



GEMEENTE OLDEBROEK

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

ZUIDERZEESTRAATWEG 432

Inhoudsopgave ruimtelijke onderbouwing

Hoofdstuk 1	Inleiding	4
Hoofdstuk 2	Bestaande situatie	5
2.1	Beschrijving van het plangebied	5
2.2	Vigerend bestemmingsplan	5
Hoofdstuk 3	Beleid	6
3.1	Rijksbeleid	6
	Plangebied	6
	Conclusie	6
3.2	Provinciaal beleid	6
3.3	Gemeentelijk beleid	6
	Gemeentelijke structuurvisie 2030 (2003)	7
3.4	Conclusie	7
Hoofdstuk 4	Onderzoek	8
4.1	Geluid	8
4.2	Bodem	8
4.3	Lucht	9
4.4	Archeologie/Cultuurhistorie	9
4.5	Ecologie	10
4.6	Externe veiligheid	11
4.7	Bedrijven en milieuzonering	11
Hoofdstuk 5	Planbeschrijving	13
5.1	Het plan	13
5.2	Strijdigheid met het bestemmingsplan	13
5.3	Overweging	13
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	14
	Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.	14
6.1	Financiële uitvoerbaarheid	14
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	14

Hoofdstuk 1 Inleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing ziet op het splitsen van een woning (vrijstaande woning) in twee woningen op het perceel Zuiderzeestraatweg 432 in Wezep. De bestaande situatie voorziet al in twee woningen en is destijds ook middels een bouwvergunning verleend. De huidige planologische situatie gaat nog uit van een vrijstaande woning. Daarom is gezocht om de woning te mogen splitsen in twee woningen.

Het splitsen van de woning in twee woningen is in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2007 en de geldende bestemming Wonen - 1. Om het plan mogelijk te maken wordt een omgevingsvergunning aangevraagd, uitgebreide procedure, als bedoeld in artikel 2.1 van de Wabo. Voor een passende planologische regeling wordt een procedure ex art. 6.5 van het Besluit omgevingsrecht (Bor) gevolgd. Als onderdeel van de procedure dient een "goede ruimtelijke onderbouwing" (ex. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)) te worden opgesteld.

Het voorliggende document strekt hiertoe. Hierin wordt het plan beschreven en worden de beleidsmatige en ruimtelijk- stedenbouwkundige afwegingen ten behoeve van de realisering van het plan verwoord.

Hoofdstuk 2 Bestaande situatie

2.1 Beschrijving van het plangebied

Het plangebied betreft het perceel aan de Zuiderzeestraatweg 432 in Wezep, kadastraal bekend als Oldebroek, sectie P, nummers 349, 531 en 532.

Het perceel is gelegen aan de Zuiderzeestraatweg en de Polweg in Wezep, in het buitengebied.

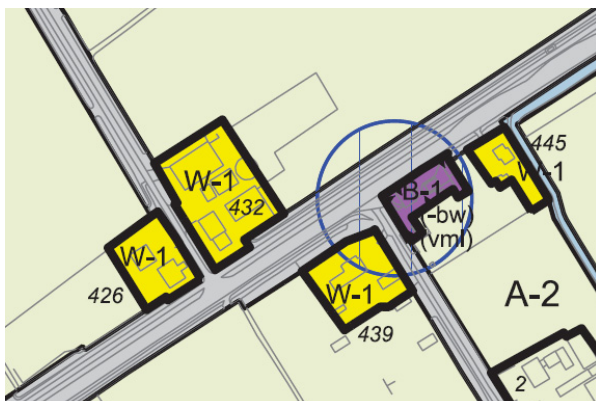


Afbeelding 1. Het plangebied.

2.2 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het woonperceel Zuiderzeestraatweg 432 in Wezep geldt bestemmingsplan Buitengebied 2007, dat is vastgesteld 15 december 2009 en onherroepelijk is geworden op 9 november 2011.

Het perceel heeft de bestemming Wonen - 1. De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Als hoofdgebouw mag uitsluitend één vrijstaande woning op het perceel aanwezig zijn. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het aantal woningen toe neemt. In het bestemmingsplan is hiervoor geen afwijkmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.



Afbeelding 2. Bestemmingsplan

Hoofdstuk 3 Beleid

3.1 Rijksbeleid

Het plan voorziet in de wijziging van de indeling van een bestaand woonperceel. Het plan raakt niet aan de doelen van Rijks- of provinciaal beleid.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In de SVIR wordt tevens de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, lid 2) opgenomen. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Hierbij dient de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling te worden aangetoond. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen.

Bij de eerste trede moet worden bepaald of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan hoeft de ladder niet toegepast te worden. Een stedelijke ontwikkeling kent volgens het Bro de volgende definitie: ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of kantoren, detailhandel, woningbouwlocatie of andere stedelijke voorzieningen.

Plangebied

Voorliggend plan betreft het splitsen van een bestaande woning in twee woningen. Echter in het plangebied worden dermate weinig woningen ontwikkeld (één woning wordt toegevoegd) dat uit jurisprudentie blijkt dat hier geen sprake is van een woningbouwlocatie zoals bedoeld in artikel 1.1.1 lid 1 onder i Bro. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder duurzame verstedelijking op dit plan niet hoeft te worden toegepast.

Conclusie

Het Rijk staat de planontwikkeling, gezien het karakter van het plan, niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.2 Provinciaal beleid

Het provinciaal beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de omgevingsvisie en de omgevingsverordening. In paragraaf 3.1.2 is de planontwikkeling getoets aan de ladder duurzame verstedelijking. Hieruit blijkt dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat de ladder duurzame verstedelijking op dit plan niet hoeft te worden toegepast. Een toets aan de Gelderse ladder duurzame verstedelijking is dan ook niet nodig.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid is omschreven in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. De voorgestelde wijziging is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid. Voor een aantal aspecten wordt hieronder de belangrijkste uitgangspunten weergegeven.

Parkeerbeleid

De 'Parkeernota Oldebroek', welke is vastgesteld op 2 oktober 2014, geeft duidelijkheid over de gewenste parkeerbehoefte bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daartoe zijn parkeernormen per functie opgenomen. Het voorliggende plan heeft geen gevolgen voor de parkeersituatie. In de bestaande en de nieuwe situatie is voldoende parkeerruimte aanwezig.

Welstandsnota Oldebroek

Het behoud van de ruimtelijke kwaliteit wordt mede bepaald door het welstandsbeleid dat is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Oldebroek. In de nota staan criteria die worden gebruikt bij de beoordeling of een bouwplan redelijkerwijs voldoet aan de eis van welstand.

Het welstandsbeleid is gericht op het handhaven, herstellen en versterken van gewaardeerde of gewenste ruimtelijke karakteristieken en de samenhang binnen het gebied of object. In de Welstandsnota wordt de gemeente onderverdeeld in een aantal deelgebieden. Elk gebied is een 'welstandsniveau' toebedeeld. Dit welstandsniveau geeft aan hoeveel welstands aandacht het plan krijgt en in welke mate welstand wordt ingezet om er de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen.

Gemeentelijke structuurvisie 2030 (2003)

In deze gemeentelijke visie wordt vooruitgekeken op de ontwikkelingen in de gemeente tot 2030. De toekomstige identiteit en de visie op het landelijk gebied worden hierin beschreven waarbij wordt ingezet op het behouden van de kwaliteiten.

Landschapsontwikkelingsplan (LOP) (2006)

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.

Waterplan Oldebroek 2009

De gemeente Oldebroek streeft naar een gezond en duurzaam watersysteem, waarbij water bijdraagt aan een aantrekkelijke en veilige leefomgeving. Het waterplan beschrijft hoe de gemeente dit wil realiseren en zorgt voor de nodige afstemming tussen het Waterschap Veluwe en de gemeente Oldebroek.

Conclusie

Het gemeentelijk beleid staat de planontwikkeling niet in de weg. De voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie Oldebroek 2030, het Landschapsontwikkelingsplan en het waterplan Oldebroek 2009.

3.4 Conclusie

Het initiatief is in overeenstemming met geldend Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 4 Onderzoek

Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (verder: Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken. Daarbij moet rekening gehouden worden met de geldende wet- en regelgeving en met de vastgestelde (boven)gemeentelijke beleidskaders. Bovendien is een bestemmingsplan vaak een belangrijk middel voor afstemming tussen de milieuaspecten en de ruimtelijke ordening.

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

4.1 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) stelt eisen ten aanzien van de geluidsbelasting van geluidsgevoelige functies. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen wegverkeerslawaai en industrielawaai. Op basis van artikel 77 van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij vaststelling of herziening van een bestemmingsplan waarbij een nieuwe geluidsgevoelige functie wordt toegevoegd een akoestisch onderzoek te worden ingesteld

Op grond van het Bouwbesluit moet bij de nieuwe woning moet worden voldaan aan de daarin genoemde binnenwaarde van 33 dB en is er sprake van een goed woon- en leefklimaat (zowel in als achter de woning).

4.2 Bodem

Ten aanzien van de bodemkwaliteit geldt de Wet bodembescherming (Wbb) en het (bijbehorende) Besluit bodemkwaliteit. Gestreefd wordt naar een duurzaam gebruik van de bodem. Bij een ruimtelijk plan moet de bodemkwaliteit van het betreffende gebied inzichtelijk worden gemaakt. Hierbij is van belang te weten of er bodemverontreiniging is die de functiedoelen kan frustreren, of er gezondheidsrisico's of ecologische risico's daardoor zijn en wat de mogelijkheden zijn om er tijdig iets aan te doen. Hiervoor is wettelijk verplichte informatie over de bodemkwaliteit nodig. Het uitgangspunt wat betreft de bodem in het plangebied is, dat de kwaliteit ervan zodanig dient te zijn dat er geen risico's zijn voor de volksgezondheid bij het gebruik van het plangebied voor de voorgenomen functie(s). Bodemonderzoeken mogen in de regel niet ouder dan 5 jaar zijn.

Een bodemonderzoek is niet nodig als:

1. Er geen bodemwerkzaamheden worden verricht (bijvoorbeeld het bouwen van een dakkapel of het plaatsen van een extra verdieping op een gebouw);
2. Het gaat om een verandering of vergroting waarbij geen grond wordt verzet en het gebruik hetzelfde blijft;
3. Er al voldoende actuele en bruikbare onderzoeksresultaten bij de gemeente beschikbaar zijn, waarop de bodemtoets kan worden gebaseerd.

Het plan voorziet in het toevoegen van een extra woning in een bestaand woongebouw. Derhalve vinden er ook geen bodemwerkzaamheden plaats bij het wijzigen van de geldende bestemming van het bestemmingsplan. De voorgenomen ontwikkeling wordt niet belemmerd vanuit het aspect bodem, nader onderzoek op het gebied van bodem is daarom ook niet nodig.

4.3 Lucht

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³, NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

1. er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
2. een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
3. een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Ten behoeve van dit plan is het uitvoeren van berekeningen niet nodig omdat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging ter plaatse (conform Besluit NIBM). De luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het splitsen van de bestaande woning in twee woningen.

4.4 Archeologie/Cultuurhistorie

Op 1 juli 2016 onder andere de Monumentenwet 1988 opgenomen in de Erfgoedwet. Gemeenten hebben een belangrijke rol in het archeologische stelsel. In bestemmingsplannen houden ze rekening met (te verwachten) archeologische waarden. Dit blijft in stand, maar wordt overgeheveld naar de nieuwe Omgevingswet. Alle onderdelen rond de omgang met cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving komen daarin terecht. De vuistregel voor de verdeling tussen de Erfgoedwet en de nieuwe Omgevingswet is:

- Het certificeringsstelsel en de aanwijzing van archeologische rijksmonumenten in de Erfgoedwet.
- De omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving in de Omgevingswet.
- Onderdelen van de Monumentenwet 1988 die in 2019 naar de Omgevingswet overgaan, blijven van kracht tot die wet in werking treedt. Ze zijn opgenomen in het Overgangsrecht in de Erfgoedwet.

Ruimtelijke plannen en projecten die archeologische resten in de bodem kunnen aantasten, moeten rekening houden met bekende en te verwachten archeologische waarden.

Op grond van de gemeentelijke verwachtingenkaart ligt het plangebied archeologisch gezien in een zone met een hoge verwachtingswaarde.

Tijdens de realisatie van het plan zullen geen bodemingrepen worden uitgevoerd die de bodem en eventueel aanwezige archeologische waarden kunnen verstoren. Daarom is er geen archeologisch onderzoek uitgevoerd. Wanneer er projecten op het perceel worden uitgevoerd die groter zijn dan 100 m² moet een archeologische toets plaatsvinden zodra er sprake is van te verwachten archeologische waarden. Bij zowel een omgevingsvergunning voor het bouwen als een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden moet er een toets plaatsvinden of een archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd. Hierbij zal bij de regionaal archeoloog of bij de provinciaal archeoloog advies worden ingewonnen. Zodra er een eigen gemeentelijke archeologische beleidskaart is vastgesteld door de gemeenteraad, kan deze een rechtstreekse werking krijgen.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect archeologie geen belemmering vormt voor de uitvoering van het plan.

Zichtbare cultuurhistorische waarden

In het plangebied of in de omgeving bevindt zich geen cultuurhistorisch waardevolle of monumentale bebouwing. Het aspect cultuurhistorie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect archeologie en cultuurhistorie, nader onderzoek op het gebied van archeologie en cultuurhistorie is daarom ook niet nodig.

4.5 Ecologie

Vanaf 1 januari 2017 geldt de nieuwe Wet natuurbescherming. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Deze nieuwe wet regelt de gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden, beschermde natuurmonumenten en wetlands. Daarnaast moet worden gekeken naar het effect op het Gelders Natuurnetwerk. De nieuwe wet regelt ook de soortenbescherming van in het wild voorkomende inheemse planten en dieren.

Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied is de 'Veluwe', dat op circa 2.200 meter van het plangebied is gelegen. Dit gebied is tevens onderdeel van de Gelders Natuurnetwerk. Gelet op de afstand tot het gebied zijn geen negatieve effecten te verwachten.

De natuurbescherming in Nederland betreft de gebiedsbescherming en de soortbescherming uitgewerkt in de Natuurwet en de Ecologische Hoofdstructuur. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

4.5.1 Gebiedsbescherming (Natuurwet)

Onderhavig perceel is niet gelegen in de nabijheid van Natura 2000 gebied. In het voorliggende plan is geen sprake van ingrijpende wijziging van het feitelijk gebruik.

De Natuurbeschermingswet vormt geen belemmering voor de planwijziging.

4.5.2 Soorten bescherming (Natuurwet)

De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van de gunstige staat en instandhouding van in het wild levende dieren en planten. Op grond van deze wet is het verboden activiteiten te verrichten die leiden tot aantasting van de in de wet genoemde dieren en planten.

In het voorliggende plan is geen sprake van ingrijpende wijziging van het gebruik. De Flora- en Faunawet vormt geen belemmering voor de planwijziging. Er vinden geen werkzaamheden plaats in of met negatieve effecten op Natura 2000-gebieden, beschermde Natuurmonumenten, Nationaal Natuurnetwerk (NNN; voorheen EHS) of na-

tuur buiten het NNN. Het nemen van vervolg-stappen is dan ook niet nodig vanuit het oogpunt van gebiedsbescherming en provinciaal NNN-beleid.

4.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Het thema vervoer van gevaarlijke stoffen kan worden onderverdeeld in wegen, spoor en water. In het kader van externe veiligheid dient te worden aangetoond dat de voorgenomen ontwikkeling niet wordt belemmerd door deze risico's.

Inrichtingen

Het externe veiligheidsbeleid voor inrichtingen heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van deze benadering worden in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) grenzen gesteld aan de risico's, waarbij gelet wordt op de kwetsbaarheid van functies in de omgeving. De risico's worden daarbij in twee maten gemeten: een plaatsgebonden risico (voor individuen) en een groepsrisico (voor groepen mensen).

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is door het ministerie van Infrastructuur en Milieu vastgelegd in het Basisnet (Bevt). Het doel van het Basisnet is het creëren van een duurzaam evenwicht tussen het vervoer van gevaarlijke stoffen, ruimtelijke ontwikkelingen en veiligheid.

Plangebied

In het plangebied is er geen sprake van het toevoegen van gevaarlijke functies. De risicokaart geeft aan dat er op de A28 een transportroute voor gevaarlijke stoffen aanwezig is. In of nabij het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect externe veiligheid, nader onderzoek op het gebied van externe veiligheid is daarom ook niet nodig.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

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

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

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden wordt de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009 gehanteerd. Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) in werking getreden. Deze wet is het beoordelingskader voor geurhinder bij milieuvergunningen en bestemmingsplannen.

Het voorliggende plan voorziet in de mogelijkheid tot het splitsen van een woning in twee woningen. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven aanwezig die op de nieuwe woning een ontoelaatbare milieubelasting veroorzaken. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zijn er geen belemmeringen. Het plan wordt niet belemmerd vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering, nader onderzoek op het gebied van bedrijven en milieuzonering is daarom ook niet nodig.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Het plan

Op 14 oktober 2016 is een aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen met het verzoek om de woning te splitsen in twee woningen op het perceel Zuiderzeestraatweg 432 in Wezep. De aanvraag is op 2 december 2016 ontvankelijk verklaard.

5.2 Strijdigheid met het bestemmingsplan

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Het perceel heeft de bestemming Wonen - 1. De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen. Als hoofdgebouw mag uitsluitend één vrijstaande woning op het perceel aanwezig zijn. De aanvraag is in strijd met het bestemmingsplan, omdat het aantal woningen toe neemt. In het bestemmingsplan is hiervoor geen afwijkingsmogelijkheid en/of wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

5.3 Overweging

De verleende bouwvergunning van 2 november 1999 voor het perceel Zuiderzeestraatweg 432 in Wezep voorziet, volgens de bijbehorende bouwtekening, in het verbouwen van de boerderij (de deel).

De verbouwing (de verleende bouwvergunning) van de boerderij voorziet in het toevoegen van een woning, zoals blijkt uit de bouwtekening behorende bij de verleende bouwvergunning. Uit de bouwtekening is af te lezen dat hier geen sprake is van een inwoning situatie, maar dat er sprake is van twee woningen, met ieder zijn eigen voorzieningen.

Uit de beoordeling van deze bouwvergunning blijkt dat het recht van het toevoegen en het verbouwen van de boerderij wordt ontleend uit het overgangsrecht van het toen geldende bestemmingsplan Buitengebied 1973-1980 en daarbij behorende bestemming Agrarisch gebied, artikel 6. Het gebruik van de boerderij in de vorm van twee woningen valt daarom nu ook binnen de overgangsbepalingen van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2007. De bouwvergunning van 2 november 1999 is onherroepelijk en is daarom rechtsgeldig.

Bij de eerst volgende bestemmingsplan herziening moet het perceel mee worden genomen om een passende bestemming te krijgen. Op dit moment is de wens om dit planologisch te regelen en hiervoor de geldende bestemming Wonen – 1 te wijzigen, conform de verleende bouwvergunning van 2 november 1999.

In 2004 is een inventarisatie opgesteld van dubbel bewoonde percelen en percelen die kadastraal zijn gesplitst zowel in het buitengebied als in de kernen. Deze percelen zijn op een lijst geplaatst en aangemerkt als te splitsen woning. Dit perceel is toen niet opgemerkt als gesplitste woning en daarom niet opgenomen in de toen opgestelde lijst. Hierdoor is het perceel niet met de bestemming Wonen – 2 opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2007. Gelet op het bovenstaande is bij deze aanvraag daarom ook geen sprake van een precedentwerking.

Samengevat is de conclusie dat het plan past binnen het bestaande straat- en bebouwingsbeeld van de Zuiderzeestraatweg in Wezep. Er zijn geen nadelige gevolgen voor omliggende functies en geeft geen beperkingen van de gebruiksmogelijkheden van de omliggende percelen.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een plan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestelde wijziging heeft geen gevolgen voor de financiële haalbaarheid cq. de economische uitvoerbaarheid van het plan. De voorgestelde wijziging is een initiatief van eigenaar van de locatie Zuiderzeestraatweg 432 in Wezep. De kosten van het verbouwen van de woning naar twee woningen zijn geheel voor rekening van initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer zal een anterieure of planschadeovereenkomst worden gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg paragraaf 3.3 Wabo, juncto artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient de gemeente bij de voorbereiding van een omgevingsvergunning o.a. inhoudende een grote planologische afwijking, overleg te plegen met betrokken waterschappen en diensten van Rijk en provincie die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in geding zijn. Genoemd overleg heeft niet-plaats gevonden, omdat de voorgestelde wijziging geen grote planologische afwijking is en het een lokale ruimtelijke afweging betreft.

6.2.2 Tervisielegging ontwerp

De ontwerp omgevingsvergunning, voor wat betreft de activiteit planologische afwijking, en de Verklaring van geen Bedenkingen is na publicatie op 21 maart 2017 voor 6 weken ter inzage gelegd. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

6.2.3 Verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad

De aanvraag moet op basis van artikel 2.10, tweede lid van de Wabo tevens aangemerkt worden als een aanvraag in strijd met het bestemmingsplan Buitengebied 2007. De aanvraag is daarom een verzoek om op basis van artikel 2.12, eerste lid onder a sub 3 van de Wabo af te wijken van het bestemmingsplan. Voor deze aanvraag moet door de raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) worden afgegeven alvorens de omgevingsvergunning te kunnen verlenen.

Op grond van artikel 2.27, eerste lid van de Wabo en in het bijzonder het artikel 6.5, eerste lid van het Besluit omgevingsrecht is het verplicht om voor dit type afwijking van het bestemmingsplan aan de raad voor te leggen om een verklaring van geen bedenkingen te krijgen. Op grond van artikel 3.10, eerste lid onder a van de Wabo moet de aanvraag na het afgeven van de vvgb voor een periode van zes weken ter inzage worden gelegd, conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht.