieën van gevallen waarin een verklaring van geen bedenkingen niet vereist is. Het onderhavige project is gelegen buiten de bebouwde kom en betreft het toevoegen van een extra woning. Daarmee valt dit plan niet onder de aangewezen categorieën, zodat een verklaring van geen bedenkingen van de raad nodig is.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 9 oktober 2023 besloten om een ontwerpverklaring van geen bedenkingen voor het plan af te geven. Op 5 februari 2024 heeft de gemeenteraad de definitieve verklaring van geen bedenkingen afgegeven.

Gelet op het bovenstaande zijn er geen belemmeringen om de omgevingsvergunning voor de activiteit 'planologisch afwijkend gebruik' te verlenen.

Conclusie

Gebleden is dat er geen sprake is van genoemde weigeringsgronden, zodat wij de gevraagde vergunning kunnen verlenen.

Zienswijze

Gelet op het bepaalde in paragraaf 3.3 van de Wabo en afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) lag het ontwerpbesluit ter inzage.

Het ontwerpbesluit, waarin wij kenbaar hebben gemaakt om voornemens te zijn om de gevraagde vergunning te verlenen en de ontwerpverklaring van geen bedenkingen, is gepubliceerd in Huis-aan-huisblad Elburg en het Gemeenteblad, Overheid.nl op 19 oktober 2023. Het ontwerp heeft gedurende zes weken (van 2 oktober t/m 30 november 2023) ter inzage gelegen. Gedurende deze periode kon een ieder zienswijzen indienen. Wij hebben geen zienswijze(n) ontvangen.

Inwerkingtreding

Het besluit treedt in werking met ingang van de dag na afloop van de termijn voor het indienen van een beroepschrift (=zes weken), zie artikel 6.1, lid 2, onder b, van de Wabo.

Leges

Voor de behandeling van de aanvraag om omgevingsvergunning bent u leges verschuldigd. De legesnota sturen wij u achteraf.

De leges zijn volgens de Tabel behorende bij de Legesverordening 2022 van de gemeente Elburg opgelegd. Deze verordening kunt u inzien op Legesverordening Gemeente Elburg 2022

Huisnummerbesluit

De te bouwen woning krijgt een nieuw huisnummer. Het adres wordt:

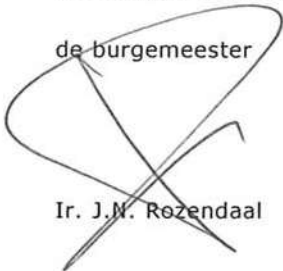
Goorweg 24B, 8085 PC, DOORNSPIJK.

Het huisnummerbesluit zal u separaat worden toegezonden.

Elburg, 9 februari 2024

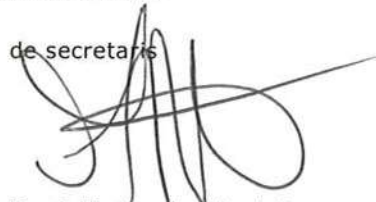
Het college van burgemeester en wethouders,

de burgemeester



Ir. J.N. Rozendaal

de secretaris



Mr. A.H. van der Maat-Bosma

Rechtsmiddelen

Op grond van de Algemene wet bestuursrecht kunnen belanghebbenden tegen dit besluit een beroepschrift indienen binnen zes weken na de dag van terinzagelegging bij de rechtbank Gelderland locatie Arnhem, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Door het indienen van een bezwaarschrift wordt dit besluit niet geschorst. Hiertoe dient een verzoek om voorlopige voorziening te worden ingediend bij de voorzieningenrechter van de rechtbank Gelderland, Postbus 9030, 6800 EM Arnhem.

Voor het indienen van een verzoek om voorlopige voorziening is griffierecht verschuldigd.



1474
269-B-1474

1545
269-B-1545

Goorweg

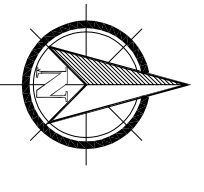
Diepesteeg

Schikweg

RVD R. van Dorp
 Bouwkundig tekenbureau
 Bijlenkamp 12
 8035 PM Doornspijk
 tel : 06301 19371
 email : richardvandorp@netnet.nl
 gewijsd bij op

get : RVD
 schaal : 1:200
 formaat : A1
 datum : 17-06-2022

opdrachtgever :
 projectnummer : RD21174
 tekeningnr : O-01



kadastraal bekend
 gemeente Doornspijk
 kadastrale
 nummer 9167

project : nieuwbouw woning
 adres : Doornweg
 8035 PC Doornspijk

get : RVD
 schaal : 1:200
 formaat : A1
 datum : 17-06-2022

get : RVD
 schaal : 1:200
 formaat : A1
 datum : 17-06-2022



Kadastraal bekend
gemeente Doornspijk
sekte E
nummer 9157

R. van Dorp
bouwkundig tekenbureau
Bijenkamp 12
8085 PM Doornspijk
tel : 0630119371
email : richardvandorp@hetnet.nl

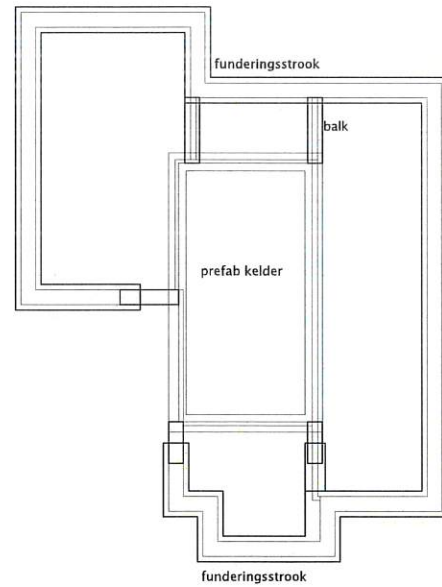
get : RVD
schaal : 1:200
formaat : A1
datum : dsk

project : nieuwbouw woning
Goorweg
8085 PC Doornspijk

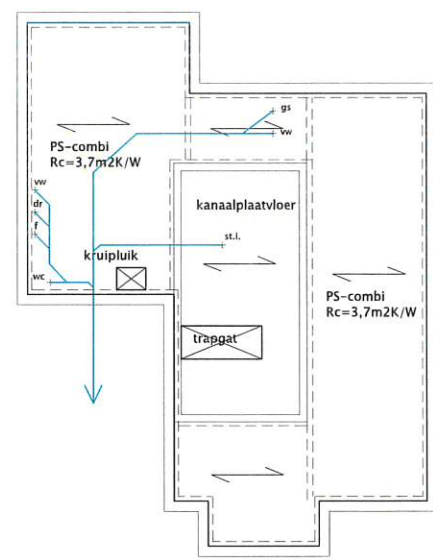
opdrachtgever :

tekening : omgevingsaanvraag

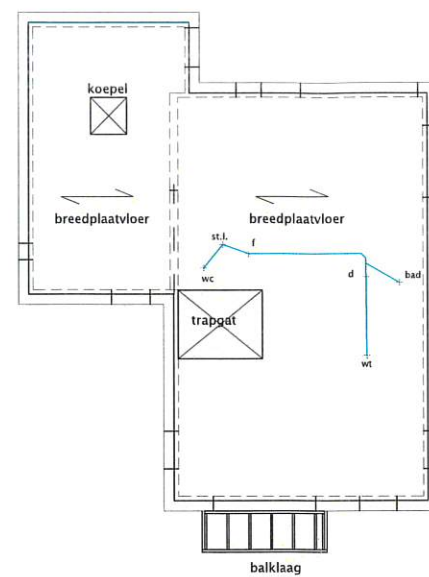
projectnummer : RD21174 tekeningnr : O-01



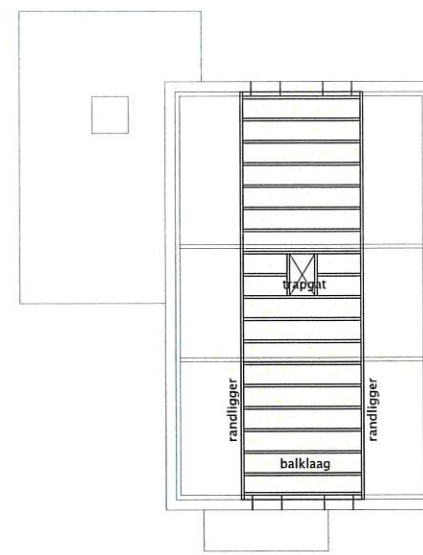
fundering/kelder



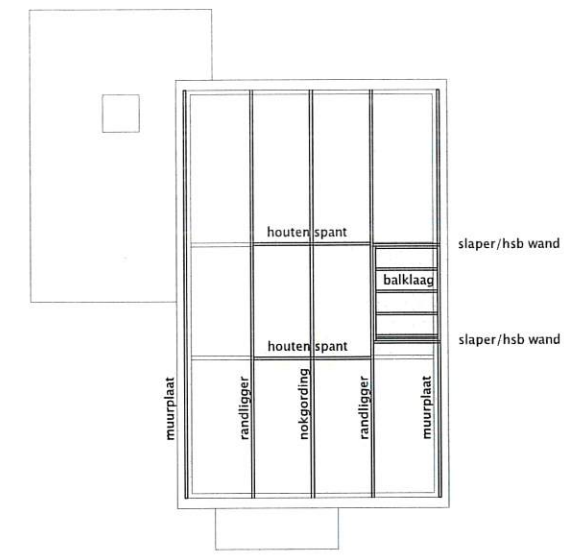
beganegrandvloer



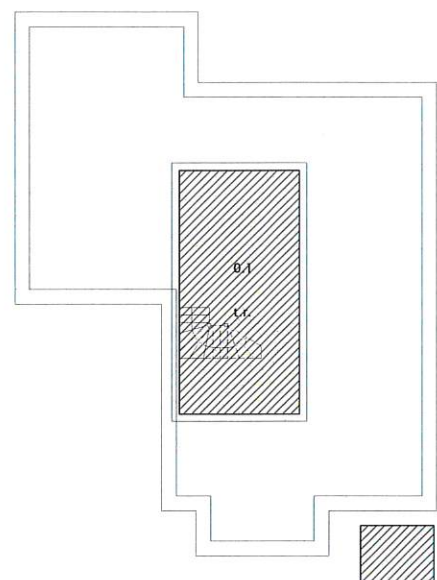
verdiepingsvloer



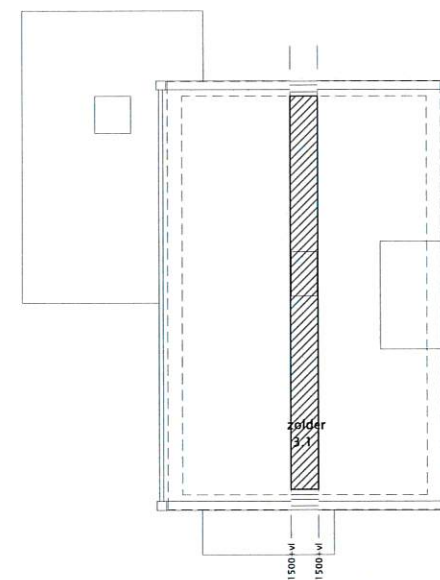
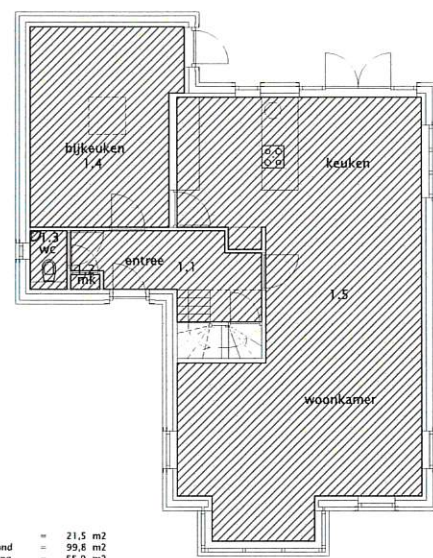
zoldervloer



kaplan

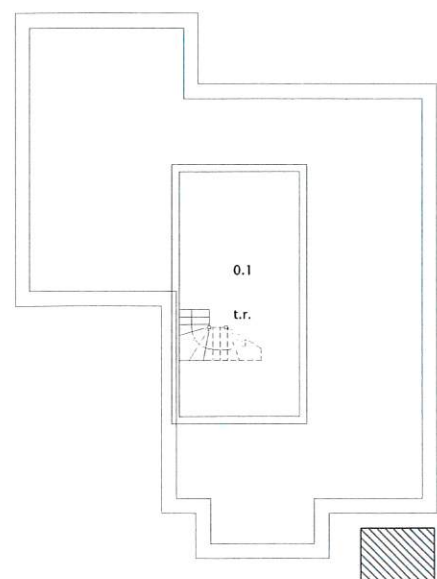


GO kelder = 21,5 m2
 GO begane grond = 99,8 m2
 GO 1e verdieping = 55,9 m2
 GO zolder = 7,9 m2

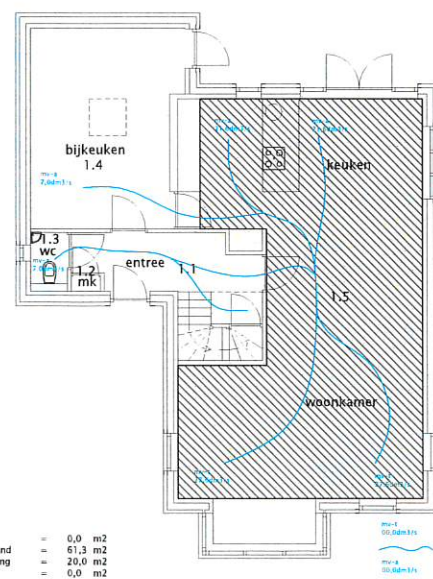


SYMBOOL	ONDERDEEL	DIAMETER
wc	: toilet	ø 110
f	: fonteinje	ø 40
b	: bad	ø 40
wt	: wastafel	ø 40
vw	: vaatwasser	ø 40
cv	: cv ketel(condensleiding)	ø 40
wm	: wasmachine	ø 40
dr.	: wasdroger	ø 40
gs	: gootsteen	ø 40
stl	: standleiding	ø 125
ontl.	: ontluchting standleiding	ø 75
os.	: onstoppingsstuk	
kp	: controleput	
hwa	: hemelwaterafvoer	
str.k	: straatkolk	

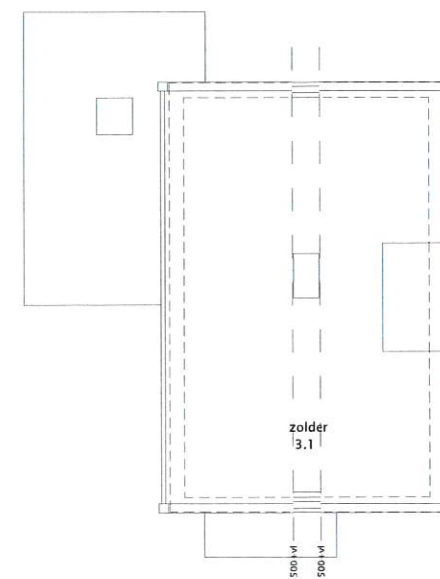
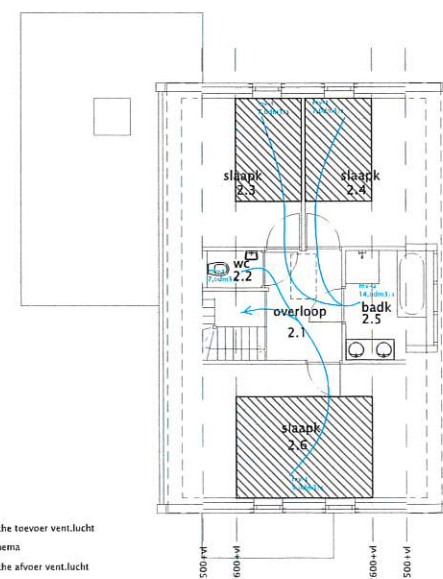
ontluchting standleiding bovendaks doorzetten



VR kelder = 0,0 m2
 VR begane grond = 61,3 m2
 VR 1e verdieping = 20,0 m2
 VR zolder = 0,0 m2



mechanische toevoer vent.lucht
 stroomschema
 mechanische afvoer vent.lucht



NB :
 - Constructie uitvoeren volgens tekening en berekening van de constructeur.
 - Meetvoering in het werk te besipen en te controleren.
 - Het bouwen dient in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het bouwbesluit.
 - Deze tekening is geen uitvoeringstekening, voor uitvoering zie werktekeningen.

R. van Dorp
 RvD
 bouwkundig tekenbureau
 Bijenkamp 12
 8085 PM Doornspijk
 tel : 0630119371
 email : richardvandorp@hetnet.nl

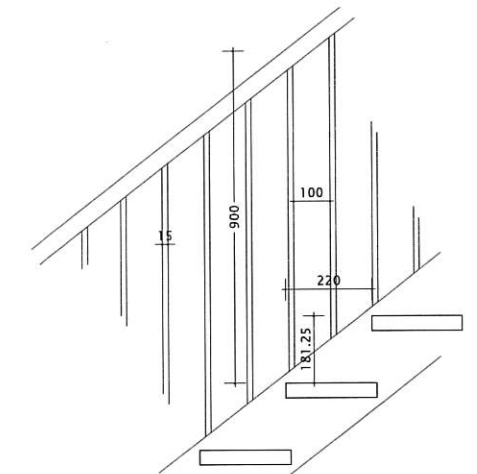
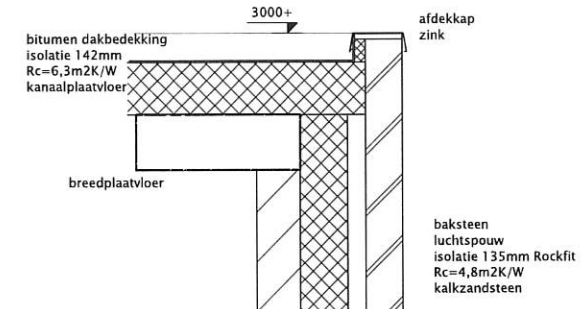
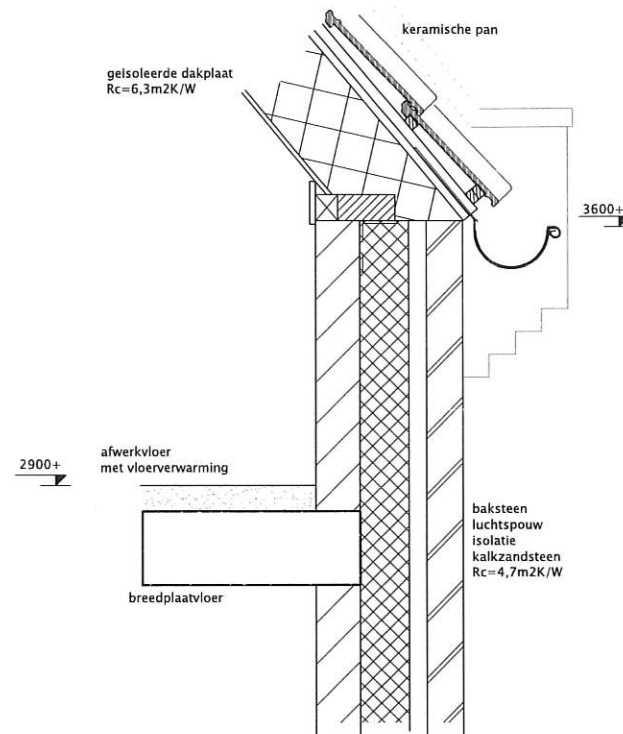
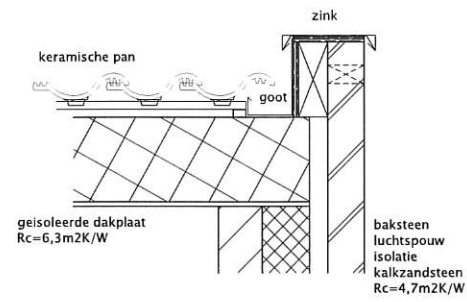
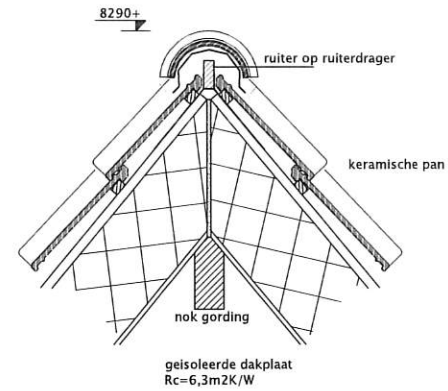
projekt : nieuwbouw woning
 Goorweg
 8085 PC Doornspijk

opdrachtgever :

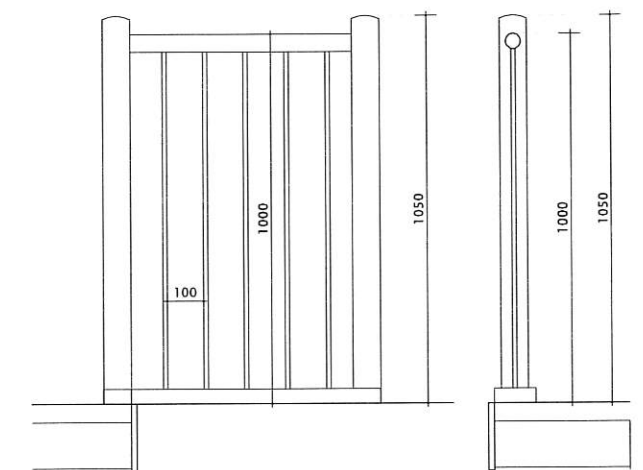
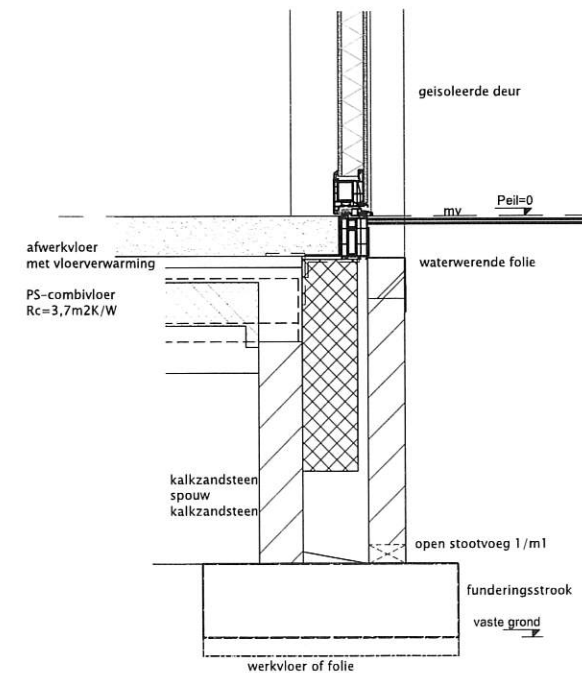
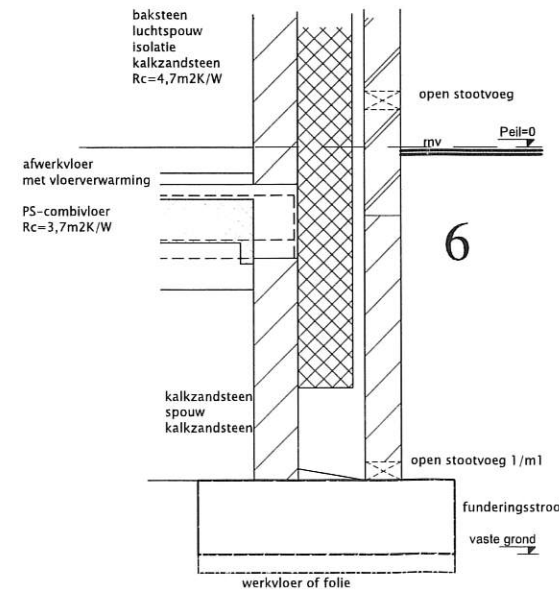
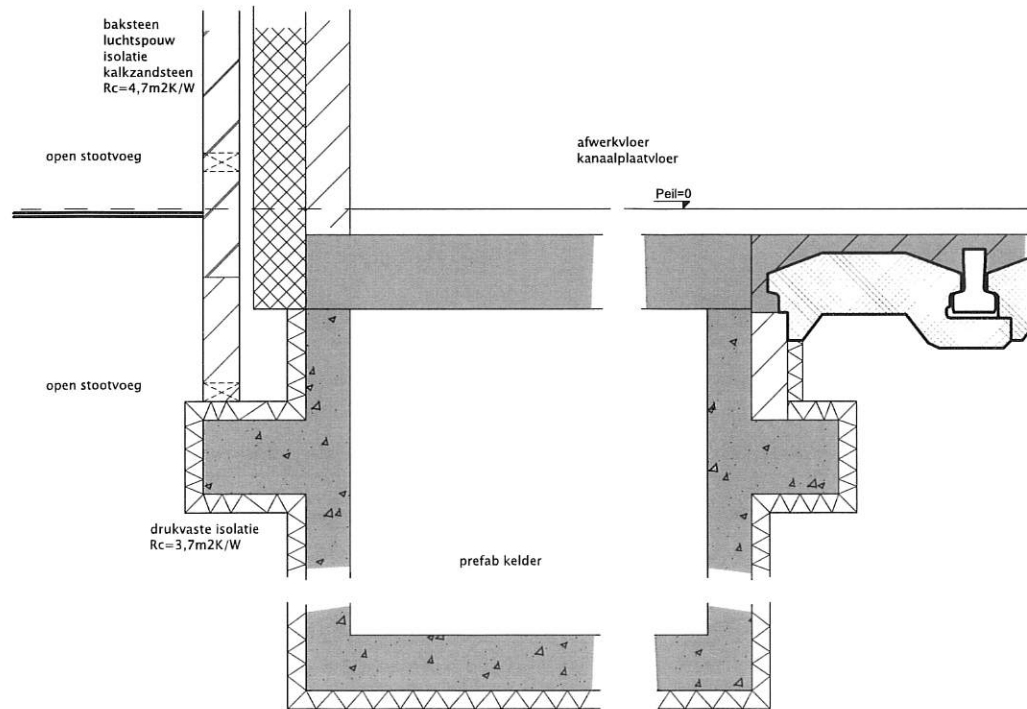
tekening : omgevingsaanvraag
 technisch blad

projectnummer : RD21174 tekeningnr : O-03

get : RvD
 schaal : 1:100
 formaat : A1
 datum : dat



principe hekwerk en trap



principe hekwerk t.p.v. vide

NS:
 - Constructie uitvoeren volgens tekening en berekening van de constructeur.
 - Maatvoering in het werk te bepalen en te controleren.
 - Het bouwen dient in overeenstemming te zijn met de voorschriften van het bouwbesluit.
 - Deze tekening is geen uitvoeringstekening, voor uitvoering zie werktekeningen.

R. van Dorp
 RVD
 bouwkundig tekenbureau
 Bijenkamp 12
 8085 PM Doornspijk
 tel : 0630119371
 email : richardvandorp@hetnet.nl

get	RvD	gewijzigd op
schaal	1:100	
formaat	A1	
datum	dat	

project	nieuwbouw woning Goorweg 8085 PC Doornspijk
opdrachtgever	
tekening	omgevingsaanvraag details
projectnummer	RD21174 tekeningnr : 0-04



Achter Schikseweg 35
Hoge Enk (Doornspijk)
Ruimtelijke onderbouwing

Achter Schikseweg 35

Hoge Enk (Doornspijk)

Ruimtelijke onderbouwing

GEGEVENS VAN DE AANVRAGER

PLANGEGEVENS

Projectnummer:

Datum:

Titel:

Projectleider:

Auteur:



KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 156

3904 JJ Veenendaal

T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu

E. info@kubiek.nu

Inhoud

1	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan.....	7
2	Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie	9
2.1	Bestaande situatie.....	9
2.2	Gewenste situatie.....	9
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	11
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	11
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	12
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Omgevingsvisie Gaaf Gelderland	13
3.2.2	Provinciale Omgevingsverordening	14
3.3	Gemeentelijk beleid.....	15
3.3.1	Omgevingsvisie Elburg	15
3.3.2	Regionale woonagenda Samenwerking Noord-Veluwe 2019 – 2022	16
3.3.3	Woonvisie 2020-2025	16
3.3.4	Landschapsontwikkelingsplan	17
3.3.5	Zoekzones landschappelijke versterking & groene wiggen	17
3.4	Conclusie.....	19
4	Uitvoeringsaspecten	20
4.1	Flora- en fauna	20
4.1.1	Wettelijk kader.....	20
4.1.2	Effect te vergunnen activiteiten	20
4.1.3	Conclusie.....	21
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.2.1	Cultuurhistorie	21
4.2.2	Archeologie	21
4.2.3	Onderzoek.....	22
4.3	Verkeer en parkeren	22
4.3.1	Verkeer.....	22
4.3.2	Parkeren.....	23
4.4	Luchtkwaliteit.....	24
4.4.1	Wettelijk kader.....	24
4.4.2	Beoordeling	24
4.4.3	Conclusie.....	25
4.5	Bodemkwaliteit	25
4.5.1	Wettelijk kader.....	25
4.5.2	Onderzoek.....	25

4.5.3	Conclusie.....	25
4.6	Geluidhinder.....	26
4.6.1	Wettelijk kader.....	26
4.6.2	Onderzoek.....	26
4.6.3	Conclusie.....	27
4.7	Bedrijven en milieuzonering.....	27
4.7.1	Wettelijk kader.....	27
4.7.2	Beoordeling.....	28
4.7.3	Conclusie.....	28
4.8	Externe veiligheid.....	28
4.8.1	Wettelijk kader.....	28
4.8.2	Beoordeling.....	30
4.8.3	Conclusie.....	31
4.9	Kabels en leidingen.....	31
4.10	Water.....	32
4.10.1	Inleiding.....	32
4.10.2	Beleidskader.....	32
4.10.3	Beoordeling.....	34
4.10.4	Conclusie.....	35
4.11	Duurzaamheid.....	35
4.11.1	Duurzame leefomgeving.....	35
4.11.2	Klimaatbestendigheid.....	35
4.11.3	Energietransitie.....	35
4.12	M.e.r.-beoordeling.....	36
4.12.1	Wettelijk kader.....	36
4.12.2	Vormvrij m.e.r.-beoordeling.....	36
4.12.3	Conclusie.....	37
5	Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	38
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	38
5.2.1	Omwonenden.....	38
5.2.2	Procedure.....	38
6	Eindconclusie.....	39

Bijlagen:

Bijlage 1 Quickscan flora en fauna

Bijlage 2 Aeriusberekening

Bijlage 3 Archeologisch onderzoek

Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 6 Watertoets

Bijlage 7 Situatietekening

Bijlage 8 Aanzichten en plattegronden

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Schiksweg 35 te Doornspijk staat een woning met daar achter een groot stuk leeg terrein. Het gehele perceel heeft een woonbestemming, waarbinnen de bouw van één woning is toegestaan. De achterzijde van het perceel loopt door tot aan de Goorweg. Het planvoornemen van de initiatiefnemer is om in het lint aan de Goorweg, op het nu nog lege stuk terrein, een woning te realiseren.

Het initiatief kan niet worden gerealiseerd op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Met de zogeheten uitgebreide omgevingsvergunning (art. 2.12 lid 1a onder 3 Wabo) kan worden afgeweken van het bestemmingsplan om het voornemen planologisch mogelijk te maken. Het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing is een verplicht onderdeel van deze procedure. Middels de ruimtelijke onderbouwing zal worden aangetoond dat het voorgenomen initiatief voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening. Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het ruimtelijk plan voorzien van een ruimtelijk juridisch kader.

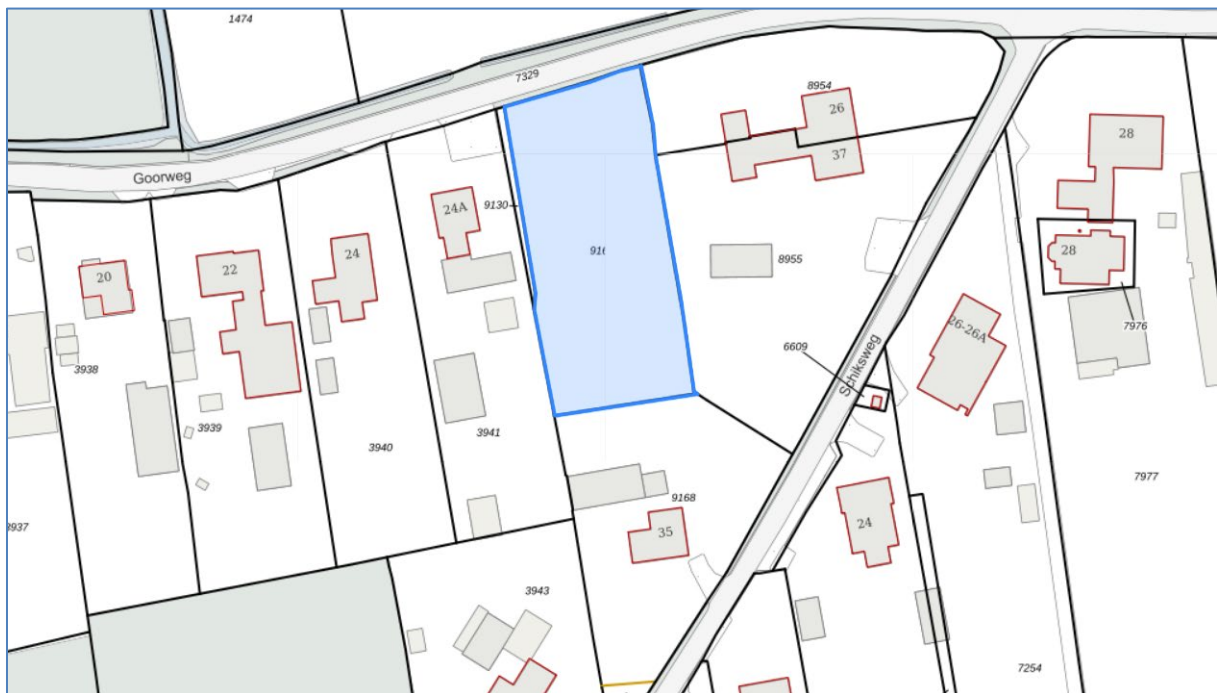
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

Het plangebied is gelegen aan de Schiksweg 35 te Doornspijk. De andere kant van het plangebied grenst aan de Goorweg. Beide wegen kenmerken zich door lintbebouwing langs de desbetreffende wegen. De planlocatie is gelegen op het perceel dat kadastraal bekend staat als gemeente Doornspijk, sectie E, perceel 9167. De projectlocatie heeft een totale oppervlakte van 1464 m². In de onderstaande figuren is de ligging van het plangebied aangegeven.



Luchtfoto met globale begrenzing plangebied (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)





Uitsnede kadastrale kaart met ligging plangebied (bron: www.perceelloep.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied ligt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg, actualisatie 2018'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Elburg op 28-01-2019.

In het bestemmingsplan kent de planlocatie de enkelbestemming 'wonen'. Daarnaast kent de planlocatie de dubbelbestemming 'archeologie' en 'waardevol landschap'.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen in één woning per bestemmingsvlak, dan wel:
 1. Maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal bestaande woningen;
 2. Eén woning ter plaatse van de aanduiding bouwvlak;

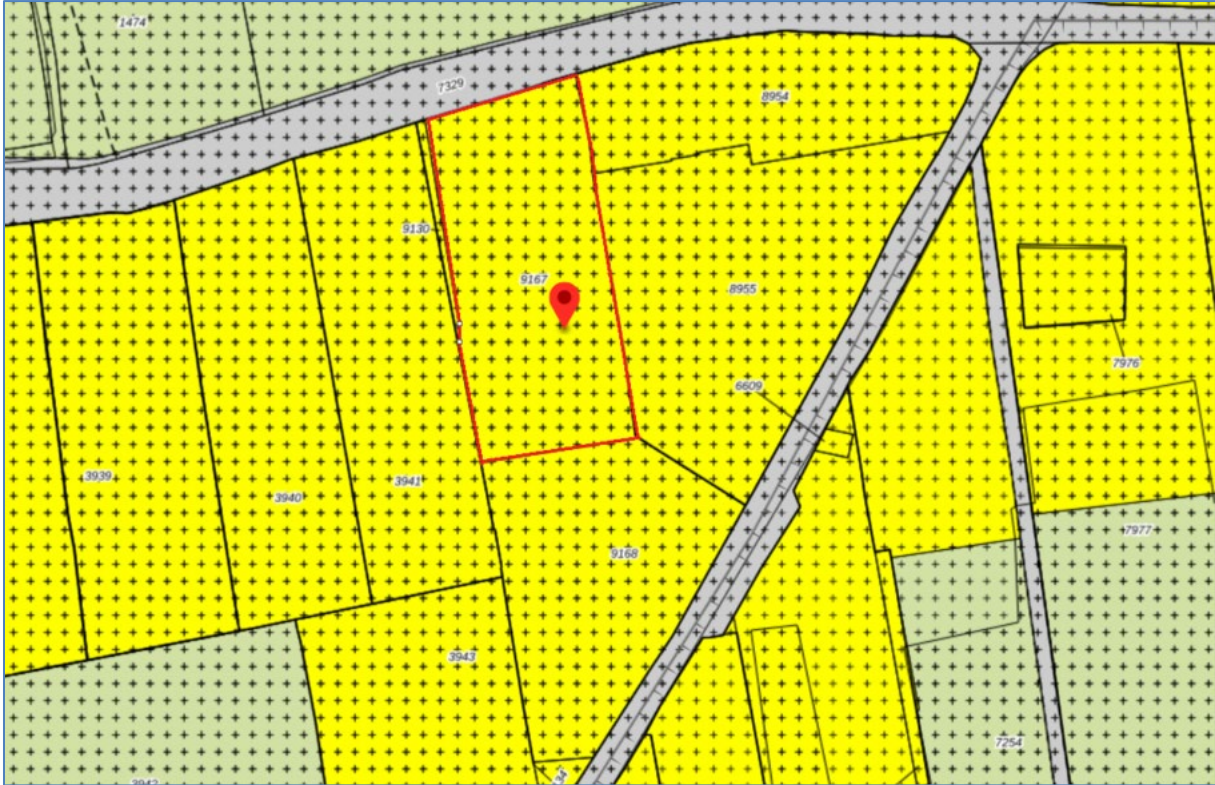
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachtingswaarde' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

De voor 'Waarde - Waardevol landschap' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het ontwikkelen en in stand houden van de kernkwaliteiten van het landschap. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen dient alvorens een besluit kan worden genomen tot het verlenen van de daar opgenomen afwijking- en wijzigingsbevoegdheden te worden aangetoond dat er geen sprake is van een significante aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied.



De ontwikkeling is strijdig met het vigerende bestemmingsplan omdat er binnen het bestemmingsvlak al één woning is gerealiseerd, te weten aan de Schiksweg 35. Voor wat betreft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde' en 'Waarde – Waardevol landschap' wordt respectievelijk verwezen naar paragraaf 4.2.3 en 3.3.5. Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan ingevoegd.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan met aanduiding plangebied.



2 Beschrijving van de bestaande en toekomstige situatie

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie is op de planlocatie (Schiksweg 35) één woning gesitueerd. Het perceel loopt achter de woning door tot aan de Goorweg en kan worden geduid als achtererf, begroeid met gras. Aan de achterzijde van het perceel, ter hoogte van de Goorweg, vormt het perceel een opening in de lintbebouwing aan de Goorweg tussen nummers 24a en 26. Aangezien het gehele perceel een woonbestemming heeft, kunnen bijgebouwen (behorend bij Schiksweg 35) geplaatst worden in de richting van de Goorweg. Gezien het oppervlakte van het perceel zijn 150m² (vergunningsvrije) bijbehorende bouwwerken toegestaan op het achtererf. Het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van de Hoge Enk.



Aanzicht plangebied vanaf de Schiksweg (bron: Google Maps).

2.2 Gewenste situatie

In de gewenste situatie wordt de kavel gesplitst in twee separate percelen. Op het perceel waar nu de woning aan de Schiksweg 35 staat, zullen geen veranderingen plaatsvinden. Op de nieuw ontstane kavel aan de Goorweg tussen nummers 24a en 26 zal een nieuwe energieneutrale woning worden gerealiseerd.

Gezien de oppervlakte van de planlocatie is het haalbaar om het perceel te splitsen in 2 kavels waarbij een extra vrijstaande woning wordt gerealiseerd. Het achtererf van Schiksweg 35 (gelegen aan de Goorweg) is stedenbouwkundig uitermate geschikt voor het toevoegen van een extra woning. Er bevindt zich een opening in de karakteristieke lintbebouwing aan de Goorweg waarbij er weinig tot geen sprake is van een doorzicht gezien de bestaande bebouwing aan de Schiksweg.

Bij de plannen voor een nieuwe woning is rekening gehouden met de rooilijn van de bestaande bebouwing aan de Goorweg. Het inpassen van een extra woning op de voorgenomen locatie is een



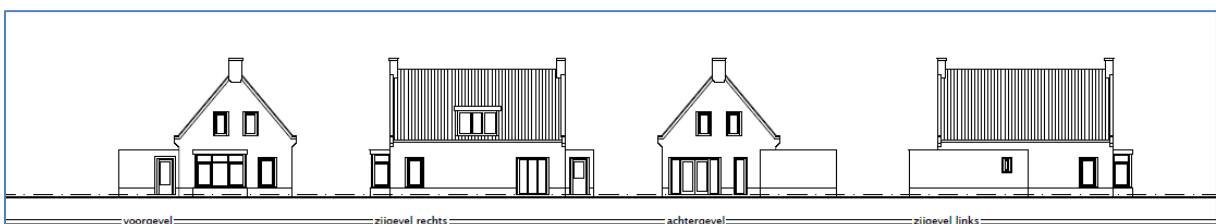
passend initiatief in het bebouwingsbeeld aan de Goorweg. Conform het parkeerbeleid worden er drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd (paragraaf 4.3.2).



Situatietekening gewenste situatie – bijlage 7 (bron: Huls architecten)

Het bouwen van een extra woning bij de Hoge Enk draagt bij aan het versterken van de lintbebouwing, past binnen het bebouwingsbeeld, draagt bij aan het voldoen aan de duurzaamheidsrichtlijnen en draagt bij aan de nabijheid en toegankelijkheid in de regio. Bij het opstellen van het plan is rekening gehouden met de uitgangspunten die in het landschapsonwikkelingsplan zijn opgenomen voor het hoge kampenlandschap (paragraaf 3.3.4).

Initiatiefnemer heeft zijn plannen besproken met de direct omwonenden van het plangebied en zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het initiatief.



Aanzichten nieuwe woning – bijlage 8 (bron: Huls architecten)



3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 prioriteiten:

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

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorgt dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Conclusie

Onderhavig initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang zonder strijdigheid met rijksbelangen. De ontwikkeling is passend binnen de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden. Gemeenten moeten bij het vaststellen van bestemmingsplannen, wijzigingsplannen of uitwerkingsplannen rekening houden met het Barro. Doel van het Barro is bepaalde onderwerpen uit het nationale beleid te verwezenlijken. In het Barro worden een aantal projecten opgesomd die een groot Rijksbelang hebben. Per project worden regels gegeven, waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels zijn een uitwerking van de onderwerpen uit het nationale beleid.



In het Barro zijn veertien onderwerpen met bijzonder rijksbelang beschreven:

- Rijksvaarwegen;
- Project mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdvaarwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Conclusie

Het initiatief valt niet onder een van de projecten uit het Barro. Door het initiatief zal eveneens geen nationaal belang worden geschaad.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het nationale beleid vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Deze verplichte toetsing is vastgelegd in het Barro. Het Barro verwijst naar het Bro; geformuleerd is dat deze toetsing een procesvereiste is bij alle nieuwe ruimtelijke besluiten en plannen ten aanzien van bijvoorbeeld kantoorlocaties en woningbouwlocaties. Gemotiveerd dient te worden hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt ten aanzien van het ruimtegebruik. De kernbepaling van de Ladder, artikel 3.1.6 lid 2 Bro, luidt:

De toelichting van een ruimtelijke onderbouwing die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Om dit te onderbouwen dienen de volgende stappen te worden doorlopen:

- 1) beoordeling of beoogde ontwikkeling voorziet in een behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen;
- 2) indien er een vraag is aangetoond, beoordeling of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.

Stedelijke ontwikkeling

Om aan deze verplichting uit de Bro te kunnen voldoen dient allereerst te worden nagegaan of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

In het Bro is het begrip stedelijke ontwikkeling als volgt vastgelegd:



'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.'

Uit jurisprudentie blijkt dat er in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling vanaf de realisatie van 12 woningen. Onderhavig initiatief betreft de bouw van 1 woning, waardoor het doorlopen van de laddertoets niet noodzakelijk is.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gaaf Gelderland

Op 19 december 2018 is door de Provinciale Staten van Noord-Holland de omgevingsvisie van Gelderland 'Gaaf Gelderland' vastgesteld. Op 1 maart 2019 is deze in werking getreden. In de omgevingsvisie geeft de provincie aan welke provinciale belangen een rol spelen bij de ruimtelijke ordening in Gelderland. Daarmee is het een leidraad voor de manier waarop de ruimte in Gelderland de komende jaren moet worden ontwikkeld..

De Omgevingsvisie gaat over 'Gaaf Gelderland'. 'Gaaf' heeft hierin twee betekenissen. 'Gaaf' betekent 'mooi' en gaat over wat – historisch en landschappelijk gezien - heel en mooi en ongeschonden is. Het beschermen waard! Maar 'Gaaf' verwijst ook naar dat wat 'cool' en nieuw en vernieuwend is; aantrekkelijk voor nieuwe generaties. De provincie streeft naar een gezond, veilig, schoon en welvend Gelderland. Dit met behulp van de zeven ambities;

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

Energietransitie: van fossiel naar duurzaam

Forse ingrepen in de gebouwde omgeving zijn nodig om de overstap naar alternatieve, duurzame energiebronnen voor elkaar te krijgen. Om te beginnen, zet de provincie in op energiebesparing en het terugdringen van het energieverbruik door isolatie en efficiëntere toepassingen: in huizen en gebouwen, bij verkeer en vervoer, in de industrie, in de landbouw. Daarnaast zet de provincie in op duurzame opwekking. Hierbij zijn alle duurzame energiebronnen van belang en nodig.

Ambitie op het gebied van de energietransitie:

- In 2050 is Gelderland klimaatneutraal. Dit bereiken we door grootschalige besparing en opwekking uit verschillende duurzame bronnen van energie, zoals wind, zon, waterkracht, biomassa en bodemenergie. En we stimuleren innovatie en het uitrollen van bewezen technieken;
- Als tussendoel realiseren we in 2030 55% broeikasgasreductie in Gelderland.

Klimaatadaptatie: omgaan met veranderend weer

Het veranderend klimaat gaat aan niemand voorbij en raakt alle facetten van de omgeving. Zoals de Gelderse natuur, maar ook onze eigen gezondheid en veiligheid. De provincie wilt hierop voorbereid zijn. Gelderland zet daarom vooral en eerst in op het tegengaan van de risico's en gevaren van de



klimaatverandering. Dit heeft prioriteit: dat in 2050 Gelderland optimaal beschermd is en kan meebewegen met het veranderend klimaat.

Ambitie op het gebied van klimaatadaptatie:

- In 2050 is Gelderland klimaatbestendig. We zijn goed voorbereid en toegerust op de gevolgen van klimaatverandering: wateroverlast, droogte, hittestress en overstromingsgevaar;
- In 2020 hebben we samen met partners de risico's en kansen van het veranderend klimaat in beeld gebracht en strategieën opgesteld die leidraad zijn voor ons handelen.

Woon- en leefomgeving: dynamisch, divers, duurzaam

Gelderland heeft op woongebied een bijzondere positie met uiteenlopende woonkwaliteiten, zowel stedelijke als landelijke. In de groeiende Gelderse steden komen veel activiteiten samen. Tegelijkertijd investeert de provincie in een vitaal platteland, juist als daar krimp plaatsvindt. Om het landschap open, groen en het voorzieningenniveau op peil te houden en leegstand te voorkomen, is bouwen binnen bestaand verstedelijkt gebied het vertrekpunt.

Ambitie op het gebied van woon- en leefomgeving:

- Gelderland heeft een aanbod aan woningtypen en woonmilieus passend bij de diversiteit aan woningvraag; voor ieder een passende, duurzame woning. We benutten de bestaande bebouwde omgeving optimaal met voldoende ruimte voor klimaatadaptatieve maatregelen.
- Alle nieuwbouw wordt aardgasloos aangelegd en zoveel mogelijk circulair gebouwd. In 2035 zijn alle (bestaande) wijken van het aardgas.
- Woningen in Gelderland zijn in 2050 klimaatneutraal.

3.2.2 Provinciale Omgevingsverordening

De Omgevingsverordening is een van de instrumenten om de ambities uit de Omgevingsvisie Gaaf Gelderland te realiseren. De meest actuele versie van de Omgevingsverordening Gelderland is het 'Omgevingsverordening Gelderland' (geconsolideerd) welke is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 februari 2022.

Een goede plek om te wonen voor iedereen, nu en in de toekomst, daar draait het om. De provincie wilt samen met alle partijen mee aan de slag. Wat er nodig is om dit doel te bereiken, de opgave, stellen we centraal. Deze opgave verschilt per regio en is deels regionaal. De provincie borgt dat elke regio hiervoor een regionale woonagenda opstelt. Hiermee wordt voor een structuur gezorgd waarbinnen partijen afspraken kunnen maken om de regionale opgave verder te brengen.

Elke regio heeft een eigen karakter en ontwikkelt zich anders. Ook voor klimaatadaptatie geldt dat de kwetsbaarheden en aanpak daarvan per gemeente en regio verschillen. Een bestemmingsplan maakt nieuwe woningen alleen mogelijk als die ontwikkeling past binnen een door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woonagenda.

Als een ontwikkeling niet past binnen de vigerende regionale woonagenda, kan een bestemmingsplan vooruitlopend op de eerstvolgende actualisatie van de regionale woonagenda nieuwe woningen toch mogelijk maken onder de volgende voorwaarden:

- a. er wordt voldaan aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking;
- b. de ontwikkeling past binnen het meest recente provinciale beleid;
- c. er heeft aantoonbaar regionale afstemming plaatsgevonden over deze ontwikkeling, en



- d. Gedeputeerde Staten stemmen in met deze ontwikkeling.

Planspecifiek

Het toevoegen van extra woningen is opgenomen binnen de regionale woningagenda.

Het plangebied heeft een aanduiding 'glastuinbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied'. Dit betekent dat een bestemmingsplan, onder voorwaarden, eenmalig een uitbreiding tot vijf hectare kan toelaten van een bestaand glastuinbouwbedrijf buiten een glastuinbouwontwikkelingsgebied. Dat is in dit plan niet aan de orde.

Het plangebied ligt binnen het Nationaal landschap Veluwe, maar buiten de Groene ontwikkelingszone, het Gelders natuurnetwerk en de Nieuwe Hollandse Waterlinie. Dit betekent dat de ontwikkeling de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet mag aantasten. De kernkwaliteiten van het Nationaal landschap Veluwe worden niet aangetast; er is sprake van bouwen in het lint, waardoor deze ter plaatse wordt versterkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Elburg

De omgevingsvisie is vastgesteld op 30 januari 2019 door de raad der gemeente Elburg. In deze visie wordt vooruit gekeken in een periode tot 2030. In de omgevingsvisie wordt er gewerkt met De Omgevingsvisie is de instrumentele opvolger van de gemeentelijke structuurvisie en geeft het ruimtelijk beleid weer voor de middellange termijn op diverse thema's. De missie van de gemeente is om Samen naar een gezonde, veilige en duurzame balans tussen mens, ruimte en gebruik te streven. Dit wordt gedaan aan de hand van een 5-tal thema's;

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

Qua relevantie voor de in dit plan besloten ontwikkeling zijn met name de thema's 1, 2, 4 en 5 van belang. Het is van belang dat de kernen van de gemeente leefbare blijven met een actieve en gezonde samenleving. Het op peil houden van de woningvoorraad en voldoende perspectief bieden op een woning zijn hierin belangrijke pijlers. Daarbij is een aantrekkelijke omgevingskwaliteit en identiteit ook van belang. De woning moet passen binnen het bestaande bebouwingsbeeld en de identiteit van de planlocatie. Duurzaamheid en klimaatbestendig zijn belangrijke aspecten voor toekomstbestendig bouwen en een steentje bijdragen aan de noodzaak omtrent het bestrijden van klimaatverandering. Tot slot is de gemeente Elburg georiënteerd op een bereikbare en toegankelijke samenleving waarbij men in elkaars nabijheid kan wonen, werken en leven. Het toevoegen van een woning aan de Goorweg op het perceel Schiksweg 35 past hier goed bij.

Ambitie Doornspijk en Hoge Enk

Doornspijk en Hoge Enk zijn sterk verweven met het buitengebied, waardoor de kernen meer de oorspronkelijke identiteit terugkrijgen. Cultuurhistorische elementen worden gerespecteerd. Naast het accent op kwaliteit en identiteit, ligt een accent op het behoud van de leefbaarheid in de dorpen door



waar mogelijk het in stand houden van de voorzieningen. Het is belangrijk voor de leefbaarheid dat woningen gerealiseerd worden voor de jongeren, jonge gezinnen en ouderen die graag in de lintdorpen willen (blijven) wonen. De kenmerkende uitstraling van de lintbebouwing moet gekoesterd worden.

Uitgangspunten kwaliteit:

- herstel en handhaving van de oorspronkelijke karakteristieken, zoals de Zuiderzee Straatweg;
- nieuwe woningbouw en ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldig inpassen in het kampenlandschap;
- de relatie met het buitengebied sterker maken.

3.3.2 Regionale woonagenda Samenwerking Noord-Veluwe 2019 – 2022

De gemeenten Elburg, Ermelo, Harderwijk, Hattem, Nunspeet, Oldebroek en Putten werken sinds 2018 samen in de Samenwerking Noord-Veluwe (SNV). De afgelopen jaren heeft de samenwerking geleid tot verschillende momenten van afstemming en beleidsvorming op het gebied van wonen. Zo is er in 2014 een regionale woonvisie opgesteld. Op dit moment kiezen de gemeenten voor een Regionale woonagenda. Deze agenda gaat uit van lokale beleidsvrijheid waar dat kan en samenwerking waar dat meerwaarde heeft of noodzakelijk is. In deze tijd waarbij er een behoorlijke druk op de woningmarkt ligt en elke groep daar graag een plek bemachtigt, biedt een samenwerking meerwaarde.

Uit de regionale woonagenda komt naar voren dat er de komende tijd flink geïnvesteerd moet worden om zicht te krijgen op de regionale woningmarkt waarbij alle gemeenten evenredig worden betrokken. Zo dient er onderzoek te worden gedaan naar zowel de kwantitatieve als kwalitatieve woningbehoefte, moet er onderzocht worden hoe de bestaande woningvoorraad verduurzaamd kan worden en hoe bijvoorbeeld wonen en zorg kunnen worden gecombineerd.

De regionale woonagenda getuigt van een goeie samenwerking tussen de Noord-Veluwse gemeenten en geeft aan dat er de komende jaren nog veel te winnen is op de regionale woningmarkt. Parallel aan de definitiefase zoals deze is uitgerold in de regionale woonagenda, is het van belang om ook nu al te beginnen met het invullen van de te maken stappen op de regionale woningmarkt. De in dit plan besloten ontwikkeling geeft hier vooruitlopend al invulling aan.

3.3.3 Woonvisie 2020-2025

De gemeenteraad van Elburg heeft op 28 september 2020 de Woonvisie gemeente Elburg 2020-2025 vastgesteld: 'over tien jaar hebben we er ruim achthonderd woningen bij in onze gemeente'. Dit is een van de doelen die deze Woonvisie aangeeft. Hiermee staat de gemeente Elburg voor een enorme opgave de komende jaren. Het gaat niet eens om het aantal maar vooral naar de vraag die er in 2030 zal zijn.

De gemeente Elburg heeft aantrekkelijke, vitale kernen: Elburg, 't Harde, Doornspijk. De vitaliteit willen we koesteren: we moeten ons voortdurend blijven inspannen voor een aantrekkelijk en gezond woonklimaat. In Doornspijk wordt een aanmerkelijk minder harde huishoudensgroei verwacht de komende jaren in vergelijking met andere kernen. Het aantal gezinnen neemt naar verwachting af en het aandeel jonge huishoudens zal dan ook constant blijven

In de nieuwbouw willen we sturen op de juiste woningen op de juiste plek, voor de juiste doelgroepen. Recent lokaal-regionaal woningbehoefteonderzoek heeft inzicht opgeleverd in de woonwensen van huishoudens en kansrijke segmenten in de woningmarkt. Er is behoefte aan een gedifferentieerd



programma. In de Woonvisie worden hier een aantal aandachtspunten/ uitgangspunten voor geformuleerd. Daarop aanvullend gelden nog de volgende uitgangspunten:

- We hebben oog voor de toename van kleine huishoudens, waaronder met name alleenstaanden. Daarmee houden we rekening met ons woningbouwprogramma.
- We bouwen de woningen zoveel mogelijk levensloopbestendig (zeker in nabijheid van voorzieningen).
- Inbreiding gaat in principe voor uitbreiding, tenzij dit ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit in wijken en kernen. Belangrijke randvoorwaarde met het oog op klimaatadaptatie is, dat er voldoende groen en water aanwezig is. Onzorgvuldige inbreiding kan dat belemmeren.
- Daarnaast zetten we waar mogelijk in op transformatie van leegstaand/-komend vastgoed.

Alle nieuwbouwwoningen worden aardgasvrij gebouwd. Bovendien moeten met ingang van 2021 alle nieuwe woningen ook (bijna) energieneutraal gebouwd (BENG)² zijn.

3.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

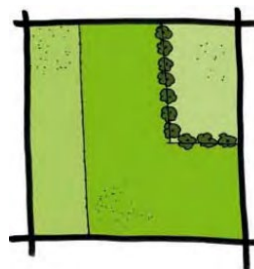
De gemeente Elburg heeft in maart 2011 een landschapsontwikkelingsplan (LOP) opgesteld. In het buitengebied van de gemeente Elburg spelen nieuwe ontwikkelingen en de gemeente heeft de wens initiatieven te stimuleren. Het LOP biedt de gemeente een landschappelijke visie op het buitengebied en een actieprogramma met kansrijke en op uitvoering gerichte projecten. De visie zal zorgen voor een toetsingskader waarbinnen ontwikkelingen en plannen beoordeeld kunnen worden. Daarbij staan het versterken van de identiteit en karakteristieke verscheidenheid van het landschap centraal.

Het plangebied ligt in het half open kampenlandschap. De wegen in dit landschap hebben een bochtig verloop, veelal door het aanwezige hoogteverschil. Het landschap kent een onregelmatig en blokvormig verkavelingspatroon in het half open kampenlandschap. De randen van de percelen zijn soms aangezet met houtwallen, waardoor een relatief kleinschalig landschap ontstaat. Het grondgebruik is afwisselend en bestaat uit bouwland en graslanden. Veel voorkomende soorten hier zijn eiken, essen en elzen.

Kenmerkend voor de erfbeplanting in deze landschappen zijn hagen langs de voortuin langs de weg en houtwallen langs de grenzen van het erf. Om openheid naar het achterland te behouden, kan worden voorgesteld om percelen aan twee zijden te voorzien van beplanting.

Kenmerkend voor dit landschap zijn:

- houtwallen en singels op kavelgrenzen
- afgewisseld met onbeplante kavelgrenzen
- variatie in landschap (open/besloten)



In voorliggend plan wordt rekening gehouden met deze uitgangspunten. Op de situatietekening is zichtbaar dat aan twee zijden houtwallen worden gerealiseerd.

3.3.5 Zoekzones landschappelijke versterking & groene wiggen

In oktober 2010 hebben de gemeenten Elburg en Oldebroek beleid opgesteld voor 'groene wiggen'.

De groene wiggen zijn gebieden waar behoud en versterking van de landschappelijke en natuurlijke overgangen tussen Centrale Veluwe Noord en randen wordt voorgestaan. De grondgebonden landbouw in dit gebied, als primaire functie, vervult een blijvende rol in de groene wig en kan zich ontwikkelen op



plaatsen waar een open landschapsstructuur gewenst is, mits het natuurwaarden en de waterhuishoudkundige situatie niet schaadt en verder aansluit bij de doelstellingen van de groene wiggén.

De kernkwaliteiten van de 'groene wiggén; hebben betrekking op verschillende aspecten, te weten:

- esthetische kernkwaliteiten: hierbij gaat het om de ruimtelijk visuele beleving van het landschap en de aanwezigheid van ruimtelijke samenhang door de afzonderlijke elementen en de beleving daarvan;
- ecologische kernkwaliteiten: van belang is aan te geven welke elementen en samenhang tussen de elementen bijdragen aan de ecologische waarden en potenties van het gebied;
- cultuurhistorische kernkwaliteiten; hierbij gaat het om de herkenbaarheid van cultuurhistorische elementen, oude patronen en samenhangend waardevolle cultuurhistorische ensembles;
- kernkwaliteiten grondgebruik.

Een van de esthetische kernkwaliteiten is de afwisseling in maat en schaal; beslotenheid van de bossen, kleinschaligheid van het kampenlandschap op de flanken naar de grootschaligheid van de veenweidegebieden met lange en verre zichtlijnen en uiteindelijk de kustlijn van de randmeren en de ervaring van de weidsheid van het open water.

Bedreigingen zijn:

- vervagen van de heldere overgangen en grenzen tussen de verschillende landschappelijke zones en landschapstypen;
- vervlakken van de verschillen in met name de overgangszone en dekzandruggen o.a. door veel verdwenen landschapselementen;
- verstening en verrommeling van de overgangszone, dekzandruggen en strandwallen;
- doorsnijding van landschappelijke structuren en ensembles bij aanleg nieuwe infrastructuur en grootschalige nieuwbouw.



Esthetische kansen en bedreigingen (bron: Zoekzones landschappelijke versterking & groene wiggén, gemeente Elburg)

Planspecifiek

Het plangebied in voorliggend plan is in de bestaande situatie aan alle zijden omringd door bebouwde percelen, zowel door woningen als bedrijven, zoals zichtbaar op onderstaande afbeelding.





Luchtfoto planlocatie en directe omgeving (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Er verdwijnen door de ontwikkeling geen bestaande uitzichten naar het achterliggende land.

3.4 Conclusie

Onderhavig initiatief vindt plaats binnen een bestaand bebouwingslint. Er is sprake van inbreiding. Er bevindt zich een opening in het lint aan de Goorweg waarbij er weinig tot geen sprake is van een doorzicht aangezien even verderop de bebouwing aan de Schiksweg zich manifesteert. Hierdoor past de woning perfect in het lint van de bebouwing aan de Goorweg en gaat dit niet ten koste van de ruimtelijke kwaliteit. Tevens leidt de realisatie van een extra woning niet tot aantasting van de kernkwaliteiten van het landschap, zoals de 'groene wiggen'. Door de aanleg van houtwallen worden de kernkwaliteiten juist versterkt.

Het toevoegen van een woningen draagt bij aan de gewenste uitbreiding van het woningaantal zoals die is opgenomen in de Woonvisie. De woning wordt gerealiseerd volgens de geldende duurzaamheidsrichtlijnen.

Het plan is niet in strijd met het provinciaal en het gemeentelijk beleid.



4 Uitvoeringsaspecten

In dit hoofdstuk zullen de relevante uitvoeringsaspecten bij het plan worden besproken. Achtereenvolgens komen de aspecten ten aanzien van flora en fauna, archeologie en cultuurhistorie en de milieuaspecten aan bod.

4.1 Flora- en fauna

4.1.1 Wettelijk kader

Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. Het doel is om met één wet en minder regels de wet makkelijker te kunnen toepassen. Vanaf 1 januari 2017 bepalen de provincies wat wel en niet mag in de natuur in hun gebied. Ook zorgen de provincies vanaf deze datum voor vergunningen en ontheffingen. De Rijksoverheid blijft verantwoordelijk voor het beleid van grote wateren, zoals het IJsselmeer.

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van Natura 2000-gebieden (voorheen geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998). Ter bescherming van deze Natura 2000-gebieden voorziet de Wet natuurbescherming in een vergunningenregime voor het realiseren of verrichten van projecten en andere handelingen die de natuurlijke kenmerken van een aangewezen Natura 2000-gebied kunnen aantasten.

Voorts voorziet de Wet natuurbescherming in de bescherming van planten- en diersoorten binnen en buiten de beschermde natuurgebieden (voorheen geregeld in de flora- en faunawet). Het uitgangspunt is dat beschermde planten- en diersoorten geen schade mogen ondervinden. Voor het uitvoeren van werkzaamheden in de openbare ruimte is het niet altijd nodig een vrijstelling of een ontheffing aan te vragen. Voor onder andere reguliere werkzaamheden of ruimtelijke ontwikkelingen geldt een vrijstelling voor beschermde soorten op voorwaarde dat gehandeld wordt volgens een goedgekeurde gedragscode. Verder worden vrijstellingsregelingen op de nationaal beschermde soorten per provincie vastgesteld.

Wanneer het onmogelijk is schade aan streng beschermde planten en dieren tijdens ruimtelijke ontwikkelingen en inrichting te voorkomen, moet altijd een ontheffing worden aangevraagd. De voorwaarden verbonden aan een vrijstelling of een ontheffing zijn afhankelijk van de status van de planten- en diersoorten die in het plangebied voorkomen.

NNN

Het Natuurnetwerk Nederland 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. In het NNN liggen onder andere bestaande natuurgebieden en alle Natura 2000-gebieden. Het NNN is op provinciaal niveau uitgewerkt en middels ruimtelijke nota's en verordeningen voorzien van juridische doorwerking. In sommige provincies bestaan er naast het NNN ook nog andere groene zones die een zekere mate van bescherming genieten.

4.1.2 Effect te vergunnen activiteiten

In de gewenste situatie wordt de kavel gesplitst in twee separate percelen. Op het perceel waar nu de woning aan de Schiksweg 35 is gesitueerd zullen geen veranderingen plaatsvinden. Op de nieuw



ontstane kavel aan de Goorweg tussen nummers 24a en 26 zal een nieuwe woning worden gerealiseerd.

Door Ecoresult is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om na te gaan welke ecologische effecten de voorgenomen ontwikkeling tot gevolg heeft (bijlage 1). Uit deze quickscan is gebleken dat voorgenomen initiatief geen negatief effect zal hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van het NNN. Tevens zal de ontwikkeling geen negatief effect hebben op beschermde soorten. Nader ecologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied zijn de Veluwerandmeren op ca. 1,6 kilometer ten noordwesten van het plangebied, en hebben geen stikstofgevoelige habitats. De Veluwe bevat wel stikstofgevoelige habitats en bevindt zich ca. 2,9 kilometer ten oosten van het plangebied. De werkzaamheden binnen het plangebied behelzen nieuwbouw van één woning binnen het plangebied. Er is een aerijsberekening uitgevoerd (bijlage 2). Uit de berekeningen blijkt dat er door de gewenste ontwikkeling geen strijdigheden ontstaan met de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebied. Er vindt geen stikstofdepositie plaats op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden.

Voorts geldt bij uitvoering van werkzaamheden ten allen tijde een de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wet natuurbescherming). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Dit betekent dat wanneer tijdens uitvoering van de werkzaamheden een algemeen beschermde soort als konijn, veldmuis of gewone pad wordt aangetroffen zij de ruimte en tijd moet krijgen om een veilig heenkomen te zoeken. Indien nodig kunnen aangetroffen exemplaren verplaatst worden naar een naastgelegen gebied waar geen werkzaamheden uitgevoerd worden.

4.1.3 Conclusie

Gelet op het vorenstaande kan worden geconcludeerd dat er vanuit de Flora- en faunaregelgeving geen beperkingen worden opgelegd aan onderhavig initiatief. Natuur inclusief bouwen wordt aanbevolen.

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

De planlocatie kent geen aanduiding als rijks- of gemeentelijk monument en is niet aangemerkt als beeldbepalende pand in het geldende bestemmingsplan. Geconcludeerd kan worden dat met het plan geen schade wordt toegebracht aan bestaande cultuurhistorische panden of structuren.

4.2.2 Archeologie

Wettelijk kader

Sinds 1 juli 2016 is de Erfgoedwet van kracht. Deze wet vervangt zes wetten en regelingen op het gebied van cultureel erfgoed:

1. Monumentenwet 1988
2. Wet verzelfstandiging rijksmuseumse diensten
3. Wet tot behoud van cultuurbezit
4. Wet tot teruggave cultuurgoederen uit bezet gebied
5. Uitvoeringswet UNESCO -verdrag 1970
6. Regeling materieel beheer museale voorwerpen



De Erfgoedwet hanteert de beschermingsniveaus zoals die in de gelden in de voorgaande regelingen. Voor de vergunningverlening van een beschermd archeologisch monument, het verbod tot beschadigen of vernielen van een rijksmonument en de bescherming van stads- en dorpsgezichten geldt dat de Monumentenwet 1988 van kracht blijft tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze regels blijven dus gelden en zijn ongewijzigd overgenomen in de Erfgoedwet.

Doelstelling van de wetten is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen. De gehanteerde uitgangspunten zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren (behoud in situ);
- in ruimtelijke ordening (planvorming) al rekening houden met archeologische waarden;
- de bodemverstoorder betaalt archeologisch vooronderzoek en mogelijke opgravingen.

Gemeenten zijn verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden.

Voorts zijn op basis van deze wet mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Er geldt een meldingsplicht bij het vinden van (mogelijke) waardevolle zaken. Dat melden dient terstond te gebeuren.

4.2.3 Onderzoek

In oktober 2021 is voor de planlocatie aan de Schiksweg 35 te Doornspijk, gemeente Elburg, een inventariserend veldonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd door Synthegra wegens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie hoge verwachtingswaarde' (bijlage 3).

Voor het plangebied gold op basis van het bureauonderzoek een hoge verwachting vanwege een mogelijk aanwezig esdek. Tijdens het veldonderzoek is de top van het dekzand verstoord aangetroffen tot grote diepte en is er geen esdek aangetroffen. Derhalve is het potentiële archeologische niveau verstoord.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied zoals omschreven in de vergunningsaanvraag geen nader archeologisch onderzoek geadviseerd.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling vindt plaats binnen beschermd archeologisch gebied. Uit het archeologisch onderzoek blijkt dat nader archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

Het plangebied wordt ontsloten via de Goorweg.

In de bestaande situatie is er geen sprake van een bestemming die verkeer aantrekt, derhalve is er in de huidige situatie geen sprake van een verkeersgeneratie

In de gewenste situatie is de verkeersgeneratie te bepalen aan de hand van kencijfers van CROW 381 'toekomstbestendig parkeren'. Hierin is gekeken naar een 'koop, huis, vrijstaand' met een minimale



verkeersgeneratie van 7,8 mvt/etmaal en een maximale verkeersgeneratie van 8,6 mvt/etmaal per woning. Hierbij is rekening gehouden met een pand in rest bebouwde kom en in een weinig stedelijk gebied.

Conclusie

De verkeersbewegingen nemen met onderhavig initiatief toe met 7,8 - 8,6 mvt/etmaal. Gezien de ligging en de verkeerssituatie ter hoogte van het plangebied wordt aangenomen dat dit niet tot problemen leidt met de verkeersafwikkeling in het plangebied.

4.3.2 Parkeren

Op basis van de parkeernota van de gemeente Elburg kan inzicht worden verkregen in de nieuwe parkeersituatie. Voor een 'woning, koop, vrijstaand' geldt een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat er (afgerond) drie parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd. Hierbij is rekening gehouden met een pand in rest bebouwde kom in een zeer sterk stedelijk gebied. Er is binnen het plangebied voldoende ruimte om de parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Er zal worden voldaan aan het gemeentelijk programma van eisen voor de inrichting van de openbare ruimte.



Situatietekening met parkeerplaatsen – bijlage 7 (bron: Huls architecten)



Fiets

Fietsen worden op eigen terrein geparkeerd.

Conclusie

Daar de parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, vormt het aspect parkeren geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.4 Luchtkwaliteit

4.4.1 Wettelijk kader

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate (ofwel niet in betekenende mate) leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een toename van de NO₂ en /of PM₁₀ jaarconcentratie met maximaal 3% van de grenswaarden (of wel een toename van maximaal 1,2 µg/m³ NO₂ en/of PM₁₀). NIBM projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Grotere projecten daarentegen kunnen worden opgenomen in het NSLprogramma, mits ook overtuigend wordt aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door maatregelen.

4.4.2 Beoordeling

Effect van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit

De ontwikkeling kan, gezien de beperkte omvang, aangemerkt worden als een project dat niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Toetsing van het aspect luchtkwaliteit is daardoor, op grond van artikel 4 van de Regeling NIBM niet noodzakelijk. Er hoeft dus niet getoetst te worden aan de grenswaarden.

Luchtkwaliteit ter plaatse

Vanuit de wet milieubeheer gelden grenswaarden voor stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀) en zeer fijn stof (PM_{2,5}). Daarnaast hanteert de World Health Organization (WHO) advieswaarden voor stikstofdioxide, fijn stof en zeer fijn stof. In de volgende tabel wordt een overzicht gegeven van de waarden ter plekke van het plangebied, de grenswaarden en de advieswaarden. De kaarten met concentratie luchtverontreinigende stoffen in de lucht op de onderhavig planlocatie zijn gebaseerd op de Atlas Leefomgeving.

Stof	Jaar 2019	Grenswaarde	Advieswaarde
NO ₂	10-12 µg/m ³	40 µg/m ³	10 µg/m ³
PM ₁₀	15-17 µg/m ³	40 µg/m ³	15 µg/m ³
PM _{2,5}	8-10 µg/m ³	20 µg/m ³	5 µg/m ³

Waarden in het plangebied, grenswaarden en advieswaarden luchtkwaliteit

Op de planlocatie wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5}.

De advieswaarden van de WHO liggen ver beneden de wettelijke grenswaarden. In de huidige situatie aan de Goorweg liggen de concentraties ver beneden de wettelijke grenswaarden en in het geval van PM₁₀ en NO₂ zijn deze zelfs vergelijkbaar met de advieswaarde. Voor wat betreft PM_{2,5} geldt dat er net niet wordt voldaan aan de advieswaarde. De huidige waarden zijn acceptabel voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie.



4.4.3 Conclusie

Het project kan worden beschouwd als een NIBM-project. Nader onderzoek naar de luchtkwaliteit kan dan ook achterwege blijven. Daarnaast is luchtkwaliteit ter plaatse goed genoeg voor een goed woon- en leefklimaat op de planlocatie. Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het realiseren van een extra woning in het aandachtsgebied.

4.5 Bodemkwaliteit

4.5.1 Wettelijk kader

Het Besluit op de ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) schrijft voor dat in het kader van een ruimtelijk planologische procedure moet worden aangetoond dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater in het plangebied in overeenstemming zijn met het gewenste nieuwe gebruik. De bodemkwaliteit kan (negatief) van invloed zijn op de gewenste nieuwe ontwikkeling.

Indien sprake is van een functiewijziging zal er in veel gevallen een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd op de planlocatie. Door middel van zo'n onderzoek kan in beeld worden gebracht of de bodemkwaliteit en de beoogde functie van het plangebied bij elkaar passen.

4.5.2 Onderzoek

Onderhavig initiatief betreft de bouw van een woning op een locatie die bestemd is als 'Wonen'. Echter wordt het momenteel als grasland gebruikt. Er is in december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Vink (bijlage 4).

Op basis van het vooronderzoek is aangenomen dat de bodem van de planlocatie niet of nauwelijks is aangetast en dat de hypothese 'onverdacht' geldt.

De resultaten van het verkennend bodemonderzoek zijn als volgt:

- Zintuiglijk zijn geen kenmerken waargenomen, die duiden op een mogelijke verontreiniging.
- In bovengrond zijn (na het separaat analyseren van de boringen op zink) geen van de geanalyseerde parameters aangetoond in een gehalten boven de achtergrondwaarde.
- In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.
- In het grondwater zijn koper, nikkel en zink boven de streefwaarde aangetoond.

Geconcludeerd wordt dat de hypothese 'onverdacht' (kleinschalig) 'onverdacht' standhoudt. De aangetoonde lichte verontreinigingen in het grondwater zijn niet verontrustend en geven geen aanleiding tot nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische bodemkwaliteit is afdoende bekend.

De milieuhygiënische bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor verlening van een omgevingsvergunning (bouwen).

4.5.3 Conclusie

Er zijn geen risico's voor de volksgezondheid en het milieu aanwezig met betrekking tot de voorgenomen activiteit binnen het plangebied.



4.6 Geluidhinder

4.6.1 Wettelijk kader

Wegverkeer en railverkeer

Langs alle (spoor)wegen – met uitzondering van 30 km/h-wegen en woonerven – bevinden zich op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) geluidszones waarbinnen de geluidshinder vanwege de (spoor)weg getoetst moet worden. De breedte van de geluidszone is afhankelijk van het aantal rijstroken/spoorstaven en van binnen- of buitenstedelijke ligging. Op basis van jurisprudentie dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening ook bij 30 km /h-wegen de aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting te worden onderbouwd.

De nieuwe woning ligt buiten de bebouwde kom. Er is sprake van een buitenstedelijk gebied. De nieuwe woning ligt in de geluidzones van de Goorweg en de Schiksweg.

Industrielawaai

Gezoneerde industrieterreinen hebben een vaste geluidzone die wordt vastgelegd door middel van een bestemmingsplan. Buiten de geluidszone wordt de voorkeurswaarde van 50 dB(A) niet overschreden. De maximale ontheffingswaarde binnen de geluidszone bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde voor nieuwe situaties. In tegenstelling tot weg- en railverkeer wordt voor industrielawaai niet getoetst aan de Lden waarde maar aan de etmaalwaarde. De dosismaat Lden is voor wegverkeerslawaai en spoorweglawaai met ingang van 1 januari 2007 in de gewijzigde Wgh vastgelegd. Voor industrielawaai wordt Lden in het kader van de Wgh voorlopig niet ingevoerd.

Het plangebied is niet gelegen binnen een geluidszone van een industrieterrein.

4.6.2 Onderzoek

De locatie is niet gelegen binnen de geluidzone van een industrieterrein. Wel ligt het plan binnen de geluidzone van wegverkeer, namelijk van de Goorweg en de Schiksweg. Door SPA WNP is in november 2021 een akoestisch onderzoek Wet geluidhinder wegverkeerslawaai uitgevoerd (bijlage 4).

Uit het onderzoek blijkt het volgende:

- De geluidbelasting vanwege het verkeer op de gezoneerde wegen Goorweg en Schiksweg voldoen aan de voorkeurswaarde. De Wet geluidhinder vormt ten aanzien van het wegverkeer dan ook geen belemmering voor het realiseren van het bouwplan. Indien er voldaan wordt aan de voorkeurswaarde uit de Wet geluidhinder, wordt er ook voldaan aan de richtlijnen uit het gemeentelijke geluidbeleid van de gemeente Elburg.
- De gecumuleerde geluidbelasting vanwege beide onderzochte wegen, zonder aftrekvolgens artikel 110g uit de Wet geluidhinder, bedraagt maximaal 53dB. Dit betekent dat de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden minimaal 20 dB moet bedragen. Conform het Bouwbesluit moet er een minimale geluidwering van 20 dB worden gehanteerd en hiermee wordt er in onderhavig geval voldaan aan het wettelijke geldende binnenniveau van 33 dB. Normaliter wordt met moderne standaard bouwmaterialen (dubbele beglazing, geïsoleerd dak, normale ventilatie voorzieningen die voldoet aan een geluideis van $R_{q;a} \geq 0$ dB) voldaan aan de minimale geluidwering van de gevels.



4.6.3 Conclusie

Vanuit de Wet geluidhinder bestaan er geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling, mits er wordt voldaan aan de aanbevelingen van het akoestisch onderzoek.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

4.7.1 Wettelijk kader

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

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de onderstaande richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype 'rustige woonwijk' dan wel 'gemengd gebied'. De omgeving van het plangebied kan, gelet op de ligging aan de Schiksweg 35 met de afwisseling van de functies Maatschappelijk en Agrarisch worden gekarakteriseerd als rustige woonwijk.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m



4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Richtafstanden en omgevingstype

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

4.7.2 Beoordeling

Voor voorliggend plan dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

In de directe omgeving van het plangebied zijn voornamelijk woningen aanwezig. Er is sprake van omgevingstype 'rustig gebied'. Op circa 200 meter van het plangebied is een begraafplaats gelegen, dit zal geen nadelige gevolgen hebben op een goed woon- en leefklimaat. Op circa 70 meter van het plangebied (Diepesteeg 13) ligt een agrarisch bedrijf waar ook glastuinbouw is toegestaan. Het betreft een kwekerij voor bomen en planten, opererend in milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter in rustig gebied. Het bedrijf wordt niet belemmerd door het toevoegen van een woning gezien het feit dat dichterbij reeds bestaande woningen aanwezig zijn. Omgekeerd vormt het bedrijf ook geen belemmering voor de toe te voegen woning.

Het toevoegen van de woning veroorzaakt geen overlast op de omgeving. Er zijn geen bedrijven of andere functies die hierdoor belemmerd worden.

4.7.3 Conclusie

Gelet op het voorgaande vormen de milieubelastende functies vanuit het oogpunt van milieuzonering geen belemmering voor de in dit plan besloten ruimtelijke ontwikkeling. Andersom leidt bouw van de woning niet tot milieutechnische problemen voor de omliggende milieugevoelige functies. Geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming is te achten met een goede ruimtelijke ordening.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Wettelijk kader

Sommige activiteiten brengen risico's op zware ongevallen met mogelijk grote gevolgen voor de omgeving met zich mee. Externe veiligheid richt zich op het beheersen van deze risico's. Het gaat daarbij om onder meer de productie, opslag, transport en het gebruik van gevaarlijke stoffen. Dergelijke activiteiten kunnen een beperking opleggen aan de omgeving. Door voldoende afstand tot de risicovolle activiteiten aan te houden kan voldaan worden aan de normen. Aan de andere kant is de ruimte schaars en het rijksbeleid erop gericht de schaarse ruimte zo efficiënt mogelijk te benutten. Het ruimtelijk beleid en het externe veiligheidsbeleid moeten dus goed worden afgestemd. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op de volgende risico's:

- risicovolle (Bevi-)inrichtingen;
- vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen;



- vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water of spoor.

Daarnaast wordt er in de wetgeving onderscheid gemaakt tussen de begrippen kwetsbaar en beperkt kwetsbaar en plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Kwetsbaar en beperkt kwetsbaar

Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang- en dagverblijven en grote kantoorgebouwen (>1.500 m²). Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kleine kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De volledige lijst wat onder (beperkt) kwetsbaar wordt verstaan is in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) opgenomen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in een contour van 10⁻⁶ als grenswaarde. Het realiseren van kwetsbare objecten binnen deze contour is niet toegestaan. Het realiseren van beperkt kwetsbare objecten binnen deze contour is in principe ook niet toegestaan. Echter, voor beperkte kwetsbare objecten is deze 10⁻⁶ contour een richtwaarde. Mits goed gemotiveerd kan worden afgeweken van deze waarde tot de 10⁻⁵ contour.

Het groepsrisico is gedefinieerd als de cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico wordt niet in contouren vertaald, maar wordt weergegeven in een grafiek. In de grafiek wordt de groepsgrootte van aantallen slachtoffers (x-as) uitgezet tegen de cumulatieve kans dat een dergelijke groep slachtoffer wordt van een ongeval (y-as). Voor het groepsrisico geldt geen grenswaarde, maar een zogenaamde oriëntatiewaarde. Daarnaast geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht. Het bevoegd gezag moet aangeven welke mogelijkheden er zijn om het groepsrisico in de nabije toekomst te beperken, het moet aangeven op welke manier hulpverlening, zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid zijn ingevuld. Het bevoegd gezag moet tevens aangeven waarom de risico's verantwoord zijn, en de veiligheidsregio moet in de gelegenheid zijn gesteld een brandweeraadvies te geven. Hierbij geldt hoe hoger het groepsrisico, hoe groter het belang van een goede groepsrisicoverantwoording.

Risicovolle (Bevi-)inrichtingen

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) van belang. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor mensen buiten de inrichting. Het Bevi is opgesteld om de risico's, waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle bedrijven, te beperken. Het besluit heeft tot doel zowel individuele als groepen burgers een minimaal (aanvaard) beschermingsniveau te bieden. Via een bijhorende ministeriële regeling (Revi) worden diverse veiligheidsafstanden tot kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten gegeven. Aanvullend op het Bevi zijn in het Vuurwerkbesluit en het Activiteitenbesluit (Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer) veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden.

Vervoer gevaarlijke stoffen door buisleidingen

Met betrekking tot het beleid en de regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Structuurvisie buisleidingen van belang. Deze structuurvisie bevat een lange termijnvisie op het buisleidingentransport van gevaarlijke stoffen.



Het Bevb en de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) zijn op 1 januari 2011 in werking getreden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Op basis van het Bevb wordt het voor gemeenten verplicht om bij de vaststelling van ruimtelijke ontwikkelingen, op basis waarvan de aanleg van een buisleiding of een kwetsbaar object of een risicoverhogend object mogelijk is, de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht te nemen en het groepsrisico te verantwoorden.

Vervoer gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Zo moet een basisveiligheidsniveau rond transportassen (plaatsgebonden risico) en een transparante afweging van het groepsrisico worden gewaarborgd.

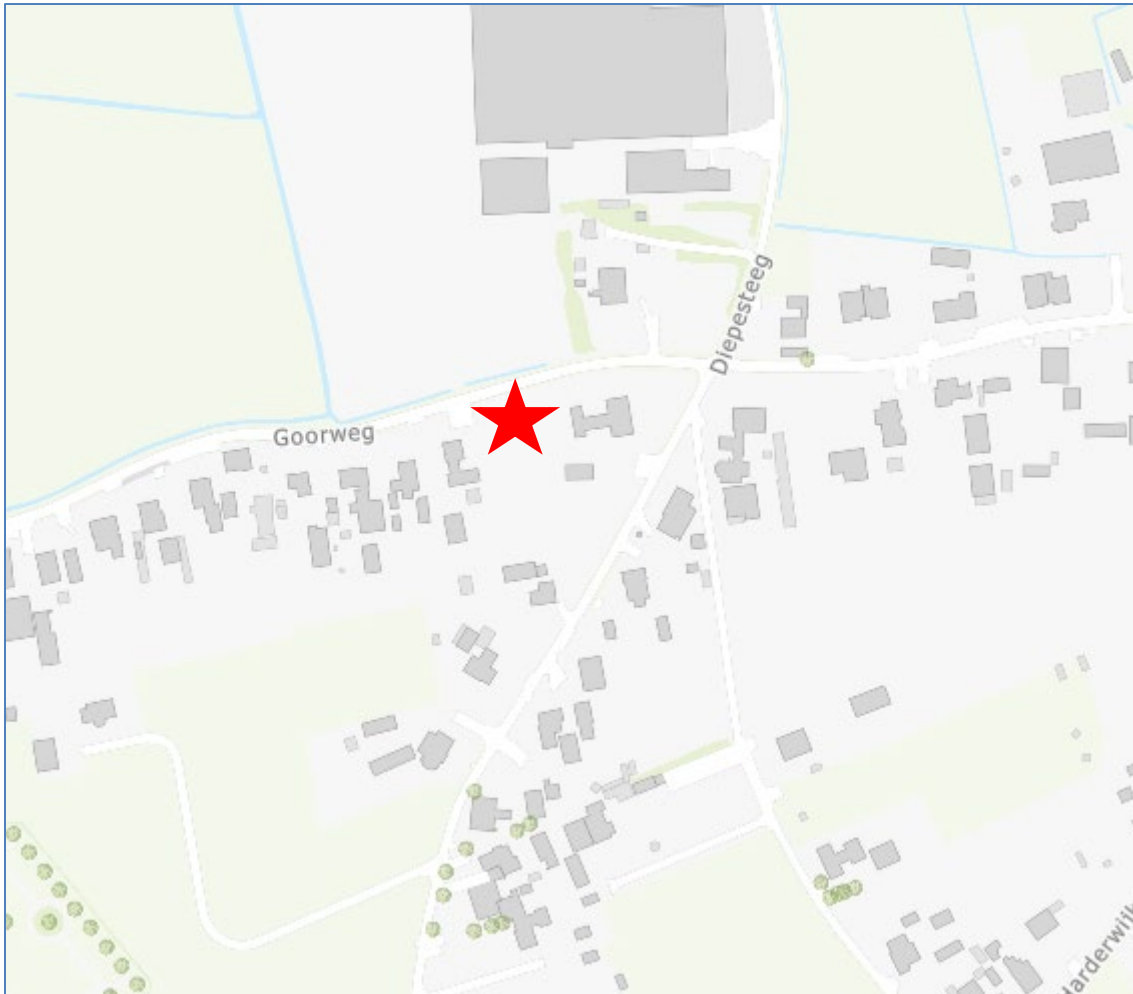
Als onderdeel van het Bevt is op 1 april 2015 tevens het basisnet in werking getreden. Het basisnet verhoogt de veiligheid van mensen die wonen of werken in de buurt van rijksinfrastructuur (auto-, spoor- en vaarwegen) waarover gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In de regeling ligt vast wat de maximale risico's voor omwonenden mogen zijn. Die begrenzing was er tot nu toe niet. Bovendien zorgt het basisnet ervoor dat gevaarlijke stoffen tussen de belangrijkste industriële locaties in Nederland en het buitenland vervoerd kunnen blijven worden.

Indien een ruimtelijke ontwikkeling betrekking heeft op een gebied dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een (basisnet)transportroute voor gevaarlijke stoffen, moet in de toelichting ingegaan worden op de dichtheid van personen in het invloedsgebied van de transportroute op het tijdstip waarop het plan wordt vastgesteld. Hierbij moet rekening worden gehouden met de personen die a) in dat gebied reeds aanwezig zijn, b) in dat gebied op grond van het geldende bestemmingsplan redelijkerwijs te verwachten zijn en c) de redelijkerwijs te verwachten verandering van de dichtheid van personen in het gebied waarop dat plan betrekking heeft.

4.8.2 Beoordeling

Een woning betreft een kwetsbaar object, zodat de nieuwbouw getoetst dient te worden aan de wetgeving omtrent externe veiligheid. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen en/of transportroutes gevaarlijke stoffen aanwezig zijn, is de risicokaart geraadpleegd. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.





Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (bron: www.arcgis.com)

Transport gevaarlijke stoffen

Er ligt in de directe omgeving van het plangebied (binnen 200 meter) geen hoofdvaarweg, spoorbaan of rijksweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Ook bevindt zich in of nabij het plangebied geen buistransportleiding met een PR 10^{-6} contour.

Inrichtingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen EV-relevante inrichtingen gevestigd, zodat er geen sprake is van een belemmering. Anderzijds is de voorgenomen planontwikkeling geen risicovolle inrichting in het kader van de BEVI, waardoor de ontwikkeling geen gevaar vormt voor de omgeving.

4.8.3 Conclusie

Er bestaat vanuit het thema externe veiligheid geen belemmering voor onderhavig initiatief aan de Schiksweg 35 in Doornspijk.

4.9 Kabels en leidingen

Uit de toelichting en verbeelding van bestemmingsplan 'Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018' is op te maken dat er geen planologisch relevante kabels en leidingen in het plangebied of in de directe omgeving daarvan aanwezig zijn. Bij eventuele graafwerkzaamheden zal een klic-melding uitgevoerd worden.



4.10 Water

4.10.1 Inleiding

Water en ruimtelijke ordening hebben veel met elkaar te maken. Aan de ene kant is water één van de sturende principes in de ruimtelijke ordening en kan daarmee beperkingen opleggen aan het ruimtegebruik zoals locaties voor stadsuitbreiding. Aan de andere kant kunnen ontwikkelingen in het ruimtegebruik ongewenste effecten hebben op de waterhuishouding.

Op Europees en nationaal niveau heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de verplichte 'watertoets'. Een watertoets geeft aan wat de gevolgen zijn van een ruimtelijk plan voor de waterhuishouding in het betreffende gebied. Zo'n waterparagraaf moet sinds 1 januari 2003 worden opgenomen in de toelichting bij ruimtelijke plannen. Doel van de watertoets is de relatie tussen planvorming op het gebied van de ruimtelijke ordening en de waterhuishouding te versterken.

Een watertoets is verplicht als het gaat om een functieverandering en/of bestemmingswijziging. Op basis van informatie en randvoorwaarden vanuit waterbeheerder, het waterbeleid en relevante bodemgegevens worden de verschillende wateraspecten uitgewerkt in een waterparagraaf. De waterparagraaf beschrijft het huidige watersysteem alsmede de mogelijkheden en randvoorwaarden voor het toekomstig watersysteem. De waterparagraaf wordt afgestemd met de waterbeheerder.

4.10.2 Beleidskader

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding. Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's.

Europa

Met ingang van december 2000 is de Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) van kracht geworden. In het kader van de Kaderrichtlijn worden kwaliteitseisen gesteld, gericht op het beschermen en verbeteren van de aquatische ecosystemen (verplichting per stroomgebied). Deze richtlijn stelt als norm dat oppervlaktewateren binnen 15 jaar na inwerkingtreding moeten voldoen aan een 'goede ecologische' toestand (GET). Voor kunstmatige wateren, zoals de meeste stadswateren, geldt dat de oppervlaktewateren minimaal moeten voldoen aan een 'goed ecologisch potentieel' (GEP). Inmiddels zijn de GEP-normen per stroomgebied uitgewerkt.

Rijk

De Waterwet, die in werking is getreden in 2009, regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet schrijft eveneens voor dat elke zes jaar een nieuw Nationaal Waterplan uitgebracht wordt. Op 10 december 2015 is het Nationaal Waterplan 2 (NWP2) vastgesteld. Het NWP2 is opgesteld vanuit het perspectief om een nationale Omgevingsvisie te ontwikkelen richting 2018 conform de Omgevingswet in wording. Het NWP2 geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Met dit NWP2 zet het kabinet een volgende ambitieuze stap in het robuust en toekomstgericht inrichten van ons watersysteem, gericht op een goede bescherming tegen overstromingen, het voorkomen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit en een gezond ecosysteem als basis voor welzijn en welvaart. Het beleid en de maatregelen in het nieuwe Nationaal Waterplan dragen bij aan het vergroten van het waterbewustzijn in Nederland.



Waterschap Vallei en Veluwe

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het waterschap Vallei en Veluwe, verantwoordelijk voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer. In de Blauwe Omgevingsvisie 2050 en het ontwerp Blauw Omgevingsprogramma 2022-2027 is de strategische visie op de uitvoering van de taken van het waterschap beschreven. Dit is uitgewerkt in concrete doelen en een uitvoeringsstrategie. Op de onderdelen robuust watersysteem, waterkwaliteit en ecologie wordt een doorkijk gegeven tot 2050. Waterschap Vallei en Veluwe is er voor waterveiligheid, waterkwantiteit en waterkwaliteit.

In het Omgevingsprogramma is een programma voor het deelgebied Noord Veluwe opgenomen. Noord-Veluwe en randmeerkust ontwikkelen zich momenteel in een goede balans tussen stedelijke ontwikkeling, landbouw, natuur en recreatie. De balans behouden tussen de natuur en de groeiende waterrecreatie op de randmeren, de energie- en landbouwtransitie zijn opgaven in de randmeerkustzone.

Gemeente

Beleids- en beheerplan Water en riolering gemeenten Hattem, Oldebroek, Elburg en Nunspeet

Elke gemeente in Nederland heeft drie watertaken, ook wel zorgplichten genoemd, als het gaat om de (afval)waterketen in de gemeente: de afvalwaterzorgplicht, de hemelwaterzorgplicht en de grondwaterzorgplicht. Deze zorgplichten vormen de basis van het gemeentelijk waterbeleid, dat we vastleggen in dit beleids- en beheerplan Water en Riolering. Het werk van het waterschap is onlosmakelijk verbonden aan dat van de gemeenten. Het waterschap verzorgt namelijk de zuivering van het ingezamelde afvalwater en het beheer van het oppervlaktewater. Daarom hebben vier gemeenten en het waterschap Vallei en Veluwe de handen ineengeslagen. Zij hebben samen een beleids- en beheerplan Water en Riolering opgesteld.

De visie en ambitie is als volgt geformuleerd:

Wij voeren de zorg voor de afvalwaterketen zó uit dat de volksgezondheid wordt beschermd, een goede leefomgeving wordt bevorderd en schade aan het milieu wordt voorkomen. We streven naar een zo hoog mogelijke kwaliteit, een minimale kwetsbaarheid van de organisaties en houden de maatschappelijke kosten hiervoor zo laag mogelijk. Wij kijken vanuit een integrale blik naar de afvalwaterketen, we werken met andere (beleids)disciplines doelmatig samen aan de grote uitdagingen van deze tijd, zoals klimaatverandering, wateroverlast en circulariteit (zie tekstkader). We werken samen aan een toekomstbestendige keten. We verbinden verschillende belangen en oplossingsrichtingen kansrijk met elkaar. Bij ons integrale denken hoort ook de benadering van de afvalwaterketen als ware het één systeem. Dit systeem beheren en onderhouden wij als ware er één beheerder. Wij zien waterpartnerschap tussen de betrokken organisaties als een uitgangspunt.

Daarbij wordt onderscheid gemaakt in vier thema's die verder zijn uitgewerkt in het plan:

- Gezondheid
- Klimaatadaptatie
- Communicatie & educatie
- Energie & grondstoffen

Programma van eisen voor de openbare ruimte Elburg (2021)



In dit programma van eisen zijn voorwaarden opgenomen waar aan moet worden voldaan.

Regenwater afkomstig van daken van woningen en dergelijke mag niet rechtstreeks worden afgevoerd naar de riolering, maar dient op een infiltratievoorziening te lozen. Deze infiltratievoorziening moet op het perceel waarop de woning staat, worden gerealiseerd. Deze infiltratievoorziening moet door middel van een overloopconstructie worden aangesloten op het regenwaterriool. Een uitzondering hierop, afhankelijk van het onderzoek en plan, zijn de woningen die gelegen zijn nabij/aan open water. Hiervan mag het regenwater van daken direct op open water geloosd worden. Voor openbare achterpaden geldt dat een goede afwatering gewaarborgd moet zijn. Het regenwater afkomstig van deze openbare achterpaden moet worden aangesloten op het vuilwaterriool.

Bergingscapaciteit infiltratievoorziening

De bergingscapaciteit van de infiltratievoorziening heeft een capaciteit om minimaal 60 mm per m² verhard oppervlak te bergen. Tuinen op particuliere percelen worden voor 50% toegerekend aan verhard oppervlak. Vegetatiedaken worden niet aangemerkt als verhard oppervlak (mits voldoende opvangcapaciteit).

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

- Vrijstaande woningen (125m²): 7,50 m³/perceel
- Twee-onder-één-kappers (90m²): 5,40 m³/perceel
- Rijtjeswoningen (60m²): 3,60 m³/perceel

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

4.10.3 Beoordeling

Het plangebied is in de huidige situatie niet verhard, het bestaat enkel uit grasland. In de gewenste situatie zal er een woning worden gebouwd, dit zal er voor zorgen dat de verharding toeneemt.

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

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt niet direct een waterbelang. De watertoets is als bijlage 5 opgenomen.

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 tegen gegaan en piekafvoeren in het oppervlaktewater (met eventueel wateroverlast in benedenstrooms gelegen gebieden) wordt voorkomen. Bij lozing op oppervlaktewater zal hiervan een melding gedaan moeten worden bij het waterschap.

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

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/randvoorwaarden te stellen aan bijvoorbeeld de toegepaste (bouw)materialen (geen uitlogende materialen).

4.10.4 Conclusie

Vanuit waterhuishoudkundige overwegingen worden er geen bezwaren verwacht tegen onderhavig initiatief. Er moet worden voldaan aan het gemeentelijk beleid.

4.11 Duurzaamheid

4.11.1 Duurzame leefomgeving

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energie transitie.

4.11.2 Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en áls er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling. Dat kan bijvoorbeeld door middel van:

- (natuurlijke) zonwering;
- Opvangen regenwater voor hergebruik/ waterberging;
- Biodiversiteit bevorderen.

4.11.3 Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie



is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Dat betekent bijvoorbeeld dat:

- de woning zal voldoen aan geldende wet- en regelgeving op het gebied van duurzaamheid, zoals het Bouwbesluit ten aanzien van de energieprestatie;
- de woning wordt voorzien van zonnepanelen;
- de woning wordt 'aardgasvrij' gebouwd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Wettelijk kader

In de Besluit milieueffectrapportage is opgenomen dat op basis van selectiecriteria vastgesteld dient te worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zal hebben of niet. Onderdeel D van de bijlage bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Voor elke activiteit die genoemd wordt in kolom 1 van onderdeel D van het besluit m.e.r. moet beoordeeld worden of er sprake is van (mogelijke) nadelige milieugevolgen. Voor activiteiten die onder de drempelwaarde zoals genoemd in kolom 2 van onderdeel D vallen, volstaat een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Deze motivering dient qua inhoud aan te sluiten bij de m.e.r.-beoordeling, maar heeft geen vormvereisten. Voorliggend initiatief kan gezien worden als 'stedelijk ontwikkelingsproject' (D 11.2). De gewenste ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen, waardoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling volstaat. In een vormvrije m.e.r.-beoordeling dient aandacht te worden besteed aan drie criteria die zijn opgenomen in Bijlage III van de Europese richtlijn 'betreffende milieubeoordeling van bepaalde openbare en particuliere projecten'. Dit zijn achtereenvolgens de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect.

4.12.2 Vormvrij m.e.r.-beoordeling

Kenmerken:

In de gewenste situatie wordt de kavel gesplitst in twee separate percelen. Op de nieuw ontstane kavel aan de Goorweg tussen nummers 24a en 26 zal een nieuwe woning worden gerealiseerd op circa 11,5 meter vanaf de Goorweg.

Locatie:

Het plangebied is gelegen aan de Goorweg en Schiksweg 35 te Doornspijk. Het perceel is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van de Hoge Enk. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van Natura 2000-gebied of NNN gebied.

Effecten:

Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen, leidt niet tot luchtvervuiling, geluidsoverlast en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd.

In deze ruimtelijke onderbouwing worden de diverse milieuaspecten zorgvuldig afgewogen. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten. Het plan is niet gelegen in kwetsbaar of waardevol gebied en het heeft geen nadelige milieugevolgen voor de



omgeving. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling is het dan ook niet noodzakelijk een formele m.e.r.-procedure te doorlopen.

4.12.3 Conclusie

Op grond van het voorgaande wordt het uitvoeren van een m.e.r-beoordling niet noodzakelijk geacht.



5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

De planontwikkeling komt geheel voor rekening en risico van de initiatiefnemer. De ontwikkeling zal geschieden conform hetgeen bepaald is in de Wet ruimtelijke ordening. De verwezenlijking van het plan is dan ook niet afhankelijk van gemeentelijke investeringen. Voor het plan wordt een realisatieovereenkomst gesloten tussen de aanvrager en de gemeente. Hierin worden afspraken en voorwaarden vastgelegd die niet in de uitgebreide procedure kunnen worden geregeld, zoals kostenverhaal en realisatietermijnen. Voor wat betreft planschade zal de gemeente indien nodig met initiatiefnemer een overeenkomst afsluiten. Het plan wordt dan ook economisch haalbaar geacht.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.2.1 Omwonenden

Initiatiefnemer heeft het plan voorgelegd aan vier omwonenden. Dit zijn de direct omwonenden van de toekomstige woning, inclusief het huis tegenover de Goorweg. Zij hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan.

5.2.2 Procedure

Voor onderhavig ontwerpbesluit wordt de uniforme voorbereidingsprocedure gevolgd als bedoeld in hoofdstuk 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Het bevoegd gezag stuurt de aanvraag en het ontwerpbesluit toe aan de betreffende instanties in het kader van het vooroverleg.

De ontwerpbeschikking wordt voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Tijdens de ter inzage is het voor eenieder mogelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het definitieve besluit kunnen alleen belanghebbenden bezwaar maken en in beroep gaan.

Op onderhavig besluit is de reguliere procedure als bedoeld in de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Het besluit tot verlenen van de omgevingsvergunning wordt op de voorgeschreven wijze bekendgemaakt. Tegen dit besluit staat bezwaar en (hoger) beroep open.

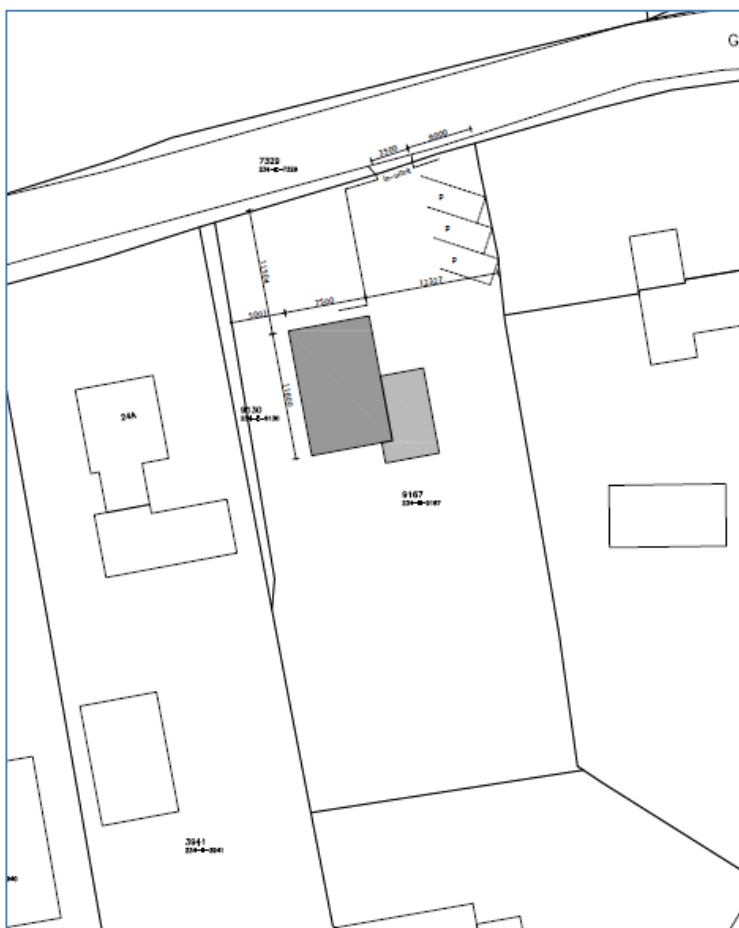


6 Eindconclusie

Voorliggend initiatief aan de Schiksweg 35 te Doornspijk, waarbij een woning wordt toegevoegd in het lint aan de Goorweg voldoet aan de eisen van goede ruimtelijke ordening.

Er is geen sprake van strijdigheid met de belangen van het Rijk of de provincie Gelderland. Daarnaast levert de voorgenomen ontwikkeling geen onevenredige overlast op voor haar omgeving. Met het initiatief treden geen overtredingen op in het kader van de flora en faunawetgeving. Het voornemen leidt niet tot een onevenredige toename van verkeer en omliggende woningen en bedrijven worden in milieutechnische zin niet extra belemmerd. Het voornemen is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Voorts past het initiatief binnen het beleid van de gemeente Elburg en voorziet het initiatief in een bijdrage aan de gewenste uitbreiding van het woningaantal zoals die is opgenomen in de Woonvisie. Er is sprake van inbreiding binnen een bestaand bebouwingslint. Het bouwen van een extra woning bij de Hoge Enk draagt bij aan de versterking van het bestaande lint. Daarnaast past de woning binnen het bebouwingsbeeld en is rekening gehouden met de rooilijnen van het bebouwingslint waarin de woning komt te liggen. Tot slot zal de woning gebouwd worden volgens de geldende duurzaamheidsrichtlijnen en draagt de extra woning bij aan de nabijheid en toegankelijkheid in de regio.



Situatietekening nieuwe woning (bron: Huls architecten)





KUBIEK
Ruimtelijke Plannen

Kerkewijk 117
3904 JB Veenendaal
T. 0318 – 50 56 37

I. www.kubiek.nu
E. info@kubiek.nu

Plannaam: **Buitengebied Elburg 2012, actualisatie 2018**

Datum afdruk: 2023-09-11

Naam overheid: Gemeente Elburg

IMRO-versie: IMRO2012

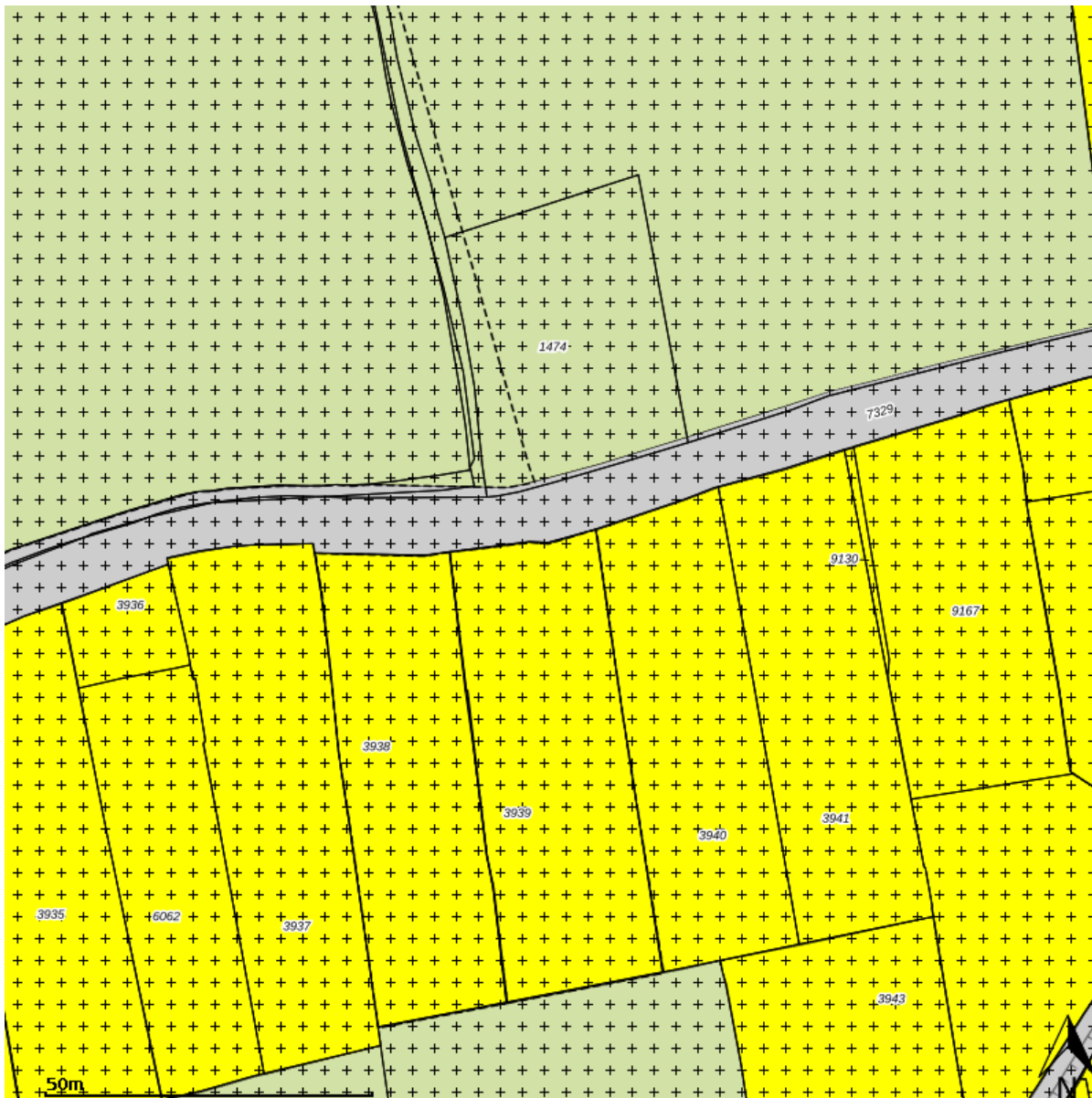
Type plan: bestemmingsplan

Plan datum: 2019-01-28

Planidn: NL.IMRO.0230.BPBUITENGEB2018-VST1

Planstatus: vastgesteld

Dossierstatus: geheel onherroepelijk in werking



Disclaimer: Er kunnen op geen enkele wijze rechten worden ontleend aan, noch aanspraak gemaakt worden op de inhoud van deze afdruk. Hoewel bij de samenstelling van de inhoud van deze afdruk de grootst mogelijke zorgvuldigheid wordt betracht, bestaat de mogelijkheid dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd is of niet (meer) correct is. Het Kadaster is niet aansprakelijk voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens van de afdruk.




Legenda

 plangebied


Enkelbestemmingen

-  agrarisch
-  agrarisch met waarden
-  bedrijf
-  bedrijventerrein
-  bos
-  centrum
-  cultuur en ontspanning
-  detailhandel
-  dienstverlening
-  gemengd
-  groen
-  horeca
-  kantoor
-  maatschappelijk
-  natuur
-  overig
-  recreatie
-  sport
-  tuin
-  verkeer
-  water
-  wonen
-  woongebied

Dubbelbestemmingen

-  waterstaat
-  leiding
-  waarde

Bouwvlakken

 bouwvlak

Gebiedsaanduidingen

-  geluidzone
-  luchtvaartverkeerzone
-  vrijwaringszone
-  milieuzone
-  veiligheidszone
-  wetgevingzone
-  reconstructiewetzone
-  overige zone

Aanduidingen

-  bouwaanduiding
-  functieaanduiding
-  lettertekenaanduiding
-  maatvoering

Figuren

-  as van de weg
-  dwarsprofiel
-  gevellijn
-  hartlijn leiding
-  relatie
-  figuur IMRO2006


Gebiedsgerichte besluiten

-  besluitgebied
-  besluitvlak
-  besluitsubvlak

Structuurvisies

 plangebied

Gescande kaarten

 plangebied

Overige besluiten

 plangebied

Artikel 25 Wonen

25.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in één ~~bestaande~~ woning per bestemmingsvlak, dan wel:
 1. maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal ~~bestaande~~ woningen, waarbij inwoning is toegestaan; twee bestaande woningen in één gebouw per bestemmingsvlak op de locaties zoals aangegeven in bijlage 6, danwel twee woningen in één gebouw per bestemmingsvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dubbele bewoning';
 2. één woning ter plaatse van de aanduiding ~~binnen een~~ bouwvlak;
- b. inwoning;
aan huis verbonden beroepen, met dien verstande dat het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het beroep niet meer mag bedragen
- c. dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak van een woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m²;
- d. de bestaande paardenbakken;
ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen', aangegeven aantal kampeermiddelen met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, niet zijnde stacaravans behoudens het
- e. bestaande aantal stacaravans;
ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' is het houden van een kampeerterrein met bijbehorende sanitaire voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
 1. het aantal kampeermiddelen, niet zijnde bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal kampeerplaatsen' aangegeven aantal;
 2. het aantal bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt ten hoogste 4, met dien verstande dat het gezamenlijk aantal kampeermiddelen en bouwwerken als bedoeld in respectievelijk sub 1 en dit sublid 2 niet meer bedraagt dan 25;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' is detailhandel toegestaan tot maximaal 125 m² vloeroppervlakte;
- f. een kijktuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin - kijktuin';
- g. een bestaand gastenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gastenverblijf';
- h. een bestaande vergaderlocatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vergaderlocatie';
het behoud van de cultuurhistorische en architectonische waarde van het
- i. bestaande pompgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - pompgebouw';

- j. [gasdrukmeet- en regelstations, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'](#);
- k. [ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' is tevens in pandige opslag van agrarisch materieel toegestaan](#);
- l. wegen en paden;
- m. water en voorzieningen voor de waterhuishouding;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, water en de bestaande nutsvoorzieningen.

25.2 bouwregels

25.2.1

Hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- [woningen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie, met dien verstande dat](#) voor zover een of meerdere bouwvlakken zijn opgenomen, [mogen](#) hoofdgebouwen uitsluitend binnen die bouwvlakken [mogen](#) worden gebouwd;
- [ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is geen woning toegestaan](#);
- [bij voormalige boerderijen mag zowel het bestaande woongedeelte als de bestaande deel worden aangewend ten behoeve van één woning](#);
- goothoogte is maximaal:
 - 4 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 - 6 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- bouwhoogte is maximaal:
 - 8 m daar waar geen specifieke bouwaanduiding is aangegeven;
 - 10 m ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende hoogte';
- inhoud is maximaal 750 m³ met dien verstande dat:

1. [bij een voormalige boerderij, die als één woning wordt aangewend, de inhoud maximaal de som van de inhoud van het bestaande woongedeelte en de inhoud van de bestaande, aangebouwde bedrijfsruimte bedraagt](#);
~~[voor woongebouwen ten behoeve van woningen in een karakteristiek \(voormalig\) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud bedraagt](#);~~
- ~~1.~~ [voor woongebouwen ten behoeve van twee woningen zoals opgenomen in bijlage 6 de inhoud van het woongebouw maximaal 750 m³ bedraagt](#);
2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume (m³)', [de inhoud](#) maximaal de ter plaatse aangegeven [grotere](#) inhoud [bedraagt is toegestaan](#);

- afstand tot de perceelsgrens minimaal 5 m, dan wel de bestaande kleinere afstand.

25.2.2

Bijgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- gebouwd minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning, dan wel gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- gezamenlijke oppervlakte maximaal:

1. 100 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tot 1.000 m²;
2. 150 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' met een oppervlakte tussen 1.000 m² en 5.000 m²;
3. 200 m² per woning binnen een bestemmingsvlak 'Wonen' waarvan de eigenaar de eigendom heeft van aaneengesloten gronden met een oppervlakte van meer dan 5.000 m² , waarvan minimaal 1.000 m² de bestemming 'Wonen' heeft;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²) aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven oppervlakte is toegestaan.

~~b. gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per woning, met dien verstande dat:~~

- ~~1. voor de adressen zoals opgenomen in bijlage 6 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt voor de twee woningen gezamenlijk;~~
- ~~2. ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen per woning' maximaal de ter plaatse aangegeven grotere oppervlakte is toegestaan;~~

- in aanvulling op het bepaalde onder a en b, mag tevens ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afzonderlijk bijgebouw' een bijgebouw worden gebouwd;
- goothoogte maximaal 3 m;
- bouwhoogte maximaal 6 m;
- niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten'.

25.2.3

Bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 25.1, lid e, sub 2 voldoen aan de volgende kenmerken:

- oppervlakte maximaal 50 m²;
- goothoogte maximaal 3 m;
- bouwhoogte maximaal 4,5 m.

25.2.4

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;

- overkappingen 2,7 m;
- overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3 m² ;
- [de oppervlakte van een paardenbak bedraagt maximaal 800 m².](#)

25.2.5

De gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken geen gebouwen zijnde in de vorm van overkappingen bedraagt maximaal 20 m².

25.2.6

Herbouw van een woning is uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak met inachtneming van het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3 afwijken van de bouwregels

25.3.1 verplaatsing van de woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.6 al dan niet in combinatie met artikel 25.2.1 onder g ten behoeve van het verplaatsen van de woning, mits:

- de woning op maximaal 10 m van de bestaande (voormalige) woning wordt gebouwd, met dien verstande dat wanneer in verband met het bepaalde in artikel 25.3.1 onder d een grotere afstand vereist is deze afstand wordt aangehouden;
- de verplaatsing van de woning mag niet leiden tot een andere bouwwijze van de woning;
- [wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3 ~~met betrekking tot wegverkeergeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd~~](#);
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden;
- er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 25.2.1.

25.3.2 uitbreiding woning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder f voor het vergroten van de inhoud van een hoofdgebouw tot [maximaal 1.200 m³](#), mits:

- a. de betreffende gronden [zijn aangeduid als 'overige zone - zoekzone landschappelijke versterking' in het streekplan van de provincie Gelderland behoren tot de zone 'landschappelijke versterking'](#);
- b. [de aanvrager de beschikking heeft over gronden met de bestemming 'Wonen' met een oppervlakte van met minimaal 5.000 m²](#);
- b. [het bestemmingsvlak een oppervlakte heeft van minimaal 5.000 m²](#);
- c. [wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3](#);

- d. [er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;](#)
er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de
- e. landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning.

25.3.3 afstand tot perceelgrens

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.1 onder g voor het bouwen van gebouwen tot in de perceelgrens, mits

- de afstand tot [een aangrenzend perceel of](#) de openbare weg [met de bestemming 'Verkeer' of de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied'](#) tenminste 3 meter bedraagt;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- [voor zover het geluidgevoelige functies betreft, wordt gebouwd met inachtneming van het bepaalde in artikel 39.3.](#)

[23.3.4 vergroting oppervlakte bijgebouwen](#)

[Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, mits:](#)

- [de grotere oppervlakte noodzakelijk is in verband met het hobbymatig telen van gewassen en/of het houden van dieren;](#)
- [de aanvrager de beschikking heeft over gronden met een oppervlakte van minimaal 5.000 m² aansluitend aan de bestemming Wonen.](#)

25.3.4 bouwen tot voor de voorgevel

[23.3.4 bijgebouwen tot voor de voorgevel](#)

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 voor:

- het bouwen tot voor (het verlengde van) de voorgevel van de woning, mits de afstand tot de voorgevel maximaal 25 meter bedraagt;
- [voor de bouw van een erker en/of een luifel aan de woning waarvan:](#)
 - [de diepte gemeten loodrecht op de voorgevel niet meer bedraagt dan 1,25 meter, waarbij de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter bedraagt;](#)
 - [de breedte niet meer bedraagt dan 2/3 deel van de breedte van de gevel;](#)
 - [de hoogte niet meer bedraagt 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van de woning.](#)

25.3.5 vergroting oppervlakte bijgebouwen voor sanitaire voorzieningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder a voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 150 m² ten behoeve van sanitaire voorzieningen voor [het kampeerterrein als bedoeld in artikel 25.1 onder e.](#)

een bestaand kleinschalig kampeerterrein, mits wordt voorzien in een streekeigen landschappelijke inpassing, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning

25.3.6 oppervlakte bijgebouwen na sanering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van een bijgebouw behorende bij één woning, met dien verstande dat:

- maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte van het betreffende bijgebouw en in ieder geval 150 m² van de oorspronkelijk bestaande totale oppervlakte aan bijgebouwen mag worden herbouwd, mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat;
- de te slopen bebouwing op hetzelfde bouwperceel staat.

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder b voor het toestaan van vervangende nieuwbouw van bijgebouwen tot maximaal 75% van de oorspronkelijk bestaande oppervlakte bijgebouwen, met dien verstande dat in ieder geval 150 m² mag worden vervangen door nieuwbouw mits hierdoor ruimtelijk een aanzienlijk betere situatie ontstaat.

25.4 afwijken van de gebruiksregels

25.4.1 aan huis verbonden bedrijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van aan huis verbonden bedrijven, mits het vloeroppervlak dat (mede) wordt gebruikt voor de uitoefening van het bedrijf niet meer mag bedragen dan 40% van het vloeroppervlak van een woning en niet meer dan 50% van het gezamenlijk vloeroppervlak per woning en bijbehorende gebouwen, met een maximum van 150 m².

25.4.2 bed en breakfast

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1, voor het toestaan van bed en breakfast voorzieningen in een woning en een bijgebouw bij de woning, met dien verstande dat:

- het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening niet meer bedraagt dan 40% van het gebruiksvloeroppervlak van de woning en het bijgebouw, met een gezamenlijk oppervlak van maximaal 100 m² , waarvan maximaal 50 m² in het bijgebouw;
- onder ~~de~~ het gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening wordt gerekend een bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de (hoofd)bewoner(s) van de woning en maximaal 4 slaapkamers en een gemeenschappelijke ruimte, waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m² bedraagt, en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening. Indien op hetzelfde bouwperceel een theeschenkerij wordt uitgeoefend, dan bedraagt de gebruiksvloeroppervlakte ten behoeve van de gemeenschappelijke ruimte voor de bed en breakfast voorziening en ten behoeve van

de theeschenkerij gezamenlijk niet meer dan 30 m² ,en welke gemeenschappelijke ruimte niet meetelt als gebruiksvloeroppervlak voor een bed en breakfast voorziening;

- wanneer het een vrijstaand bijgebouw betreft, deze op minimaal 3 meter van de erfgrans staat;
- de bed en breakfast voorziening uitsluitend wordt geëxploiteerd door de (hoofd)bewoners van de woning;
- een separate kookvoorziening niet is toegestaan;
- in aanvulling op artikel 39.4.1, geldt dat op eigen terrein per slaapkamer minimaal één parkeerplaats beschikbaar is;
- door de bed en breakfast voorziening geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woon- en leefklimaat van omwonenden en de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven ontstaat.

25.4.3 paardenbak

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 onder d voor het gebruik van de gronden ten behoeve van één paardenbak, mits:

- de oppervlakte maximaal 800 m² bedraagt;
- het zicht op het vrije veld door de paardenbak niet onevenredig wordt aangetast;
- aangevoerd wordt dat de paardenbak in overeenstemming is met het Landschapsonwikkelingsplan Elburg, zoals dat geldt op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning.

25.4.4 woningsplitsing

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het splitsen van een woning -woningen in twee woningen waarbij een karakteristiek (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, mits:

- de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 1.200 m³ -900 m³;

b. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;

- de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

25.4.5 twee woningen in één woongebouw

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van twee kleine woningen in één hoofdgebouw, mits is aangetoond dat sinds 2001 sprake is van 2 woningen met eigen voorzieningen (keuken, toilet/doucheruimte, woonkamer).

25.4.6 recreatief rustpunt

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.1 voor het toestaan van een recreatief rustpunt, mits:

- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad~~—~~;
- [parkeren ten behoeve van het gebruik op eigen terrein plaatsvindt.](#)

25.5 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

25.5.1

[Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning het bouwwerk als bedoeld in artikel 25.1, sub i geheel of gedeeltelijk te slopen.](#)

25.5.2

[Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 25.5.1 wordt slechts verleend, indien:](#)

- [door het geheel of gedeeltelijk slopen geen gevaar of onevenredig nadeel ontstaat voor het te behouden cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle beeld ter plaatse;](#)
- [nadat een onafhankelijke, deskundige instantie daarover is gehoord.](#)

25.6 wijzigingsbevoegdheid

25.6.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door toe te staan dat de bouwwijze van woningen [binnen een bestemmingsvlak waarbinnen op grond van deze regels twee woningen zijn toegestaan](#), wordt gewijzigd van [twee-aaneengebouwd](#) ~~(twee-)aaneengebouwd~~ naar vrijstaand, mits:

- de afstand van een vrijstaande woning tot de oorspronkelijke woning niet meer dan 20 m bedraagt;
- de wijziging leidt tot een stedenbouwkundig en/of esthetisch betere situatie;
- sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, [waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld](#), met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- geen aantasting plaatsvindt van cultuurhistorische waarden van erven of bebouwing;
- de bijgebouwen zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale [of karakteristieke](#) bebouwing betreft;
- de inhoud van een woning niet meer dan 750 m³ bedraagt;
- het aantal woningen niet toeneemt;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- indien aanwezig een [noodwoning](#) ~~kleine woning~~ of recreatiewoning wordt verwijderd;

- geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

25.6.2 omschakeling naar lichte bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in de bestemmingen Bedrijf (met bouwvlak) en Agrarisch (zonder bouwvlak) of Agrarisch met waarden (zonder bouwvlak), mits:

- bedrijven worden toegestaan die zijn opgenomen in categorie 1 van de in bijlage 3 opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in categorie 1;
- alle gebouwen en daarvan onderdeel uitmakende funderingen worden gesloopt. De gebouwen mogen blijven behouden, mits de toegestane oppervlakte zoals aangegeven onder d en e, ten behoeve van de aldaar genoemde functies, niet wordt overschreden;
- alle bestaande gierkelders en kuilvoerplaten moeten worden gesloopt;
- de in het wijzigingsplan toegestane maximale gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het bedrijf als bedoeld onder a, maximaal 50% van de oppervlakte van alle bestaande gebouwen binnen het bouwvlak bedraagt, zulks met een maximum van 500 m²;
- aanvullend op het bepaalde onder d, in het wijzigingsplan maximaal een oppervlakte van 100 m² ten dienste van bijgebouwen ten behoeve van de bedrijfswoning is toegestaan of maximaal 200 m² als de bijgebouwen mede worden gebruikt voor hobbymatig agrarisch grondgebruik;
- sloop op terrein buiten het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft is mogelijk ter voldoening aan sub d, met dien verstande dat minimaal 75% van de te slopen bebouwing wordt gesloopt ter plaatse van het bouwperceel waarop de wijziging betrekking heeft;
- de goot- en bouwhoogte van gebouwen maximaal respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt;
- het bouwvlak met minimaal 20% wordt verkleind;
- buitenopslag uitsluitend wordt toegestaan:
 - tot een oppervlakte van maximaal 250 m²;
 - als buitenopslag plaatsvindt op een aaneengesloten gedeelte van het bouwperceel, aansluitend aan de bestaande bebouwing;
- er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing van gebouwen en buitenopslag, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na vaststelling van het wijzigingsplan;
- er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- geen sprake is van significante effecten op kernkwaliteiten van de Groene Ontwikkelingszone.

Burgemeester en wethouders kunnen ter verbetering van de particuliere woningvoorraad het plan wijzigen om in het planologisch buitengebied binnen de bestemmingen 'Wonen', 'Wonen - Agrarisch', 'Wonen - Kleine woning' en 'Wonen-VAB' uitruil van woningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- het uitruilen van woningen is alleen mogelijk bij legaal bestemde woningen en nieuwe woningen;
- de locatie voor een nieuwe (vervangende) woning dient te passen binnen een in dit bestemmingsplan opgenomen woonbestemming, waarbij de woonbestemming in de nieuwe situatie niet groter wordt ten opzichte van de bestaande situatie;
- in het wijzigingsplan wordt een voorwaardelijke verplichting opgenomen in verband met de sloop of het ontmantelen van de te vervangen woning;
- in het wijzigingsplan wordt de te slopen woning wegbestemd;
- er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld, met dien verstande dat de landschappelijke inpassing moet zijn gerealiseerd binnen 3 jaren na verlening van de omgevingsvergunning;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Belangrijke voorwaarden bij verkoop

Algemeen

Koopt u een woning die aangeboden wordt via Van der Linde Makelaardij, dan geschiedt de verkoop onder de hierna genoemde voorwaarden. Indien u een bod uitbrengt op een woning, dan wordt er van uitgegaan dat koper akkoord is met onderstaande voorwaarden, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen tijdens de onderhandeling.

Het uitbrengen van een bod, koopakte

Bij het uitbrengen van een bod is niet alleen de prijs van belang, maar dient een koper zich ook expliciet uit te spreken over andere belangrijke zaken, zoals de gewenste datum van overdracht, eventuele overname van roerende zaken en eventuele ontbindende voorwaarden (bijv. voorbehoud financiering). Het uitbrengen van een bod betekent overigens niet dat andere gegadigden geen bod meer kunnen doen. De koopovereenkomst wordt door ons kantoor opgemaakt volgens het model koopakte van de NVM.

Informatielijst en onderzoeksplicht koper

Een verkoper is verplicht de aan hem bekende bijzonderheden en/of eventuele gebreken aan koper mee te delen. Het is mogelijk dat er bijzonderheden en/of gebreken aanwezig zijn die verkoper niet kent. Deze kan verkoper in dat geval niet kenbaar maken. Deze informatielijst geeft dus aan koper zeker geen garantie van juistheid of volledigheid! Bovendien dient koper te beseffen dat aan een gebruikte woning niet dezelfde eisen gesteld mogen worden als aan een nieuwbouwwoning. Er wordt geen garantie gegeven op een woning voor afwezigheid van verborgen gebreken, binnen zekere grenzen mogen gebreken voorkomen. Dit is mede afhankelijk van de ouderdom van de woning. Naast de mededelingsplicht van verkoper heeft koper ook een eigen onderzoeksplicht. Dit houdt in dat de koper ook zelf de verantwoordelijkheid heeft om onderzoek te (laten) doen naar bijvoorbeeld de bouwtechnische staat en de publiek- en privaatrechtelijke bijzonderheden (perceelgrenzen, aanwezigheid van bijzondere bepalingen in eigendomsakte, bouwvergunningen e.d.). Gebreken die koper had kunnen zien bij de bezichtiging of zaken die koper zelf had kunnen/moeten onderzoeken zoals de bouwtechnische staat, uitbouwmogelijkheden, erf-/kadastergrenzen en bestemmingsplan kunnen niet later aan de verkoper of makelaar worden tegengeworpen. Deze zaken vallen dus onder de eigen onderzoeksplicht van de koper.

Brochure, jaartallen, tekeningen, oppervlaktes en bedragen

De verkoopbrochure is met zorg en te goeder trouw samengesteld, maar kan onjuistheden of onvolledigheden bevatten. De door verkoper/makelaar verstrekte jaartallen, bedragen, tekeningen, oppervlaktes, inhoud, maten en bedragen in de brochure en op internet zijn bij benadering en dienen ter indicatie. Genoemde bedragen gelden bij aanvang verkoop en deze bedragen kunnen na het maken van de brochure geïndexeerd of verhoogd zijn. De makelaar gaat uit van de door verkoper verstrekte gegevens, de juiste gegevens kunnen hiervan afwijken. Hiervoor wordt geen aansprakelijkheid aanvaard door makelaar of verkoper.

Ook is het mogelijk dat de indeling van de woning is gewijzigd na het maken van de tekeningen en daarom afwijkt, of dat de cv-. ketel ouder is dan verkoper dacht. Indien koper jaartallen, maten of oppervlaktes e.d. exact wil weten wordt koper geadviseerd om hiernaar onderzoek te doen, bijvoorbeeld tijdens een tweede bezichtiging. De makelaar zal u hierbij graag behulpzaam zijn!

Waarborgsom/bankgarantie

In de koopakte wordt de gebruikelijke bepaling opgenomen dat de koper tot zekerheid voor de nakoming van zijn verplichtingen een waarborgsom stort of bankgarantie stelt van 10% van de overeengekomen koopsom. De waarborgsom/bankgarantie dient door de notaris ontvangen te zijn op de in de koopovereenkomst vastgelegde datum.

Notariskeuze

Een verkoper kan in bijzondere omstandigheden de voorkeur hebben voor een specifieke notaris en dient dit dan van tevoren met de koper te communiceren. Indien de verkoper geen notaris heeft aangewezen, heeft in principe de koper het recht om een notaris te kiezen, met dien verstande dat de door de notaris gehanteerde tarieven niet in het nadeel van de verkoper mogen zijn. In verband met een vlotte afhandeling van de overdracht en de daaraan voorafgaande inspectie van de woning door alle partijen, dient koper een notaris te kiezen in dezelfde plaats als de verkochte woning of maximaal binnen een straal van 15 kilometer.

Hiervan wordt alleen afgeweken indien dit tijdens de onderhandelingen, dus voor prijsakkoord, door koper is verzocht en verkoper akkoord is gegaan met een buiten deze straal gevestigde notaris. In dat geval gelden behoudens andere afspraken de volgende voorwaarden om nadeel voor verkoper te voorkomen:

- Voor rekening van de koper zijn de kosten van het opstellen van de benodigde volmacht(en) voor verkoper(s) indien verkoper niet aanwezig is bij de overdracht;
- De kosten die de notaris in rekening brengt voor de akte van royement van de hypotheek van verkoper mogen niet meer zijn dan gebruikelijk, maximaal € 165,- inclusief btw en kadasterkosten per hypotheek. Het eventueel meerdere alsmede andere ongebruikelijke kosten zijn voor rekening van koper. De door de koper aan verkoper eventueel verschuldigde kosten zullen bij de eigendomsoverdracht tussen koper en verkoper worden verrekend. Koper geeft hiervoor bij deze aan de notaris een onherroepelijke volmacht.
- Bij een notariskeuze buiten de straal van 15 kilometer zal de makelaar de inspectie van de woning en de opname van de meterstanden verzorgen, maar niet bij de overdracht aanwezig zijn.

Asbest

Verkoper en makelaar kunnen geen garantie geven voor de afwezigheid van asbest. Soms is deze niet zichtbaar of niet bekend bij verkoper of makelaar, bijvoorbeeld omdat deze is weggewerkt achter een omtimmering. Indien verkoper op de hoogte is van de aanwezigheid van asbest, dan dient verkoper dat kenbaar te maken en dit zal in de koopovereenkomst vermeld worden.

Bestemmingsplan/bouwmogelijkheden

Indien koper het verkochte wil renoveren, uitbouwen of verbouwen of geheel of deels voor een andere bestemming wil gebruiken (bijvoorbeeld een bedrijf of beroep aan huis) is koper zelf verantwoordelijk om hiernaar, voor aankoop onderzoek te (laten) doen bij de gemeente en/of een bouwkundige. Koper mag gezien zijn eigen onderzoeksplicht niet alleen afgaan op mededelingen of aannames van verkoper of makelaar.

Verklaring verkoper/aansprakelijkheid makelaar

Verkoper verklaart jegens zijn makelaar en de koper dat de informatielijst is aangepast aan de hem laatst bekende informatie en (voor zover verkoper bekend) volledig en naar waarheid is ingevuld. De makelaar aanvaardt geen aansprakelijkheid voor onjuiste of onvolledige invulling van de informatielijst.

Informatie en documentatie

Met de informatie in deze brochure, welke uiteraard zorgvuldig is samengesteld, willen wij u goed en compleet voorzien van alle informatie die u nodig heeft om een afgewogen beslissing te kunnen maken bij het kopen van een woning. Het is mogelijk dat informatie (onbedoeld) afwijkt van de werkelijkheid, dat tekeningen niet geheel up to date zijn of dat de brochure onjuistheden bevat. Wij attenderen u er in dit kader op dat deze informatie geheel vrijblijvend aan u wordt aangeboden en dat Van Der Linde Makelaardij niet aansprakelijk gesteld kan worden voor onjuistheden.

Hoe uitgebreid wij u ook van informatie willen voorzien, er kunnen natuurlijk altijd vragen of onduidelijkheden bij u blijven. Vraag ons dan gerust om een toelichting van zaken of om meer informatie. Wij zijn u graag van dienst!

Wij stellen het erg op prijs als u na een bezichtiging zo spoedig mogelijk aangeeft of de woning uw interesse heeft. Zo kunnen wij de verkoopopdrachtgever ook actief op de hoogte houden van de stand van zaken. Blijft uw reactie vooralsnog uit, dan kunt u een reactie van onze kant verwachten. Uiteraard kan het zijn dat de woning niet voldeed aan uw verwachtingen. Door aan te geven wat uw woonwensen zijn, kunnen wij u actief helpen bij het vinden van een andere woning. Graag nemen wij de tijd om uw woonwensen te inventariseren. U kunt uw woonwensen ook aan ons doorgeven door het 'Woon Wensen Formulier' uit deze brochure in te vullen en in te leveren bij één van onze vestigingen of door het woonwensenformulier online in te vullen op www.vdlinde.nl.

Van toepassing zijnde voorwaarden

Op al onze diensten zijn van toepassing de Algemene Consumentenvoorwaarden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende zaken en vastgoeddeskundigen NVM. U kunt deze voorwaarden opvragen via ons kantoor of downloaden via onze website www.vdlinde.nl. Voor meer informatie over de NVM kunt u terecht op www.nvm.nl, of bellen met het hoofdkantoor van de NVM, afdeling consumentenzaken: 030-4281335.



Goed om te weten bij het kopen van een huis

Wanneer ben ik in onderhandeling?

U bent pas in onderhandeling met de verkopende partij als deze reageert op uw bod door:

- Een tegenbod te doen.
- Expliciet te melden dat jullie in onderhandeling zijn.

U bent dus nog niet in onderhandeling als de verkopende makelaar zegt dat hij uw bod met de verkoper zal bespreken.

Mag een verkoopmakelaar doorgaan met bezichtigingen tijdens een onderhandeling?

Ja, dat mag. Een onderhandeling hoeft namelijk niet tot een verkoop te leiden. Bovendien zal de verkoper waarschijnlijk graag willen weten of er meer belangstelling is. Ook mag er met meerdere geïnteresseerde kopers tegelijkertijd onderhandeld worden. Een NVM-makelaar moet dit wel duidelijk aan alle partijen melden. Vaak zal de verkopende NVM-makelaar belangstellenden mededelen dat er al een bod ligt of dat er onderhandelingen gaande zijn. De NVM-makelaar doet geen mededelingen over de hoogte van de biedingen, omdat dit overbieden zou kunnen uitlokken.

Wanneer ik de vraagprijs bied, moet de verkoper de woning dan aan mij verkopen?

Nee, de verkoper is niet verplicht de woning dan aan u te verkopen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de vraagprijs gezien moet worden als een uitnodiging tot het doen van een bod. Ook als u de vraagprijs biedt, kan de verkoper dus beslissen of hij uw bod wel of niet aanvaardt, of (via zijn makelaar) een tegenbod doet.

Kan de verkoper de vraagprijs van een woning tijdens de onderhandeling verhogen?

Ja, de verkoper kan besluiten de vraagprijs te verhogen of te verlagen. Daarnaast heeft u als potentiële koper ook het recht tijdens de onderhandelingen uw bod te verlagen. Zodra de verkopende partij een tegenbod doet, vervalt namelijk uw eerdere bod.

Mag een NVM-makelaar tijdens de onderhandeling het systeem van verkoop wijzigen?

Ja, dat mag. Soms zijn er zo veel belangstellenden die de vraagprijs bieden of benaderen, dat het moeilijk te bepalen is wie de beste koper is. Op dat moment kan de verkoper – op advies van zijn makelaar – besluiten de biedingsprocedure te wijzigen in bijvoorbeeld een inschrijvingsprocedure. In deze procedure krijgen alle bidders een gelijke kans om een bod uit te brengen. De makelaar dient uiteraard eerst eventueel eerder gedane toezeggingen of afspraken na te komen, voordat de procedure wordt veranderd.

Mag een NVM-makelaar een onrealistisch hoge prijs vragen voor een woning?

De verkoper bepaalt in overleg met zijn NVM-makelaar welke prijs realistisch is voor de woning. De koper kan onderhandelen over de prijs, maar de verkoper beslist.

Wat is een optie?

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

De NVM-makelaar zal in deze periode bij andere geïnteresseerde partijen aangeven, dat op de woning een optie rust. Een optie kunt u niet eisen. De verkoper beslist in overleg met de NVM-makelaar of dergelijke opties worden gegeven.

Moet de makelaar met mij als eerste in onderhandeling als ik de eerste ben die een afspraak maakt voor een bezichtiging? Of als ik als eerste een bod uitbreng?

Nee, dit hoeft niet. De verkoper bepaalt samen met de verkopende makelaar met wie hij in onderhandeling gaat. Vraag als koper de verkopende makelaar van te voren naar de verkoopprocedure die gehanteerd wordt om teleurstelling te voorkomen.

Hoe komt de koop tot stand?

Als verkoper en koper het eens zijn over de belangrijkste zaken, onder andere verkoopprijs, leveringsdatum, ontbindende voorwaarden en eventuele afspraken over roerende zaken, dan legt de verkopende NVM-makelaar de afspraken vast in de koopovereenkomst. Pas als beide partijen de koopovereenkomst hebben ondertekend, komt de koop tot stand. Ontbindende voorwaarden zijn een belangrijk aandachtspunt. Als u deze opgenomen wilt hebben in de koopovereenkomst, dan moet u dit meenemen in de onderhandelingen. Als koper krijgt u niet automatisch een ontbindende voorwaarde. Koper en verkoper moeten het eens zijn over aanvullende afspraken en ontbindende voorwaarden voordat de koopovereenkomst wordt opgemaakt.

De koop komt pas tot stand op het moment dat de koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend. Dit vloeit voort uit de Wet Koop onroerende zaak en heet het schriftelijkheidsvereiste. Een mondelinge of per e-mail bevestigde afspraak is dus niet voldoende.

Zodra de verkoper en de koper de koopovereenkomst hebben ondertekend en de koper (en eventueel de notaris) een afschrift van de overeenkomst heeft ontvangen, treedt voor de particuliere koper de wettelijke bedenktijd in werking. Binnen deze tijd kunt u eventueel als koper alsnog zonder opgave van redenen afzien van de koop. Na deze tijd is de koop definitief rond, tenzij ontbindende voorwaarden van toepassing zijn.

Wat houdt de drie dagen bedenktijd voor de koper precies in?

De wettelijk vastgestelde drie dagen bedenktijd houdt in dat u als koper zonder opgave van reden(en) de koop kunt ontbinden. De bedenktijd van drie dagen gaat in zodra een kopie van de getekende koopovereenkomst aan de koper ter hand is gesteld. De bedenktijd kan langer duren dan drie dagen als deze eindigt op een zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag. Hiervoor zijn wettelijke regels opgesteld. De NVM-makelaar kan precies aangeven tot wanneer de bedenktijd loopt.

Wat is de NVM No-Risk clause?

Veel mensen durven geen woning te kopen voordat hun eigen huis verkocht is en stappen daardoor bij voorbaat niet over naar een andere woning. Koopt u met de NVM No-Risk clause dan kunt u die overstap vaak wel maken.

De NVM No-Risk clause is een ontbindende voorwaarde. Deze voorwaarde voorkomt dat de koper met dubbele lasten komt te zitten.

De koper kan de koop ontbinden als de verkoop van zijn huidige woning onverwacht langer duurt. De verkoper dient uiteraard eerst akkoord te gaan met deze ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst. Tijdens de looptijd van de NVM No-Risk clause doet de koper al het mogelijke om zijn huis te verkopen. De verkoper gaat gedurende die tijd door met de verkoop van het reeds verkochte huis.

Vindt de verkoper een andere koper, die onder gelijke voorwaarden het huis wil kopen, zonder de No Risk clause, dan krijgt de eerste koper bedenktijd om de koop definitief te maken óf om af te zien van de koopovereenkomst. In het laatste geval verkoopt de verkoper vervolgens het huis aan de tweede koper.

Mag ik als koper advies van de verkopende makelaar verwachten?

De verkopende makelaar vertegenwoordigt de belangen van de verkoper. Hij zal de verkoper adviseren tijdens het verkoopproces. De verkopende makelaar kan en mag daarom niet tegelijkertijd uw belangen behartigen. Als u dus begeleiding en advies wilt tijdens het aankoopproces, dan is het verstandig zelf een aankopende NVM-makelaar in te schakelen.

Wat houdt 'kosten koper' in?

Kosten koper (k.k.) betekent dat de koper de kosten voor de overdracht van de woning voor zijn rekening neemt. De kosten koper is ongeveer 3 % van de koopprijs. Onder de kosten koper vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Naast deze kosten dient de koper ook rekening te houden met:

- Notariskosten voor de opmaak van de hypotheekakte
- Kadasterkosten voor inschrijving hypotheekakte
- Afsluitkosten of advieskosten voor de hypotheek
- Taxatiekosten t.b.v. de hypotheek
- Kosten Nationale Hypotheek Garantie

Zit de makelaarscourtage in de 'kosten koper'?

Nee! Onder de kosten koper vallen nooit de makelaarskosten. Als een verkoper een makelaar inschakelt voor de verkoop van zijn/haar woning dan zal de verkoper de kosten van deze makelaar moeten betalen. Als de koper een makelaar inschakelt voor de aankoop van een woning zal de koper de kosten van deze makelaar moeten betalen.

Wat betekent vrij op naam?

Soms neemt de verkoper de kosten voor de overdracht van de woning op zich. De woning wordt dan 'vrij op naam' (v.o.n.) aangeboden. Onder vrij op naam vallen de volgende kosten:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

De koper betaalt bij vrij op naam zelf de notariskosten voor het opmaken van de hypotheekakte en de kadasterkosten voor het inschrijven van de hypotheekakte. Onder vrij op naam vallen nooit de makelaarskosten.

Wat houdt een taxatie-opdracht in?

Een opdracht tot taxatie is een opdracht tot het geven van een waarde-oordeel van een pand en het uitbrengen van een eenvoudig rapport daaromtrent. Een opdracht tot taxatie houdt geen opdracht tot het verrichten van een bouwtechnische keuring in.

Is het model koopovereenkomst voor iedereen beschikbaar?

De model koopovereenkomsten stelt de NVM alleen beschikbaar aan haar leden. Wel kunt u een model koopovereenkomst opvragen bij Vereniging Eigen Huis.

Begrippen verklaard

Bankgarantie

Een garantie van een Nederlandse bank dat de koper zijn verplichtingen uit de koopakte zal nakomen voor het bedrag dat genoemd is.

Bedenktijd

Na het sluiten van de koopovereenkomst heeft de koper een wettelijke bedenktijd van drie dagen. De bedenktijd gaat in nadat de koper en de verkoper de koopakte hebben ondertekend en de koper (een kopie van) de akte heeft ontvangen.

Beroepsaansprakelijkheidsverzekering

Een verzekering die NVM-makelaars hebben afgesloten ten behoeve van de aansprakelijkheid voor vermogensschade bij derden die rechtstreeks voortvloeit uit fouten die begaan worden bij de uitoefening van hun beroep.

Bestemmingsplan

Een door de gemeenteraad vastgesteld inrichtingsprogramma voor een bepaald gebied. Hierin staat onder andere welke bestemming een bepaald perceel heeft en eventueel hoe bepaalde grond en de opstallen die erop staan moeten worden gebruikt. Het bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een plankaart, bebouwingsvoorschriften en een toelichting. Op de plankaart kan een koper bekijken welke bestemming een perceel heeft. In de bebouwingsvoorschriften staan bouwmogelijkheden en bestemmingen in dat gebied aangegeven en verder omschreven, bijvoorbeeld goothoogten, inhoud van bouwwerken, rooilijnen, bebouwingsintensiteit, enzovoort. Een handige website waar de meeste bestemmingsplannen te raadplegen zijn, is www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bod

Het bedrag dat door een partij wordt geboden op een pand. Dit kan gekoppeld zijn aan: ontbindende voorwaarden, een opleveringsdatum en eventuele over te nemen roerende zaken.

Certificering

Iedereen mag zich makelaar noemen, maar alleen als aan bepaalde vakbekwaamheidseisen is voldaan, kan een makelaar zich officieel door KEMA laten certificeren. Alleen VastgoedCert gecertificeerde makelaars kunnen lid worden van de NVM vakgroep 'WONEN'.

Courtage

De vergoeding voor de diensten die een makelaar van de NVM u verleent. De hoogte van de courtage spreekt u af met uw NVM-makelaar bij de opdrachtverstrekking. Indien u als particuliere opdrachtgever (consument) een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten inclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn, tenzij uitdrukkelijk anders is overeengekomen. Indien u als professionele opdrachtgever een opdracht verstrekt aan uw makelaar geldt dat het overeengekomen honorarium en de bijkomende kosten exclusief wettelijk verschuldigde omzetbelasting (BTW) zijn.

Erfpacht

Het recht om de onroerende zaak van iemand anders (bijvoorbeeld de gemeente) te gebruiken tegen betaling van een canon (een vast bedrag per maand of jaar).

Eigenwoningforfait

Het bedrag dat u als eigenaar van een woning in uw belastingaangifte bij uw inkomen moet optellen (een vast percentage van de WOZ-waarde).

Funda

De internetsite (www.funda.nl) waarop de woningen staan die door NVM-makelaars worden verkocht.

Hypotheekakte

In dit document staan alle afspraken over de hypotheek tussen de koper en de financieringsinstelling. Het wordt uiteindelijk door de notaris aangeboden aan het Kadaster en in een speciaal daarvoor bestemd register ingeschreven.

Kadaster

Een instantie die openbare registers beheert. Het Kadaster geeft onder andere informatie over: het grondoppervlak, of er een bevel tot bodemsanering is, of een pand op de monumentenlijst staat, wie de eigenaar is en welk kadastraal nummer het heeft.

Koopakte

In dit document worden de afspraken vastgelegd die verkoper en koper hebben gemaakt over de koop.

Kosten koper

Hieronder worden de volgende kosten verstaan:

- Overdrachtsbelasting (in de meeste gevallen 2%)
- Notariskosten voor de opmaak van de akte van levering
- Kadasterkosten voor inschrijving akte van levering

Makelaarskosten en hypotheekkosten vallen hier niet onder.

Levering

De levering is opgesplitst in twee delen. Bij de juridische levering wordt het perceel op naam van de koper gezet (door het tekenen van de akte van levering bij de notaris). De feitelijke levering vindt plaats bij het overdragen van de sleutels.

Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Een waarborgfonds dat borg staat wanneer de geldlener de rente en aflossing van zijn hypothecaire geldlening niet meer betaalt. U kunt een hypothecaire geldlening afsluiten met Nationale Hypotheek Garantie. Dit scheelt u in het rentepercentage en de hoogte van het hypotheekbedrag. Voor het krijgen van een financiering met NHG is een koopsomgrens vastgesteld. Boven deze koopsom kunt u geen financiering met NHG verkrijgen. Kijk voor meer informatie op www.nhg.nl.

NVM-beëdiging

Om lid te worden van de NVM moeten makelaars, nadat hun vakbekwaamheid is vastgesteld, een eed of belofte afleggen bij de NVM. Bij het afleggen van deze eed beloven zij hun vak eerlijk, betrouwbaar en onafhankelijk uit te oefenen.

NVM Erecode

Gedragsregels die door de NVM voor haar leden zijn opgesteld. De NVM Erecode is het uitgangspunt voor het werken in de praktijk van alledag. NVM-leden worden getoetst op naleving van de NVM Erecode.

Ontbindende voorwaarden

Voorwaarden die in de koopovereenkomst kunnen worden opgenomen. Indien een voorwaarde in vervulling gaat, kan de overeenkomst (meestal kosteloos) worden ontbonden. Een ontbindende voorwaarde kan onder meer betrekking hebben op de financiering, het verkrijgen van een verblijfsvergunning, het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie of de uitkomst van een bouwkundig advies.

Optie

Het begrip 'optie' wordt op twee manieren gebruikt:

- In juridische zin geeft een optie een partij (in dit geval de koper) de keuze om door een eenzijdige verklaring een koopovereenkomst met een andere partij (de verkoper) te sluiten. Beide partijen zijn het dan eens over de voorwaarden van de koop, maar de koper krijgt bijvoorbeeld nog een week bedenktijd. Bij de aankoop van een nieuwbouwwoning is zo'n optie gebruikelijk. Bij de aankoop van een bestaande woning niet.
- Bij de aankoop van een bestaande woning wordt het begrip 'optie' eigenlijk ten onrechte gebruikt. 'Optie' heeft dan de betekenis van bepaalde afspraken die een verkopende NVM-makelaar maakt met een geïnteresseerde koper tijdens het onderhandelingsproces. Bijvoorbeeld de toezegging dat de koper een paar dagen bedenktijd krijgt voor het uitbrengen van een bod. De koper kan deze tijd gebruiken om beter inzicht te krijgen in zijn financiering of de gebruiksmogelijkheden van de woning.

Onder bod zijn

De toezegging van de verkopende makelaar aan eenieder om geen transacties met andere geïnteresseerden te zullen bevorderen. Bezichtigingen door andere geïnteresseerden blijven wel mogelijk.

Overdrachtsbelasting

Een belasting die wordt geheven ten laste van de koper van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een huis). Momenteel bedraagt deze 2% van de waarde van de verkochte woning.

Recht van overpad

Het recht (erfdienstbaarheid) dat de eigenaar van een stuk grond heeft om over de grond van een ander te gaan. De ander heeft de plicht dit toe te staan en het pad in stand te houden. Dit recht hangt aan een onroerende zaak en blijft bij de verkoop in stand.

Roerende goederen

Dit zijn zaken die niet aan de onroerende zaak zijn verbonden en die de koper mogelijk kan overnemen van de verkoper, al dan niet tegen een vergoeding.

Taxatie

Het uitbrengen van een waardeoordeel over bijvoorbeeld een pand door een daartoe bevoegd persoon, zoals uw NVM-makelaar. Bijvoorbeeld bij verkoop of verbouwing van een woning, voor de aanvraag van een hypotheek of in het kader van de Wet Waardering Onroerende Zaken.

Transport

De juridische eigendomsoverdracht bij de notaris.

Vereniging van Eigenaars

De vereniging van alle mede-eigenaren van een appartementengebouw. Hiervan bent u volgens de wet automatisch lid als u eigenaar bent van een appartementsrecht in het gebouw. De VvE behartigt de gemeenschappelijke belangen in en rond het appartementencomplex. In de splitsingsakte is aangegeven welk aandeel u als eigenaar hebt in het gehele gebouw.

Vrij op naam (v.o.n.)

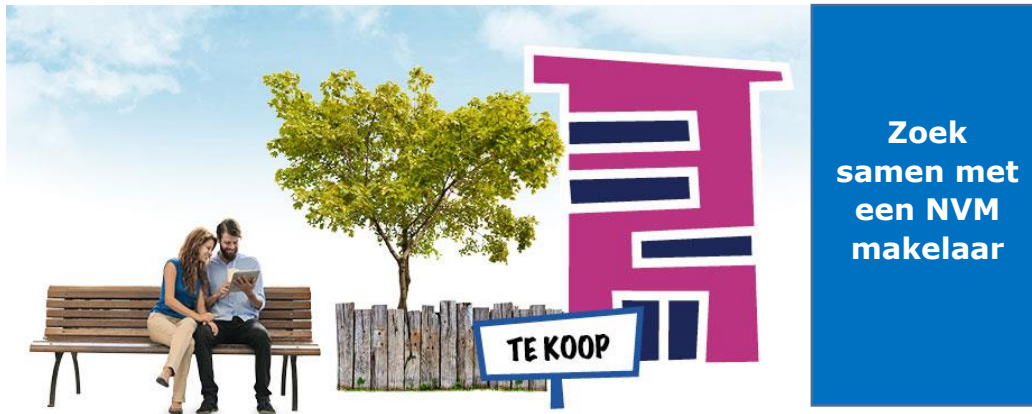
Dit houdt in dat er voor de koper geen bijkomende kosten zijn om de woning op zijn naam te krijgen. Eventuele hypotheekkosten en de kosten van een aankoopmakelaar blijven wel voor rekening van de koper.

Waarborgsom

Een bedrag dat gestort wordt door de koper (meestal bij de notaris) als zekerheid dat hij aan zijn betalingsverplichtingen zal voldoen.

Zoekopdracht

Een opdracht tot het begeleiden bij het zoeken en kopen van een huis. Hiervoor mag de makelaar een courtage rekenen. Welke diensten in deze opdracht zijn inbegrepen, hangt af van wat de makelaar en de opdrachtgever met elkaar afspreken.



Aankoopmakelaar

Wat bespaar ik als ik een huis koop met behulp van een eigen aankoopmakelaar?

Door deskundigheid, ervaring en marktkennis bespaart een aankoopmakelaar voor u duizenden euro's, tijd en problemen. De kosten van een eigen makelaar verdient u terug in:

- een lagere koopprijs dan uzelf zou kunnen realiseren
- inzicht in de waarde van de woning
- essentiële informatie over de woning, zoals: verborgen gebreken, erfdienstbaarheden, vereniging van eigenaars, bouwkundige staat (moet er wel of niet bouwkundig worden gekeurd, onder welke voorwaarden en met welke omschrijving), bestemmingsplan e.d.
- het op het juiste moment in de onderhandelingen naar voren brengen van de voorwaarden van de koop, overname roerende zaken, transportdatum etc.
- tijdwinst door deskundige afwikkeling van alle zaken

Kan ik een makelaar inschakelen alleen voor de onderhandeling?

In overleg met uw aankoopmakelaar zal dit zeker tot de mogelijkheden behoren. Op het moment dat u uw droomhuis hebt gevonden, zal uw makelaar de woning gaan opnemen en u informeren en adviseren over de belangrijke aspecten. Vanaf dat moment kan uw makelaar het aankooptraject oppakken en begeleiden.

Wanneer moet ik mijn aankoopmakelaar betalen?

In de meeste gevallen brengt de aankoopmakelaar zijn courtage pas in rekening als er een koopovereenkomst is gesloten. Als er uiteindelijk geen koopovereenkomst wordt gesloten, rekent u in principe niets af. Overleg als u een aankoopmakelaar inschakelt over het tijdstip van betaling. De meeste makelaars zullen met u afrekenen op de datum dat u eigenaar van de woning wordt. Werkelijk gemaakte kosten (bijvoorbeeld van een bouwkundige keuring) worden uiteraard wel in rekening gebracht.

Kan ik de kosten van mijn aankoopmakelaar meefinancieren?

Ja, dat is mogelijk. (Deze kosten zijn echter niet aftrekbaar). De hoogte van het te verstrekken hypotheekbedrag dient uiteraard wel toereikend te zijn.

Kan mijn aankoopmakelaar taxeren voor de financiering van mijn woning?

Nee, de taxatie voor de financiering dient te geschieden door een makelaar/taxateur die onafhankelijk is, dus een makelaar die niet betrokken is geweest bij de aan- of verkoop van de woning. U kunt natuurlijk wel uw aankoopmakelaar vragen om een taxatie te regelen.

Kan ik met een aankoopmakelaar een huis kopen bij een niet NVM-makelaar?

Ja, dat kan. Bij iedere woning die te koop wordt aangeboden, kan een NVM-aankoopmakelaar voor u bemiddelen. Het maakt dus niet uit of de verkopende makelaar wel of geen NVM-lid is.

Als er een verkoopmakelaar is, heb ik dan toch een aankoopmakelaar nodig?

De makelaar die de woning in de verkoop heeft, behartigt de belangen van de verkoper. Hij of zij mag u dus niet helpen bij het te volgen onderhandelingstraject. U doet er goed aan om zelf een aankoopmakelaar in te schakelen. Uw aankoopmakelaar is een deskundige, heeft kennis van de plaatselijke markt en het belangrijkste: hij behartigt uw belangen. Ondanks de informatieplicht van de verkopende partij, heeft de koper ook een onderzoeksplicht. Uw aankoopmakelaar kan u daar nader over informeren. Op de dag van de overdracht (transport bij de notaris) zal uw aankoopmakelaar regelen dat u samen met hem of haar uw nieuwe huis kunt inspecteren. Is deze inspectie niet in orde dan zal uw aankoopmakelaar actie ondernemen voordat de akte wordt getekend bij de notaris. Meestal worden tijdens deze inspectie ook de meterstanden voor gas, licht en water opgenomen.

Zijn er problemen nadat u de sleutel van uw nieuwe huis heeft ontvangen, dan kunt u altijd terecht bij uw aankoopmakelaar. Indien nodig zal hij of zij contact opnemen met de verkoper (via de verkopende makelaar) en de problemen voor u trachten op te lossen.

Kan ik een eerste bezichtiging alleen doen?

Ja, dat kan. De eerste indruk is belangrijk. Als het huis u bevalt, belt u met een NVM aankoopmakelaar om een afspraak te maken voor een tweede bezichtiging. Uw aankoopmakelaar bezichtigt het pand dan samen met u en met de verkopende makelaar. Vervolgens bespreekt uw aankoopmakelaar alles met betrekking tot het pand met u en bepaalt u samen het te volgen traject.

Kan een aankoopmakelaar ook mijn hypotheek verzorgen?

Uw aankoopmakelaar is (meestal) geen hypotheekadviseur, maar kan, indien u dat wenst, wel een afspraak voor u maken bij een hypotheekadviseur.



Waar moet ik bij aankoop op letten?

TE KOOP

**U heeft o.a. een onderzoeksplicht.
Een NVM-aankoopmakelaar helpt u daarbij.**



Woonwensen formulier

Koopwoning

Hoe kunnen wij u aan schrijven?

De heer

Mevrouw

De heer en mevrouw

Overig

Voorletters*

Achternaam*

Straatnaam*

Huisnummer en toevoeging*

Postcode*

Woonplaats*

Telefoonnummer

Mobiel

E-mailadres*

Welke situatie is voor u van toepassing?

Ik huur

Ik ben thuiswonend

Woning staat te koop

Anders, namelijk:

Ik moet nog starten met de verkoop

Woning is verkocht

Woning is verkocht onder voorbehoud

Prijs van

Prijs tot

€

€

Welke plaats(en) wilt u graag wonen?

Elburg

Oldebroek

Anders, namelijk:

't Harde

Oosterwolde

Doornspijk

't Loo

Hoge Enk

* Verplicht

Woonwensen formulier

Koopwoning

Wat voor soort woning zoekt u?

Eengezinswoning

Woonboerderij

Anders, namelijk:

Appartement

Bungalow

Seniorenwoning

Woon-/werkobject

Bouwkavel

Wat voor type woning zoekt u?

Vrijstaand

Tussenwoning

Anders, namelijk:

Hoekwoning

Twee-onder-een-kapwoning

Wat zijn uw woonwensen?

Landelijk gelegen

Slaap-/badkamer op bagane grond

Garage

Mag kluswoning zijn

Aantal slaapkamers

Vanaf bouwjaar

Voorkeur zonligging

Minimale perceeloppervlakte

Minimale woonoppervlakte

m²

Aanvullende wensen

Vastgoedbeheer

Uw vastgoed heeft dagelijks zorg nodig en de NVM makelaar kan daarbij veel voor u betekenen. Hij is uitstekend opgeleid en heeft een uitgebreide database vol relevante marktgegevens tot zijn beschikking. Van het klachtenmanagement tot het maken van een onderhoudsplan en van de facturering tot de volledige administratie, kan de NVM makelaar u ook op dit gebied helemaal ontzorgen.



Een nieuwe woning en de financiering en verzekeringen

Van Der Linde Makelaardij is zelf niet actief betrokken bij de dienstverlening rondom hypotheek en verzekeringen. Dat is een bewuste keuze.

Als onafhankelijk adviseur, betrokken bij de verkoop, aankoop of taxaties van woningen is het uiteraard wel van essentieel belang om alles af te weten van de fiscale consequenties en die van financieringen en verzekeringen met betrekking tot onroerend goed. Er is echter een verschil tussen het op de hoogte zijn met deze materie en het zijn van een bemiddelaar van deze zaken.

Cliënten doen er daarom goed aan om, voor dat zij een huis willen kopen en/of verkopen, zich uitgebreid te laten informeren bij een onafhankelijke dienstverlener. Dat kan een hypotheek- of assurantiebemiddelaar zijn, bij voorkeur aangesloten als erkend adviseur. Maar dat kan ook zijn bij een gespecialiseerde adviseur van een bank. Wij onderhouden goede contacten met een aantal gerenommeerde en betrouwbare adviesbureaus en verwijzen u graag door naar één van deze gespecialiseerde adviseurs of erkend hypotheekadviseurs. Vraag gerust naar meer informatie hierover.

Bel voor meer informatie 0525-686063.

Over Van Der Linde Makelaardij

"Gewoon dichtbij" is de slogan die past bij ons kantoor. Wij willen een laagdrempelig makelaarskantoor zijn waar u binnen kunt lopen als u vragen heeft, waar de makelaar bereikbaar is als u hem nodig heeft en waarbij de binnendienst weet wie u bent.

Vanuit onze vestiging in Elburg willen wij op een eigentijdse, laagdrempelige, persoonlijke en betrokken wijze diensten verlenen bij het aankopen, verkopen, huren, verhuren en taxeren van onroerende zaken. Wij willen een makelaarskantoor zijn waar u altijd binnen kunt wandelen voor vragen of advies. U bent hartelijk welkom!



Klokbekerweg 18, 8081 LJ Elburg

Het werkgebied van Van Der Linde Makelaardij ligt op de rand van de Noord-Oost Veluwe en in een deel van Flevoland. Wij zijn werkzaam in een globale straal van circa 20 kilometer rondom Elburg. Deze regio kennen wij op ons duimpje. Wij hebben een groot netwerk waar wij bij onze werkzaamheden nuttig gebruik van maken.

Of u nu uw woning wilt verkopen, behoefte heeft aan professionele begeleiding bij het kopen van een woning, uw winkel wilt verhuren, een beleggingspand wil kopen of verkopen, Van Der Linde Makelaardij zal u hierbij optimaal van dienst zijn. U staat bij ons centraal en wordt op een persoonlijke en betrokken wijze geholpen. Bovendien kunt u rekenen op de expertise van onze beëdigde en gecertificeerde NVM-makelaar/taxateur. Graag tot ziens bij u thuis of bij ons op kantoor!

Met vriendelijke groet,

Edwin van der Linde

T:
0525 - 68 60 63

E:
info@vdlindemakelaardij.nl

Klokbekerweg 18
8081 LJ Elburg

Centrumplein 66
8084 AZ 't Harde