





ONTWERP

Ruimtelijke visie Werklocatie Broeklanden III

Gemeente Oldebroek | januari 2026

BURO SRO

Gemeente Oldebroek

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1. Inleiding 3

2. Beleidsanalyse 4

2.1 Inleiding 4
2.2 Nationaal beleid 4
2.3 Provinciaal beleid 4
2.4 Regionaal beleid 5
2.5 Gemeentelijk beleid 6
2.6 Conclusie beleidsanalyse 9

3. Analyse & uitgangspunten 10

3.1 Historische analyse plangebied 10
3.2 Ruimtelijke analyse plangebied 12
3.3 Programmatische uitgangspunten 13
3.4 Ruimtelijke uitgangspunten 14

4. Ruimtelijk ontwerp 15

4.1 Visiekaart 15
4.2 Thema groen en water 16
4.3 Thema natuur 18
4.4 Thema bedrijven 20
4.5 Thema verkeer en openbare ruimte 22

5. Participatie 24

6. Plan-mer-beoordeling en onderzoeken 25

6.1 Resultaat plan-mer-beoordeling 25
6.2 Milieuonderzoeken 26

Bijlagen 27

I Archeologisch adviesdocument 27
II Geluidsonderzoek 27
III Gezondheidskundig advies 28
IV Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem 28
V Quickscan Flora & Fauna 29
VI Advies weidevogelgrasland 30
VII Quickscan waterhuishouding 31
VIII Stikstofrapportage 32
IX Verkeersonderzoek 32
X VNOG advies 33

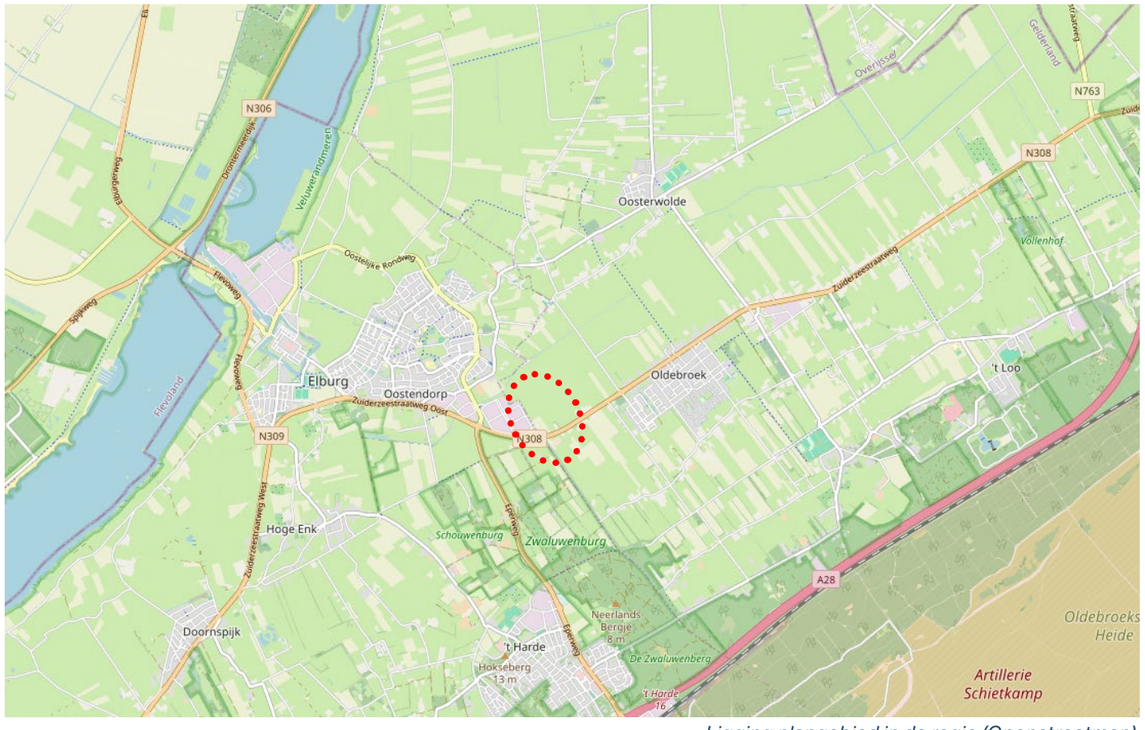
BURO SRO

1. Inleiding

Door de groeiende vraag in de regio naar geschikte werklocaties en de ambitie van de gemeente Oldebroek om actief grondbeleid te voeren is er op 20 april 2023 een voorkeursrecht op basis de Wet Voorkeursrecht Gemeenten (WvG) gevestigd op het plangebied Broeklanden III (circa 11 hectare). Vervolgens is er een haalbaarheidsstudie uitgevoerd op basis van ruimtelijke kwaliteit, ontwerp en financiën. Deze studie geeft de eerste aanzet voor de uitwerking van een visie op de toekomst van het gebied Broeklanden III. Deze visie schetst het toekomstbeeld, de ambitie en een perspectief voor de invulling van het gebied met werklocaties.

Om te kijken hoe er op deze plek een duurzame, aantrekkelijke werklocatie gerealiseerd kan worden, is een verdere uitwerking nodig. In lijn met de mogelijkheden van de Omgevingswet is er een programma opgesteld. Het Omgevingsprogramma is één van de kerninstrumenten en betreft een vrijwillig programma als bedoeld onder de Omgevingswet. Vaststelling van het Omgevingsprogramma is een bevoegdheid van het college van Burgemeester en wethouders.

Deze ruimtelijke visie Broeklanden III gaat in op de fysieke, economisch en maatschappelijk gewenste ontwikkelingen van het plangebied op hoofdlijnen. Het bevat een analyse van de huidige situatie, geeft inzicht in de opgaven van het gebied en geeft op hoofdlijnen richting aan een gewenste situatie in de toekomst. Deze ruimtelijke visie vormt, als bijlage bij het Omgevingsprogramma, een eerste stap naar de ontwikkeling van de locatie. Het Omgevingsprogramma moet in de toekomstige periode van drie jaar worden uitgewerkt naar het Omgevingsplan.



Ligging plangebied in de regio (Openstreetmap)

Broeklanden III ligt in de gemeente Oldebroek, direct ten oosten van de bestaande bedrijventerreinen Broeklanden I en II (beide volledig gelegen in de gemeente Elburg). Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de Zuiderzeestraatweg, aan de oost- en noordzijde door agrarische percelen en aan de westzijde door Broeklanden II. Op dit moment bestaat het plangebied uit agrarische percelen en verschillende kleine watergangen.



Luchtfoto plangebied met rood aangegeven

2. Beleidsanalyse

2.1 Inleiding

De overheid beschikt over diverse beleidskaders en -instrumenten die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving. Een deel van deze kaders/beleidsinstrumenten heeft in meer of mindere mate een relatie met het gebied Broeklanden III. Dit programma vervangt deze beleidskaders en richtlijnen niet maar dient in samenhang hiermee gezien te worden.
In dit hoofdstuk wordt het initiatief getoetst aan beleid en regelgeving. Er wordt ingegaan op geldend beleid en regelgeving op Rijks-, provinciaal-, regionaal en gemeentelijk niveau. Vervolgens wordt het beoogde initiatief daaraan getoetst in de conclusie. In dit hoofdstuk wordt alleen ingegaan op relevant beleid wat van toepassing is voor de ontwikkeling van een werklocatie op de locatie Broeklanden III.

2.2 Nationaal beleid

Nationale Omgevingsvisie (september 2020)
De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige duurzame leefomgeving. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van circa 1 miljoen nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. De NOVI geeft richting door strategische keuzes te maken. Ook maakt de NOVI ruimte voor maatwerk in de regio en een gebiedsgerichte aanpak. Vier prioriteiten staan centraal:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer sturing en richting vanuit het Rijk. De opgaven rond wonen, klimaat, energie, circulaire economie, verkeer en vervoer en landbouw zijn zo groot en ingewikkeld dat meer sturing vanuit het Rijk gevraagd wordt. Bijvoorbeeld bij ontwikkellocaties voor woningbouw in stedelijk netwerk Nederland, door het sturen op clustering van logistieke functies en door functies beter af te stemmen op natuur en landschap. Zo kan het Rijk samen met andere partijen gebiedsgericht tot juiste keuzes en een integrale aanpak komen. Behoud van omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal
- Afwentelen wordt voorkomen.

Daarbij zijn de belangrijkste inhoudelijke keuzes:

- Een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) worden ingepast;
- De transitie van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie is er oog voor omgevingskwaliteit;
- De transitie naar een circulaire economie met behoud van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- De ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee wordt gestuurd op de verstedelijking in samenhang met bereikbaarheid en wordt het potentieel van heel Nederland benut. Woningbouw wordt versneld met oog voor omgevingskwaliteit;
- Concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en daarmee behoud van openheid van het landschap;
- Op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met natuur en landschap en werken aan de omslag naar de kringlooplandbouw.

Concluderend staat de NOVI de ontwikkeling van Broeklanden III niet in de weg, mits in de verdere planuitwerking zorgvuldig wordt omgegaan met de genoemde aandachtspunten. Bij het opstellen van het Omgevingsplan wordt hier opnieuw aan getoetst.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvise provincie Gelderland (december 2018)
De omgevingsvisie Gaaf Gelderland schetst de ruimtelijke koers voor de provincie en zet in op een gezonde, veilige en schone en welvarende leefomgeving. Met behulp van meerdere ambities wordt hier richting aan gegeven. Voor het buitengebied ligt de nadruk op beschermen en versterken van groene ecologische verbindingszones, hierbij wordt gestreefd naar robuuste verbindingszones. Gebieden die rijk zijn aan vogels worden beschermd. Nieuwe ontwikkelingen worden hier met terughoudendheid benaderd en moeten passen binnen de structuur en identiteit van het landschap. Daarbij wordt gestreefd naar combinaties van functies, klimaatadaptieve oplossingen en ruimtelijke kwaliteit, met expliciete aandacht voor duurzaam bodem- en watergebruik. Versnippering van het landschap of grootschalige verstedelijking wordt zoveel mogelijk voorkomen. Verder richt het beleid zich op behoud van de basiskwaliteit van landschappen in Gelderland.

Voor werklocaties en bedrijventerreinen is in de visie vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen vooral gericht moeten zijn op het versterken van de regionale economie, passend bij de schaal en behoeften van het gebied. Daarbij ligt de focus op het concentreren van economische activiteiten en herstructurering van bestaande terreinen, duurzame inrichting en een zorgvuldig afgestemde programmering. Uitbreiding buiten bestaand stedelijk gebied is slechts mogelijk als dit ruimtelijk en landschappelijk verantwoord is, en voorziet in een lokale of regionale behoefte. Voor een initiatief als Broeklanden III betekent dit dat de ontwikkeling kleinschalig, landschappelijk goed ingepast en afgestemd op de lokale vraag moet zijn om binnen de beleidslijn van de provincie te passen.

Omgevingsverordening provincie Gelderland (april 2025)
Het plangebied ligt binnen meerdere aanduidingen uit de Provinciale Omgevingsverordening Gelderland die richting geven aan de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. In deze paragraaf worden aanduidingen beschreven die locatiespecifiek van belang zijn. Het gebied maakt deel uit van het Nationaal Landschap, wat betekent dat nieuwe ontwikkelingen zorgvuldig moeten worden ingepast en de karakteristieke kwaliteiten van het landschap – zoals openheid, verkavelingsstructuur en cultuurhistorie – behouden of versterkt moeten worden. Ook valt het gebied binnen de Gelderse streek Randmeerkust, waarin het aansluiten op de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen centraal staat. Uitgangspunt is dat alle ruimtelijke ontwikkelingen bijdragen aan de versterking van de kernkwaliteiten. De aanwezigheid van een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied vraagt om terughoudendheid met functies die risico's opleveren voor de bodem of waterkwaliteit. Tot slot ligt het gebied in het weidevogelgebied, wat vraagt om zorgvuldigheid in de planvorming om verstoring of aantasting van deze natuurwaarden te voorkomen.

Voor de werklocatie Broeklanden III geldt dat bij de planvorming rekening moet worden gehouden met behoud van de kernkwaliteiten en ontwikkeldoelen van de regio Randmeerkust. Aan de regels van de aanduidingen (onder andere die van het weidevogelgebied) uit de Omgevingsverordening moet voldaan worden voordat een werklocatie ontwikkeld kan worden.

2.4 Regionaal beleid

Samenwerkingsagenda Kop van de Veluwe (oktober 2023)
De Samenwerkingsagenda Kop van de Veluwe 2024–2028 richt zich op gezamenlijke opgaven van de gemeenten in de regio, waaronder wonen, werken, landschap, duurzaamheid en bereikbaarheid. De gemeente Oldebroek maakt onder andere deel uit van de volgende gebiedsopgaven:

- Corridor Flevoland-Veluwe, hierin staat de ontwikkeling van de verkeersdoorstroming tussen 't Harde en Flevoland, Elburg en Oldebroek centraal.
- Kop van de Kop, hierin staat de verstedelijkingsstrategie van de regio Zwolle centraal met daarin een vraag naar woningen, werkgelegenheid en recreatie.

Voor werklocaties is het uitgangspunt een zorgvuldig afgestemd regionaal aanbod dat ruimte biedt aan lokale bedrijvigheid, met oog voor herstructurering, verduurzaming en landschappelijke inpassing. Maar ook nieuwe locaties zijn nodig. Er wordt gestreefd naar versterking van de regionale economie door het bieden van passende vestigingsmogelijkheden, met behoud van de kwaliteit van de leefomgeving. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan deze regionale koers op basis de bijdrage aan de leefbaarheid, landschappelijke kwaliteit en ruimtelijke samenhang.

Prognose werklocaties Gelderland (oktober 2023)
Het doel van de prognose werklocaties Gelderland is om een goed beeld - in een bandbreedte - te vormen van de verwachte ontwikkeling van de ruimtevraag naar werklocaties in de komende jaren. Dit op basis van verwachtingen over de economische en werkgelegenheidsontwikkelingen, locatievoorkeuren van bedrijven, ontwikkeling van ruimtegebruik bij bedrijven en de invloed van trends. De prognose wordt per regio beschreven, zo ook voor de regio Kop van de Veluwe.
De uitbreidingsvraag naar werklocaties in de regio Kop van de Veluwe in de periode 2023-2030 is 23-39 hectare. In de periode 2031-2040 is de vraag 17-47 hectare. De vraag is vertaald naar vier typen werkmilieus, zie ook onderstaand tabel 1. Er is een grote vraag naar een gemengd en regulier werklocatie (tot en met categorie 4) in de regio. De locatie Broeklanden III kan een bijdrage leveren aan de vraag naar bedrijventerreinen en het type werkmilieu en biedt een ruimte voor ondernemers in de lagere milieucategorieën.

RPW Kop van de Veluwe 2024-2028 (april 2024)
Na het vaststellen van het Regionale Programma Werklocaties in 2019 is door economische groei, toenemende vraag naar grotere kavels en schaarste in grote delen van Nederland de vraag naar bedrijventerreinen enorm gestegen. Er zijn nu zorgen over de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in alle segmenten: klein- en grootschalig, lokaal en regionaal. Dit wordt bevestigd in de prognose werklocaties Gelderland (vastgesteld in oktober 2023). Zeker op de lange termijn is in de regio de situatie van overaanbod omgeslagen naar een tekort. Naast de veranderde situatie in vraag en aanbod van bedrijventerreinen heeft de regio de ambitie om werk in de regio te bieden aan de groeiende bevolking, waarvoor deels extra werkgelegenheid nodig is. Samen met tal van andere factoren (onder andere ruimteschaarste, stikstof en netcongestie) beperkt het aantal locaties dat zich kwalificeert als geschikte en toekomstbestendige werklocatie. Er is behoefte aan een regionale lijn om antwoord te geven op deze grotere vraagstukken. In 2024 is het nieuwe Regionale Programma Werklocaties (lopend van 2024 tot 2028) vastgesteld, dat voorziet in deze grote vraagstukken. Het doel van gemeenten is om te streven naar een balans in vraag en aanbod van bedrijventerreinen (bestaand en nieuw) en te voorzien in de vraag naar ruimte voor nieuwvestiging en/of uitbreiding en/of verplaatsing. In de programmeringsafspraken wil de regio Kop van de Veluwe daarom werk maken van meerdere hoofdopgaven. Twee opgaven hebben betrekking op de ruimtevraag:

- Het zo goed mogelijk benutten van de bestaande en nieuwe bedrijventerreinen omdat ruimte uitermate schaars is.
- Het toevoegen van nieuwe locaties voor bedrijventerreinen gericht op die werkmilieus die de regio van belang vindt om zo te voorzien in de behoefte die de regio wil faciliteren.

Werkmilieu	2023 t/m 2030 (laag tot hoog)	2031 t/m 2040 (laag tot hoog)
Gemengd/interactie	2 tot 4	2 tot 7
Regulier	12 tot 20	8 tot 22
XXL-logistiek	5 tot 8	3 tot 7
Grootschalig HMC	4 tot 7	4 tot 11
Totaal	23 tot 39	17 tot 47

Uitbreidingsvraag naar werkmilieu bedrijventerreinen regio Kop van de Veluwe (PwG) Tabel 1

Gemeente	Indicatieve vraag*			Hard planaanbod	Indicatieve resterende behoefte
	Uitbreidingsvraag	Vervangingsvraag	Totaal		
Elburg	15	2	17	4,1	13
Hattem	6	9	16	7,6	8
Heerde	13	0	13	2,7	10
Nunspeet	31	8	39	7,1	32
Oldebroek	16	0	16	14,1	2
Regio Kop van de Veluwe	**81**	**20**	**101**	**35,6**	**65**

Uitbreidings- vraag en aanbod regio Kop van de Veluwe (RPW) Tabel 2

Werkmilieu		Omvang in netto hectare
Gemengd/interactie		11
Regulier		40
Grootschalig	XXL-logistiek	14
	Grootschalig HMC	17
	Totaal grootschalige werkmilieus	*31*
Totaal		**81**
Totaal excl. grootschalige werkmilieus		**50**

Tabel 3

Vanuit de hiervoor beschreven hoofdopgaven is een uitbreidingsvraag naar werklocaties vastgesteld. De eerdere uitbreidingsvraag uit de Prognose werklocaties Gelderland is vertaald naar de bevindingen in het nieuwe RPW. De totale ruimtevraag in de regio Kop van de Veluwe bestaat hiermee uit maximaal 101 hectare in de periode t/m 2040. Deze vraag is ook uitgesplitst per werkmilieu. Een gedeelte van dit aantal hectare is al ingevuld en Broeklanden III geeft invulling aan een deel van het resterende gedeelte.

Waterschapsverordening Vallei & Veluwe (december 2024)
De Waterschapsverordening van Waterschap Vallei en Veluwe stelt regels om waterveiligheid, waterkwaliteit en het functioneren van het watersysteem te waarborgen. Voor Broeklanden III, dat grenst aan watergangen, betekent dit dat maatregelen zoals verharding, grondverzet of beplanting mogelijk meldings- of vergunningplichtig zijn. Aandachtspunten zijn het behoud van waterbergend vermogen, de bereikbaarheid voor onderhoud en het voorkomen van negatieve effecten op waterkwaliteit of grondwaterstand. Een goede afstemming met het waterschap en een klimaatadaptieve inrichting zijn daarom essentieel bij de verdere uitwerking van het plan.

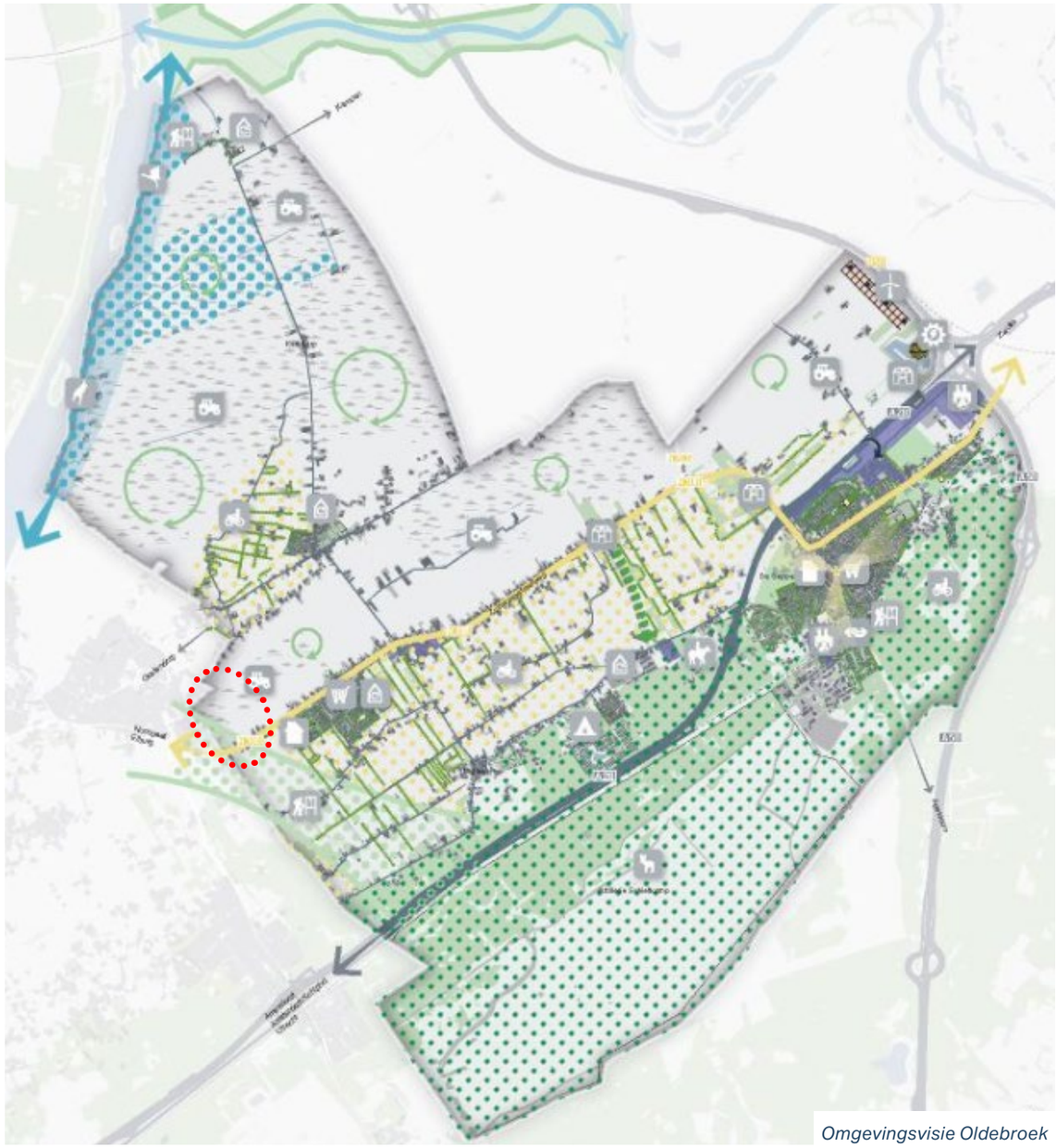
2.5 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Oldebroek
De gemeente Oldebroek heeft een Omgevingsvisie uit 2018 die nog onder de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro) is vastgesteld. Deze is nu (onder overgangsrecht) een onderdeel van de (tijdelijke) Omgevingsvisie Oldebroek. De tijdelijke Omgevingsvisie voorziet voor gebied Broeklanden III niet in een ontwikkeling naar een werklocatie, maar gaat uit van het huidige agrarische gebruik. Na vaststelling van het programma Broeklanden III is het programma een bouwsteen voor de actualisatie van de Omgevingsvisie Oldebroek in het jaar 2026/2027.

De omgevingsvisie Oldebroek geeft een koers voor de korte, middellange en lange termijn voor de gemeente, met inbreng vanuit de samenleving. De gemeente Oldebroek zet in op de volgende koers:
1. Rustige, groene woongemeente in een dynamische omgeving
2. Ieder dorp een aantrekkelijk hart, daar werken we samen aan
3. Oldebroek: een groen, sportief en compleet fiets-, wandelgebied
4. Werkgelegenheid is onmisbaar in een aantrekkelijke woongemeente
5. Goede bereikbaarheid is noodzakelijke basisvoorwaarde voor leefbaarheid en vitaliteit
6. Oldebroek klimaatneutraal

Voor de bedrijvigheid in het algemeen geldt dat er ruim baan word gegeven aan innovatief en creatief ondernemen. De ambitie is er om het aandeel vakmensen in de gemeente te vergroten. Hier is grote behoefte aan. Tegelijkertijd zien we dat we ook een aantrekkelijke woongemeente zijn voor hoger opgeleiden. Onze ambitie is erop gericht dat ook bedrijven waar hoger opgeleiden werken zich in Oldebroek gaan vestigen. Er wordt ingezet op kwaliteitsversterking van bestaande terreinen met een zo optimaal mogelijk ruimtegebruik. Lokaal georiënteerde, kleinschalige bedrijven willen we mogelijk maken bij/in de (eigen) kern.

Bovenstaande koersen zijn vertaald in een visiekaart. Locatiespecifiek valt de locatie van Broeklanden III in het agrarische gebied aan de rand van een groene wig tussen Elburg en de Veluwe. De omgevingsvisie heeft een belangrijke rol in het op gang brengen van investeringen die leiden tot kwaliteitsversterking en het dichterbij brengen van ambities. Voor ieder gebied spelen andere opgaven en kansen. Deze gebieden zijn uitgewerkt in IDee-kaarten, waarin per deelgebied het accent in de ontwikkelingsrichting en de aandachtspunten die gericht zijn op het versterken van de (ruimtelijke) kwaliteit in kaart gebracht worden.



Omgevingsvisie Oldebroek

De locatie Broeklanden III valt in twee deelgebieden, de kleinschalige gemengde overgangszone & de open polderlandschap en Drontermeerzone. Hiervoor zijn verschillende ontwikkelingsrichtingen en aandachtspunten voor de locaties benoemd. Het plangebied van de werklocatie Broeklanden III was bij het opstellen van deze visie nog niet als zodanig gelabeld en daarom nog als onderdeel van het buitengebied meegenomen. De IDee-kaarten geven dan ook geen input voor de inrichting van een werklocatie. De hiervoor benoemde uitgangspunten kunnen wel aanknopingspunten bieden voor het inrichten van de randen van Broeklanden III.

Zoekgebieden wonen en werken (februari 2023)
In juli 2020 is de Visie en Strategie Grondbeleid door de raad van de gemeente Oldebroek vastgesteld. De Visie en Strategie Grondbeleid is een uitwerking van het Nota Grondbeleid 2019-2022. In de Nota Grondbeleid staat welke rol en positie de gemeente inneemt in het kader van grondbeleid. Uit de nota blijkt dat de gemeente actief grondbeleid uitvoert als de ruimtelijke ontwikkeling een gemeentelijke ambitie vervult en daarbij onvoldoende of geen initiatief vanuit de markt is ontstaan. Uit de nota Grondbeleid blijkt nog niet voor welke ambities dit het geval is en in welke omvang.

Uit de visie en Strategie Grondbeleid volgt dat er voor bedrijventerreinen in 2020/2021 zoeklocaties in beeld gebracht moeten worden. Kleine lokale bedrijvigheid (in de kernen) heeft hierbij de aandacht. In 2021 is de verkenning naar nieuwe zoekgebieden voor wonen en werken opgesteld. De raad heeft uitgesproken in te zetten op actief grondbeleid. Het vestigen van een voorkeursrecht op deze zoekgebieden is daarvoor noodzakelijk.

In het bestuursakkoord 2022-2026 staat dat er de komende bestuursperiode in- en uitbreidingslocaties voor bedrijven worden vastgesteld. In Oldebroek zijn er weinig mogelijkheden voor bedrijven om zich te vestigen en/of uit te breiden. Aansluiten op het bestaande bedrijventerrein biedt kansen voor Oldebroek.

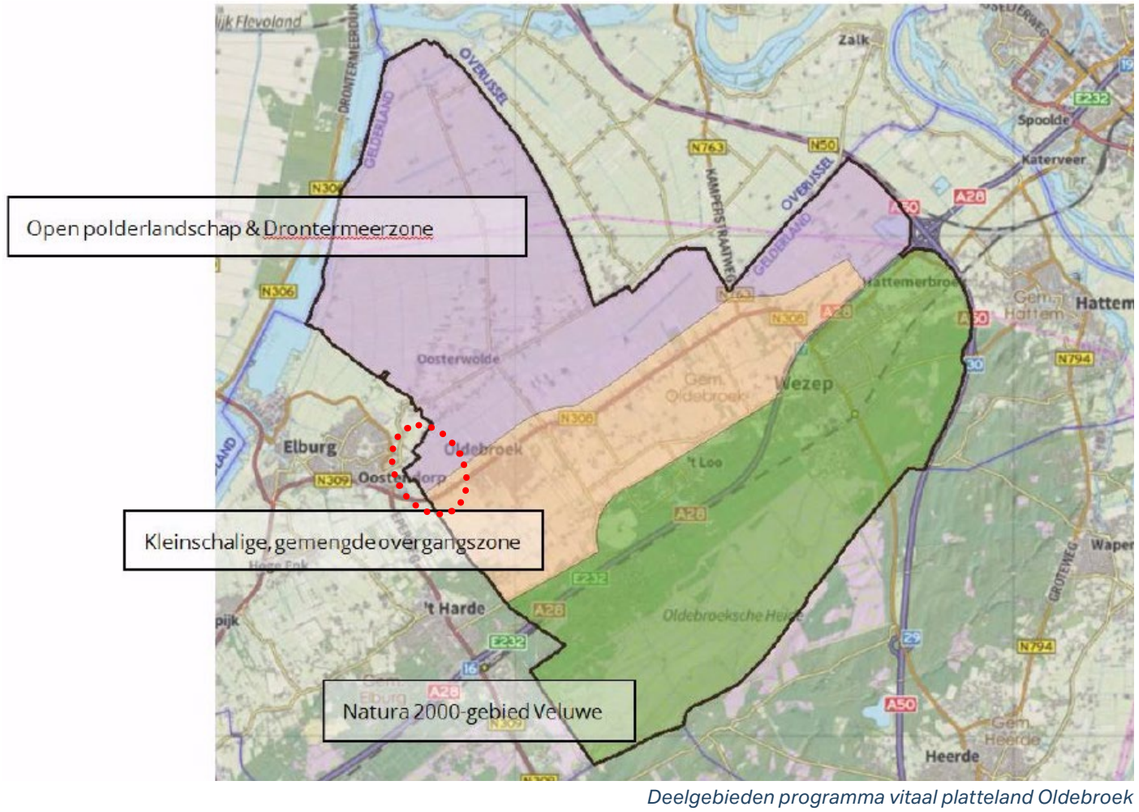
Het zoekgebied richt zich op de agrarische gronden rondom de boerderij Zuiderzeestraatweg 12, die in gebruik zijn als agrarische gronden. Dit is het plangebied voor Broeklanden III geworden waarvoor deze ruimtelijke visie is uitgewerkt.

Programma vitaal platteland Oldebroek (december 2024)
Het programma vitaal platteland Oldebroek geeft inzichtelijk hoe samen wordt gewerkt aan keuzes voor het buitengebied, op basis van het programma wordt duidelijk hoe de gemeente met initiatieven in het buitengebied wilt omgaan. Het projectgebied ligt voor een deel binnen de kleinschalige, gemengde overgangszone en voor een deel binnen het open polderlandschap & Drontermeerzone. Op basis van inventarisatie van beleid en gebiedspaspoorten is puntsgewijs een koers voor elk deelgebied opgesteld.

Voor de kleinschalige gemende overgangszone gelden onder andere de volgende uitgangspunten:
- Koesteren kleinschaligheid en authenticieit.
- Bebouwingsclusters en agrarisch landschap moeten een vloeiend geheel vormen.
- Ruimere mogelijkheden voor functieverandering. Via maatwerk en zorgvuldige landschappelijke inpassing ook transformatie naar kleinschalige bedrijven mogelijk.

Voor het open polderlandschap & Drontermeerzone gelden onder andere de volgende uitgangspunten:
- Behouden agrarisch karakter, andere functies alleen mogelijk als agrarische bedrijven niet beperkt worden hierdoor.

Het Programma vitaal platteland Oldebroek geeft inzichten over het buitengebied van de gemeente Oldebroek. Het plangebied van de werklocatie Broeklanden III was bij het opstellen van deze programma nog niet als zodanig gelabeld en daarom nog als onderdeel van het buitengebied meegenomen. Concreet bevat dit plan geen aanbevelingen voor een werklocatie als Broeklanden III. Mogelijk kan bij het uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp wel gekeken worden naar de landschappelijke aanbevelingen.



Deelgebieden programma vitaal platteland Oldebroek

Zoekzones landschappelijke versterking en groene wiggen (oktober 2010)
In de gemeente Oldebroek en Elburg zijn zoekzones voor zowel landschappelijke versterking als groene wiggen aangewezen. Het gebiedsplan vormt een langetermijnprogramma en dient als toetsingskader voor nieuwe initiatieven. Het zet in op het versterken van landschappelijke kwaliteiten en het realiseren van groene structuren binnen strategisch aangewezen zoekzones. Deze zones vormen aanknopingspunten voor het herstellen van landschapsstructuren, het verbeteren van de ruimtelijke beleving en het vergroten van de biodiversiteit. Centraal staat het ontwikkelen van groene dooradering, natuurlijke overgangen en open ruimten, afgestemd op het omliggende landschapstype. Nieuwe ontwikkelingen binnen deze zones worden beoordeeld op hun bijdrage aan landschappelijke versterking en dienen qua schaal, inpassing en inrichting aan te sluiten bij de aanwezige ruimtelijke structuur. Zo wordt gestuurd op een samenhangend, robuust en beleefbaar landschap.

De locatie ligt direct aan de Zuiderzeestraatweg, een structuurlijn met een herkenbaar landschappelijk profiel, maar maakt géén deel uit van de aangewezen zoekzones voor landschappelijke versterking of groene wiggen zoals opgenomen in het gebiedsplan. Hoewel het gebied dus buiten de formele zoekzones valt, is het van belang dat nieuwe ontwikkelingen langs deze weg aansluiten op de ruimtelijke structuur van de omgeving. De Zuiderzeestraatweg vormt immers een belangrijke landschappelijke en infrastructurele as in het buitengebied. Een passende inpassing, met aandacht voor groen, openheid en overgang naar omliggend landschap, sluit aan bij de algemene doelstellingen van het gebiedsplan om landschappelijke kwaliteiten in de regio te behouden en te versterken.

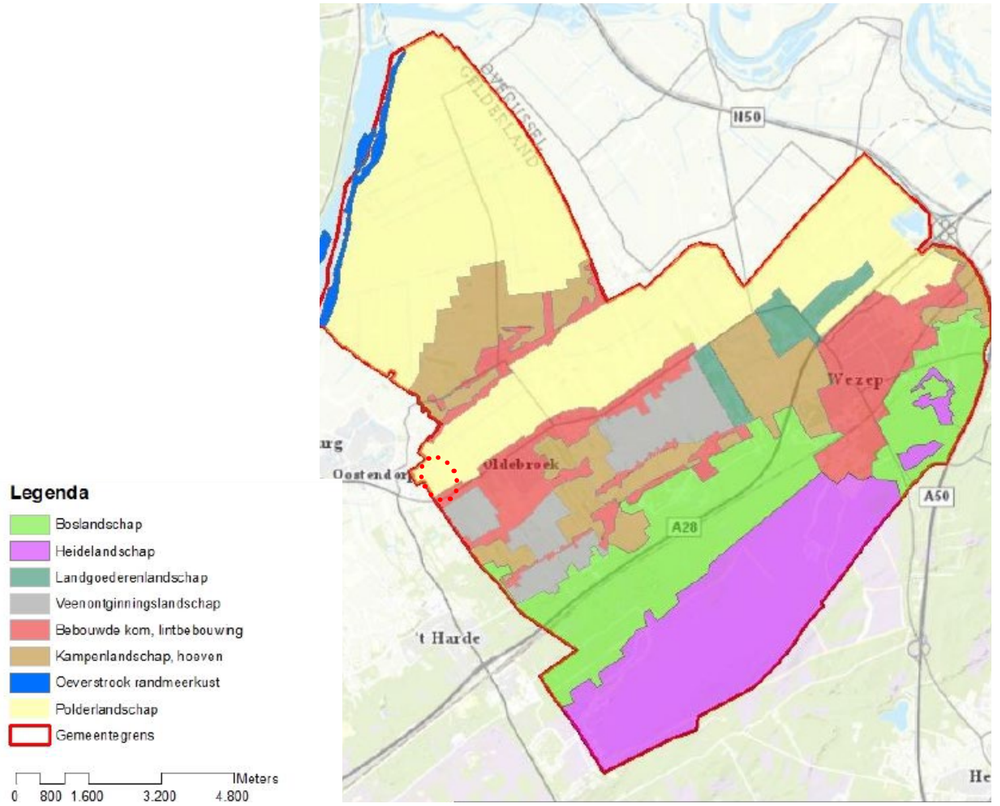


Uitwerking landschappelijk raamwerk gemeente Oldebroek

Soortenatlas (juni 2020)
De Soortenatlas geeft een inzicht van de huidige situatie van de biodiversiteit binnen de gemeente Oldebroek en geeft aan waar kansen liggen om de biodiversiteit te versterken. Kansen worden benoemd aan de hand van gidssoorten, de gidssoorten representeren een type leefgebied binnen de gemeente en zijn gekoppeld aan de landschapstypen. Het projectgebied ligt deels binnen de bebouwde kom/ lintbebouwing (met als gidssoort de putter, waterhoen en egel) en deels in het open polderlandschap (met als gidssoort de grutto en slobeend). Locatiespecifiek valt het projectgebied in het leefgebied van de grutto en de putter.

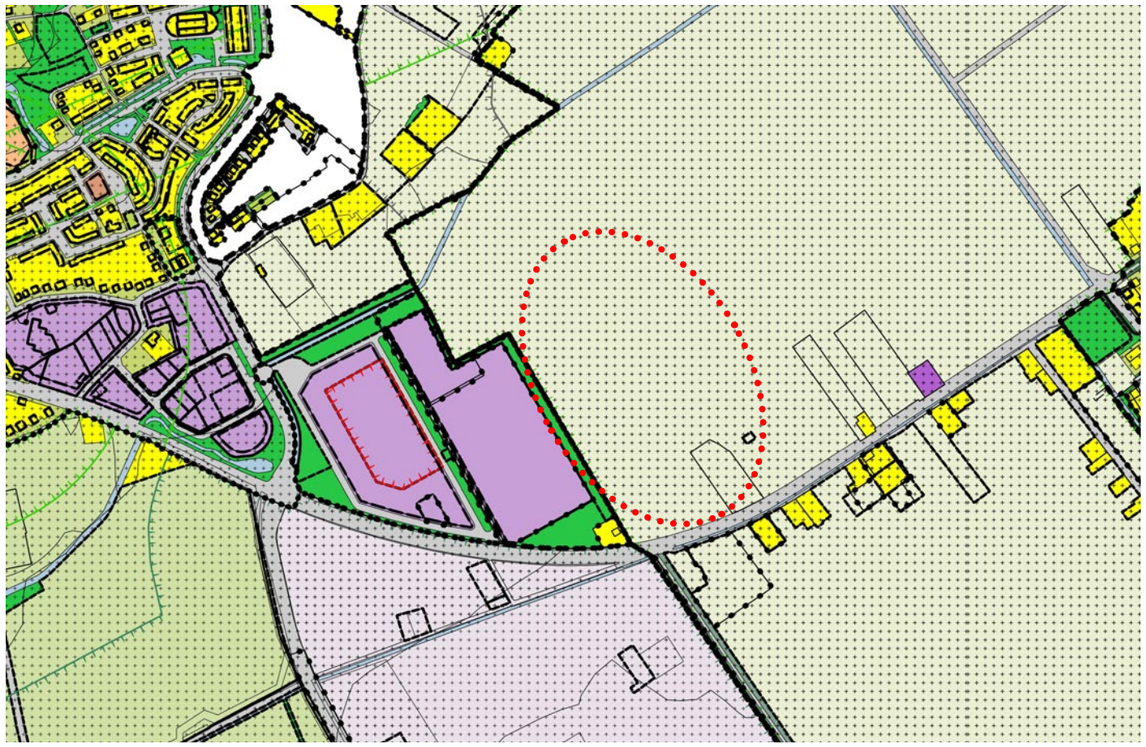
Het beleid uit de atlas vraagt om het behouden, vergroten, verbinden en versterken van het leefgebied van de gidssoorten. Maatregelen om de biodiversiteit te versterken in het landschap zijn onder meer het aanpassen van maaibeheer in wegbermen en slootkanten, realisatie van ondiepe plasdras gebieden en kruidenrijke stroken en het aanleggen van natuurvriendelijke oevers en kruidenrijke laagtes nabij watergangen. Binnen de kernen stimuleert de aanleg van waterelementen (plassen, poelen en beken) en het inzaaien van bloemrijk grasland de biodiversiteit.

Hoewel de Soortenatlas niets specifiek benoemt over bedrijventerreinen zijn dit maatregelen die toegepast kunnen worden bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp van Broeklanden III en daarmee de biodiversiteit van het projectgebied verbeteren en versterken.



Landschapstypes soortenatlas gemeente Oldebroek

Omgevingsplan Oldebroek
Voor het gebied geldt nu Omgevingsplan gemeente Oldebroek. Het Omgevingsplan Oldebroek, voormalige bestemmingsplan "Buitengebied 2007" maakt hier tijdelijk deel van uit. De toegelaten functies zijn hoofdzakelijk agrarisch.



Afbeelding bestemmingsregime plangebied

De voor 'Agrarisch - 1' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor:
- het agrarische gebruik;
- het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden, van de landschappelijke kernkwaliteiten, van de landschappelijke waarden en van de natuurlijke waarden van het waardevolle open polderlandschap met de waardevolle graslanden;
- het behoud van de openheid en van het verkavelingspatroon.

Daarnaast geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de te verwachten archeologische waarden.

Voor de volledig juridisch-planologische regeling wordt verwezen naar het Omgevingsplan Oldebroek.

Nadat het programma is vastgesteld, wordt een vervolg gegeven aan de uitwerking van de plannen door deze op te nemen in een wijziging van het Omgevingsplan voor het gebied Broeklanden III.

2.6 Conclusie beleidsanalyse

Op basis van de verschillende beleidsdocumenten blijkt dat voor een werklocatie als Broeklanden III in beginsel afgeweken kan worden van het Omgevingsplan, mits zorgvuldig ingepast in het landschap en afgestemd op de lokale en regionale context. De realisatie van werklocatie Broeklanden III vindt plaats binnen de kaders van het rijksbeleid. Provinciaal beleid geeft aan dat nieuwe bedrijventerreinen eventueel mogelijk zijn als dit ruimtelijk en landschappelijk verantwoord is en voorziet in de lokale en regionale behoefte. Hierbij moet voldaan worden aan de regels die horen bij de aanduidingen uit de Omgevingsverordening Gelderland.
Uit het Regionaal Programma Werklocaties volgt dat er een grote vraag is naar een lokale werklocatie en dat er dus sprake is van de behoefte. De omgevingsvisie van de gemeente Oldebroek geeft niet aan dat er een werklocatie beoogd is op de locatie van Broeklanden III, maar uit de afweging die naar aanleiding van de studie naar Zoekgebieden Wonen en Werken is opgesteld is de locatie Broeklanden III naar voren gekomen. Overige beleidsstukken geven ambities en aanbevelingen over landschappelijke kwaliteiten, water en biodiversiteit. Deze ambities en aanbevelingen moeten worden vertaald in de volgende hoofdstukken van de ruimtelijke visie werklocatie Broeklanden III, die onderdeel vormt van het Omgevingsprogramma Broeklanden III.

Beleidsmatig is er dus ruimte voor een lokale werklocatie, zolang deze bijdraagt aan landschappelijke kwaliteit, biodiversiteit, waterbeheer en lokale/regionale behoefte. Het is dus noodzakelijk om een bedrijventerrein goed landschappelijk in te passen zodat de bestaande kernkwaliteiten van het gebied waar mogelijk intact kunnen blijven. Daarbij zijn maatwerk, natuurinclusieve inrichting en het respecteren van ecologische en waterhuishoudkundige randvoorwaarden essentieel. De ligging in het buitengebied, nabij ecologisch waardevolle zones en binnen landschappelijk gevoelig gebied, vraagt om een zorgvuldige benadering met aandacht voor schaal, structuur en ruimtelijke samenhang. Deels worden deze met de hierna opgenomen ruimtelijke visie ingevuld en deels zijn het aanbevelingen voor de stedenbouwkundige uitwerking in de toekomst.

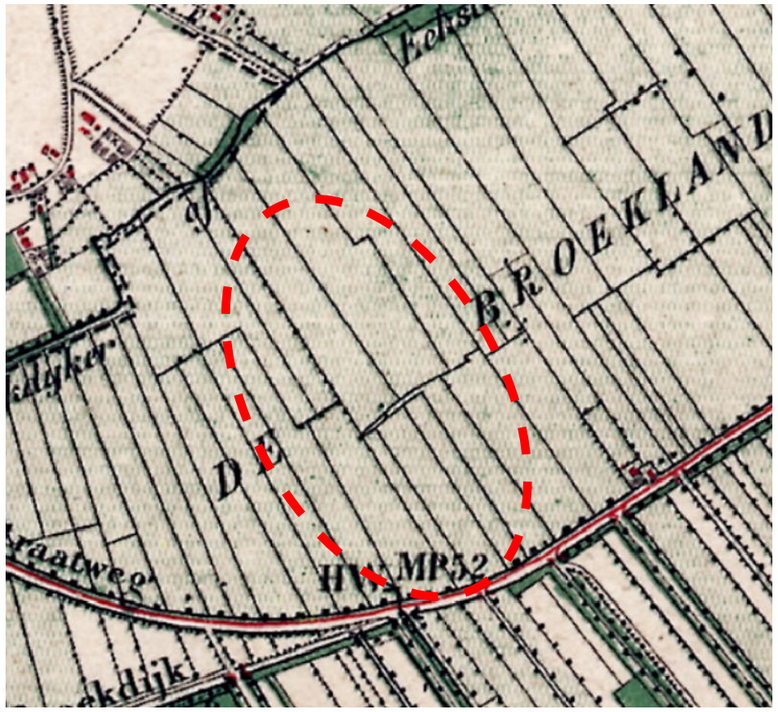
3. Analyse & uitgangspunten

3.1 Historische analyse plangebied



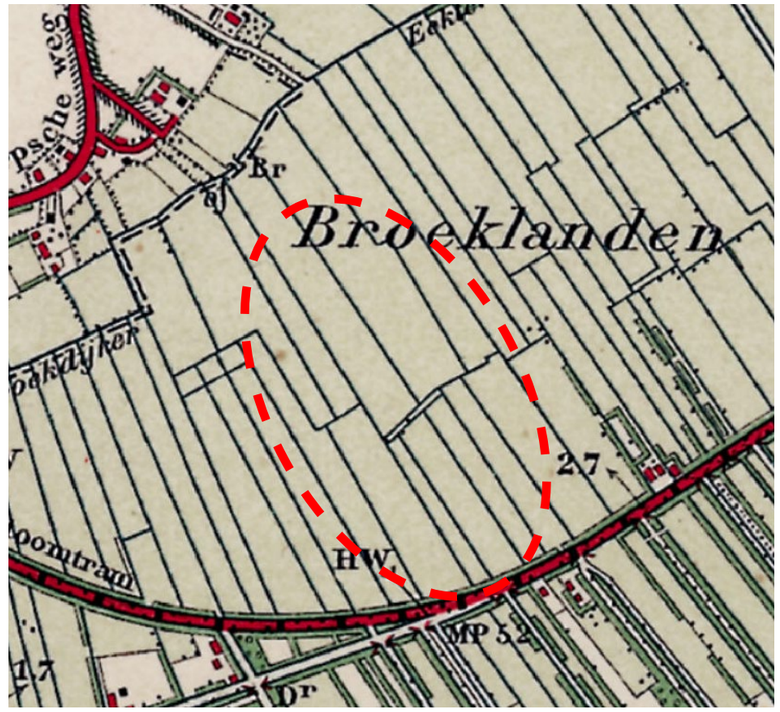
1850

De locatie langs de Zuiderzeestraatweg kent een lange ruimtelijke en landschappelijke ontwikkelingsgeschiedenis. Broeklanden III is gelegen op de veengronden tussen de hogere zandgronden op de Veluwe en de Zuiderzee. Op de zeer lage en weinig waterdoorlatende gronden vond veenvorming plaats. Het veengebied werd in de 12e eeuw ontgonnen, op de kaarten vanaf 1850 is de ligging van het oorspronkelijk veenlandschap nog goed zichtbaar. Kenmerkend hieraan is de regelmatige slagenverkaveling in noord-zuidrichting en een netwerk van sloten en beekjes die afwateren richting de Eekterbeek.



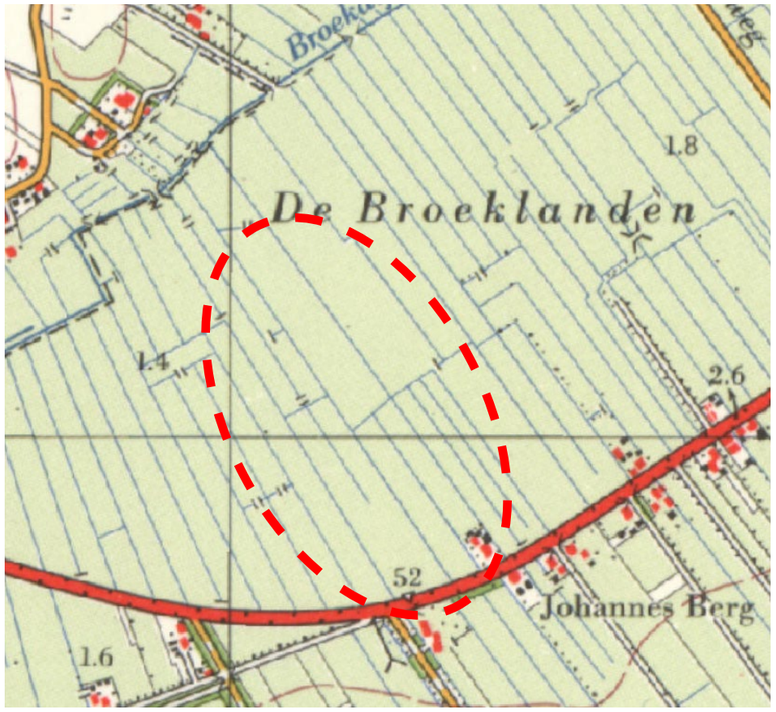
1880

Ten zuiden van het plangebied is een doorgaande route met hieraan verspreide agrarische erven die het landschap structureerden. De huidige Zuiderzeestraatweg tekende zich toen al af als hoofdverbinding tussen Elburg en Zwolle. Aan de zuidzijde van de weg bevind zich het landgoed Zwaluwenburg, terwijl aan de noordzijde, in Oostendorp, ook bebouwing in het lint ontstaat.

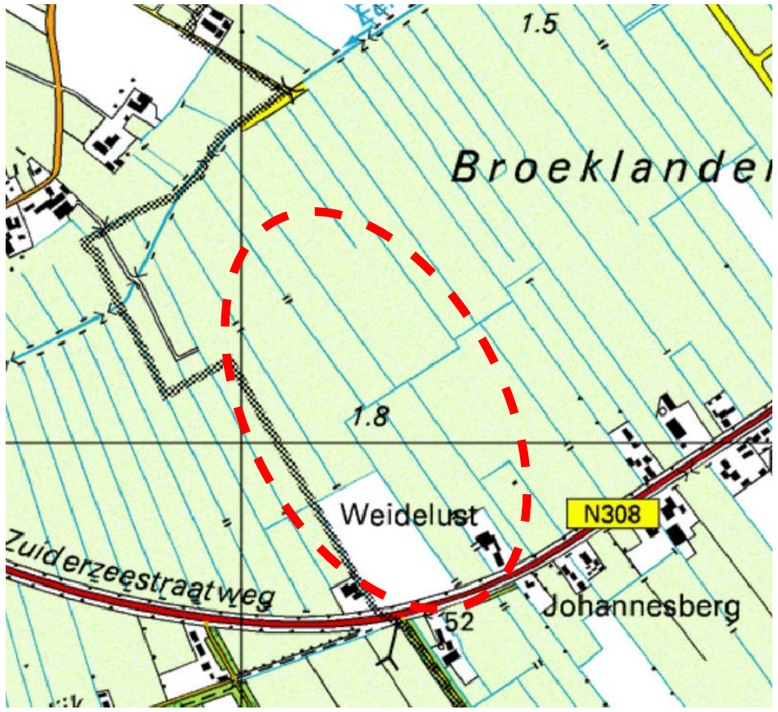


1920

Rond 1920 was het gebied uitgegroeid tot een kleinschalig veenontginningslandschap, met lange smalle kavels en geconcentreerde bebouwing langs de Zuiderzeestraatweg en Oostendorpscheweg. Door de aanwezigheid van een tramlijn tussen Nunspeet en Hattemerbroek, die parallel ligt aan de Zuiderzeestraatweg, is de Zuiderzeestraatweg nog belangrijker geworden. In Oldebroek vond tegelijkertijd een verdere verdichting van het lint plaats, vooral rondom de kerk. Het agrarisch karakter bleef dominant, met verspreide boerderijen en beperkte infrastructuur.



1970



2000



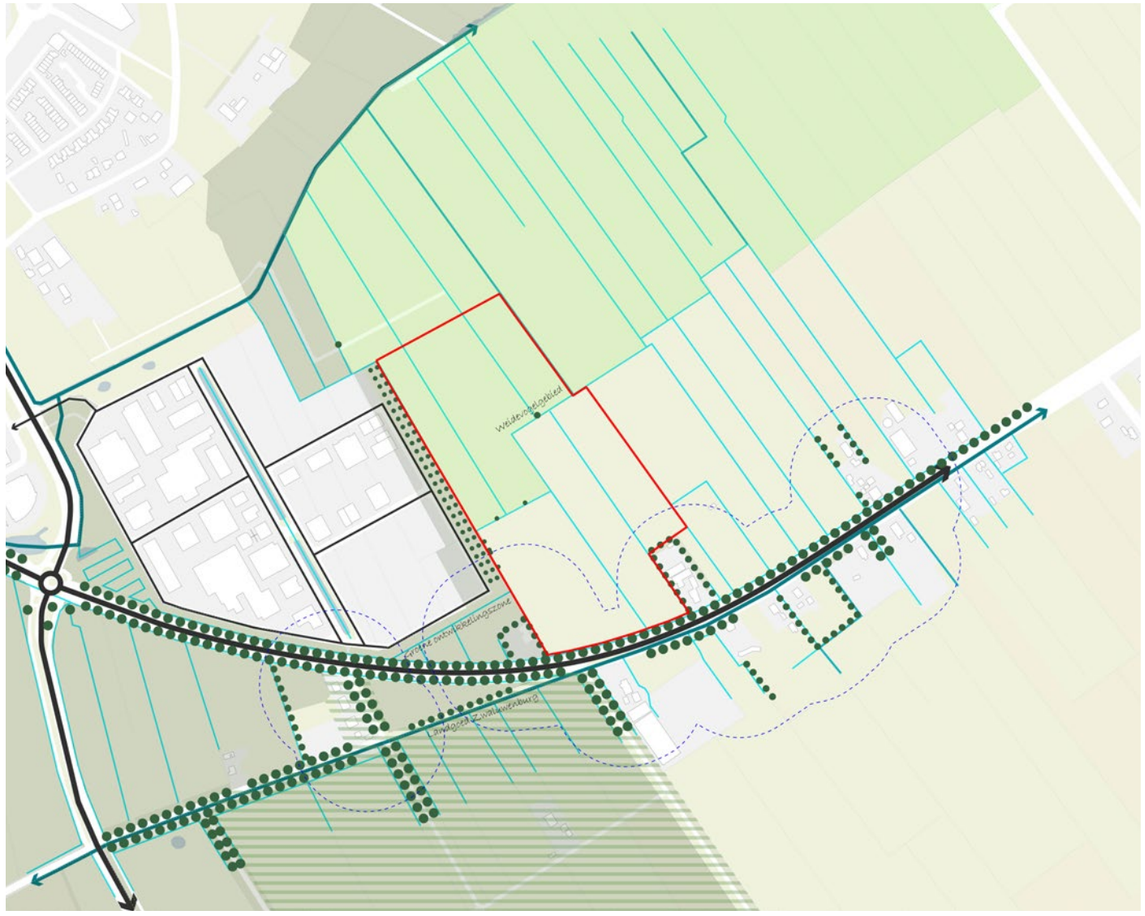
2024

Tot in de jaren zeventig bleef het gebied overwegend agrarisch, met middelgrote rechthoekige kavels en smalle sloten. De lintbebouwing werd verder verdicht met agrarische erven.

Vanaf 2000 vonden ingrijpende veranderingen plaats. Door schaalvergroting werden grotere boerderijen ontwikkeld en veranderde het karakter van kleinschalige landbouw naar grootschalige veehouderij. De aanleg van de Oostelijke Rondweg in Elburg versterkte de ontsluiting van nieuwe uitbreidingswijken van Elburg, en de Zuiderzeestraatweg ontwikkelde zich verder als regionale hoofdstructuur.

In de meest recente situatie van 2024 is het landschappelijke karakter door sociale en economische ontwikkelingen getransformeerd. Aan de westzijde breidt Elburg uit, aan de oostzijde groeit Oldebroek richting het plangebied. De agrarische gronden transformeren langzaam tot intensieve landbouwpercelen. Bedrijventerrein Broeklanden I is inmiddels gerealiseerd en Broeklanden II is in ontwikkeling. Door de toenemende verstedelijking en infrastructuur raakt het open gebied versnipperd en neemt de landschappelijke samenhang af.

3.2 Ruimtelijke analyse plangebied



Ruimtelijke analysekaart

Op het kaartbeeld is verder ingezoomd op het plangebied zelf. Duidelijk is te zien dat de rechtlijnige slotenstructuur van het oorspronkelijke polderlandschap nog goed zichtbaar is. Op de AHN (Actueel Hoogtebestand Nederland) is duidelijk het verschil in hoogteligging tussen het noorden en het zuiden te zien.

Verder is er in het plangebied nauwelijks opgaande beplanting aanwezig. Langs de Zuiderzeestraatweg is een bomenrij aanwezig en rondom de erven in de omgeving is erfbeplanting zichtbaar. Het ontbreken van opgaande beplanting bij de weilanden is karakteristiek voor het polderlandschap. Tussen het plangebied en het bestaande terrein van Broeklanden II is een groenstrook aangeplant, die ook onderdeel uitmaakt van de Groene Ontwikkelingszone (onderdeel van het natuurbeleid van de provincie Gelderland). Verder is met de lichtgroene kleur de begrenzing van het Weidevogelgebied weergegeven. Zuidelijk maakt het donkergroen gearceerde gedeelte onderdeel uit van landgoed Zwaluwenburg. In het plangebied zijn er geen wegen aanwezig (de Zuiderzeestraatweg valt er buiten).

Bij de ontwikkeling van het plan moet rekening gehouden worden met de woonfuncties die om het plangebied zijn gelegen, hierom is een indicatieve contour getekend (blauwe gestreepte lijn).

Contouren Groene Ontwikkelingszone

Contouren Weidevogelgebied

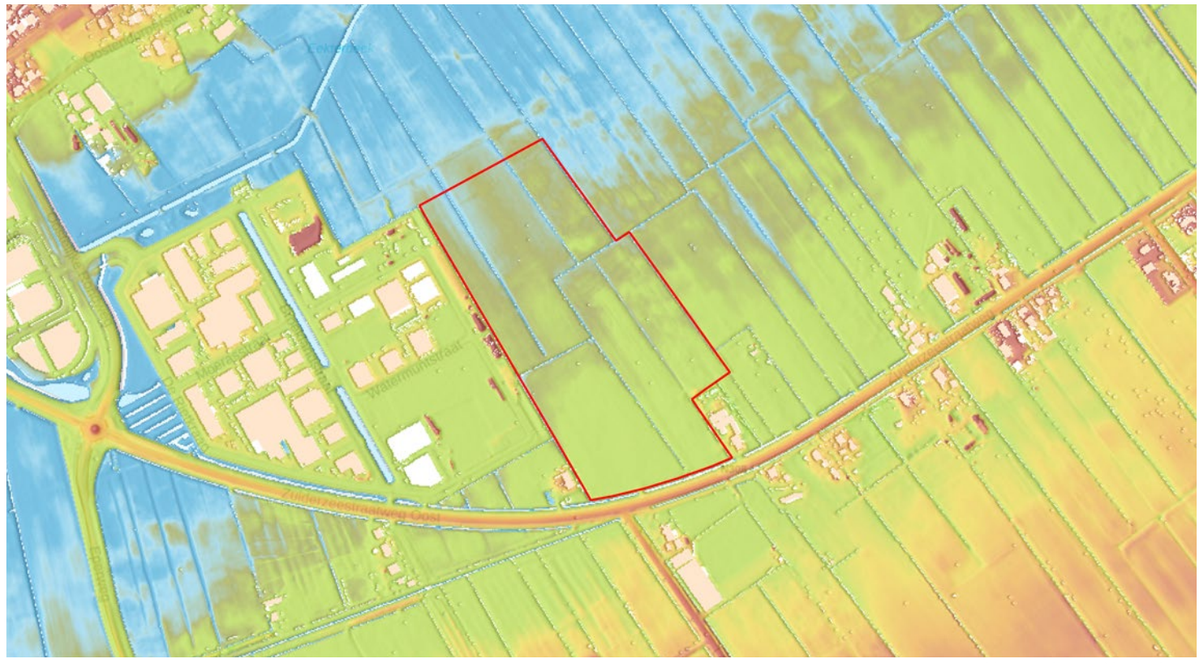
Contouren landgoed Zwaluwenburg

Bestaande watergangen

Bestaande bomen

Indicatieve hindercontour 100 m rondom woningen

hoogte: lager <> 0.04 m
hoogte: 0.04 m <> 1.3 m
hoogte: 1.3 m <> 1.45 m
hoogte: 1.45 m <> 1.63 m
hoogte: 1.63 m <> 1.84 m
hoogte: 1.84 m <> 2.25 m
hoogte: 2.25 m <> 2.48 m
hoogte: 2.73 m <> 2.99 m
hoogte: 2.99 m <> 3.44 m
hoogte: 3.44 m <> hoger



Hoogtekaart Nederland



Huidige situatie bezien vanaf Broeklanden Elburg



Huidige situatie bezien vanaf Broeklanden Elburg

3.3 Programmatische uitgangspunten

Er is in de gemeente Oldebroek een sterke behoefte aan nieuwe bedrijfsgronden die voornamelijk richten op kleinschalige tot middelgrote bedrijfskavels voor ondernemers met een verzorgingsgebied gericht op Elburg, Oldebroek en Oosterwolde. Daarbij wordt in het Prognose Werklocaties Gelderland en het Regionaal Programma Werklocaties Kop van de Veluwe benoemd dat er een aanhoudende en substantiële vraag naar werklocaties is én blijft. Er zijn, op het moment van schrijven, 32 lokale bedrijven met een concrete ruimtevraag tussen 500 en 5.000 m². Acht daarvan hebben specifiek aangegeven zich alleen op de Broeklanden te willen vestigen. Daarnaast zijn er nog 14 bedrijven zonder uitgesproken voorkeur die ook op Broeklanden zouden passen.

Bij de verdere uitwerking van de Broeklanden III wil de gemeente Oldebroek naast aansluiting vinden in de bedrijfstypologieën (voormalige milieu categorieën < 3.2) van de Broeklanden I en II, voornamelijk ruimte bieden aan deze kleinere lokaal gewortelde ondernemers. Door het beperken van de kaveloppervlaktes (< 5.000m2) en de toegestane milieucategorieën wordt de aantrekkende werking voor ondernemingen buiten de regio beperkt. Daarbij wil de gemeente Oldebroek door het stellen van strategische uitgiftevoorwaarde grip houden op de ontwikkelingen op de Broeklanden. Hiermee wil de gemeente Oldebroek borgen dat hier bedrijven vestigen die (voornamelijk) uit de directe omgeving afkomstig zijn én een actieve bijdrage leveren aan de lokale werkgelegenheid.

Door aansluiting te zoeken met Broeklanden I en II in bebouwings- en verschijningsvorm wordt stedenbouwkundig een aansluitende werklocatie gecreëerd, waarbij wel de nadrukkelijke wens van de omgeving wordt meegenomen om een hoogwaardigere architectonische kwaliteit te hanteren bij de uiteindelijke ontwikkeling van de bedrijfsgebouwen op de Broeklanden III. De architectonische voorwaarden zullen bij het opstellen van het Omgevingsplan verder worden uitgewerkt in een Beeldkwaliteitsplan Broeklanden III.

3.4 Ruimtelijke uitgangspunten



Aanvullend op de op de vorige pagina benoemde programmatische uitgangspunten biedt het nieuwe bedrijventerrein in aansluiting op de bedrijfstypologieën van Broeklanden I en II (voormalige milieucategorieën < 3.2) vooral ruimte aan kleinere lokaal gewortelde ondernemers (kaveloppervlaktes < 5.000m2). Vanwege de ligging naast Broeklanden I en II is er een mogelijkheid om stedenbouwkundig en organisatorisch aan te sluiten op bestaand terrein. De gemeente Oldebroek gaat graag de samenwerking aan met de gemeente Elburg om dit te kunnen regelen.

Overige ruimtelijke uitgangspunten:


Verbeteren en compenseren gronden Weidevogelgebied uit provinciaal beleid


Respecteren Groene Ontwikkelingszone (gronden gelegen buiten plangebied)


Behouden zichtlijnen en rekening houden met invloedssfeer landschap Zwaluwenburg


Mogelijke ontsluitingsopties Broeklanden III (nader te onderzoeken)

Behouden structuur landschap


Bebouwing Zuiderzeestraatweg aansluiten op bestaand landelijk karakter in het lint.


Lagere milieucategorie in de nabijheid van woonfuncties toepassen


Beeldkwaliteit Broeklanden I en II doorzetten in Broeklanden III (extra aandacht voor de esthetische kwaliteit)

4. Ruimtelijk ontwerp



4.1 Visiekaart

Na de beleidsanalyse, de historisch-ruimtelijke analyse, input vanuit de gemeentelijke afdelingen en inspraak op de informatieavond zijn verschillende uitgangspunten opgesteld. Hieruit is een programma voor het gebied voortgekomen. Aan de hand van verschillende themakaarten wordt het programma op de volgende pagina's verder uitgewerkt.

Het ruimtelijk ontwerp van Broeklanden III sluit aan op het bestaande polderlandschap met een rechtlijnige structuur die de kenmerkende lijnen in het landschap voortzet en sluit ook aan op de inrichting van Broeklanden I en II. Bij de inrichting van de randen van het gebied staat het behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten centraal.

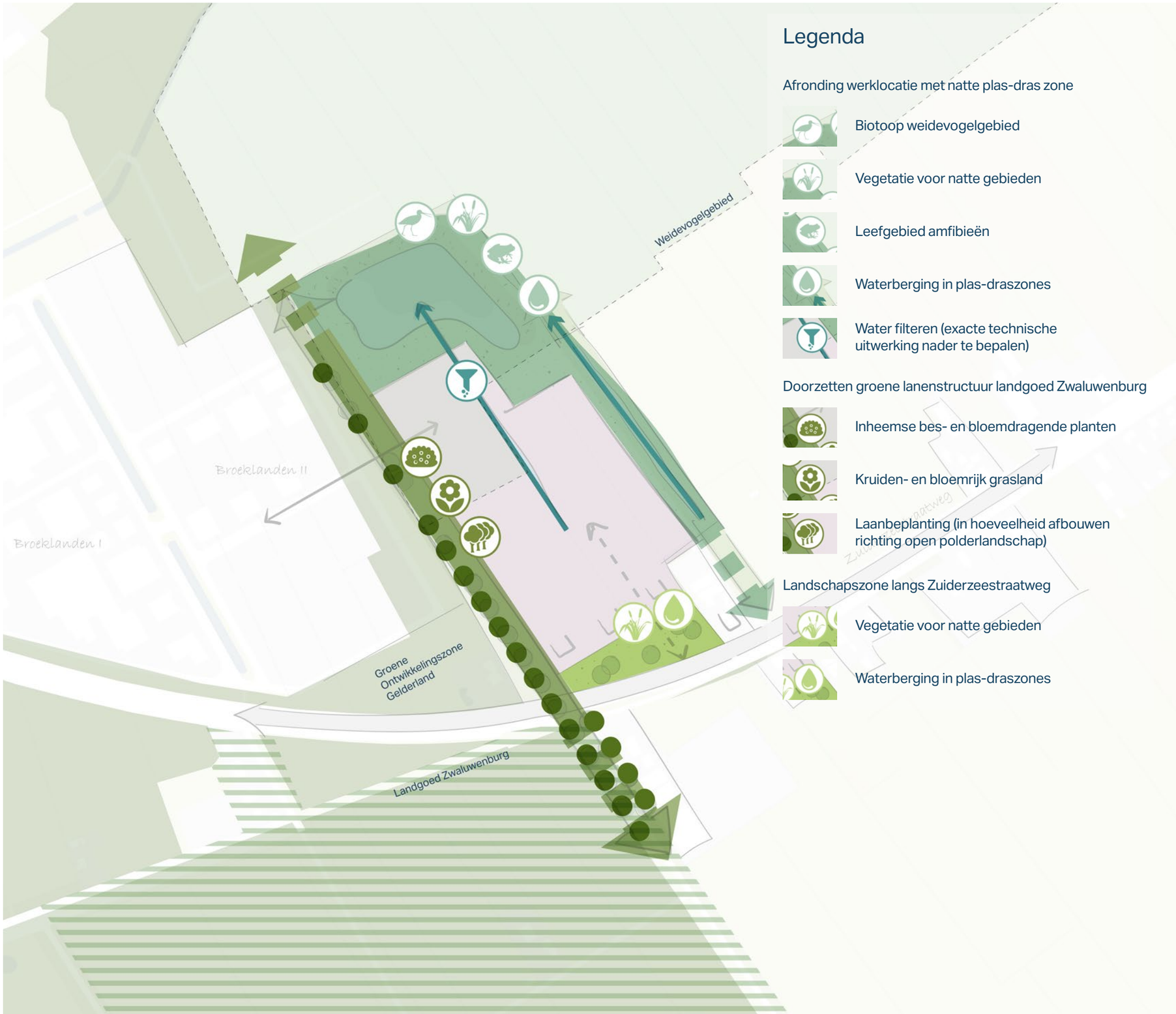
Aan de oost- en noordzijde wordt bewust afgezien van hoogopgaande beplanting, om de openheid van het landschap te behouden. Tegelijkertijd wordt hier gestreefd naar ecologische meerwaarde, bijvoorbeeld door het aanleggen van plas-draszones die de biotoop van de weidevogels verbeteren. Vanuit de Laanzichtsweg op landgoed Zwaluwenburg blijft er tussen Broeklanden II en III een zichtlijn richting het landschap bestaan. Bij de Zuiderzeestraatweg zorgt een groen voorterrein voor de landschappelijke inpassing.

De bebouwing concentreert zich in het midden van het plangebied, met een verkavelingsopzet die aansluit op de bestaande landschapsstructuur. Aan de randen heeft bebouwing een kleinere korrel en een lagere milieucategorie, zodat een geleidelijke overgang naar het omliggende landschap ontstaat.

Voor de ontsluiting zijn er twee mogelijkheden: één ontsluiting via de Zuiderzeestraatweg en één via het bestaande bedrijventerrein Broeklanden. Voor de ontsluiting is overeenstemming nodig met de gemeente Elburg en de provincie Gelderland. De aansluitingen moeten nog nader uitgewerkt worden.

Hierna worden de thema's 'groen en water', 'natuur', 'bedrijven' en 'verkeer en openbare ruimte' uitgewerkt.

4.2 Thema groen en water



Het bestaande landschap rondom Broeklanden III wordt gekenmerkt door openheid en een fijnmazige structuur van groen, water en landbouw. Binnen de ontwikkeling van het plan wordt deze landschappelijke identiteit gerespecteerd en versterkt. Groen wordt voornamelijk aan de randen van het plangebied gesitueerd, als landschappelijke overgang en afronding van de werklocatie. Aan de Zuiderzeestraatweg blijft het landschappelijke karakter behouden door middel van een groene en landschappelijke zone tussen de Zuiderzeestraatweg en de kavels.

Veel opgaande beplanting aan de noord- en oostzijde is niet passend, in plaats daarvan wordt gekozen voor lage beplanting en vegetatie passend bij natte gebieden en eventueel een kleine boomgroep met wilgen in de nabijheid van bebouwing. De zichtlijn vanuit landgoed Zwaluwenburg over de Laanzichtsweg wordt doorgezet in het plangebied, met een herkenbare lijn tussen de verschillende delen van Broeklanden door. In het verlengde van deze structuren worden bomen aangeplant, deze worden in aantallen afgebouwd richting het open polderlandschap. Ook worden hier inheemse bes- en bloemdragende planten en kruiden- en bloemrijk grasland aangeplant om zo de ecologische diversiteit te bevorderen en uit te breiden.

Water speelt een sleutelrol in de inrichting van het gebied. Voor de opvang van hemelwater wordt circa 15% van het plangebied gereserveerd (zie voor de onderbouwing het onderzoek Quickscan waterhuishouding in de bijlage). Water stroomt via open watergangen en greppels richting de noordelijke en oostelijke randen van het gebied, waar het water gefilterd wordt voordat het opgenomen wordt in het watersysteem. Hiermee moet het plan in haar eigen waterberging voorzien. In de randen wordt het water vastgehouden in open water en natte plas-draszones. Door het toepassen van waterberging in de groene randen biedt deze zone kansen voor ecologische versterking, zoals natte biotopen voor weide- en watervogels (zie volgend thema). Deze multifunctionele aanpak draagt bij aan klimaatadaptatie en sluit aan bij het versterken van de landschappelijke kwaliteit.

Sfeerbeelden groen en water



















4.3 Thema natuur



Een deel van het plangebied is onderdeel van het beschermde weidevogelgebied en het plangebied is gelegen tegen gronden die onderdeel zijn van de Groene Ontwikkelingszone van de provincie Gelderland. Ontwikkelingen anders dan natuur binnen deze gebieden zijn onder voorwaarden mogelijk maar moeten gecompenseerd worden en/ of leiden tot verbetering van de kwaliteiten (zie ook de Quickscan flora & fauna in de bijlage voor een uitgebreide toelichting).

Het plangebied valt ook onder het Nationaal landschap van de provincie Gelderland. Uit de Quickscan flora & fauna blijkt dat er geen aantasting is van de kernkwaliteiten van het deelgebied. Voor het compenseren van het weidevogelgebied is een nader ecologisch onderzoek noodzakelijk, met name naar de huidige broedfunctie voor weidevogels. Gronden die verloren gaan, dienen te worden gecompenseerd door de aanleg van nieuw weidevogelgebied of door kwaliteitsverbetering van bestaande weidevogelgebieden (zie hiervoor ook het Advies weidevogelgrasland in de bijlage). De noord- en oostrand van het plangebied bieden hiervoor goede kansen, onder andere via de aanleg van plas-draszones met microreliëf en variatie in vegetatiehoogtes. Een goed maaibeheer, met een mozaïek van hoge en lage gras- en kruidenvegetatie, en begroeide slootkanten verhogen de kwaliteit van het weidevogelgebied. Wandelpaden worden afgesloten tijdens het broedseizoen. De exacte begrenzing van deze gebieden wordt nader bepaald op basis van verdere onderzoeken naar het weidevogelgebied. Daarnaast zal als onderdeel van de verdere weidevogelonderzoeken ook gekeken moeten worden of compenseren van weidevogelgebied mogelijk is. De op het programmakaart weergegeven vlakken zijn dan ook indicatief.

De maatregelen die worden toegepast sluiten aan bij de ontwikkelingsdoelen uit de Groene Ontwikkelingszone, zoals het ontwikkelen van lage moeras- en graslandbiotopen. Door deze ecologische inpassing ontstaat niet alleen een landschappelijk evenwichtige afronding van het bedrijventerrein, maar wordt ook bijgedragen aan de instandhouding van natuurwaarden in het gebied.

Sfeerbeelden natuur











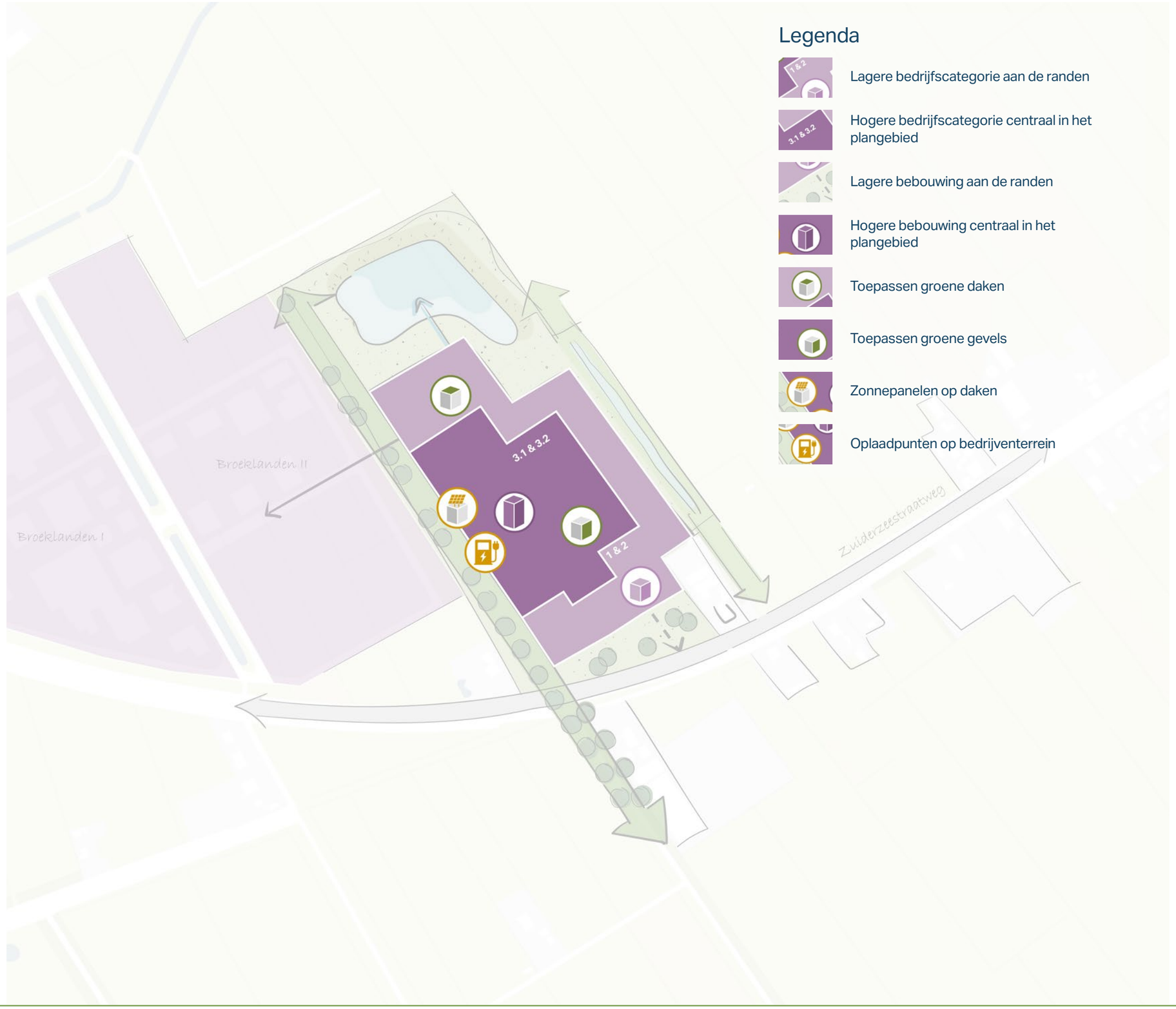








4.4 Thema bedrijven



Legenda

- Lagere bedrijfscategorie aan de randen
- Hogere bedrijfscategorie centraal in het plangebied
- Lagere bebouwing aan de randen
- Hogere bebouwing centraal in het plangebied
- Toepassen groene daken
- Toepassen groene gevels
- Zonnepanelen op daken
- Oplaadpunten op bedrijventerrein

Broeklanden III wordt ontwikkeld als een werklocatie die voorziet in de behoefte van de lokale markt, met ruimte voor bedrijven tot en met milieucategorie 3.2. Het terrein krijgt een gedifferentieerd aanbod van kavels, variërend van circa 300 m² tot 5.000 m². Dit sluit aan op zowel de regionale als lokale behoefte. De verkaveling volgt een heldere structuur, waarbij bebouwing in de randen bestaat uit een kleinere korrel om zo een geleidelijke overgang naar het landschap te creëren. Aan de randen zijn voorgevels van de bedrijfskavels tegen de groene zone aangelegen. Aan de randen worden tevens bedrijven met een lagere milieucategorie gerealiseerd (1 en 2). In het binnen gebied is ruimte voor bebouwing met een grotere korrel en bedrijven met een hogere milieucategorie (3.1 en 3.2). Langs de Zuiderzeestraatweg wordt qua hoogte en kaveloppervlak aangesloten op het bestaande lint, met kleinschalige kavels die passen bij het groene karakter van het gebied. Op de kavelgrenzen wordt hier beplanting aangeplant, verwijzend naar de ervenstructuur.

De beeldkwaliteit van Broeklanden III sluit aan op de beeldkwaliteit van de eerdere fasen Broeklanden I en II, met zorg voor architectuur, materiaalgebruik en inpassing. In Broeklanden III wordt meer aandacht gegeven aan ecologie en duurzaamheid. Maatregelen die kunnen worden toegepast, zijn onder andere groene/bruine daken, grinddaken (t.b.v. weidevogels), groene gevels, meer groen op de kavel, parkeren op halfverharding, zonnepanelen op daken en het toepassen van oplaadpunten. Dit wordt later uitgewerkt in een beeldkwaliteitsplan.

De ontwikkeling vormt de afronding van het bedrijventerreinencluster Broeklanden, er is geen ambitie om het bedrijventerrein in de toekomst nog verder uit te breiden. Om die reden wordt extra aandacht besteed aan een landschappelijke beëindiging van het gebied aan de noord- en oostzijde, met een duidelijke groene en waterrijke buffer.

Sfeerbeelden bedrijven



















4.5 Thema verkeer en openbare ruimte

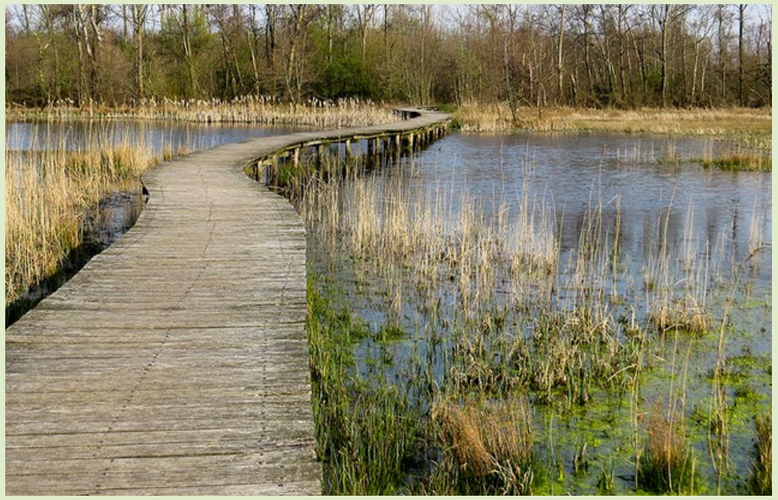


De ontsluiting van Broeklanden III is nog onderdeel van nader onderzoek en zal in samenwerking met de gemeente Elburg (en eventueel met de Provincie Gelderland) verder moeten vormgegeven, rekening houdend met alle andere ruimtelijke ontwikkelingen in de regio. Op dit moment zorgt een volledige ontsluiting via Broeklanden I en II voor het verder onderdruk zetten van de bestaande knelpunten richting de rotonde aan de Eperweg. Om de ontwikkeling van Broeklanden III mogelijk te maken is een eenzijdige extra ontsluiting op de Zuiderzeestraatweg wenselijk, waarbij er ook een ontsluiting wordt gerealiseerd op Broeklanden I en II. Hierover moet nog afstemming plaatsvinden met de provincie Gelderland. Daarom wordt de exacte ligging en de aansluitingen van de toegangswegen nader bepaald bij de uitwerking (zie ook het verkeersonderzoek Broeklanden III in de bijlage voor een uitgebreide toelichting). Voor alle ontsluitingsmogelijkheden geldt dat deze moeten zorgen voor een goede bereikbaarheid op lokaal niveau. Regionaal staat de bereikbaarheid onder druk, de uitbreiding kan op het bestaande wegennetwerk worden aangesloten, echter zal er in zijn totaliteit (met andere regionale ontwikkelingen) moeten worden gekeken naar een duurzame wegenstructuur voor de toekomst. Aanvullende maatregelen op het regionale verkeersnet zijn gewenst, hiernaar loopt nog regionaal onderzoek.

Naast de functionele ontsluiting wordt ook ingezet op een aantrekkelijke verblijfsomgeving. Voetgangers krijgen een plek in het plan door de aanleg van voetpaden in het groen, wat het bedrijventerrein niet alleen bereikbaar maakt, maar wat ook uitnodigt tot bewegen. Werknemers kunnen in de pauze een ommetje maken langs de randen van het terrein. Weidevogels zijn, zeker tijdens het broedseizoen, verstoringsgevoelig. Daarom moeten wandelpaden in de plas-draszone tijdens het broedseizoen worden afgesloten om de rust te behouden. Het wegprofiel krijgt een groene invulling en karakter, passend bij de landschappelijke structuur en gericht op een prettig en gezond werkklimaat. Eventueel kan er ook een voetpad aan de noordzijde richting de Eekterbeek aangelegd worden. Hiermee wordt aangesloten op het advies van de GGD, zie voor het advies de bijlage.

Sfeerbeelden verkeer en openbare ruimte



















5. Participatie

Onder de Omgevingswet dient bij de vaststelling van een programma het bevoegd gezag aan te geven hoe burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Wettelijk kader
Voor een vrijwillig programma gelden geen procedurele eisen, de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Awb geldt niet, tenzij een milieueffectrapport moet worden opgesteld of een activiteit direct wordt toegestaan. Dat is hier niet het geval. Wel moet worden aangegeven hoe de participatie is gevoerd en hoe dit aansluit bij het decentrale participatiebeleid (artikel 10.8 Omgevingsbesluit). In het gemeentelijke participatiebeleid is een aantal stappen op genomen om te komen tot een goed participatieproces, waarbij in specifieke projecten maatwerk kan worden geleverd.
Het Omgevingsprogramma vormt de start van een ontwikkeltraject waarin plannen voor werklocaties verder kunnen worden vormgegeven. Het proces om te komen tot een Omgevingsprogramma leent zich om samen te werken aan die transformatie met andere betrokkenen, stakeholders en partijen. Dat kan draagvlak en commitment ten goede komen. Het Omgevingsprogramma is een instrument voor de gemeente om een actieve participatie verder vorm te geven en de omgeving te betrekken bij de transformatie van het gebied.

In het kader van het vestigen van de WvG heeft er een informatieavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond heeft de omgeving haar eerste reactie kunnen geven op de voorgenomen plannen op Broeklanden III. De directe omgeving maakt zich voornamelijk zorgen over de inpassing van de bedrijfsgebouwen, de effecten die dit heeft op het weidevogelgebied én de verkeerstoename.

In juni 2025 is de commissie Ruimtegebruik en Leefomgeving geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de onderzoeken die zijn uitgevoerd voor Broeklanden III en Laagveen. Hieruit kwam naar voren dat de commissie vooralsnog positief tegenover de ontwikkelingen staat, maar wel extra aandacht vraagt voor de participatie met omwonenden.

Op 1 juli 2025 is er een informatieavond georganiseerd voor Broeklanden III. De opkomst kwam uit op ongeveer 20 omwonenden. De bezoekers werden in de gelegenheid gesteld om mee te denken over de globale inrichting van het plangebied en konden inhoudelijke vragen stellen aan de aanwezige ambtenaren. De bezoekers hadden voornamelijk vragen en opmerkingen over de inrichting, verkeersontsluiting en weidevogelgebied. De algemene tendens van de bezoekers over de ontwikkelingen was gematigd. De omgeving heeft voornamelijk zorgen over de verandering van het landschap én het weidevogelgebied.
Tijdens de informatieavond is de omgeving gevraagd naar de visie op een aantal ontwerpprincipes (groeninrichting, waterberging en stedenbouw). Door middel van post-its kon aangegeven worden waar de voorkeuren lagen op deze gebieden. De reacties van de omgeving zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen.
Verder zijn er met grondeigenaren, omwonende en belangenverenigingen keukentafelgesprekken gevoerd over de ontwikkelingen op het plangebied. De omgeving vindt het in ieder geval fijn om meegenomen te worden in de ontwikkelingen en gehoord te worden. De feedback die wordt gegeven tijdens deze gesprekken varieert. De reacties variëren van milde reacties waarbij de wens van de gemeente wordt begrepen tot het pertinent tegen de ontwikkeling zijn. Over het algemeen zijn de omwonenden en belangenverenigingen niet enthousiast over deze locatie en de geplande ontwikkeling.

De reacties van de omgeving zijn waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen. Vervolgens zal er tijdens de ter inzagelegging van het Omgevingsprogramma, een informatieavond georganiseerd worden voor Broeklanden III, waarin de ‘concrete’ plannen voor deze locatie worden gepresenteerd.

Onderstaand enkele reacties uit de informatieavond die waar mogelijk in het Omgevingsprogramma zijn meegenomen:
- Voldoende afstand bewaren tot omliggende woningen, door middel van groene randen rondom nieuw bedrijventerrein;
- Behouden weidevogelgebied;
- Zichtlijn vanuit landgoed Zwaluwenburg handhaven;
- Meer groen inpassen;
- Groen omgeven randen en minder groen bij de kavels;
- Waterberging op openbaar terrein;
- Binnenzijde hoger bebouwing, aan de randen lager bebouwing.

6. Plan-mer-beoordeling en onderzoeken

6.1 Resultaat plan-mer-beoordeling

De activiteit die hierbij mogelijk wordt gemaakt, valt onder onderdeel J10 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Onderdeel J10 betreft: 'Industrieterrein'. Voor dit onderdeel zijn geen drempelwaarden opgenomen, maar wordt in kolom 2 vermeld 'Niet van toepassing'. Dat betekent dat voor die projecten geen directe project/plan-mer-plicht geldt. Wel moet er een plan-mer-beoordeling worden gemaakt. Er geldt namelijk een plan-mer-beoordelingsplicht (artikel 16.36, vijfde lid, aanhef en onder b, van de wet) voor 'aanleg, wijziging of uitbreiding' van een stedelijk ontwikkelingsproject.
Het programma is hiermee kaderstellend voor projecten uit bijlage V Omgevingsbesluit. De projecten waarvoor het programma het kader vormt, komen niet boven de drempel van kolom 2 uit bijlage V Omgevingsbesluit. In dit geval kan een plan-mer-beoordeling worden uitgevoerd, als:

- het plan een kleine wijziging van een plan of programma is;
- het plan gaat over een klein gebied op lokaal niveau én als voor dat plan of programma een bestuursorgaan van een gemeente het bevoegd gezag is.

Dit is voor het Omgevingsprogramma Broeklanden III het geval. Haskoning is gevraagd de plan-mer-beoordeling op te stellen voor de locatie Broeklanden III (definitieve versie, 8 december 2025). De plan-mer-beoordeling is onderdeel van het totaal aan onderzoeken naar de potentiële milieugevolgen van de ontwikkeling van Broeklanden III, als onderdeel van de plan- en programmavorming van gemeente Oldebroek. De conclusies die hieruit volgen leveren informatie op die nodig is om af te wegen of in dit geval een uitgebreide mer-procedure noodzakelijk is. Per milieuthema worden de potentiële effecten van het plan op de omgeving beschouwd. Onderstaand in de tabel is de conclusie per milieuthema weergegeven.

Voor de besluitvorming over het Omgevingsprogramma voor het plangebied Broeklanden III in gemeente Oldebroek in het kader van het ontwikkelen van een bedrijventerrein, moet het bevoegd gezag afwegen of een uitgebreide mer-procedure nodig is. In voorliggende plan-mer-beoordeling is de informatie beschreven op basis waarvan deze afweging kan worden uitgevoerd.
Uit de verschillende onderzoeken komt naar voren wat de kenmerken van het planvoornemen zijn en wat de kenmerken van de omgeving en de te verwachten milieueffecten zijn. Het realiseren van een bedrijventerrein leidt over het geheel gezien tot lokale en goed mitigeerbare effecten. Wel moet worden geconcludeerd dat met vaststelling van het Omgevingsprogramma aanzienlijke milieugevolgen op de beschouwde milieuthema's luchtkwaliteit en natuur niet uit te sluiten zijn. Aanvullend onderzoek wordt geadviseerd voor deze thema's.
Uit de hiervoor opgenomen samenvatting van de onderzoeken kan worden geconcludeerd dat het optreden van aanzienlijke milieugevolgen niet direct te verwachten is. Op basis van de voorliggende informatie wordt wel het uitvoeren van aanvullende onderzoeken (luchtkwaliteit en natuur) geadviseerd.

Milieuaspect	Welke effecten (kansen en risico's) zijn er ten opzichte van de huidige situatie?	Is er sprake van aanzienlijke milieugevolgen?
Geluid	Industrielawaai dient te voldoen aan de genoemde milieuzonering. Op het gebied van wegverkeerslawaai is er geen locatie waar de 40% vuistregel voor een toename in verkeerseffecten wordt overschreden nabij geluidsgevoelige locaties.	Nee, echter dient rekening gehouden te worden met de woningen grenzend aan het plangebied.
Verkeer	Met het oog op de ontwikkeling van Broeklanden III wordt geadviseerd om de verkeersafwikkeling te optimaliseren in het geval het huidige ontsluitingsnetwerk wordt gebruikt.	Nee.
Luchtkwaliteit	Bij het toepassen van de NIBM-grenswaarden voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein blijkt dat de voorgenomen kantooroppervlakte niet in betekenende mate bij zal dragen aan luchtverontreiniging. Wel draagt de ontwikkeling meer bij dan NIBM-grens volgens de NIBM-tool. Daarom is aanvullend onderzoek naar luchtkwaliteit nodig.	Aanzienlijke milieueffecten kunnen niet worden uitgesloten, aanvullend onderzoek wordt geadviseerd.
Water	Door de lage ligging en de hoge grondwaterstand zijn maatregelen noodzakelijk om voldoende ontwatering te realiseren. Indien deze worden gerealiseerd vormt de toekomstige waterhuishouding in het plangebied geen belemmering voor het voornemen.	Nee, mits noodzakelijke maatregelen worden getroffen.
Activiteiten- en milieuzonering	Er zijn enkele milieugevoelige bestemmingen direct aangrenzend dan wel in de directe omgeving van het plangebied. Er dient te worden voldaan aan de milieuzonering die geldt bij deze bestemmingen.	Nee, mits milieuzonering wordt nageleefd.
Natuur	Uit AERIUS-resultaten blijkt dat het planvoornemen niet zal resulteren in een significante toename van stikstofdepositie op stikstofgevoelige gebieden. Wel moet een vergunning worden verleend door de Provincie Gelderland om intern salderen mogelijk te maken. Door de ligging in beschermd weidevogelgebied zijn milieueffecten, naast de niet uitgesloten aanwezigheid van beschermde diersoorten in het plangebied, nog niet uitgesloten voor soortenbescherming. Aanzienlijke milieueffecten kunnen niet worden uitgesloten voor het aspect natuur. Aanvullend onderzoek en afstemming met de provincie is noodzakelijk.	Aanzienlijke milieueffecten op het gebied van stikstof worden niet verwacht. Wel moet aanvullend onderzoek worden uitgevoerd aangaande soortenbescherming.
Externe veiligheid	Om bij de verdere concretisering van het voornemen te voldoen aan het aspect externe veiligheid, wordt aangeraden de VNOG bij deze fase te betrekken.	Nee, echter dient VNOG betrokken te worden bij concretisering voornemen.
Bodem	Geadviseerd wordt om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren wanneer de plannen voor de ontwikkelingen zijn geconcretiseerd.	Nee, verkennend bodemonderzoek wordt echter geadviseerd.
Archeologie	De archeologische verwachtingswaarde van het plangebied is overwegend laag. De grootte van het plangebied maakt echter dat een archeologisch onderzoek gerechtvaardigd is.	Nee, archeologisch onderzoek wordt echter geadviseerd.

6.2 Milieuonderzoeken

Voor de uitwerking van de plannen is een breed scala aan milieuonderzoeken noodzakelijk om de plannen verder vorm te geven. Te denken valt aan onder andere bodem, lucht en ecologisch onderzoek.

Om het Omgevingsprogramma te kunnen aanbieden aan het college is op een aantal elementen een vooronderzoek verricht. Naast de hiervoor beschreven plan-mer-beoordeling zijn in de bijlage bij dit document de conclusies van de volgende onderzoeken opgenomen:

I Archeologisch adviesdocument	27
II Geluidsonderzoek	27
III Gezondheidskundig advies	28
IV Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem	28
V Quickscan Flora & Fauna	29
VI Advies weidevogelgrasland	30
VII Quickscan waterhuishouding	31
VIII Stikstofrapportage	32
IX Verkeersonderzoek	32
X VNOG advies	33

Bijlagen

I Archeologisch adviesdocument

Versie 5 maart 2025
In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft de regioarcheoloog een archeologisch adviesdocument opgesteld voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Het doel van het onderzoek is om een advies op te stellen op het gebied van archeologie. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen een zone met een lage archeologische verwachting en deels binnen een zone met een middelmatige verwachting. De lage verwachtingszone wordt landschappelijk omschreven als een dekzandvlakte of -laagte met een kleidek. De aanwezigheid van klei in de bodem is water gerelateerd (en dus nat). Tegen de Zuiderzeestraatweg (N308) aan is er sprake van dekzandwelvingen met een kleidek (dunner dan in voornoemde zone). Zie ook onderstaande afbeelding voor de archeologische verwachtingswaarde.

Het plangebied heeft een dusdanig groot oppervlak (circa 12 hectare) dat een archeologisch onderzoek gerechtvaardigd is. Een archeologisch onderzoek geeft inzicht in de bodemopbouw en dient gelijk als toetsing van de archeologische verwachting. Met een gewenste dichtheid aan boringen van 6 boringen per hectare is een onderzoek van 72 boringen afdoende. Het booronderzoek wordt uitgevoerd middels het zetten van handboringen (edelman-boor 7 cm). Per hectare wordt ook een gutsboring (3 cm) verlangd. Deze boringen worden met een foto in het uiteindelijke rapport afgebeeld. Hierbij dienen de relevante lagen in beeld te zijn. Het onderzoek resulteert in een rapport conform de Kwaliteitsnorm van de Nederlandse Archeologie (KNA 4.2). In het rapport worden de resultaten van het onderzoek beschreven, waarbij het landschap en de boorprofielen worden verklaard in duidelijke bewoordingen. Daarnaast wordt gevraagd om een onderbouwd advies over eventueel vervolgonderzoek. De resultaten kunnen aanleiding geven voor aanvullend onderzoek.



Archeologische verwachtingswaarde

II Geluidsonderzoek

Versie 27 augustus 2025
In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft Haskoning een geluidsonderzoek opgesteld voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Het doel van het onderzoek is om de relevante effecten van geluid te beschrijven. Voor de locatie wordt specifiek gekeken naar naar industrielawaai en wegverkeerslawaai. De volgende conclusie wordt getrokken uit het geluidsonderzoek:

Industrielawaai:
Advies is gebruik te maken van planregels t.a.v. activiteiten en milieuzonering met daarin de geluidswaarden waaraan moet worden voldaan binnen een bepaalde zone met milieuruimte. De zone basis is het gebied van 50 meter rondom een woonperceel. De zone verruimd betreft al het uitgeefbare terrein daarbuiten. Voor het situeren van bedrijven met een lichte milieubelasting in de zone “basis” binnen 50 meter van afstand van gevoelige functies wordt geadviseerd een onderzoek uit te voeren. Voor bedrijven met een zwaardere milieubelasting die op grotere afstand van gevoelige functies worden geprojecteerd in de zone “verruimd” wordt ditzelfde geadviseerd binnen een afstand van 100 meter tot aan de gevoelige functie.

Wegverkeerslawaai:
Geluid van wegverkeer vormt geen knelpunt voor dit plan. Er is weliswaar sprake van een relevante toename van de verkeersintensiteit op de Broeklandstraat, echter bevinden zich langs deze weg geen bestaande geluidgevoelige gebouwen.

Mocht het plangebied ontsloten worden via de Zuiderzeestraatweg, dan is waarschijnlijk ook geen sprake van een knelpunt. De Zuiderzeestraatweg is een (veel) drukkere weg, zodat de relatieve toename van het verkeer beperkt is en het extra geluid door de verkeerstoename ook.

III Gezondheidskundig advies

Versie 18 juli 2025
In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft de GGD Noord- en Oost Gelderland een gezondheidskundig advies opgesteld voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Vanwege beperkte tijd om dit advies te kunnen opstellen door een te strakke deadline vanuit de adviesvrager kon dit advies niet meer op maat en uitvoeriger worden gemaakt. De GGD houdt zich aanbevolen om bij de planvorming tijdig te worden betrokken om zo gezonde planregels verder vorm te kunnen geven in samenwerking met gemeente Oldebroek.

Bij het beoordelen van de gezondheidskundige effecten rond industrieterreinen zijn verschillende gezichtspunten zinvol:
- Toetsing aan grenswaarden. Dit is primair een taak van de gemeente zelf en vaak wordt hiervoor een advies aan de Omgevingsdienst gevraagd.
- Cumulatie vanuit verschillende andere bronnen zoals drukke wegen zoals bv. De A28.
- Implementeren van uitgangspunten voor gezonde bedrijventerreinen.

Voor gezondheid op bedrijventerreinen speelt naast blootstelling aan lokale invloeden ook de beleving een grote rol. De laatste jaren is ervaring opgedaan met het vergroenen van bedrijventerreinen om gezondheid van medewerkers en bezoekers van de terreinen te verbeteren. De GGD Noord- en Oost Gelderland adviseert de kernwaarden gezonde leefomgeving te implementeren:
- Rookvrije omgeving,
- Aantrekkelijke plekken,
- Gezond gewicht,
- Wonen en druk verkeer,
- Voorzieningen dichtbij,
- Actief vervoer,
- Fiets en OV verbindingen,
- Prettig wonen en
- Geschikte woningen.

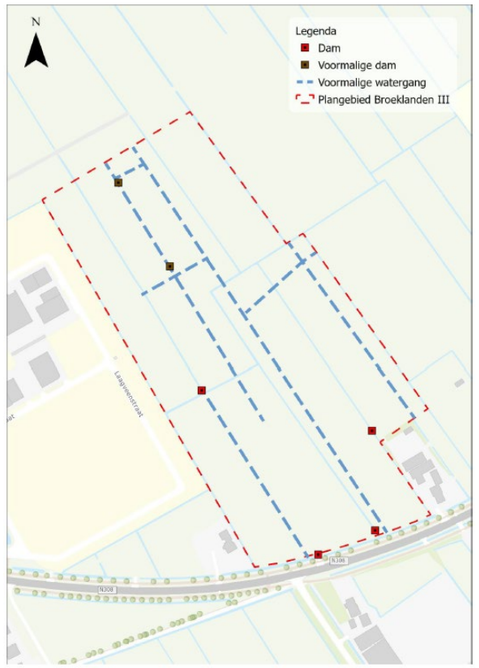
** De GGD zal gevraagd worden voor een uitgebreider advies zodra gestart wordt met het Omgevingsplan.*

IV Milieuhygiënisch vooronderzoek bodem

Versie 18 juni 2025
In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft Royal HaskoningDHV een milieuhygiënisch vooronderzoek opgesteld voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Het doel van het onderzoek is om de beschikbare bodemgegevens in kaart te brengen en mogelijke knelpunten en uitdagingen bij de ontwikkeling van het plangebied uiteen te zetten. In het vooronderzoek wordt informatie verzameld over de historie en huidige en toekomstige situatie van de milieuhygiënische bodemkwaliteit van het plangebied. Op basis hiervan wordt een advies gegeven of op basis van de resultaten daadwerkelijk bodemonderzoek in de vorm van veld- en laboratoriumwerkzaamheden noodzakelijk is.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek wordt geconcludeerd dat de te verwachten bodemkwaliteit van het gebied grotendeels landbouw/natuur is, waarbij de grond voldoet aan de kwaliteit achtergrondwaarde. Hier is grondverzet mogelijk op basis van de Nota bodembeheer, hierbij kan vrijkomende grond binnen het plangebied en binnen het gebied van de Nota bodembeheer worden toegepast. Hierop zijn de volgende uitzonderingen van toepassing: er is sprake van verdachte locaties in het plangebied bestaande uit dammen en voormalige sloten. Deze aandachtslocaties voor uit te voeren vervolgonderzoek zijn samengevat weergegeven op onderstaande afbeelding. Op basis van een voorlopige inschatting wordt niet verwacht dat bevindingen uit dit vooronderzoek tot een dusdanige investering leiden dat de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling beïnvloed wordt.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek adviseert Royal HaskoningDHV om een verkennend bodemonderzoek uit te voeren (inclusief verdachte locaties, waterbodem en asbest), wanneer de plannen voor de ontwikkelingen concreter zijn geworden. Op die manier kan het uit te voeren onderzoek worden afgestemd op de feitelijke ontwikkeling. Voorafgaand aan het onderzoek moet een volledige terreininspectie uitgevoerd worden.



Aandachtslocaties vervolgonderzoek

V Quickscan Flora & Fauna

Versie 20 november 2025
In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft Laneco een quickscan Flora & Fauna opgesteld voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. In deze quickscan wordt de geschiktheid van de habitat voor beschermde planten- en diersoorten en de verwachte effecten op deze soorten beoordeeld op basis van een gebiedsanalyse (ruimtelijk ecologisch), beschikbare soortgegevens en een eenmalige veldverkenning. Uit de quickscan volgt de volgende conclusie met aanbevelingen.

Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein gaat geen oppervlakte Natuur Netwerk Nederland (NNN) verloren en de voorgenomen werkzaamheden hebben geen negatieve effecten op de wezenlijke kenmerken, waarden en samenhang van het dichtstbijzijnde NNN-gebied. Negatieve effecten op het NNN zijn daarom uitgesloten.

Het plangebied grenst aan de Groene ontwikkelingszones van de provincie Gelderland. Onder de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland is een nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toegestaan binnen deze zone indien de kernkwaliteiten of ontwikkelingsdoelen per saldo en naar rato van de ingreep worden versterkt en de samenhang niet verloren gaat. Er is nader onderzoek noodzakelijk naar de te verwachten effecten van de voorgenomen werkzaamheden op de oppervlakte, samenhang en kwaliteit van de groene ontwikkelingszone. Daarnaast zal een versterkingsplan moeten worden opgesteld en ter beoordeling worden ingediend bij de provincie Gelderland. Dit kan tot gevolg hebben dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het plangebied wat is aangewezen als groene ontwikkelingszone.

Het plangebied ligt deels binnen weidevogelgebied van de provincie Gelderland. Indien er voor de beoogde ontwikkeling een herziening van het Omgevingsplan benodigd is, dan is er nader onderzoek noodzakelijk naar de functie broedgebied van weidevogels. Indien het plangebied (deels) in gebruik is door broedende weidevogels, is nader overleg met de provincie Gelderland noodzakelijk. Dit kan tot gevolg hebben dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen het plangebied wat is aangewezen als weidevogelgebied.

Het plangebied ligt op ongeveer 1,2 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied Veluwe. Door de voorgenomen werkzaamheden gaat geen Natura 2000-gebied verloren. Negatieve effecten op het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied door externe invloeden van de werkzaamheden, zoals geluid, licht, menselijke aanwezigheid en trilling, zijn de afstand op voorhand uitgesloten. De watergangen in het plangebied staan mogelijk in verbinding met Natura 2000-gebieden in de omgeving. Indien bedrijven water lozen op de watergangen zijn er mogelijk negatieve effecten op omliggende Natura 2000-gebieden. Een dergelijke vergunning is niet toegestaan zonder de effecten op Natura 2000-gebieden in kaart te brengen. De bestemming en gebruiksintensiteit van het plangebied wijzigen naar verwachting als gevolg van de werkzaamheden. Zowel in de aanlegfase, als in de de gebruiksfase zal de uitstoot van stikstof (al dan niet tijdelijk) toenemen met mogelijk negatieve effecten op Natura 2000-gebieden. Een AERIUS berekening is volgens het meest recente stikstofbesluit, nodig om dit definitief te bepalen.

Houtopstanden binnen het plangebied zijn beschermd in de Omgevingswet. Indien de bomen nabij het erf van Zuiderzeestraat 12 en de bomen langs de Zuiderzeestraatweg zelf (N308) worden gekapt is er een kapmelding bij de provincie Gelderland noodzakelijk. Daarbij geldt tevens een herplantplicht voor de te kappen bomen.

In het kader van de Omgevingswet moet worden nagegaan of vaste rust- en verblijfsplaatsen of belangrijke onderdelen van leefgebied van soorten door de ingreep worden aangetast.
Op basis van verspreidingsgegevens, de aanwezige habitats en de biotoopeisen van individuele diersoorten zijn negatieve effecten op de onderstaande wettelijk beschermde soorten niet op voorhand uitgesloten:
- Steenuil;
- Vliegroutes van vleermuizen;
- Zomerbiotoop ringslang;
- Voortplantingsbiotoop heikikker, poelkikker en rugstreeppad;
- Grote modderkruiper.

Deze moeten nader onderzocht worden waarbij voldaan wordt aan de geldende habitatrichtlijnen, specifieke zorgplicht en algemene voorwaarden.

Van de overige in de omgeving voorkomende (niet-vrijgestelde) nationaal of Europees beschermde diersoorten worden geen verblijfplaatsen of belangrijke onderdelen van het leefgebied verwacht in het plangebied. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt leefgebied van diverse in het wild voorkomende soorten aangetast zoals muizen, haas, vos, ree, diverse vogels en insecten.

Vanuit ecologisch oogpunt worden de volgende aanbevlingen gegeven ten aanzien van de inrichting:
- Bij het aanbrengen van beplanting wordt aanbevolen om gebruik te maken van inheemse bes- en bloemdragende struiken en planten zoals: els, esdoorn, zomerlinde, winterlinde, eik, zoete kers, vuilboom, inheemse vogelkers, Gelderse roos, kardinaalsmuts, lijsterbes, hazelaar, heggeroos, bosroos, hondsroos, sleedoorn en meidoorn.
- Gebruik bij de inrichting voor nieuwe verlichting gebundelde en naar beneden gerichte armaturen die niet uitstralen naar de omgeving.
- Nieuwbouw kan geschikt worden gemaakt voor vleermuizen door het gebruik van inbouw vleermuiskasten of door op een hoogte van 2,5 meter en hoger op verschillende windrichtingen (voorkeur voor zuidgerichte zijden) open stootvoegen van 2 cm bij 5 cm breed aan te brengen. Een andere optie is het creëren van 2 cm ruimte achter houten gevelbetimmering of het aanbrengen van kierende planken.
- Nieuwbouw kan ook geschikt worden gemaakt voor huismus en gierzwaluw door bijvoorbeeld het plaatsen van gevelkasten.

VI Advies weidevogelgrasland

Versie 10 december 2025
In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft Grasadvies een advies opgesteld over het weidevogelgebied voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Middels bureaonderzoek is gekeken naar de huidige situatie van het plangebied, naar bekende geregistreerde waarnemingen en het juridisch kader. Op basis van de voorgenomen ontwikkeling wordt een advies beschreven wat er moet gebeuren met het weidevogelgebied.

Op basis van de bekende waarnemingen lijkt het er niet op dat de weilanden uitbundig in gebruik zijn, met uitzondering op mogelijk kievit. Ook dient in acht genomen te worden dat het weidevogelgebied binnen het projectgebied slecht bereikbaar is wat kan leiden tot weinig- tot geen waarnemingen terwijl soorten er wel aanwezig zijn. De Westerweg is een rustige openbare weg waardoor de omliggende weilanden zichtbaarder zijn wat leidt tot meer waarnemingen. Hetzelfde geld voor het bestaande broeklanden bedrijventerrein. Wel kan op basis van de bekende waarnemingen de conclusie getrokken worden dat de kievit een potentiële broedvogel is voor het weiland binnen het projectgebied.

Het juridisch kader geeft het volgende aan: Het projectgebied ligt deels binnen Weidevogelgebied (Provincie Gelderland, 2025c). In eerdere verordeningen vielen de weidevogelgebieden onder het regime van de Groene Ontwikkelingszone (GO) (Provincie Gelderland, 2025b). In de actuele verordening heeft weidevogelgebied een aparte aanduiding gekregen. Bescherming van de weidevogelgebieden zijn opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie Gelderland Paragraaf 5.2.4, Artikel 5.29 (Overheid.nl, 2025). Voor zover een Omgevingsplan van toepassing is op locaties binnen een weidevogelgebied, laat het:
a) een nieuwe windturbine of nieuw zonnepark niet toe; en
b) een andere nieuwe activiteit of ontwikkeling alleen toe als de toelichting bij het Omgevingsplan een beschrijving van de onderzoeksresultaten bevat waaruit blijkt dat de activiteit of ontwikkeling geen nadelige gevolgen kan hebben voor de functie als broedgebied voor weidevogels
Het aanleggen van een windturbine of zonnepark is hier niet van toepassing. Wel dient de ontwikkelaar aan te tonen dat de ontwikkeling niet leidt tot nadelige gevolgen voor de functie als broedgebied voor weidevogels. Er wordt geen ontwikkeling van nieuwe natuur- en landschapswaarden nagestreefd. Het gaat hier om het behoud van broedgebied voor weidevogels. Het oppervlakte weidevogelgebied dat verloren gaat als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling dient op gelijkwaardige manier gecompenseerd te worden. De kwaliteit van het weidevogelgebied dient te worden verhoogd zodat het gebied dat overblijft voor meer soorten of grotere hoeveelheden geschikt is. Anders dient elders 1:1 de oppervlakte te worden gecompenseerd.

Op basis van een eerste schets volgt het volgende advies: Door de aanleg van plas-dras zones is de initiatiefnemer al goed op weg. Vochtige bodems stimuleert de abundantie van kleine geleedpotige en regenwormen en maakt het makkelijker voor de vogels om deze uit de grond te halen (Teunissen & Wymenga, 2011; Roodbergen et al. 2010; Oosterveld & Altenburg 2005). Micro-reliëf en variatie in vegetatiehoogtes geven afwisseling in foerageergebied (lage vegetatie) en schuilmogelijkheden voor predatoren. Goed maaibeheer, waarbij een mozaïek van hoge en lage gras- en kruidenvegetatie verkregen wordt, met begroeide slootkanten voor voedsel en dekking verhoogd de kwaliteit de van weidevogelgebieden (BIJ12, 2025).

De bomenlaan langs het bedrijventerrein bouwt af in de richting van het weidevogelgebied. Bij het kiezen van de bomen voor de laan is belangrijk om er rekening mee te houden dat roofvogels zich niet in de bomenlaan gaan vestigen (Teunissen et al. 2020). Een ander belangrijk punt om in het plan rekening mee te houden is de locatie van de wandelroutes. Weidevogels, zeker in de broedperiode, zijn zeer verstoringsgevoelig (Krijgsveld et al. 2022; Bruinzeel & Schotman, 2011). Met name wandelaars, helemaal met hond, zijn zeer verstorend. Voor de meeste weidevogels dient een bufferzone van 250 tot 500 meter aangehouden te worden.
Om de huidige broedfunctie van het weidevogelgebied te verbeteren is aan te raden onderzoek te doen naar de huidige kwaliteit. Daarmee kunnen de vragen beantwoord worden voor welke weidevogelsoorten het gebied nu geschikt is als broedfunctie en met welke maatregelen het gebied geschikt wordt voor meerdere weidevogelsoorten en wat het broedsucces kan gaan verhogen. Op die manier kan het verloren areaal gecompenseerd worden met hoger kwaliteit weidevogelgebied geschikt voor een groot areaal aan weidevogelsoorten

Dit adviesrapport is op basis van wat onderzocht kon worden aan de hand van digitale gegevens. Om tot een goed compensatieplan te komen is nader ecologisch onderzoek noodzakelijk, met name naar de huidige broedfunctie voor weidevogels. Gronden die als weidevogelgebied verloren gaan dienen te worden gecompenseerd door de aanleg van nieuw weidevogelgebied of door kwaliteitsverbetering van de bestaande gebieden. Om het weidevogelgebied goed te compenseren dient een compensatieplan en mogelijk een vergunning aangevraagd te worden.

VII Quickscan waterhuishouding

Versie 14 mei 2025
In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft Royal HaskoningDHV een quickscan waterhuishouding uitgevoerd voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Het doel van het onderzoek is om de huidige waterhuishoudkundige situatie in kaart te brengen en mogelijke knelpunten en uitdagingen bij de ontwikkeling van het plangebied uiteen te zetten. Op basis van een analyse van de huidige situatie en beleids- en ontwerpsuitgangspunten worden de mogelijke knelpunten en belemmeringen uiteengezet. Uit de quickscan volgt de volgende conclusie:

Het plangebied is gesitueerd in een gebied met een hoge grondwaterstand en wordt actief gevoed door een kwelstroom. Om aan de ontwateringseisen te voldoen is daarom ophoging noodzakelijk. De verwachting is dat de mate van ophoging vergelijkbaar is met dat van Broeklanden II. Hier zijn de percelen opgehoogd tot 2,45 mNAP en de wegen tot 2,15 à 2,25 mNAP. Dit komt neer op een ophoging variërend van circa 1,0 meter voor percelen in het noorden tot 0,3 m voor percelen in het zuiden van het plangebied. Om hier beter inzicht in te krijgen is het aan te raden om peilbuizen in het plangebied te plaatsen.
Bij de ruimtelijke inrichting van het plangebied is het belangrijk om rekening te houden met de huidige ontwaterende functie van de watergangen in het gebied. Indien één of meerdere van deze watergangen gedempt wordt zal de grondwaterstand lokaal stijgen. Het is daarom nodig om watergangen te behouden of verleggen en/of andere maatregelen te treffen om eenzelfde mate van ontwatering te handhaven in het plangebied.

Het plangebied is gelegen in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied. Hierdoor moet er (extra) rekening gehouden worden met de (grond)waterkwaliteit in het gebied. Het is in een kwetsbaar drinkwaterreserveringsgebied wél mogelijk om een bedrijventerrein aan te leggen, maar het legt een aantal restricties op omtrent activiteiten in het gebied. De regelgeving omtrent activiteiten in een kwetsbaar grondwaterreserveringsgebied staan in de Omgevingsverordening van de provincie Gelderland, paragraaf 4.3.7.

Voor het verwerken van hemelwater is het uitgangspunt dat dit zoveel mogelijk gebundeld en indien mogelijk bovengronds naar een infiltratievoorziening geleid wordt. Hierbij is de voorkeur voor waterberging en infiltratievoorziening een wadi. Waar het niet doelmatig is om te water te infiltreren zullen andere vormen van waterberging toegepast moeten worden. In dit gebied lijkt infiltratie niet doelmatig en is berging in oppervlaktewater het meest logisch.
De C-watergang ten zuidwesten van het plangebied watert af op een helofytenfilter. Het bestaande bedrijventerrein Broeklanden watert hierop af. Het lijkt een goed optie om de hemelwaterafvoer van Broeklanden III hier ook op aan te sluiten om zo het water natuurlijk te zuiveren voordat het in het watersysteem terecht komt. Door de knijpstuw direct bovenstrooms van het helofytenfilter is het te verwachten dat de impact op het functioneren van het helofytenfilter beperkt is. Eventueel zou onderzoek gedaan kunnen worden naar de gevolgen van de extra afvoer. Als voor een andere afvoerroute wordt gekozen is het mogelijk noodzakelijk om een zuiverende voorziening in te passen. De watergang aan de oostgrens van Broeklanden III wordt bij voorkeur geen onderdeel van de afwatering van het plangebied. Deze kan dan als afwatering voor het aanliggende agrarische gebied blijven dienen

Aan de waterbergingseis voor Broeklanden I & II is voldaan doordat de stuw met beperkte doorlaat aan de zuidzijde van het bedrijventerrein ervoor zorgt dat bij regenval water vastgehouden wordt in de watergangen in en om het bedrijventerrein. Het lijkt een goede optie om ook het watersysteem van Broeklanden III hierop aan te sluiten. Onderzocht moet worden of aanpassingen aan de stuw nodig zijn.
De totale waterberging moet voldoen aan de minimale bergingseis van 95 mm ten opzichte van het toekomstig verharde oppervlak. Op basis hiervan is circa 1,7 ha, gelijk aan 15% van het plangebied, ruimte nodig om aan de bergingseis te kunnen voldoen.
Aan de oostzijde van Broeklanden II ligt momenteel een groenstrook die dient om de afwatering van het achterliggende landbouwperceel te behouden. Na realisatie van Broeklanden III is dit niet meer nodig en zou deze watergang onderdeel kunnen worden van het watersysteem van het bedrijventerrein.

Om het afvalwater in het plangebied af te kunnen voeren zal een gescheiden rioleringssysteem aangelegd moeten worden. Het lijkt niet mogelijk om deze onder vrijverval aan te sluiten op Broeklanden II, omdat de riolering daar te hoog ligt. Daarom dient rekening gehouden te worden met een apart rioolgemaal ten behoeve van de afvalwaterafvoer van Broeklanden III. Uitgezocht moet worden wat de beste locatie is waar dit gemaal het afvalwater naar toe pompt. Uiteindelijk komt dit afvalwater bij de rioolwaterzuivering (RWZI) Elburg. Deze aansluiting zal dan door de gemeente Elburg lopen. Gemeente Oldebroek, gemeente Elburg en het waterschap zullen tot afspraken moeten komen over de aanleg en het beheer en onderhoud hiervan.

VIII Stikstofrapportage

Versie 28 oktober 2025

In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft Gras Advies een stikstofberekening uitgevoerd voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Het doel van het onderzoek is om de effecten van de gerelateerde emissies en depositie van de ontwikkeling op omliggende (stikstofgevoelige) Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken. De AERIUS calculator hanteert een maximale rekenafstand van 25 kilometer voor alle emissiebronnen, binnen deze 25 kilometer zijn verschillende Natura 2000-gebieden gelegen.

			Totale Emissie	
Verschilberekening	Grootste toename	Hoogste bijdrage	NO_x in kg/jr.	NH_3 in kg/jr.
Realisatiefase	0,00 mol N/ha/jr.	0,06 mol N/ha/jr.	473,9	16,1
Gebruiksfase	0,00 mol N/ha/jr.	0,07 mol N/ha/jr.	332,7	16
Referentiesituatie	-	0,15 mol N/ha/jr.	0,00	172,8

Resultaten berekening AERIUS Calculator en totale emissies

De verschilberekening van de realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jaar. Significant negatieve effecten op natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen nodig om significant negatieve effecten uit te sluiten.
Voor de voorliggende berekening is gebruik gemaakt van intern salderen. Intern salderen is sinds de uitspraak van de Raad van State op 18 december 2024 onderdeel van de Passende Beoordeling en daarmee vergunningsplichtig. De provincie Gelderland is hierbij bevoegd gezag. Voor start van de projectfase dient een vergunning verkregen te zijn.
De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden intern salderen van de provincie Gelderland. De realisatie- en gebruiksfase resulteren in een maximale toename van 0,00 mol N/ha/jaar. Significant negatieve effecten op natura 2000-gebieden zijn daarmee uitgesloten. Er zijn geen vervolgstappen nodig om significant negatieve effecten uit te sluiten.

IX Verkeersonderzoek

Versie 7 augustus 2025

In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft Goudappel een quickscan verkeer uitgevoerd voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Het doel van het onderzoek is om de verkeerseffecten in kaart te brengen. Het gaat daarbij vooral om de vraag of het omliggende wegennet het extra verkeer van en naar deze locatie kan verwerken (en zo niet: welke aanvullende maatregelen nodig zijn).
De ontwikkeling van bedrijventerrein Broeklanden III leidt tot een toename van het verkeer op de Broeklandstraat en het omliggende wegennet, met een verwachte verkeersgeneratie van circa 2.200 mvt/etmaal. In de basis is een ontsluiting via de bestaande infrastructuur van Broeklanden I en II mogelijk (Broeklandstraat op Oostelijke Rondweg). Bij de verkeerslichten op het kruispunt Oostelijke Rondweg – Broeklandstraat – Noorderbreedte wordt aanbevolen de verkeersafwikkeling te optimaliseren.
De rotonde Zuiderzeestraatweg Oost – Oostelijke Rondweg – Eperweg is een duidelijk knelpunt met betrekking tot de verkeersafwikkeling. Deze rotonde loopt nu al tegen de grenzen van zijn capaciteit aan en kan in de toekomst het verkeersaanbod niet meer verwerken. Daarnaast zijn er bestaande regionale infrastructurele tekortkomingen binnen onder meer de bebouwde kom van Oldebroek en 't Harde, die door de verkeersgroei als gevolg van alle beoogde ruimtelijke ontwikkelingen verder onder druk komen te staan. Een alternatieve eenzijdige ontsluiting van Broeklanden III op de Zuiderzeestraatweg Oost (in plaats van ontsluiting via Broeklanden I en II) is verkeerskundig ook mogelijk, mits voorzien van passende maatregelen zoals een voorrangskruispunt met brede middenberm en eventueel een linksafstrook. De verdeling van het verkeer over het netwerk blijft echter in grote lijnen gelijk (en daarmee ook de verkeerseffecten op de rotonde en overige wegen).

Gerelateerd aan de ontwikkeling van Broeklanden III worden de volgende maatregelen aanbevolen:

- Optimaliseren van verkeersafwikkeling kruispunt van de Oostelijke Rondweg met de Broeklandstraat door het toevoegen van een extra opstelstrook vanuit de Broeklandstraat (afhankelijk van ruimtelijke inpassingsmogelijkheden);
- Plaatsen van verkeerslichten in plaats van de huidige rotonde Zuiderzeestraatweg Oost – Oostelijke Rondweg – Eperweg.

Hoewel bovenstaande maatregelen de bereikbaarheid in de directe omgeving van Broeklanden III verbeteren, zijn het tegelijkertijd geen maatregelen die leiden tot een structurele oplossing op netwerkniveau. In de huidige en (autonome) toekomstige situatie staat de regionale bereikbaarheid onder druk, met verschillende knelpunten op het wegennet. Het effect van nieuwe individuele ruimtelijke ontwikkelingen (zoals Broeklanden III) is beperkt, maar de ontwikkelingen zorgen er samen voor dat bestaande knelpunten verder onder druk komen te staan. Daarmee is het zonder grootschalige infrastructurele maatregelen niet meer acceptabel alle beoogde ruimtelijke ontwikkelingen te realiseren. Oplossingsrichtingen zijn het beperken van het aantal nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen en/of het investeren in infrastructurele maatregelen op netwerkniveau in de regio. Om de regionale knelpunten effectief aan te pakken, is een integrale regionale bereikbaarheidsstudie gewenst. Dit maakt het mogelijk om meer structurele oplossingen te vinden voor de problemen. Lokale maatregelen, zoals het verbeteren van de verkeersafwikkeling op kruispunten, dienen daarbij te worden bekeken in de bredere regionale context. De toepassing van een regionaal verkeersmodel is daarbij wenselijk en maakt het mogelijk rekening te houden met alle beoogde toekomstige ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen en mogelijke scenario's daarin. Deze aanbeveling sluit aan bij de huidige ontwikkelingen in de regio op dit gebied, zoals de beoogde 'corridorstudie' Flevoland-Veluwe.

X VNOG advies

Versie 20 juni 2025

In opdracht van de gemeente Oldebroek heeft de Veiligheidsregio Noord- en Oost Gelderland een advies opgesteld over een veilige fysieke leefomgeving en omgevingsveiligheid voor de locatie Broeklanden III in de gemeente Oldebroek. Onderstaand advies is opgesteld:

Vanuit een veilige fysieke leefomgeving en omgevingsveiligheid is naar het initiatief gekeken en vooralsnog zijn er geen aandachtspunten. Omdat het nu nog een visie betreft en de precieze indeling van het bedrijventerrein nog niet bekend is, kan er nog niet veel over brandveiligheid, bluswater en bereikbaarheid gezegd worden. Er wordt vanuit gegaan dat dit op orde is wanneer de plannen nader uitgewerkt worden, dan wel is de VNOG graag betrokken bij die nadere uitwerking.