



GEMEENTE OLDEBROEK

TOELICHTING BESTEMMINGSPLAN

BUITENGEBIED, DE SOPPEWEG 3 EN 3A

Inhoudsopgave toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding	4
Hoofdstuk 2 Bestaande situatie	5
2.1 Ligging plangebied	5
2.2 Feitelijke situatie	5
2.3 Planologische situatie	6
Hoofdstuk 3 Beleidskader	8
3.1 Rijksbeleid	8
3.2 Provinciaal en regionaal beleid	8
3.3 Gemeentelijk beleid	11
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu	13
4.1 Archeologie en cultuurhistorie	13
4.2 Bodem	14
4.3 Ecologie	14
4.4 Externe veiligheid	14
4.5 Wet Milieubeheer	15
4.6 Geluid	15
4.7 Luchtkwaliteit	15
4.8 Plan MER	15
4.9 Water	16
4.10 Verkeer en parkeren	17
4.11 Landschap en groen	17
4.12 Kabels en leidingen	17
Hoofdstuk 5 Planbeschrijving	18
5.1 Uitgangspunten	18
5.2 Het plan	18
5.3 Indeling regels per bestemming	19
5.4 Bestemmingen	19
5.5 Handhaving	20
Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan	21
6.1 Economische uitvoerbaarheid	21
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	21
Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen	22
7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening	22
7.2 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan	22

Hoofdstuk 1 Inleiding

Dit bestemmingsplan biedt een geactualiseerde juridisch-planologische regeling voor het perceel de Soppeweg 3 en 3A in Wezep. Het gaat hier om het positief bestemmen van de feitelijke situatie waarin er sprake is van twee voormalige agrarische bedrijfswoningen.

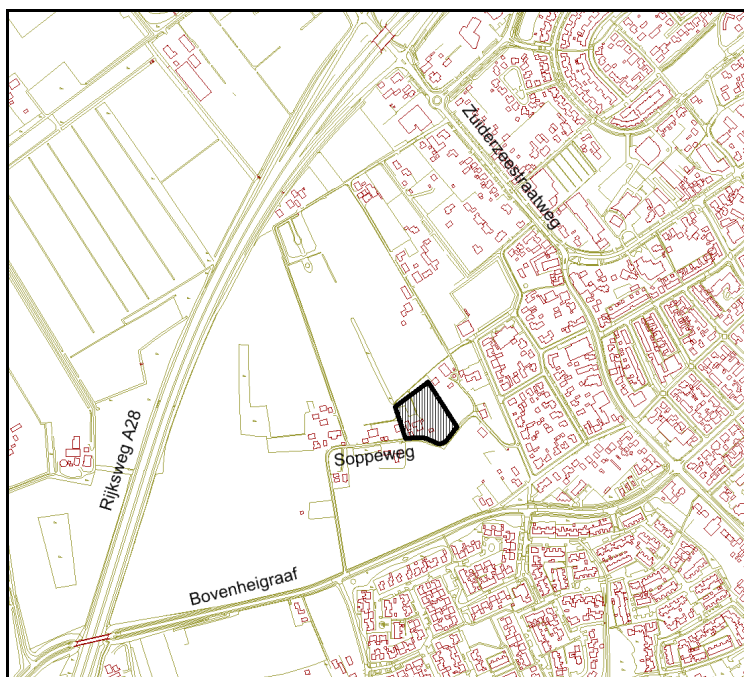
De actualisatie zou oorspronkelijk geregeld worden door het bestemmingsplan Buitengebied 2007 wat voorzag in een juridisch planologische actualisatie van bijna het gehele buitengebied. Echter het plandeel voor onder meer het perceel de Soppeweg 3 en 3A is door de Raad van State bij uitspraak van 31 augustus 2011 vernietigd. Vervolgens is in 2014 een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3 van de Wabo verleend waarmee het gebruik van de Soppeweg 3 en 3a als burgerwoning is toegestaan. Met het verlenen van de omgevingsvergunning is het bestemmingsplan en de bijbehorende mogelijkheden voor agrarisch gebruik echter nog niet veranderd.

Dit bestemmingsplan voorziet daarom in een actualisatie van de planologisch juridische regeling van het perceel aan de Soppeweg 3 en 3A, waarbij het woongebruik wordt geformaliseerd.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied bestaat uit het perceel de Soppeweg 3 en 3A. Het perceel omvat een deel van de kadastrale percelen gemeente Oldebroek, sectie 1R, nummer 36 en 37. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied en ligt ten westen van de kern Wezep en ten oosten en zuiden van de rijksweg A28. De omgeving is een overwegend agrarische omgeving, met enkele agrarische bedrijven en meerdere burgerwoningen, ook ligt op korte afstand de bebouwde kom van Wezep. Op enige afstand ligt verder een bosperceel. Het plangebied ligt in de overgang van een redelijk open landschap naar de bebouwde omgeving van Wezep.



Afbeelding 1: Ligging plangebied

2.2 Feitelijke situatie

Op het perceel de Soppeweg 3 en 3A is een tweetal voormalige bedrijfswoningen met enkele bijgebouwen aanwezig, deels nog resterend van een agrarisch bedrijf in het verleden. Het wordt hoofdzakelijk ontsloten via de Soppeweg maar er is ook een ontsluiting aan de noordkant van het perceel. Een deel van het terrein heeft een functie als erf en prive tuin, een ander deel is weidegrond. Het gebied vormt een overgangszone tussen het buitengebied en Wezep en dat is ook te zien in het landschap waar wat meer bebouwing aanwezig is naarmate de gronden dichterbij de kern liggen.



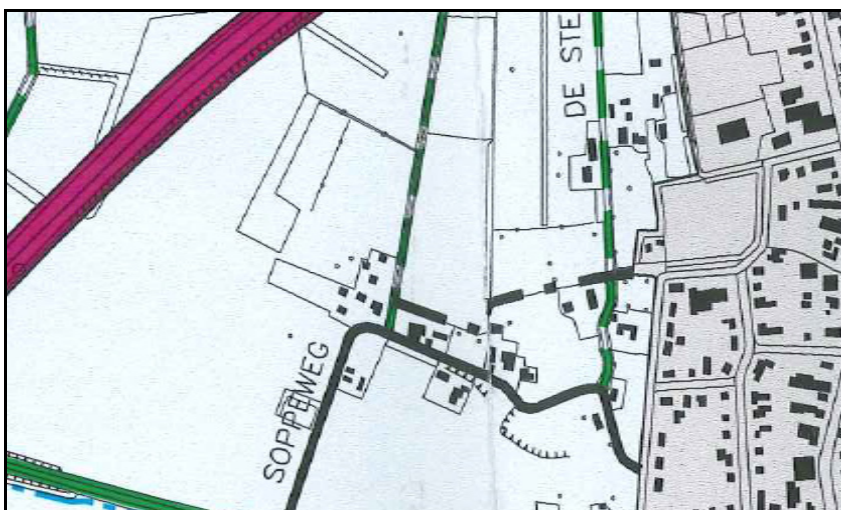
Afbeelding 2: Bestaande situatie de Soppeweg 3 en 3A (bron: luchtfoto gemeente 2015)

2.3 Planologische situatie

Voor het perceel de Soppeweg 3 en 3A geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' dat is vastgesteld bij besluit van de gemeenteraad van Oldebroek op 17 februari 2004 onder nummer 2004021701 en is (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland op 23 september 2004, onder nummer RE2004.24364.

De gronden zijn bestemd als "agrarisch gebied met natuur- en landschapswaarden", met de aanduiding agrarisch bouwperceel. De gronden zijn bestemd voor agrarische doeleinden en de uitoefening van een agrarisch bedrijf met de daarbij behorende bedrijfsbebouwing en bedrijfswoning en overige bouwwerken. Verder zijn de gronden bestemd voor behoud, beheer en/of herstel van aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ontwikkeling daarvan. De locatie van de bedrijfsbebouwing en bedrijfswoningen past binnen het bouwvlak. Een van de twee bedrijfswoningen valt echter onder het overgangsrecht en is planologisch niet bij recht toegestaan.

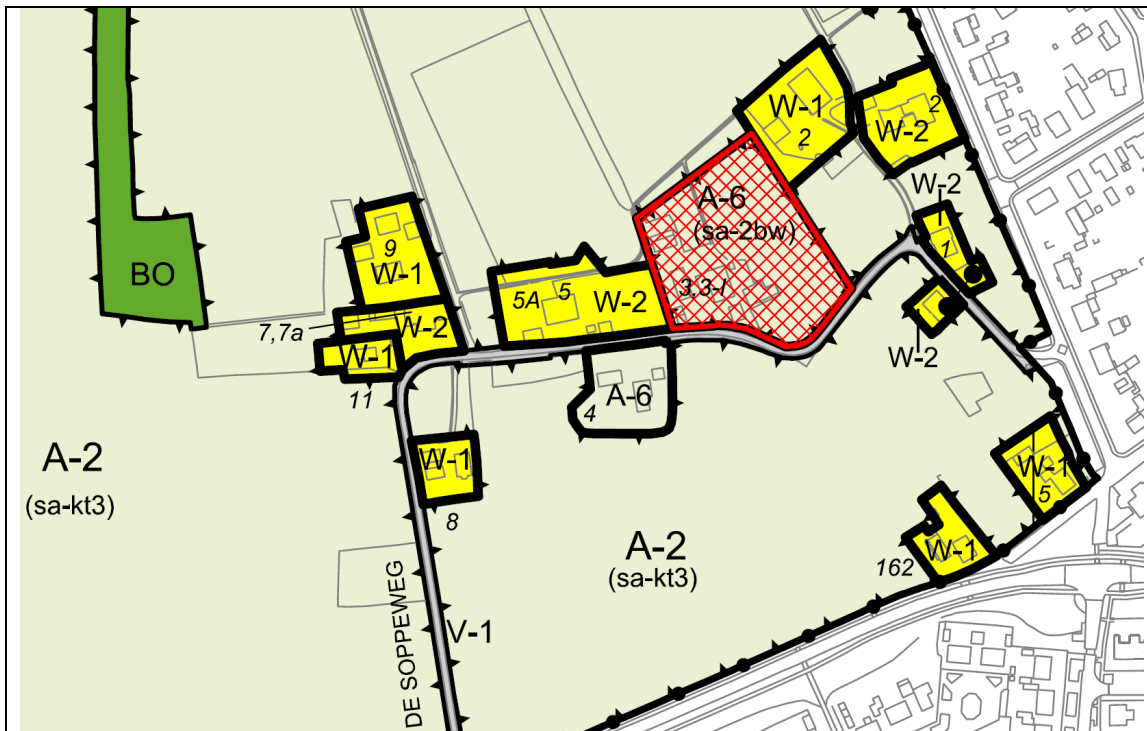
In 2013 is een omgevingsvergunning verleend waarbij het toegestane gebruik gewijzigd is naar de functie wonen (omgevingsvergunning nr 026920130064) voor de dubbele woning. Echter een omgevingsvergunning past het bestemmingsplan niet aan, en dat wordt nu geregeld middels dit bestemmingsplan.



Afbeelding 3: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid'

Voor het grootste deel van het buitengebied van de gemeente Oldebroek geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Dat bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Oldebroek op 15 december 2009 onder nummer 52331. Ook het perceel aan de Soppeweg 3 en 3A maakte onderdeel uit

van dat bestemmingsplan. Bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State was echter beroep ingesteld tegen de opgenomen bestemming 'Agrarisch - 6' voor het perceel de Soppeweg 3 en 3A. Het beroep is gegrond verklaard en het bestreden besluit is voor het perceel de Soppeweg 3 en 3A vernietigd. Zie daarvoor de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 augustus 2011, nr. 201001276. Als gevolg van de uitspraak van de Raad van State is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied Oldebroek-Zuid' weer geldig geworden.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2007', rood gearceerd het gedeel dat door de uitspraak van de Raad van State is vernietigd.

Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 *Rijksbeleid*

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is op 13 maart 2012 in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Tevens vervangt het een aantal ruimtelijke doelen en uitspraken in onder andere de Agenda Landschap en de Agenda Vitaal Platteland. Daarmee wordt de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

In de SVIR heeft het Rijk drie rijksdoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijkeconomische structuur van Nederland;
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden de 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Opgaven van nationaal belang in Oost-Nederland (de provincies Gelderland en Overijssel) zijn:

- Het waar nodig verbeteren van de internationale achterlandverbindingen (weg, spoor en vaarwegen) die door Oost Nederland lopen. Dit onder andere ten behoeve van de mainports Rotterdam en Schiphol;
- Het formuleren van een integrale strategie voor het totale rivierengebied van Maas en Rijnakken (Waal, Nederrijn, Lek en de IJssel, deelprogramma rivieren van het Deltaprogramma) en de IJsselvedeldelta (deelprogramma's zoetwater en rivieren) voor waterveiligheid in combinatie met bereikbaarheid, ruimtelijke kwaliteit, natuur, economische ontwikkeling en woningbouw;
- Het tot stand brengen en beschermen van de (herijkte) EHS, inclusief de Natura 2000 gebieden (zoals de Veluwe);
- Het robuust en compleet maken van het hoofdenrgienetwerk (380 kV), onder andere door het aanwijzen van het tracé voor aansluiting op het Duitse hoogspanningsnet.

Op basis van het bovenstaande wordt vastgesteld dat onderhavig plan niet in strijd is met het rijksbeleid zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Er zijn geen rijksbelangen in het geding.

3.2 *Provinciaal en regionaal beleid*

Omgevingsvisie Gelderland

Het Waterplan, het Provinciaal Verkeer en Vervoer Plan, het Streekplan, het Milieuplan en de Reconstructieplannen zijn herzien en samengebracht in de nieuwe Omgevingsvisie (9 juli 2014 vastgesteld, 18 oktober 2014 in werking getreden). Met de Omgevingsvisie kiest de provincie voor een gezamenlijke aanpak met gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en particulieren van de maatschappelijke opgaven voor de komende vijf à tien jaar. De provincie ondersteunt, faciliteert en handelt vanuit mogelijkheden en niet alleen vanuit kaders. Hierbij staan twee hoofddoelen centraal:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Duurzame economische structuur

Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Door samen kansen te benutten, met ook voor de unieke kwaliteiten van Gelderland, is de economische structuur te verbeteren. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Het beleid richt zich op:

- kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven;
- het creëren van een aantrekkelijk vestigingsklimaat in de stedelijke regio's;
- het creëren van een goede bereikbaarheid van de stedelijke gebieden en de economische kerngebieden met fiets, openbaar vervoer en auto maar ook digitaal;
- het versterken van ruimtelijke randvoorwaarden voor de sterke (top)sectoren en het verbeteren van de kennisinfrastructuur;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor cultuurbeleving;
- een adequaat beheer (kwaliteit en kwantiteit) van bestaande en eventueel nieuwe woongebieden, bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel in Gelderland.

Ter versterking van de kansen voor bedrijvigheid zet de provincie gericht stappen om ruimte te bieden aan initiatiefnemers en om hen te faciliteren. Deze stappen zijn als volgt:

- a) Meer aandacht voor de versterking van opgaven in steden en stedelijke netwerken;
- b) Meer ruimte scheppen voor economie, voor kansen pakken door actief te ondersteunen en te faciliteren van bestaande en nieuwe bedrijven in de (top)sectoren, logistiek en vrijetijdseconomie. Een duurzame groei van agrarische bedrijven is hier onderdeel van.
- c) Meer mogelijkheden creëren voor bedrijven in en rond natuur. In het Gelders Natuurnetwerk is uitsluitend sprake van natuurbescherming. In de Gelderse Groene Ontwikkelingszone is er ruimte voor passende economische ontwikkeling in combinatie met versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden.

Borgen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. Dit kan door het waarborgen en verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie betekent vooral:

- ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek;
- zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap;
- een robuust en toekomstbestendig water- en bodemsysteem voor alle gebruiksfuncties; bij droogte, hitte en waterovervloed;
- een gezonde en veilige leefomgeving;
- een gezonde vrijetijdseconomie en aandacht voor beleving, bereikbaarheid en toegankelijkheid van cultuur, natuur en landschap.

Ter versterking van het bevorderen van de kwaliteit en veiligheid van de leefomgeving gaat de provincie meer inzetten op:

- a) de gevolgen voor de gezondheid met een benadering die meer gericht is op gezondheidseffecten dan op het al dan niet halen van bepaalde normen;
- b) het ondersteunen van ontwikkelingen met kwaliteit door gebiedskwaliteiten op te nemen in een Gebiedenatlas;
- c) bij ruimtelijke initiatieven een match te maken tussen kwaliteiten van het initiatief en de kwaliteiten van de plek of het gebied. Voor stedelijk gebied is hier de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik ontwikkeld.

Voor een vitaal platteland betekent het dat mensen inspelen op grote veranderingen en inwoners zich actief inzetten voor hun gezamenlijke toekomst. Een platteland met eigen economische kracht en een grote natuurlijke en landschappelijke waarde.

Gelderse ladder

De Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik is gebaseerd op de Rijksladder, die de focus legt op het toevoegen van stedelijke functies binnen bestaand stedelijk gebied. De provincie wenst de ladder uit te werken voor landelijke functies. Het gaat dan om functieveranderingen, waaronder wordt verstaan: het hergebruik van vrijkomende (agrarische) bebouwing in het buitengebied, waarbij

- al dan niet vervangende nieuwbouw plaatsvindt,

- ruimtelijke kwaliteitswinst ontstaat door sloop van gebouwen, landschappelijke inpassing en eventueel aanvullende investeringen in ruimtelijke kwaliteit,
- de vervangende nieuwbouw in verhouding staat tot het te slopen oppervlak,
- de nieuwe functies qua aard en schaal passend zijn in het buitengebied.

De ambitie is om bij de toepassing van de Gelderse ladder expliciet aandacht te schenken aan de borging van ruimtelijke kwaliteit of kwaliteit van de leefomgeving.

Planspecifiek

Dit bestemmingsplan is een conserverend plan wat een bestaande feitelijke situatie positief bestemd. Het plan sluit aan bij de Gelderse ladder wat (her)gebruik van voormalige agrarische bebouwing ondersteund. Voor de leefbaarheid van het landelijk gebied is het goed dat bijvoorbeeld voormalige bedrijfswoningen niet leeg komen te staan maar hun woonfunctie behouden. De landschappelijke waarden en beeld van het gebied worden niet aangetast en uit de toetsing op de milieu- en omgevingswaarden (hoofdstuk 4) blijkt dat de kernkwaliteiten van het gebied intact blijven en de leefomgeving niet wordt aangetast. Het plan voldoet dan ook aan het provinciaal beleid.

Nationaal landschap Veluwe / Groene Ontwikkelingszone

Het buitengebied van de gemeente Oldebroek maakt deel uit van het Nationaal Landschap Veluwe. In de Omgevingsverordening beschrijft de provincie hoe hier tot een afweging moet worden gekomen bij ruimtelijke ontwikkelingen. De locatie is niet gelegen binnen een 'Groene Ontwikkelingszone (GO)' of het 'Gelders Natuur Netwerk (GNN)'. Een bestemmingsplan voor gronden binnen een Nationaal landschap en buiten de GO, het GNN en de Nieuwe Hollandse Waterlinie, maakt ten opzichte van het ten tijde van de inwerkingtreding van de verordening geldende bestemmingsplan alleen bestemmingen mogelijk die de kernkwaliteiten van een Nationaal Landschap niet aantasten of versterken. De kernkwaliteiten zijn beschreven in bijlage 6 van de Omgevingsverordening. Het perceel Soppeweg 3 en 3a valt onder het deelgebied 'Oldebroek – Oosterwolde'. Onderhavig plan voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen maar betreft een actualisatie van de huidige situatie. Er worden geen grootschalige ontwikkelingen voorzien. In dit geval gaat het om bestendiging van een bestaande situatie. De ontwikkeling is niet in strijd met het afwegingskader voor ontwikkelingen in het Nationaal landschap Veluwe.

Waterplan Gelderland 2010-2015

Het Waterplan Gelderland is de opvolger van het derde Waterhuishoudingsplan (WHP3). Het beleid uit WHP3 wordt grotendeels voortgezet. Het Waterplan Gelderland is tegelijk opgesteld met de water(beheer)plannen van het Rijk en de waterschappen. In onderlinge samenwerking zijn de plannen zo goed mogelijk op elkaar afgestemd. Het Waterplan Gelderland 2010-2015 is op 11 november 2009 door Provinciale Staten vastgesteld en op 22 december 2009 in werking getreden. In het plan staan de doelen voor het waterbeheer, de maatregelen die daarvoor nodig zijn en wie ze gaat uitvoeren. Voor oppervlaktewaterkwaliteit, hoogwaterbescherming, regionale wateroverlast, watertekort en waterbodems gelden provinciebrede doelen. Voor een aantal functies, zoals landbouw, natte natuur, waterbergingsgebieden en grondwaterbeschermingsgebieden, zijn specifieke doelen geformuleerd. Het plangebied ligt volgens het Waterplan niet in een zone met een specifiek beschermingsregime. Na de herbegrenzing van de EHS is het plangebied gelegen binnen de basisfunctie landbouw. In de waterparagraaf in het volgende hoofdstuk zal nader op het aspect water worden ingegaan.

Provinciale Omgevingsverordening

De Provinciale Ruimtelijke Omgevingsverordening is 24 september 2014 vastgesteld. De verordening is een uitwerking van het ruimtelijk beleid uit de provinciale omgevingsvisie in toetsbare regels. De verordening stelt regels en voorwaarden waaraan de inhoud van (gemeentelijke) bestemmingsplannen, projectbesluiten en beheersverordeningen moeten voldoen. Inhoudelijk gaat de verordening onder andere in op het realiseren van stedelijke functies buiten de rode contour, het vrijkomen van agrarische bebouwing, regels over uitbreiding van bedrijventerreinen en glastuinbouw en natuur- en landschapsbescherming.

Planspecifiek

Onderhavig plan is gelegen in een gebied dat in de verordening is aangeduid als 'landbouwverwevingsgebied'. In een dergelijk gebied komen meerdere functies in verweven vorm voor. Uitbreiding en hervestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven is onder voorwaarden toegestaan, maar nieuwvestiging van niet-grondgebonden veehouderijbedrijven is verboden. Onderhavig plan betreft de actualisatie van de bestemmingsplanregeling voor dit perceel (waarop zich geen niet-grondgebonden veehouderij bevindt), waarbij de feitelijke situatie positief wordt bestemd. Dit levert geen ruimtelijke knelpunten op voor de omgeving. De provinciale omgevingsverordening vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

Bestuursovereenkomst 2014 – 2018

De bestuursovereenkomst van 13 mei 2014 is getiteld "Samen verantwoordelijk". De samenleving verandert en de gemeente verandert mee. In Oldebroek wordt ruimte gegeven om zelf en met elkaar de koers te bepalen, waarbij de gemeente een ondersteunende rol heeft. Een andere gemeente, die niet altijd beleid maakt en in de samenleving wil staan door de dialoog aan te gaan en processen stimuleert die burger- en samenlevingskracht vergroten. Ten aanzien van ruimtelijke ordening is geen specifiek uitgangspunt neergelegd

Structuurvisie 2030 (2003)

De structuurvisie uit 2003 geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling aan voor de periode 2000-2030. Ambities en wensen over het gebruik van de ruimte zijn hierin vastgelegd. De toekomstige identiteit en de visie op het landelijk gebied worden hierin beschreven waarbij wordt ingezet op het behouden van de kwaliteiten. De gemeente wil daarbij, in navolging van het provinciaal beleid, inzetten op inbreiding. In het buitengebied worden daarbij geen nieuwe bedrijven of woningen toegelaten, ook geen verdichting van lintbebouwing, met uitzondering van functieveranderingsprojecten of bij woningbouw in de zoekzones.

Het plangebied is gelegen in de zone 'Het gebied tussen CVN en Zuiderzeestraatweg'. Kenmerkend voor deze zone is de kleinschaligheid. Het beleid voor de zone is gericht op het behoud van natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. De voorgenomen ontwikkeling betreft een actualisatie van de bestemmingsplanregeling voor het perceel de Soppeweg 3 en 3A. Het betreffen twee voormalige bedrijfswoningen die voorheen een agrarische bestemming hadden en nu een woonbestemming krijgen. Maar aan het feitelijk gebruik verandert niet wat. Ook de uitstraling van het plangebied verandert niet ten gevolge van dit plan. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling past binnen de structuurvisie.

Landschapsontwikkelingsplan 2006

Sinds 2006 heeft de gemeente Oldebroek een Landschapsontwikkelingsplan (LOP). Het landschapsontwikkelingsplan bevat de visie op het landschap binnen de gemeente en geeft een kader voor toekomstige ontwikkelingen en projecten in het landschap.

In het LOP wordt ingezet op het accentueren van de ruimtelijke structuur zodat de verschillende landschappen herkenbaar en leesbaar worden. Door het afnemen van de betekenis van de landbouw moet ruimte worden gegeven aan nieuwe functies zoals recreatie en landgoederen, die met het oog op kwaliteit worden ingepast. Wel wordt opgemerkt dat het aantal hectare landbouwgrond niet of nauwelijks afneemt. Natuurontwikkeling kan plaatsvinden op de aangewezen plaatsen en de grondgebonden veehouderij moet behouden blijven, om de openheid van het landschap ook in de toekomst te kunnen blijven garanderen.

De Soppeweg 3 en 3A ligt in het 'middengebied'. Het middengebied omvat de landschapsstrook tussen de bosrand van de Veluwe en de Zuiderstraatweg en ligt op middelhoge dekzanden en lagere veengebiedjes. Er zijn op korte afstand veel gradiënten van droog naar nat en hoog naar laag. Het bergt een veelheid aan functies en grote variaties aan landschappelijke sferen. Op de dekzandruggen in het middengebied liggen Oldebroek en Wezep. Omdat de meeste kernen in dit gebied liggen, zijn wonen en bedrijvigheid (op grotere schaal) de economische dragers van dit gebied. Maar ook het open gebied is in bezit van een economische draagkracht; wonen en recreatie in clusters, kleinschalige landbouw en ambachtelijke bedrijvigheid.

De voorgenomen ontwikkeling betreft twee voormalige bedrijfswoningen die voorheen een agrarische bestemming hadden en nu een woonbestemming krijgen. Maar aan het feitelijk gebruik verandert niet wat. Met het toekennen van een woonbestemming veranderd het huidige gebruik niet. De uitstraling van het plangebied verandert niet ten gevolge van dit plan. Geconcludeerd wordt dat deze ontwikkeling past binnen het LOP.

Structuurvisie Functieverandering

De structuurvisie is niet van toepassing op dit bestemmingsplan. Het valt niet onder de situaties waarop de structuurvisie van toepassing is. Er is hier geen sprake van nieuwbouw van woningen in de plaats van sanering van agrarische bedrijfsbebouwing, maar het gaat om twee bestaande bedrijfswoningen die bewoond blijven. Verder is er geen actief agrarisch bedrijf meer waarbij de agrarische bedrijfswoning als plattelandswoning kan/dient worden bestemd om het bijbehorend agrarisch bedrijf niet te hinderen.

Kwalitatief Woningbouwprogramma

Het Kwalitatief Woningbouwprogramma (KWP) is een beleidsdocument van de provincie waarin afspraken zijn vastgelegd over de ontwikkeling van het woningaanbod in Gelderland. In regionaal en lokaal verband

zijn hier uitwerkingen van gemaakt. In het (KWP) geeft de gemeente aan dat zij voldoende woningen wil realiseren voor de opvang van de eigen woningbehoefte. In regionaal verband zijn afspraken gemaakt het aantal te bouwen woningen per gemeente. De provincie toetst ook aan deze afspraken. In principe is het zo dat elke woning die wordt toegevoegd een claim legt op het KWP maar het gaat hier om twee al reeds aanwezige bedrijfswoningen die een woonbestemming krijgen. Bovendien is de bestemmingswijziging ingegeven door de uitspraak van de Raad van State. Gelet daarop legt het plan geen claim op het KWP.

Beleidsnotitie Bed en breakfast in de gemeente Oldebroek

In de notitie is het gemeentelijk beleid opgenomen om bed en breakfast onder voorwaarden toe te staan. Hierin staat wat bed en breakfast is, wat de beleidsregels zijn en hoe dit planologisch wordt verankerd in nieuwe bestemmingsplannen. In de gemeentelijke Nota Recreatie & Toerisme (2002) wordt ter bevordering van de verbreding van het toeristisch product de diversiteit en de kwaliteitsverbetering in het aanbod van verblijfsaccommodaties gestimuleerd. Ook staat in de nota vermeld dat er behoefte is aan enerzijds meer toeristische overnachtingsmogelijkheden in de gemeente en anderzijds aan meer rustpunten langs de diverse routenetwerken in het buitengebied, ter bevordering van het gebruik van de aanwezige lange afstand wandelen fietsroutes en het fietsknopennetwerk Veluwe. Een bed en breakfast voorziening wordt gezien als een welkome aanvulling op het huidige toeristische aanbod. In een aantal bestemmingen kan via een binnenplanse afwijkingsregel een bed en breakfast voorziening onder voorwaarden worden mogelijk gemaakt, echter bij dubbele woningen zoals hier het geval is wordt dit niet toegestaan.

Beleid aan huis verbonden beroep of bedrijf

De gemeente Oldebroek staat aan huis verbonden beroepen of bedrijven toe. Daarvoor is een aantal voorwaarden geformuleerd: de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en/of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m². Dit beleid is verwerkt in de planregels bij dit bestemmingsplan.

Welstandsnota Oldebroek

De Welstandsnota geeft voor het plangebied aan dat het onder niveau 4 valt. Dit houdt in dat het een welstandsvrij gebied is, er gelden geen regels ten aanzien van de welstand.

Beleidsnotitie paardenbakken

In de beleidsnotitie paardenbakken is het gemeentelijk beleid voor paardenbakken verwoord. Bestaande paardenbakken zijn onder het overgangsrecht gebracht. Nieuwe paardenbakken moeten aan de eisen uit de notitie voldoen:

- Behouden van het open karakter in de poldergebieden;
- Paardenbak achter de bestaande bebouwing en op het achtererf aanleggen en in ieder geval achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- Maximaal 1 paardenbak per bouwperceel;
- Paardenbak ligt (grotendeels) in het bouwperceel van de woning of het agrarisch bedrijf;
- Afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens;
- Afstand tot gevoelige bebouwing bedraagt 50 meter;
- Maximale maat paardenbak is 30 bij 60 meter;
- Longeercirkels, paddocks, stapmolens en dergelijke zijn niet toegestaan buiten het bouwperceel voor de woning of het agrarisch bedrijf;
- Omheining is maximaal 1,5 meter hoog en visueel open. Materiaalgebruik is ingetogen en de kleuren gedekt;
- Lichtmasten zijn pas mogelijk na ontheffing.

De beleidsnotitie over paardenbakken is verwerkt in de planregels.

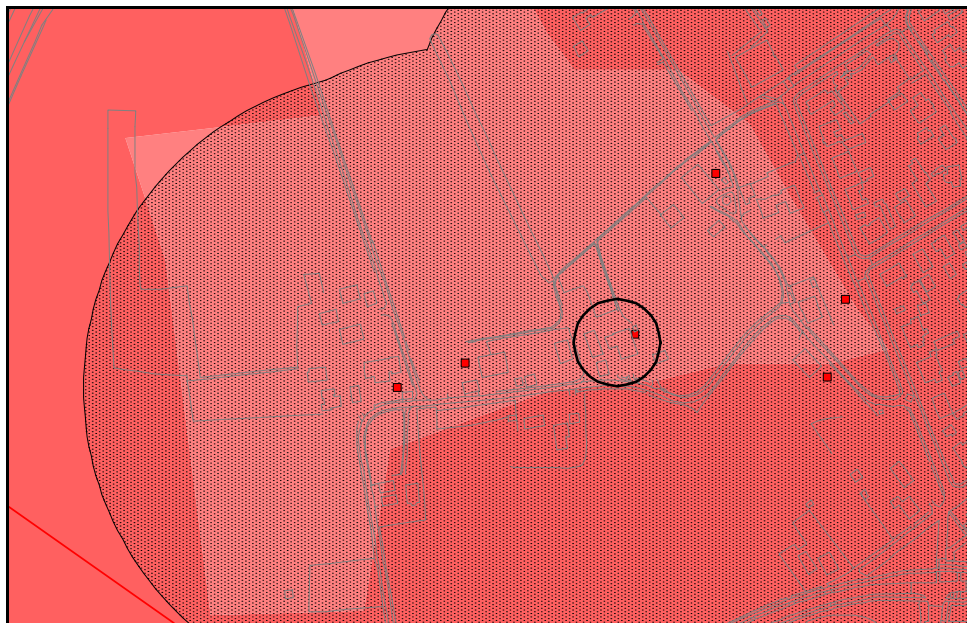
Hoofdstuk 4 Randvoorwaarden omgeving / milieu

Bij bestemmingsplanherzieningen dient, met het oog op de uitvoerbaarheid van het plan, te worden onderzocht of in de toekomst sprake is van een goede omgevingssituatie. Daarbij wordt getoetst aan de sectorale wet- en regelgeving, bijvoorbeeld op het gebied van milieu, ecologie, archeologie en water.

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Begin 1992 ondertekende Nederland het Verdrag van Malta. Daarmee werd op Europees niveau besloten het niet-zichtbare deel van het cultuurhistorisch erfgoed, de archeologische waarden, beter te beschermen. Het Verdrag van Malta werd op 1 september 2007 geïmplementeerd met de inwerkingtreding van de Wet op de archeologische monumentenzorg, een wijziging van de Monumentenwet 1988. Gemeenten zijn wettelijk verplicht bij vaststelling van een bestemmingsplan en bij het bestemmen de in dat plan begrepen grond rekening te houden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden.

De drie belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn het vroegtijdig betrekken van archeologische belangen in de planvorming (a), het behoud van archeologische waarden in situ (ter plaatse) (b) en de introductie van het zogenaamde 'veroorzakerprincipe' (c). Dit principe houdt in dat degene die de ingreep pleegt, financieel verantwoordelijk is voor behoudsmaatregelen of een behoorlijk onderzoek naar eventueel aanwezige archeologische waarden.



Afbeelding 5: Uitsnede archeologische verwachtingskaart (plangebied indicatief omcirkeld)

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde (afb. 5 licht rode kleur) en er zijn cultuurhistorische vindplaatsen en/of objecten in en rondom het plangebied (afb. 5 rode blokken). Vandaar ook dat het bestemmingsplan extra waarborgen kent voor mogelijke archeologische waarden door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie'.

Er wordt in verband met de bestemmingsplanherziening geen grond geroerd want dit is een conserverend plan wat niet gericht is op nieuwe ontwikkelingen. Een archeologisch onderzoek is voor onderhavige herziening dus niet noodzakelijk. Indien in de toekomst bouw- en/of graafwerkzaamheden nodig zijn, kan

een archeologisch onderzoek wel noodzakelijk zijn. Indien dat noodzakelijk is, zal dat geregeld worden door middel van het omgevingsvergunningsspoor. Cultuurhistorie en archeologie vormen geen belemmering voor de haalbaarheid van het plan.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. Het perceel is al langere tijd in gebruik voor de woonfunctie en er zullen voorsnog geen bouw- en graafwerkzaamheden plaats vinden. Verder zijn er geen bodemvervuilingen bekend. Een bodemonderzoek is daarom niet noodzakelijk. Indien in de toekomst bouw- en/of graafwerkzaamheden nodig zijn, kan een verkennend bodemonderzoek wel noodzakelijk zijn. Dit wordt beoordeeld bij de procedure van de daartoe vereiste omgevingsvergunning. Het aspect bodem vormt geen belemmering voor deze bestemmingsplanherziening.

4.3 Ecologie

In het bestemmingsplan dient rekening te worden gehouden met het Europees en nationaal beleid en wetgeving ten aanzien van de natuurbescherming. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.3.1 Gebiedsbescherming

Om inzicht te krijgen in de huidige natuurwaarden in en om het plangebied en de eventuele gevolgen van wijziging op de aanwezige waarden, dient nagegaan te worden of in of nabij het plangebied sprake is van gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of van gebieden die zijn aangewezen als Speciale Beschermingszone (SBZ) in de zin van de Europese Vogel en Habitatrichtlijn.

Het plangebied maakt geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur en een Natura 2000-gebied. De locatie de Soppeweg 3 en 3A ligt op ongeveer 500 meter van EHS-gebied (Groene Natuur Netwerk) en Natura 2000-gebied. Ontwikkelingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt mogen geen (significante) negatieve effecten hebben op Natura 2000-gebieden. Het bestemmingsplan staat geen dusdanige ontwikkelingen toe dat effecten op deze gebieden verwacht kunnen worden.

4.3.2 Soortenbescherming

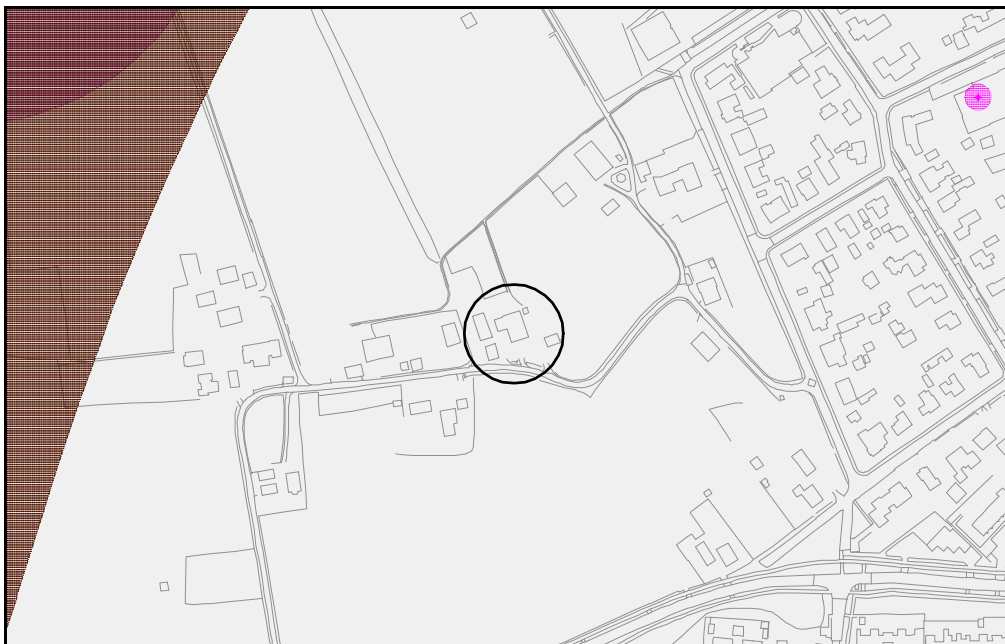
Bij de soortenbescherming is de Flora- en faunawet van belang. In deze wet is bepaald dat beschermde dieren, die in de wet zijn of worden aangewezen, niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden, dat planten niet geplukt of verzameld mogen worden en dat het niet is toegestaan om nesten, holen of andere voortplantingsplaatsen of vaste rustplaatsen te beschadigen, te vernietigen of te verstoren. De Flora- en faunawet gaat uit van het 'nee, tenzij' principe. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken. Het onderhavige bestemmingsplan staat geen dusdanige ontwikkelingen toe dat effecten voor beschermde soorten verwacht kunnen worden. Nader onderzoek op dit onderwerp is niet nodig.

4.4 Externe veiligheid

Met externe veiligheid wordt bedoeld 'het voorkomen of beperken van het risico van overlijden van mensen buiten de grenzen van een inrichting, als rechtstreeks gevolg van een ongeval met (gevaarlijke) stoffen binnen de grenzen van de inrichting'.

Uit de 'Externe Veiligheidskaart' van de gemeente blijkt dat het plangebied:

- zich niet bevindt binnen de risicocontour van Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit (plaatsgebonden risico);
- zich niet bevindt binnen een gebied waarbinnen een verantwoording van het groepsrisico nodig is;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van het transport gevaarlijke stoffen;
- niet is gelegen binnen de veiligheidsafstanden van buisleidingen voor het transport van gevaarlijke stoffen;
- er zich op ruime afstand van het plangebied een gasleiding met een veiligheidszone bevindt, maar het plangebied valt buiten deze zone.



Afbeelding 6: Uitsnede externe veiligheidskaart (plangebied is indicatief omcirkeld).

Omgekeerd zorgen de woningen in het plangebied zelf nergens in de omgeving voor externe veiligheidsknelpunten. Het zijn geen Bevi- en Brzo-inrichtingen danwel inrichtingen die vallen onder het Vuurwerkbesluit. Externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.5 Wet milieubeheer

Het onderhavige bestemmingswijziging ziet niet op een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer(Wm). In de directe omgeving van de onderhavige locatie is een niet volwaardig agrarisch bedrijf gelegen, te weten de Soppeweg 4. Dit bedrijf valt onder het Activiteitenbesluit. De afstand van de daar aanwezige stal tot de woningen de Soppeweg 3 en 3a dient minimaal 50 meter te bedragen. De werkelijk afstand is 60 meter. Verder zijn er in de directe omgeving geen bedrijven gelegen die van invloed zijn op het onderhavige plangebied. In het kader van de Wet milieubeheer zijn er daarom geen belemmeringen voor de bestemmingswijziging.

4.6 Geluid

Op grond van de Wet geluidhinder (Wgh) ligt in principe langs iedere (spoor)weg een zone. Dit geldt niet voor woonerven en wegen waarvoor een maximum snelheid geldt van 30 km/uur. De bestemmingsplanherziening is conserverend en sluit aan op de ter plaatse geldende planologische regeling. Voor deze situatie is de Wet geluidhinder niet van toepassing.

4.7 Luchtkwaliteit

Omdat er in de onderhavige feitelijke situatie geen veranderingen plaatsvinden, heeft de bestemmingsplanherziening geen gevolgen voor de luchtkwaliteit ter plaatse. De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de bestemmingsplanherziening.

4.8 Plan MER

Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Dit is geregeld in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer. Er zijn drie onafhankelijke sporen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht:

Spoor 1

uit toetsing aan de hand van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) blijkt dat het plan of besluit voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen

hebben voor het milieu. In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten planmerplichtig, besluitm.e.r.- plichtig of m.e.r.- beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Voor (bestemmings)plannen dient te worden getoetst aan de activiteiten en drempelwaarden van onderdeel D van de bijlage bij het besluit m.e.r. In het geval de activiteit genoemd wordt in onderdeel D, maar die onder de drempelwaarden vallen, dan is een 'vorm vrij m.e.r.-beoordeling' nodig. Bij de 'vorm vrije m.e.r.- beoordeling' dient te worden getoetst of belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen worden uitgesloten. De toetsing dient te worden gedaan aan de hand van de criteria uit Bijlage III bij de Europese richtlijn m.e.r. (kenmerk project, plaats project en kenmerk potentieel effect). Zijn belangrijke nadelige milieugevolgen uitgesloten, dan is niet alsnog een (plan)m.e.r. (-beoordeling) op grond van het besluit m.e.r. noodzakelijk.

Spoor 2

in het geval van een (bestemmings)plan: indien een 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is vanwege de in het plan opgenomen activiteiten. Een passende beoordeling is verplicht indien significante negatieve effecten op Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten;

Spoor 3

wanneer Provinciale Staten in haar provinciale milieuverordening activiteiten hebben aangewezen, aanvullend op de activiteiten in het Besluit m.e.r., die kunnen leiden tot m.e.r.-plicht.

Toets planMER-plicht

Het bestemmingsplan regelt de wijziging van de agrarische bestemming op het perceel Soppeweg 3 en 3a naar een woonbestemming. Deze activiteit komt niet voor op de C-lijst en niet op de D-lijst. Het plangebied is verder gelegen buiten Natura 2000 gebieden. Gelet daarop en gezien de geringe omvang en de aard van de wijziging blijkt dat er voor Natura-2000 gebieden geen significant negatieve effecten optreden. Dit betekent dat er geen 'passende beoordeling' op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 voor dit plan verplicht is en er derhalve, via dit spoor, ook geen sprake is van een PlanMER-plicht. De Provinciale Staten van Gelderland hebben momenteel geen activiteiten aangewezen die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht. Derhalve is er via dit spoor ook geen sprake van een PlanMER-plicht voor dit bestemmingsplan.

Vorm vrije m.e.r.-beoordeling

Zoals in de vorige paragraaf is aangegeven, is een vorm vrije m.e.r.-beoordeling altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen. De agrarische bestemming komt met dit plan te vervallen en daarvoor komt een woonbestemming. Deze activiteit wordt niet genoemd in de C-lijst of D-lijst, waardoor het niet wordt beschouwd als m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

In het kader van de voorbereiding is geconstateerd dat het plan niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied ligt. Met de functieverandering (bestemmingsplanwijziging van een agrarische bestemming naar een woon bestemming) worden geen negatieve effecten verwacht op het Natura 2000-gebied gelegen op ruim 500 meter afstand. Toetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998 is hier niet aan de orde. Tevens is het plangebied gelegen op een afstand van ongeveer 500 meter ten opzichte van natuur dat onderdeel uitmaakt van de Ecologische Hoofdstructuur (Groene Natuur Netwerk). De Ecologische Hoofd Structuur kent geen externe werking. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang alsmede overige omgevingsaspecten in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten.

Conclusie

Dit bestemmingsplan maakt geen activiteiten mogelijk die grote nadelige gevolgen hebben voor het milieu. Het opstellen van een milieueffectrapportage (MER) en het doorlopen van de bijbehorende m.e.r.-procedure is dan ook niet verplicht. Er is daarom geen MER opgesteld.

4.9 Water

De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in de vermelde ruimtelijke plannen en besluiten. In het Waterplan Oldebroek 2009-2015 'Water waarderen!' worden uitgangspunten, randvoorwaarden en streefbeelden weergegeven. De gemeente wil een gezond en veerkrachtig watersysteem realiseren met het oog op een aantrekkelijke en gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met de ontwikkelingsmogelijkheden van een duurzaam watersysteem, een duurzame waterketen en de overige aangrenzende beleidsterreinen. Onderdeel hiervan is het gemeentelijk beleid ten aanzien van duurzaam

watergebruik dat erop is gericht om zo weinig mogelijk schoon hemelwater via de riolering af te voeren. Hoofdverantwoordelijke voor het waterbeheer is het 'Waterschap Veluwe'.

De Riol aansluit- en afkoppelverordening schrijft voor dat hemelwaterafvoer bij nieuwbouw dient te worden afgekoppeld en geïnfiltreerd te worden in de grond. Gelet op deze verordening dient bij nieuwbouw of bij vervangende bouw van gebouwen de hemelwaterafvoer zodanig plaats te vinden dat dit niet wordt gekoppeld aan de riolering.

Onderhavige bestemmingsplanherziening is conserverend van aard, het is een actualisatie van het bestemmingsplan waarbij de feitelijke situatie die niet verandert, positief bestemd wordt. Hierdoor is het aspect water niet van toepassing op deze bestemmingsplanherziening. De watertoets is uitgevoerd voor dit perceel en het Waterschap heeft per mail aangegeven geen opmerkingen te hebben naar aanleiding van het plan.

4.10 Verkeer en parkeren

De Soppeweg heeft zowel intern als extern een uitstekende ontsluiting via de Bovenheigraaf (in de richting Centrum-Wezep en Oldebroek) en via de Pallandtlaan/Zuiderzeestraatweg (richting A28). Ten opzichte van de bestaande aanwezige situatie vinden er geen veranderingen plaats. Ten opzichte van de planologisch toegestane situatie is eerder sprake van een afname van het verkeer. De bestaande toegangsweg zal ook in de toekomstige situatie gebruikt worden. Vanuit het oogpunt van verkeer is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening. Op het perceel is daarnaast voldoende parkeerruimte aanwezig.

4.11 Landschap en groen

Ten opzichte van de bestaande aanwezige situatie vinden er geen veranderingen plaats. Vanuit het oogpunt van landschap is er geen bezwaar tegen de bestemmingsplanherziening. Verwezen wordt verder naar de kop 'Landschapsonwikkelingsplan' onder paragraaf 3.3.

4.12 Kabels en leidingen

Er zijn in de nabije omgeving van het erf geen bovenlokale leidingen bestemd. Langs de weg liggen lokale leidingen. Zakelijk rechtstroken of veiligheidsstroken zijn niet op het erf gelegen. Evenzo is er geen invloedzone van straalpaden of hoogspanningsverbindingen.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 *Uitgangspunten*

De bestemmingsplanherziening is erop gericht om de planologische regeling voor het perceel de Soppeweg 3 en 3A te actualiseren, aansluitend op de nu geldende planologische mogelijkheden op het perceel. In het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" was al een actualisering meegenomen voor dit perceel. Maar het plandeel voor het perceel de Soppeweg 3 en 3A is door de Raad van State bij uitspraak van 31 augustus 2011 vernietigd. De percelen aan de Soppeweg hadden in het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" samen de bestemming "Agrarisch -6" gekregen en de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – 2 bedrijfswoningen".

Er was beroep aangetekend tegen de agrarische bestemming, en door reclamanten is gepleit voor een woonbestemming, daar er feitelijk slechts gewoond wordt en er slechts hobbymatig dieren worden gehouden. De afdeling is van mening dat de nieuwe agrarische bestemming in strijd is met de Natuurbeschermingswet 1998. Er is geen onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van de in het plan voorziene mogelijkheden voor het Natura 2000-gebied de Veluwe.

Verder heeft de Afdeling aangegeven dat niet gemotiveerd is waarom de bouw van een geheel nieuwe, grotere agrarische bedrijfswoning op een andere plaats nodig is. En onvoldoende is gemotiveerd waarom de mogelijkheden uit het vorige bestemmingsplan ook nu weer dienen te gelden.

De uitspraak heeft als gevolg dat er voor de actualisatie van de planologisch juridische regeling van het perceel de Soppeweg 3 en 3A een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht moet worden.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin. Uitgangspunt is de voormalige bedrijfswoningen conform de feitelijke situatie te bestemmen als burgerwoningen en het overig deel van het perceel conform de feitelijke situatie opnieuw een agrarische bestemming te geven zonder bouw mogelijkheden.

Qua systematiek wordt aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Dit betekent dat inhoudelijk vooral wordt aangesloten bij de bestemmingsregels van de bestemming "Wonen- 5" zoals deze onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan Buitengebied Oldebroek 2007. De tuin en het erf met bijbehorende bijgebouwen worden meegenomen in het bestemmingsvlak van de woonbestemming. De bouw mogelijkheden van de woonbestemming verschillen weinig van de bouw mogelijkheden voor agrarische bedrijfswoningen. Met name in de toegestane hoogten zijn er kleine verschillen en de toegestane inhoud is kleiner. Daar waar de maatvoeringseisen worden overschreden, worden deze echter als maximaal toelaatbaar beschouwd.

Tot slot is de planherziening alleen mogelijk als een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd is. Om dit vast te stellen is de wijziging getoetst aan omgevingsaspecten. Die zijn opgenomen in hoofdstuk 4. Daaruit blijkt dat het positief bestemmen van de bedrijfswoningen in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening.

5.2 *Het plan*

Op basis van bovenstaande analyse wordt aan de woningen, de bijbehorende tuinen en erf en bijgebouwen de bestemming "Wonen-5" gegeven. Het overig deel van het perceel krijgt de bestemming "Agrarisch". Verder ligt op het gehele perceel de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie". Bij de planregeling wordt zo veel mogelijk aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007".

5.3 Indeling regels per bestemming

De bestemmingsregels zijn als volgt ingedeeld:

1. Bestemmingsomschrijving
Hierin staat voor welke functie(s) de gronden mogen worden gebruikt en hoe de onderlinge rangorde van de functies is.
2. Bouwregels
In de bouwregels is aangegeven welke gebouwen en andere bouwwerken in principe zijn toegestaan en welke maatvoering daarbij moet worden aangehouden.
3. Nadere eisen
Hierin is bepaald dat het college nadere eisen kan stellen aan de plaats en aan de afmetingen van de bebouwing ten behoeve van een aantal omgevingsfactoren
4. Afwijken van de bouwregels
Het college kan bij een omgevingsvergunning, op basis van een zorgvuldige afweging, afwijken van de bouwregels. De voorwaarden die daarbij gelden worden hier beschreven.
5. Specifieke gebruiksregels
In principe moeten de gronden en gebouwen worden gebruikt overeenkomstig de bestemming. Waar nodig zijn voor de duidelijkheid en ten behoeve van het aangeven van de reikwijdte van de bestemming gebruiksvormen vermeld, die in ieder geval als strijdig met de bestemming moeten worden aangemerkt;
6. Afwijken van de gebruiksregels
Omdat van een aantal gebruiksvormen niet op voorhand gezegd kan worden of ze aanvaardbaar zijn of niet, is het college bevoegd om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaande gebruik. Deze omgevingsvergunning wordt afgegeven na een zorgvuldige afweging van functies en waarden binnen de bestemming.
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
De hier vermelde werken en werkzaamheden mogen alleen worden uitgevoerd nadat hiertoe door het college een omgevingsvergunning is afgegeven.

5.4 Bestemmingen

Wonen

De opzet van de regels sluit inhoudelijk aan op de bestemming 'Wonen – 5' zoals opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. In de regels geldt een maximale goothoogte van 3,50 meter en een maximale bouwhoogte van 8,00 meter. Voor de inhoud van de woning geldt een maximum van 400 m³ voor halfvrijstaande woningen. Daarbij geldt dat indien de maatvoering in de bestaande situatie wordt overschreden de bestaande maatvoering als maximum wordt toegelaten. De maatvoering van de woning wordt verder bepaald door de vorm en grootte van het bouwvlak, waarbinnen de woning mag worden opgericht. De bouwregels zijn erop gericht zo goed mogelijk aan te sluiten bij het landschap en het bebouwingsbeeld in de omgeving. Binnen de woonbestemming mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen en een zwembad worden gebouwd tot een maximum oppervlakte van 100 m² per woning. Er zijn onder meer afwijkingsregelingen opgenomen voor de realisatie van een bed en breakfast voorziening en voor de bouw van twee vrijstaande woningen. Hierbij is een afwegingskader van toepassing.

Agrarisch

Het betreft hier een bestemming voor agrarische doeleinden zonder bouwmogelijkheden, overeenkomstig het aangrenzende agrarisch gebied.

Er is onder meer een afwijkingsregeling opgenomen voor de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein. Bij de regeling is een afwegingskader van toepassing.

Waarde – Archeologie

Onder deze dubbelbestemming vallen gebieden die op de Archeologische Monumentenkaart staan aangegeven. Zowel de terreinen van archeologische betekenis, de terreinen van hoge archeologische waarde en de terreinen van zeer hoge archeologische waarde staan op de verbeelding aangegeven. Om te voorkomen dat men bij bodemversturende activiteiten voor verrassingen komt te staan wat betreft archeologische waarden is het bodemarchief beschermd door deze (dubbel)bestemming waarbij voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een omgevingsvergunning noodzakelijk kan zijn. Binnen het gebied moet verder voor het bouwen van een gebouw met een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch rapport worden overlegd.

5.5 Handhaving

In de beleidsnota 'Integrale handhaving gemeente Oldebroek 2009' worden de belangrijkste doelstellingen van handhaving weergegeven. De bescherming van de kwaliteit en de veiligheid van de leefomgeving, de bescherming van rechten van derden en het voorkomen van rechtsongelijkheid zijn hier voorbeelden van. Daarnaast is het handhaven van gestelde regels in de gemeentelijke visie onmiskenbaar verbonden aan het stellen van de regels zelf. Regels worden immers gesteld omdat de gemeente het belangrijk vindt dat bepaalde doelstellingen en kwaliteiten gehaald of beschermd worden en dan is het logisch dat er ook op toegezien wordt dat de gestelde regels ook daadwerkelijk nageleefd worden. In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht staat vermeld dat het verboden is om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Een overtreding van dit verbod is een strafbaar feit. Strafrechtelijk optreden is complementair op bestuursrechtelijke handhaving en kan met name ingezet worden bij overtredingen waarvan de gevolgen niet meer ongedaan gemaakt kunnen worden. Een voorbeeld hiervan is het kappen van houtwallen. Ook bij overtredingen die zich telkens weer herhalen en bij kortdurende overtredingen is deze aanpak wenselijk.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid van het plan

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige plan omvat het particuliere perceel de Soppeweg 3 en 3A te Wezep. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de kosten voor de bestemmingsplanprocedure komen voor rekening van de gemeente en zullen uit algemene middelen betaald worden.

Er is geen planschadeovereenkomst gesloten met de eigenaren van het perceel, omdat sprake is van een actualiseringsplan. Maar het plan sluit wel aan bij het verzoek van de eigenaren gedurende de procedure om een woonbestemming. Het bestemmingsplan is bedoeld om een reparatie uit te voeren van het bestemmingsplan "Buitengebied 2007" naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State d.d. 31 augustus 2011.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraak

De procedures voor de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wetgever geregeld. Met betrekking tot de inspraak bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) geen procedureregels. Inspraak is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Om de volgende redenen is er voor gekozen om de voorontwerpfase over te slaan:

- het plan betreft een bestendiging van de huidige situatie;
- het betreft een geringe planologische regeling op één perceel;
- De bestemmingsplanherziening heeft geen negatieve significante invloed op de omgeving.

Hoofdstuk 7 Overleg en zienswijzen

7.1 Overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, de Soppeweg 3 en 3A' tijdens de procedure toegezonden aan het Waterschap Vallei en Veluwe middels een digitale watertoets. Het Waterschap heeft aangegeven geen opmerkingen te hebben op het plan. De gemeente heeft kennis genomen.

Conform afspraken met de provincie hoeft een conserverend bestemmingsplan dat geen provinciale belangen raakt (wat hier het geval is), niet te worden voorgelegd voor vooroverleg. Het is voldoende om bij de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan deze toe te sturen naar de provincie. Conform deze afspraken wordt het ontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie.

7.2 Zienswijzen naar aanleiding van het ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, de Soppeweg 3 en 3A' ligt vanaf 24 februari tot en met 5 april 2016 gedurende zes weken ter inzage. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn of haar zienswijze mondeling of schriftelijk ter kennis van de gemeenteraad te brengen.