

1. Inleiding	3
2. Beschrijving bestaande situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1 Beleid centrale overheid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	7
4. Randvoorwaarden	11
4.1 Watertoets	11
4.2 Bodem	12
4.3 Archeologie	12
4.4 Ecologie	13
4.5 Geluid	13
4.6 Externe veiligheid	14
4.7 Luchtkwaliteit	14
5. Planbeschrijving	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Uitgangspunten	15
5.3 Bebouwing en beeldkwaliteit	16
5.4 Verkeer en parkeren	17
6. Juridische aspecten	19
6.1 Planopzet	19
6.2 Bestemmingen	19
7. Economische uitvoerbaarheid	23
8. Overleg en inspraak	25

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de planologische basis te leggen voor de bouw van vijf woningen op de hoek van de Houthakkersweg en de Wildekampsweg in het dorp Wezep. Op de locatie staat nu nog een woonhuis.

In het vervolg van de toelichting wordt nader ingegaan op het project, het planologisch/juridisch kader, de waarden van de omgeving en de milieuaspecten. De toelichting wordt besloten met een korte uiteenzetting over de toepasselijke planregeling.



Luchtfoto plangebied en omgeving

2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het in een deel van de bebouwde kom dat in de jaren 50 tot en met 80 van de vorige eeuw is ontstaan. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing, met name vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijenwoningen. De onderstaande foto en de foto's op de volgende bladzijde geven een beeld van de bestaande bebouwing op het perceel en de omgeving. Op de luchtfoto (zie bladzijde 3) ligt het perceel binnen de rode cirkel. Het pand ligt op een hoeklocatie. Met de noordwestzijde ligt het perceel aan de Wildekampsweg en met de noordoostzijde ligt het perceel aan de Houthakkersweg.

De huidige bebouwing heeft geen speciale ruimtelijke of cultuurhistorische kwaliteit. De onderhoudstoestand van de aanbouwen laat te wensen over. De bebouwing zal dan ook worden afgebroken en vervangen door de geplande woningen.



De huidige bebouwing, gezien vanaf de Wildekampsweg



De huidige bebouwing, gezien vanaf de Houthakkersweg



Woningen aan de overzijde van de Bezembindersweg

3. Beleidskader

3.1 Beleid centrale overheid

Nota Ruimte (2006)

Het nationaal ruimtelijk beleid is ondergebracht in de Nota Ruimte. Deze nota is in 2007 definitief van kracht geworden. Het beleid is gericht op het behoud en de intensivering van het bestaande ruimtegebruik binnen de bebouwde gebied. De herinrichting van de locatie voor een woonfunctie waarbij de ruimte intensiever wordt benut binnen de kern van Wezep past binnen dit beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

Het streekplan "Kansen voor de regio's"

Het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) regelt dat het huidige Streekplan met ingang van 1 juli 2007 van rechtswege een structuurvisie is geworden. Het handhaven van het bestaand beleid, zoals onder andere verwoord in het Streekplan, is één van de uitgangspunten van de Wro-agenda. Daarom bestaat er voor de provincie geen noodzaak voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie.

Het provinciale beleid is en blijft ook in de toekomst gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde daarbij is dat de karakteristieke elementen en de waardevolle open ruimten binnen het bebouwde gebied worden behouden.

Een ander relevant beleidsuitgangspunt is dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de voorkeuren van bewoners.

Kwalitatief woonprogramma 2005-2014

In het kader van dit programma heeft de provincie met de gemeenten in de regio Noord-Veluwe de afspraak gemaakt dat minimaal 35 % van alle woningen die in de periode 2005-2014 in de regio worden gebouwd in de goedkope koop- en huurcategorie moeten vallen. De provincie bevordert verder vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters.

De voorgestane invulling van de vrijkomende locatie met een hogere bebouwingsdichtheid en woningen voor de doelgroepen van het woonbeleid past in dit beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

De Structuurvisie (2002) geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling aan voor de periode 2000-2030. Ambities en wensen over het gebruik van de ruimte zijn hierin vastgelegd. In de structuurvisie wordt aangegeven dat vrijgekomen locaties een zorgvuldige wijze opnieuw bebouwd kunnen worden.

Woningbouwprogramma annex woningbouwkaveluitgifte 2009

Het gemeentelijke bouwprogramma is gebaseerd op de bovenvermelde afspraken tussen de provincie en de regio over de regionale woningbehoefte. Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2009 is vooral gericht op de bouw van woningen voor de eigen bevolking, met name de inwoners van de kern waar de bouw is gepland. In de gemeente is momenteel grote behoefte aan de bouw van goedkope starterswoningen en seniorenwoningen.

Het nieuwbouwplan past in dit beleidskader.

Beleidsnotitie Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen

In deze beleidsnotitie worden voorwaarden geformuleerd waaronder de gemeente meewerkt aan kleinschalige inbreidingsplannen zoals het onderhavige plan. De volgende voorwaarden zijn van belang:

1. de locatie voldoet aan de definitie van een kleine inbreidingslocatie;
2. de woningen passen in het volkshuisvestingsbeleid;
3. het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden;
4. er is sprake van een kwaliteitslag;
5. er wordt voldaan aan de overige regelgeving;
6. er is overeenstemming over eventuele planschade.

Bij het opstellen van het onderhavige plan is met deze voorwaarden rekening gehouden.

Welstandsnota

Volgens de Welstandsnota Oldebroek behoort het te bebouwen terrein tot het deelgebied "Gemengde bebouwing". De bebouwing in dit deelgebied bestaat voornamelijk uit bebouwing uit de jaren 50-80 van de vorige eeuw met hier en daar oudere panden die in het verleden boerderijen zijn geweest. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit een of twee bouwlagen met een forse kap.

Het welstandsbeleid voor dit deelgebied is onder andere gericht op het handhaven van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen te worden.

Het nieuwbouwplan voldoet aan deze welstandscriteria.

Geldend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Wezep-Oost (vastgesteld bij besluit van 19 december 2000, goedgekeurd bij besluit van 1 maart 2001). De voorschriften zijn later middels het bestemmingsplan Wezep-Oost (1^{ste} partiële herziening) aangevuld (vastgesteld bij besluit van 19 september 2006, goedgekeurd bij besluit van 17 april 2007).

Voor de gronden van het plangebied geldt de bestemming "Woondoeleinden-halfvrijstaand" (met maximaal twee bouwlagen) en "Tuinen". Het initiatief is strijdig

met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan omdat dat plan op het te ontwikkelen terrein uitsluitend ruimte biedt aan dubbele woningen (twee woningen onder één kap). Verder passen de geplande woningen niet binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens. Om het initiatief te kunnen uitvoeren dient daarom een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden.

Duurzaamheid en aanpasbaarheid

Bij het ontwerpen van het bouwplan dienen duurzaamheid en leefbaarheid uitgangspunt te zijn. Bij de bouw zal daarom gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen.

4. Randvoorwaarden

4.1 Watertoets

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op die datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21ste eeuw" getekend door de verschillende overheden en de Unie van Waterschappen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en besluiten.

Voor het beheer van de kwantiteit en de kwaliteit van het oppervlaktewater in het onderhavige plangebied is het Waterschap Veluwe verantwoordelijk.

Algemeen

Het plangebied ligt aan de Wildekampsweg en de Houthakkersweg en valt binnen het bestaande stedelijke gebied van Wezep. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1030 m². Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone van het Waterschap Veluwe of binnen een zoekgebied voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het (grond)water in de omgeving en ondervindt er ook geen nadelige gevolgen van.

De trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' zal binnen dit plan worden toegepast. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd (aangeven op de plankaart). Door het gebruik van niet-uitloogbare materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen (scheidende) bodemlagen aantasten waardoor het watersysteem verandert.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op meer dan 300 cm onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

Oppervlaktewater

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater.

Natuur

Er is in de omgeving geen waterafhankelijke natuur aanwezig. Verder zijn er ook geen andere natuurwaarden aanwezig waar het bouwplan een nadelige invloed op zou kunnen hebben.

DWA en RWA

In de bebouwde kom van Wezep ligt een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Het totale dakoppervlak van de toekomstige bebouwing bedraagt circa 370 m². Door het gebruik van niet-uitloogbare materialen voor de daken en de afvoerleidingen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt. Door de te installeren infiltratievoorziening zal een bui of gebeurtenis die eens in de tien jaar optreedt binnen het plangebied geborgen kunnen worden. De bouw van de 4 extra woningen op het perceel leidt tot een relatief geringe toename van de hoeveelheid afvalwater op het riool. De capaciteit van het rioolstelsel en de RWZI is groot genoeg voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer van afvalwater.

Procedures

Afwijkingen op het wateradvies en afwijkingen op de plankaart hebben wij beargumenteerd weergegeven in deze waterparagraaf. Bij negatieve effecten voor het watersysteem is weergegeven hoe deze gemitigeerd en wel gecompenseerd zijn. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In dit kader dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het (grond)water vastgelegd te worden

De gronden van de locatie zijn in januari 2008 onderzocht. Een kopie van het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, lood, zink, PAK en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De gemeten verhogingen leveren geen belemmeringen op voor de geplande nieuwbouw van woningen. De vrijgekomen grond kan niet zonder meer elders worden toegepast.

4.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming.

Om de archeologische verwachtingswaarde van de locatie goed te kunnen bepalen is in mei 2009 een archeologisch bureauonderzoek verricht. Een kopie van het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig en ook uit de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend. Er worden verder geen nederzettingen uit de

Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd verwacht in het gebied. Bewoningssporen uit de prehistorie kunnen niet uitgesloten worden. Gezien de verwachte dichtheid daarvan is de kans dat deze zich in het plangebied bevinden echter erg klein. Aangezien het plangebied al is bebouwd is de kans groot dat de oorspronkelijke bodemopbouw verstoord is.

Een en ander leidt tot de conclusie dat de kans gering is dat zich in het plangebied nog waardevolle archeologische resten bevinden. Een nader archeologisch (veld)onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4 Ecologie

Verschillende soorten planten en dieren en hun leefomgeving worden beschermd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

De geplande werkzaamheden, waaronder het eventuele rooien van bomen en de afbraak van bestaande bebouwing, dienen zo te worden uitgevoerd dat eventueel in het gebied voorkomende broedvogels niet worden gestoord. Het verdient daarom aanbeveling deze activiteiten niet in het broedseizoen te starten of uit te voeren. Het broedseizoen loopt vanaf april tot oktober.

De locatie is niet gelegen binnen speciale beschermingszones, als bedoeld in de Natuurbeschermingswet en maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is voor een groot deel bebouwd en bestaat voor de rest uit een tuin. Hierin komen geen wettelijk beschermde soorten voor. Een flora- en faunaonderzoek wordt daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

4.5 Geluid

In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de relevante geluidsaspecten. Het onderhavige plan voorziet in de bouw van een nieuwe geluidgevoelige functie in de vorm van 5 woningen. Daarom dient te worden bepaald of onderzoek noodzakelijk is van mogelijke hinder in de vorm van wegverkeerslawaai of spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

De locatie ligt niet in een wettelijke geluidszone voor het wegverkeerslawaai van een van de straten of wegen in de omgeving. De locatie is omringd door straten waarvoor een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur. Voor locaties in een gebied met een dergelijke snelheidsbeperking van het autoverkeer is akoestisch onderzoek wettelijk niet verplicht.

Railverkeerslawaaï

De locatie ligt in de wettelijke geluidszone van de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle. Daarom is akoestisch onderzoek verricht. Het bijbehorende rapport d.d. 18 augustus 2009 is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het onderzoek kan als volgt worden samengevat.

De invallende geluidsbelasting op de meest belaste gevel van de woningen bedraagt 50 dB. De voorkeursgrenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

4.6 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Het Bevi heeft betrekking op inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan en/of bezigen en de bovenvermelde circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen die vallen onder het Bevi zijn in de omgeving niet aanwezig. Verder liggen er geen wegen of waterwegen in de buurt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de nabijgelegen spoorlijn Amersfoort- Zwolle. De 10^{-6} risicocontour van deze transporten ligt echter vlak naast de spoorlijn, hetgeen betekent dat er voor de bewoners voor de aangrenzende woongebieden geen extra risico aan dit vervoer gebonden is.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen), beter bekend onder de naam "Wet Luchtkwaliteit".

In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Tot het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) een project "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt.

Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het bestemmingsplan is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

5. Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning en vier halfvrijstaande woningen. De bestaande bebouwing in de directe omgeving bestaat ook grotendeels uit deze woningtypen die uitgevoerd zijn in één of twee bouwlagen met een kap.

5.2 Uitgangspunten

Bij het stedenbouwkundige ontwerp heeft als uitgangspunt gegolden dat de nieuwbouw voor wat betreft de bouwhoogte, het bouwvolume en het materiaalgebruik aan moet sluiten bij de huidige bebouwing. Ook voor wat betreft materialisering en stijkenmerken vormt de bebouwde omgeving het uitgangspunt. De woningen zijn georiënteerd op de Wildekampsweg en de Houthakkersweg.



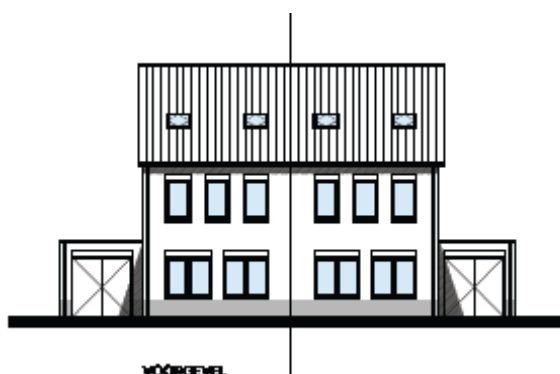
Stedenbouwkundig inrichtingsplan

De halfvrijstaande woningen aan de Wildekampsweg worden enige meters vóór de rooilijn van de overige woningen aan deze weg geplaatst om zo ruimte te winnen voor ruime achtertuinen voor beide woningen.

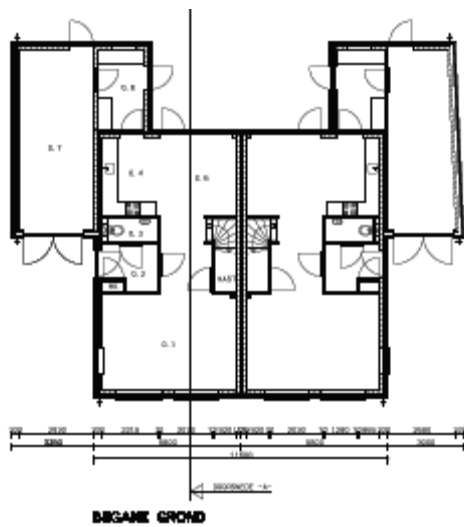
De Wildekampsweg, de Mandemakersweg en de Houthakkersweg vormen samen een bouwblok. De Houthakkersweg vormt echter scherpe hoeken met de twee andere wegen. De richting van de eerst vermelde wegen bepaalt daarom de situering van de woningen aan de Houthakkersweg. De voorgevels van de bestaande woningen aan de Houthakkersweg zijn daarom niet in een rechte lijn gebouwd, maar verspringen ten opzichte van elkaar. Dit zal ook het geval zijn met de nieuwe woningen op de hoek van de Houthakkersweg.

5.3 Bebouwing en beeldkwaliteit

Aan de Wildekampsweg zijn twee onder één kap woningen gepland die ruimte bieden voor een gezin met kinderen. De twee onder één kap woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De beide woningen bevatten 3 slaapkamers op de 1^{ste} verdieping en een ruime zolder. Verder beschikken zij over een aangebouwde bergingsruimte die ook als garageruimte kan fungeren en ruimte kan bieden aan één auto. De beide woningen zijn bestemd voor het lage tot middelste marktsegment. De onderstaande tekening en de tekening op de volgende bladzijde geven een beeld van indeling van de begane grond en de voorgevel van de halfvrijstaande woningen.



Voorgevel twee onder één kap woningen Wildekampsweg



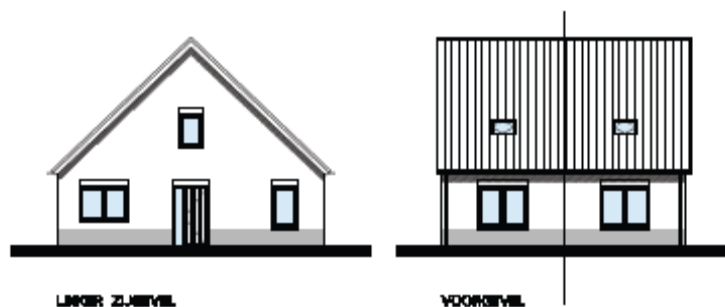
Plattegrond twee onder één kap woningen Wildekampsweg

Aan de Houthakkersweg zijn twee onder één kap woningen en een vrijstaande woning gepland die bedoeld zijn voor starters op de woningmarkt (een- en tweepersoonshuishoudens). Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap erop. De zolder van de drie woningen bestaat uit een slaapruimte en een natte cel. Verder beschikken de drie woningen over een bergingsruimte die aan de bergingsruimte van de belendende woning aan de Wildekampsweg is gebouwd. De drie woningen zijn bestemd voor het lage marktsegment. De onderstaande tekeningen geven een beeld van gevels en de indeling van de drie woningen. Deze tekeningen en de opgenomen foto's van de bestaande bebouwing op de locatie en de directe omgeving laten zien dat de nieuwe bebouwing voor wat betreft de gekozen schaal en de vormgeving goed passen in de omgeving.

5.4 Verkeer en parkeren

De straten in de omgeving zijn erftoegangswegen. Deze straten worden vrij extensief gebruikt. De bouw van de nieuwe woningen leidt derhalve niet tot problemen bij de toekomstige verkeersafwikkeling langs deze wegen.

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP) uit 2005. Daarin staat dat voor het parkeren in de kernen van de gemeente de landelijke normen van de brochure "Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering" van het CROW (publicatie 182/ASVV 2004) gehanteerd worden. Op basis van deze normen moet in dit geval uitgegaan worden van de maximum parkeernorm voor weinig stedelijk gebied. Dat betekent dat voor de vrijstaande woning een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning geldt en voor twee onder één kapwoningen een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning.



Gevels en plattegrond dubbele starterswoning Houthakkersweg



Gevels vrijstaande starterswoning Houthakkersweg

De gemeente Oldebroek hanteert voor kleine inbreidingsplannen als het onderhavige de eis dat op de erven van de woningen voldoende ruimte aanwezig is om minimaal 1 parkeerplaats per woning in te richten. Deze eis is in de planregels opgenomen. Op de erven van alle woningen is echter voldoende ruimte gecreëerd om ook een tweede auto te parkeren.

6. Juridische aspecten

6.1 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt de hoofdopzet van het plan toegelicht. Het betreft hier een woningbouwlocatie midden in het dorp. Het bestemmingplan voorziet in de mogelijkheid om 5 woningen te bouwen, waarvan 1 vrijstaande woning en 4 woningen van het type twee onder één kap. De in hoofdstuk 5 beschreven ruimtelijk-functionele planopzet is vertaald in een bestemmingsregeling die bindend is voor overheid en burgers. De planregeling legt de situering van de hoofdgebouwen van de woningen vast middels een bouwvlak op de verbeelding. Achter en naast de hoofdgebouwen wordt in beperkte mate bebouwing toegelaten. Aan de straatzijde van de woningen zijn de percelen voorzien van de bestemming "Tuin".

6.2 Bestemmingen

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

hoofdstuk I: Inleidende regels

hoofdstuk II: Bestemmingsregels;

hoofdstuk III: Algemene regels;

hoofdstuk IV: Overgangs-en slotregels.

Algemene regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begrippen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de artikelen zijn de regels voor de twee bestemmingen omschreven.

Elke bestemmingsartikel is opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen;
- ontheffingsbevoegdheden;
- gebruiksregels.

De bestemming "Tuin"

De tuinen aan de voorzijde van de woningen aan de straatzijde hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens erkers, kleine overkappingen en entreeportalen. Voor het gebruik van deze bestemming met de bijbehorende beperkte bouw mogelijkheden is gekozen om het gewenste stedenbouwkundige beeld te realiseren.

De bestemmingen "Wonen-1", "Wonen-2" en "Wonen-3"

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de bouwpercelen van de woningen, dat wil zeggen die delen van de percelen waarop de woningen, de bijgebouwen en de overige bouwwerken zijn toegelaten. De hoofdgebouwen dienen in de onderscheiden bouwvlakken te worden gebouwd.

In de bestemming "Wonen-1" is alleen een vrijstaande woning met een lage goothoogte toegelaten. Dit is een hoekwoning. De bestemming "Wonen-2" is bedoeld voor de 2 woningen van het type twee onder één kap met een lage goothoogte. De bestemming "Wonen-3" is bedoeld voor de 2 woningen van het type twee onder één kap met een hoge goothoogte.

Het bouwperceel van de bestemming "Wonen-1" mag voor maximaal 50 % worden bebouwd, voor de bouwpercelen van de bestemmingen "Wonen-2" en "Wonen-3" is het maximale bebouwingspercentage 60 %.

De maten waar de gebouwen en andere bouwwerken aan moeten voldoen zijn in de regels opgenomen.

De oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² beslaan van de gronden behorende bij het betreffende bouwperceel. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Voor overkappingen geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen en overkappingen zijnde) mag maximaal 3 meter bedragen.

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen voor die erfafscheidingen welke gelegen zijn achter het verlengde van de voorgevel van de woningen. De bouwhoogte van erfafscheidingen die vóór het verlengde van de voorgevel staan mag maximaal 1 meter bedragen.

De gebruiksregels maken het mogelijk om de woonbebouwing en de bijbehorende gronden te benutten voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer inneemt dan 40 % van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m². Middels een ontheffing van de gebruiksregels kan het college van B & W onder voorwaarden ook een bed & breakfastvoorziening in de woning toelaten.

Algemene regels

De algemene regels zijn voor alle onderdelen van het plan van toepassing. Deze algemene regels bestaan uit de antidubbeltelregel, de gedeeltelijke uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening en de ontheffingsregels.

Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels

wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

7. Economische uitvoerbaarheid

De plankosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) waarin de gebruikelijke afspraken worden vastgelegd voor wat betreft de planprocedure, de planschade, de infrastructurele ingrepen (waaronder de eventuele noodzakelijke verlegging van kabels en leidingen), de exploitatiebijdrage en de overdracht van gronden/openbare voorzieningen. Het sluiten van deze anterieure overeenkomst maakt het sluiten van een exploitatieplan overbodig.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

8. Overleg en inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Wildekampsweg/ Houthakkersweg' heeft vanaf woensdag 3 februari 2010 tot en met dinsdag 16 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak. Bovendien is er een informatie/inloopavond gehouden in dorpshuis Wezep op dinsdag 4 maart 2010.

Gedurende bovenvermelde termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep Wildekampsweg/ Houthakkersweg' indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek.

Er is één inspraakreactie ingediend door:

1. de heer J.M.G. Joosten, Wildekampsweg 37, 8091GH WEZEP

De binnengekomen reactie wordt hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1. de heer J.M.G. Joosten, Wildekampsweg 37, 8091GH WEZEP

Indiener geeft aan dat de ruime tuin gelegen naast hun perceel van invloed is geweest bij de aankoop van hun perceel. Daarbij laat het geldende bestemmingsplan alleen een twee-onder-kapwoning toe, wat niets zou veranderen aan de ruime tuin rondom.

Hoewel wij begrijpen dat ten tijde van de aankoop van het perceel Wildekampsweg 37 de naastgelegen bestaande situatie meeweegt in een dergelijke beslissing, neemt dit niet weg dat er nieuw beleid en nieuwe ruimtelijke inzichten kunnen ontstaan. Zo ook in deze situatie. Wij hebben beoordeeld dat de voorgenomen invulling passend is.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan bebouwing toe laat tot op de perceelgrens. Na gebruik van deze mogelijkheid is er ook geen sprake meer van een ruime tuin rondom.

Het voorontwerpbestemmingsplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op dit feit heeft de gemeente besloten mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de plannen wel passen.

Het huidige beleid van de gemeente is gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat volledig voorbij aan deze doelstelling.

Wij verwijzen u naar paragraaf 3.3 van de toelichting. Hier staat wat het beleid is voor de locatie en dat de plannen binnen het gemeentelijk beleid past.

De voorgestelde bouw- en goothoogtes dienen te worden aangepast aan de huidige naastgelegen woning.

De gemeente hanteert standaardregels bij het opstellen van bestemmingsplan. Dit zijn onder meer regels voor de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet hieraan. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan al vergelijkbare maatvoeringen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met het provinciaal beleid.

Het provinciale beleid is en blijft ook in de toekomst gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde daarbij is dat de karakteristieke elementen en de waardevolle open ruimten binnen het bebouwde gebied worden behouden. Een ander relevant beleidsuitgangspunt is dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de voorkeuren van bewoners.

Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid. De locatie bevat geen karakteristiek element en/of is ook geen waardevol open ruimte.

Er is geen sprake van een zorgvuldige inpassing.

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en ons inziens is er sprake van een zorgvuldige inpassing.

Het inrichtingsplan is voor indiener een aantasting van de leefbaarheid en inbreuk op de bestaande privacy.

Zoals eerder is aangegeven laat het geldende bestemmingsplan bebouwing toe tot op de perceelgrens, waardoor er planologisch gezien geen aantasting van de leefbaarheid en er geen inbreuk op de privacy ontstaat. Dat de bestaande situatie verandert en dat dit als ingrijpend wordt ervaren is begrijpelijk, maar dit is geen reden om af te zien van medewerking aan de plannen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Wildekampsweg/Houthakkerweg' in februari 2010 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem.
- 2 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet naar de provincie gestuurd, omdat het voorontwerpplan met enkel lokale belangen is. In een schrijven van 22 oktober 2009 heeft de provincie aangegeven dat vooroverleg bij plannen met enkel lokale belangen niet vereist is en dat zij over dergelijke plannen dan ook geen advies uitbrengen.

VROM Inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk.

Het bestemmingsplan "Wezep, Wildekampsweg/Houthakkersweg" heeft geen gevolgen voor de nationale belangen ingevolge de RNRB. Om deze reden heeft de VROM Inspectie geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Waterschap

Geen reactie van ontvangen

1. Inleiding	3
2. Beschrijving bestaande situatie	5
3. Beleidskader	7
3.1 Beleid centrale overheid	7
3.2 Provinciaal beleid	7
3.3 Gemeentelijk beleid	7
4. Randvoorwaarden	11
4.1 Watertoets	11
4.2 Bodem	12
4.3 Archeologie	12
4.4 Ecologie	13
4.5 Geluid	13
4.6 Externe veiligheid	14
4.7 Luchtkwaliteit	14
5. Planbeschrijving	15
5.1 Algemeen	15
5.2 Uitgangspunten	15
5.3 Bebouwing en beeldkwaliteit	16
5.4 Verkeer en parkeren	17
6. Juridische aspecten	19
6.1 Planopzet	19
6.2 Bestemmingen	19
7. Economische uitvoerbaarheid	23
8. Overleg en inspraak	25

1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan beoogt de planologische basis te leggen voor de bouw van vijf woningen op de hoek van de Houthakkersweg en de Wildekampsweg in het dorp Wezep. Op de locatie staat nu nog een woonhuis.

In het vervolg van de toelichting wordt nader ingegaan op het project, het planologisch/juridisch kader, de waarden van de omgeving en de milieuaspecten. De toelichting wordt besloten met een korte uiteenzetting over de toepasselijke planregeling.



Luchtfoto plangebied en omgeving

2. Beschrijving bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in het in een deel van de bebouwde kom dat in de jaren 50 tot en met 80 van de vorige eeuw is ontstaan. De omgeving bestaat hoofdzakelijk uit woonbebouwing, met name vrijstaande woningen, twee-onder-één kapwoningen en rijenwoningen. De onderstaande foto en de foto's op de volgende bladzijde geven een beeld van de bestaande bebouwing op het perceel en de omgeving. Op de luchtfoto (zie bladzijde 3) ligt het perceel binnen de rode cirkel. Het pand ligt op een hoeklocatie. Met de noordwestzijde ligt het perceel aan de Wildekampsweg en met de noordoostzijde ligt het perceel aan de Houthakkersweg.

De huidige bebouwing heeft geen speciale ruimtelijke of cultuurhistorische kwaliteit. De onderhoudstoestand van de aanbouwen laat te wensen over. De bebouwing zal dan ook worden afgebroken en vervangen door de geplande woningen.



De huidige bebouwing, gezien vanaf de Wildekampsweg



De huidige bebouwing, gezien vanaf de Houthakkersweg



Woningen aan de overzijde van de Bezembindersweg

3. Beleidskader

3.1 Beleid centrale overheid

Nota Ruimte (2006)

Het nationaal ruimtelijk beleid is ondergebracht in de Nota Ruimte. Deze nota is in 2007 definitief van kracht geworden. Het beleid is gericht op het behoud en de intensivering van het bestaande ruimtegebruik binnen de bebouwde gebied. De herinrichting van de locatie voor een woonfunctie waarbij de ruimte intensiever wordt benut binnen de kern van Wezep past binnen dit beleidskader.

3.2 Provinciaal beleid

Het streekplan "Kansen voor de regio's"

Het overgangsrecht van de Wet ruimtelijke ordening (hierna te noemen: Wro) regelt dat het huidige Streekplan met ingang van 1 juli 2007 van rechtswege een structuurvisie is geworden. Het handhaven van het bestaand beleid, zoals onder andere verwoord in het Streekplan, is één van de uitgangspunten van de Wro-agenda. Daarom bestaat er voor de provincie geen noodzaak voor het opstellen van een nieuwe structuurvisie.

Het provinciale beleid is en blijft ook in de toekomst gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde daarbij is dat de karakteristieke elementen en de waardevolle open ruimten binnen het bebouwde gebied worden behouden.

Een ander relevant beleidsuitgangspunt is dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de voorkeuren van bewoners.

Kwalitatief woonprogramma 2005-2014

In het kader van dit programma heeft de provincie met de gemeenten in de regio Noord-Veluwe de afspraak gemaakt dat minimaal 35 % van alle woningen die in de periode 2005-2014 in de regio worden gebouwd in de goedkope koop- en huurcategorie moeten vallen. De provincie bevordert verder vooral de realisatie van woningen voor ouderen en starters.

De voorgestane invulling van de vrijkomende locatie met een hogere bebouwingsdichtheid en woningen voor de doelgroepen van het woonbeleid past in dit beleidskader.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2030

De Structuurvisie (2002) geeft op hoofdlijnen de ruimtelijke ontwikkeling aan voor de periode 2000-2030. Ambities en wensen over het gebruik van de ruimte zijn hierin vastgelegd. In de structuurvisie wordt aangegeven dat vrijgekomen locaties een zorgvuldige wijze opnieuw bebouwd kunnen worden.

Woningbouwprogramma annex woningbouwkaveluitgifte 2009

Het gemeentelijke bouwprogramma is gebaseerd op de bovenvermelde afspraken tussen de provincie en de regio over de regionale woningbehoefte. Het gemeentelijke woningbouwprogramma 2009 is vooral gericht op de bouw van woningen voor de eigen bevolking, met name de inwoners van de kern waar de bouw is gepland. In de gemeente is momenteel grote behoefte aan de bouw van goedkope starterswoningen en seniorenwoningen.

Het nieuwbouwplan past in dit beleidskader.

Beleidsnotitie Uitgangspunten voor de bouw van één of twee extra woningen

In deze beleidsnotitie worden voorwaarden geformuleerd waaronder de gemeente meewerkt aan kleinschalige inbreidingsplannen zoals het onderhavige plan. De volgende voorwaarden zijn van belang:

1. de locatie voldoet aan de definitie van een kleine inbreidingslocatie;
2. de woningen passen in het volkshuisvestingsbeleid;
3. het bouwplan past binnen de stedenbouwkundige randvoorwaarden;
4. er is sprake van een kwaliteitslag;
5. er wordt voldaan aan de overige regelgeving;
6. er is overeenstemming over eventuele planschade.

Bij het opstellen van het onderhavige plan is met deze voorwaarden rekening gehouden.

Welstandsnota

Volgens de Welstandsnota Oldebroek behoort het te bebouwen terrein tot het deelgebied "Gemengde bebouwing". De bebouwing in dit deelgebied bestaat voornamelijk uit bebouwing uit de jaren 50-80 van de vorige eeuw met hier en daar oudere panden die in het verleden boerderijen zijn geweest. Vrijwel alle bebouwing bestaat uit een of twee bouwlagen met een forse kap.

Het welstandsbeleid voor dit deelgebied is onder andere gericht op het handhaven van de stedenbouwkundige opzet en de compositie van het straatbeeld. Nieuwe bebouwing zal wat betreft maat en schaal en ook wat betreft kleur- en materiaalgebruik in harmonie met de bestaande bebouwing ontworpen te worden.

Het nieuwbouwplan voldoet aan deze welstandscriteria.

Geldend bestemmingsplan

De gronden van het plangebied zijn gelegen binnen het bestemmingsplan Wezep-Oost (vastgesteld bij besluit van 19 december 2000, goedgekeurd bij besluit van 1 maart 2001). De voorschriften zijn later middels het bestemmingsplan Wezep-Oost (1^{ste} partiële herziening) aangevuld (vastgesteld bij besluit van 19 september 2006, goedgekeurd bij besluit van 17 april 2007).

Voor de gronden van het plangebied geldt de bestemming "Woondoeleinden-halfvrijstaand" (met maximaal twee bouwlagen) en "Tuinen". Het initiatief is strijdig

met de voorschriften van het vigerende bestemmingsplan omdat dat plan op het te ontwikkelen terrein uitsluitend ruimte biedt aan dubbele woningen (twee woningen onder één kap). Verder passen de geplande woningen niet binnen de op de plankaart aangegeven bouwgrens. Om het initiatief te kunnen uitvoeren dient daarom een nieuw bestemmingsplan gemaakt te worden.

Duurzaamheid en aanpasbaarheid

Bij het ontwerpen van het bouwplan dienen duurzaamheid en leefbaarheid uitgangspunt te zijn. Bij de bouw zal daarom gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen.

4. Randvoorwaarden

4.1 Watertoets

Met ingang van 14 februari 2001 moet voor alle nieuwe ruimtelijke plannen en besluiten een watertoets worden uitgevoerd. Op die datum is namelijk de "Startovereenkomst Waterbeleid 21ste eeuw" getekend door de verschillende overheden en de Unie van Waterschappen. De watertoets omvat het vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in voormelde plannen en besluiten.

Voor het beheer van de kwantiteit en de kwaliteit van het oppervlaktewater in het onderhavige plangebied is het Waterschap Veluwe verantwoordelijk.

Algemeen

Het plangebied ligt aan de Wildekampsweg en de Houthakkersweg en valt binnen het bestaande stedelijke gebied van Wezep. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 1030 m². Het bevindt zich niet binnen enige Keurzone van het Waterschap Veluwe of binnen een zoekgebied voor waterberging zoals deze staan weergegeven in het Streekplan. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor het (grond)water in de omgeving en ondervindt er ook geen nadelige gevolgen van.

De trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' zal binnen dit plan worden toegepast. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd (aangeven op de plankaart). Door het gebruik van niet-uitloogbare materialen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grondwater verontreinigt. Ingrepen voortkomend uit dit plan zullen geen (scheidende) bodemlagen aantasten waardoor het watersysteem verandert.

Grondwater

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ligt op meer dan 300 cm onder maaiveld. Er is in en om het gebied geen grondwateroverlast bekend. Het gebied ligt niet in de grondwaterfluctuatietoneelzone zoals de provincie Gelderland deze heeft gedefinieerd.

Oppervlaktewater

In en in de omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktewateren. Naar aanleiding van dit plan zal geen extra oppervlaktewater gecreëerd worden. Ook zal er niet geloosd worden op het oppervlaktewater.

Natuur

Er is in de omgeving geen waterafhankelijke natuur aanwezig. Verder zijn er ook geen andere natuurwaarden aanwezig waar het bouwplan een nadelige invloed op zou kunnen hebben.

DWA en RWA

In de bebouwde kom van Wezep ligt een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater zal binnen het plangebied worden geïnfiltreerd. Het totale dakoppervlak van de toekomstige bebouwing bedraagt circa 370 m². Door het gebruik van niet-uitloogbare materialen voor de daken en de afvoerleidingen wordt voorkomen dat het te infiltreren hemelwater het grond- en/of oppervlaktewater verontreinigt. Door de te installeren infiltratievoorziening zal een bui of gebeurtenis die eens in de tien jaar optreedt binnen het plangebied geborgen kunnen worden. De bouw van de 4 extra woningen op het perceel leidt tot een relatief geringe toename van de hoeveelheid afvalwater op het riool. De capaciteit van het rioolstelsel en de RWZI is groot genoeg voor aansluiting van de uit dit plan voortkomende extra afvoer van afvalwater.

Procedures

Afwijkingen op het wateradvies en afwijkingen op de plankaart hebben wij beargumenteerd weergegeven in deze waterparagraaf. Bij negatieve effecten voor het watersysteem is weergegeven hoe deze gemitigeerd en wel gecompenseerd zijn. Eventueel benodigde vergunningen worden niet met deze waterparagraaf geregeld en zullen via daarvoor bedoelde procedures verkregen moeten worden.

4.2 Bodem

Uitgangspunt bij ruimtelijke ontwikkelingen is dat de bodemkwaliteit geschikt moet zijn voor de beoogde functie. In dit kader dient de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het (grond)water vastgelegd te worden

De gronden van de locatie zijn in januari 2008 onderzocht. Een kopie van het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat.

In de bovengrond zijn licht verhoogde gehalten aan koper, lood, zink, PAK en minerale olie aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. De gemeten verhogingen leveren geen belemmeringen op voor de geplande nieuwbouw van woningen. De vrijgekomen grond kan niet zonder meer elders worden toegepast.

4.3 Archeologie

De Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) legt de verplichting op om de archeologische waarden van de grond te betrekken in de ruimtelijke planvorming.

Om de archeologische verwachtingswaarde van de locatie goed te kunnen bepalen is in mei 2009 een archeologisch bureauonderzoek verricht. Een kopie van het onderzoeksrapport is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd. De conclusies van het onderzoek kunnen als volgt worden samengevat. In het plangebied zijn geen bekende archeologische waarden aanwezig en ook uit de omgeving zijn geen archeologische vondsten bekend. Er worden verder geen nederzettingen uit de

Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd verwacht in het gebied. Bewoningssporen uit de prehistorie kunnen niet uitgesloten worden. Gezien de verwachte dichtheid daarvan is de kans dat deze zich in het plangebied bevinden echter erg klein. Aangezien het plangebied al is bebouwd is de kans groot dat de oorspronkelijke bodemopbouw verstoord is.

Een en ander leidt tot de conclusie dat de kans gering is dat zich in het plangebied nog waardevolle archeologische resten bevinden. Een nader archeologisch (veld)onderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

4.4 Ecologie

Verschillende soorten planten en dieren en hun leefomgeving worden beschermd in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, hollen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat beschermde planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

De geplande werkzaamheden, waaronder het eventuele rooien van bomen en de afbraak van bestaande bebouwing, dienen zo te worden uitgevoerd dat eventueel in het gebied voorkomende broedvogels niet worden gestoord. Het verdient daarom aanbeveling deze activiteiten niet in het broedseizoen te starten of uit te voeren. Het broedseizoen loopt vanaf april tot oktober.

De locatie is niet gelegen binnen speciale beschermingszones, als bedoeld in de Natuurbeschermingswet en maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur. Het plangebied is voor een groot deel bebouwd en bestaat voor de rest uit een tuin. Hierin komen geen wettelijk beschermde soorten voor. Een flora- en faunaonderzoek wordt daarom in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk geacht.

4.5 Geluid

In het kader van de opstelling van dit bestemmingsplan dient in verband met de relatie tussen de Wet geluidhinder (Wgh) en de Besluit ruimtelijke ordening (Bro) onderzoek plaats te vinden naar de relevante geluidsaspecten. Het onderhavige plan voorziet in de bouw van een nieuwe geluidgevoelige functie in de vorm van 5 woningen. Daarom dient te worden bepaald of onderzoek noodzakelijk is van mogelijke hinder in de vorm van wegverkeerslawaai of spoorweglawaai.

Wegverkeerslawaai

De locatie ligt niet in een wettelijke geluidszone voor het wegverkeerslawaai van een van de straten of wegen in de omgeving. De locatie is omringd door straten waarvoor een maximale snelheidslimiet geldt van 30 km/uur. Voor locaties in een gebied met een dergelijke snelheidsbeperking van het autoverkeer is akoestisch onderzoek wettelijk niet verplicht.

Railverkeerslawaaï

De locatie ligt in de wettelijke geluidszone van de spoorlijn tussen Amersfoort en Zwolle. Daarom is akoestisch onderzoek verricht. Het bijbehorende rapport d.d. 18 augustus 2009 is als bijlage aan dit bestemmingsplan toegevoegd. De conclusie van het onderzoek kan als volgt worden samengevat.

De invallende geluidsbelasting op de meest belaste gevel van de woningen bedraagt 50 dB. De voorkeursgrenswaarde van 53 dB wordt niet overschreden. Voor de woningen hoeft geen hogere grenswaarde te worden aangevraagd.

4.6 Externe veiligheid

Met betrekking tot externe veiligheid is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (RNVGS) van toepassing. Het Bevi heeft betrekking op inrichtingen die gevaarlijke stoffen opslaan en/of bezigen en de bovenvermelde circulaire heeft betrekking op transport van gevaarlijke stoffen.

Inrichtingen die vallen onder het Bevi zijn in de omgeving niet aanwezig. Verder liggen er geen wegen of waterwegen in de buurt waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Wel vindt er vervoer van gevaarlijke stoffen plaats over de nabijgelegen spoorlijn Amersfoort- Zwolle. De 10^{-6} risicocontour van deze transporten ligt echter vlak naast de spoorlijn, hetgeen betekent dat er voor de bewoners voor de aangrenzende woongebieden geen extra risico aan dit vervoer gebonden is.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is het Besluit Luchtkwaliteit 2005 ingetrokken en vervangen door een nieuwe regeling in de Wet milieubeheer (Luchtkwaliteitseisen), beter bekend onder de naam "Wet Luchtkwaliteit".

In de nieuwe wet en de daarop gebaseerde regelingen - Besluit NIBM (luchtkwaliteitseisen) en Regeling NIBM (luchtkwaliteitseisen) - is getalsmatig vastgelegd dat bepaalde projecten "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Tot het vaststellen van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) draagt volgens het Besluit NIBM (VROM, 31-10-07) een project "niet in betekenende mate" bij zolang de toename van de concentratie fijn stof of stikstofdioxide maximaal 1% bedraagt.

Volgens de Regeling NIBM (VROM, 31-10-07) geldt dat woningbouwprojecten de 1% toename pas bereikt bij een woningbouwproject van meer dan 500 woningen.

Het onderhavige bestemmingsplan voldoet ruim aan de NIBM grens en draagt dus niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Nadere toetsing van het bestemmingsplan is volgens het Besluit NIBM niet noodzakelijk.

5. Planbeschrijving

5.1 Algemeen

Het plan voorziet in de bouw van één vrijstaande woning en vier halfvrijstaande woningen. De bestaande bebouwing in de directe omgeving bestaat ook grotendeels uit deze woningtypen die uitgevoerd zijn in één of twee bouwlagen met een kap.

5.2 Uitgangspunten

Bij het stedenbouwkundige ontwerp heeft als uitgangspunt gegolden dat de nieuwbouw voor wat betreft de bouwhoogte, het bouwvolume en het materiaalgebruik aan moet sluiten bij de huidige bebouwing. Ook voor wat betreft materialisering en stijkenmerken vormt de bebouwde omgeving het uitgangspunt. De woningen zijn georiënteerd op de Wildekampsweg en de Houthakkersweg.



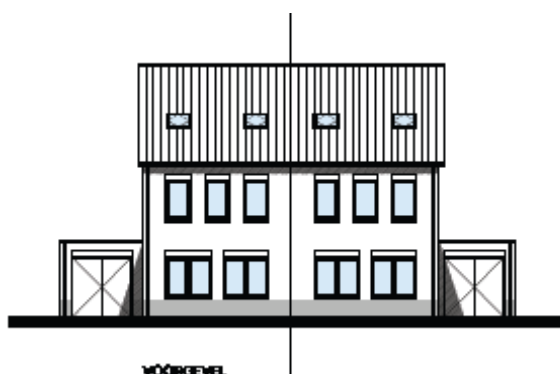
Stedenbouwkundig inrichtingsplan

De halfvrijstaande woningen aan de Wildekampsweg worden enige meters vóór de rooilijn van de overige woningen aan deze weg geplaatst om zo ruimte te winnen voor ruime achtertuinen voor beide woningen.

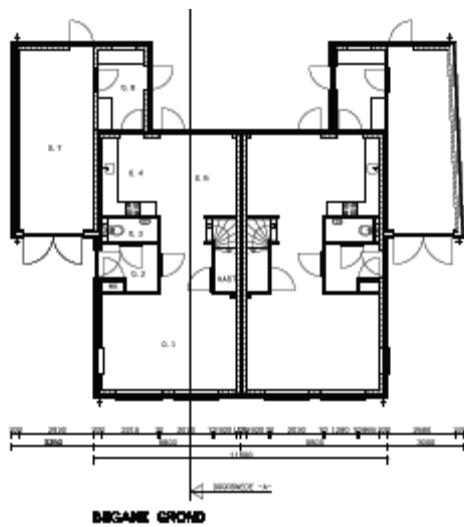
De Wildekampsweg, de Mandemakersweg en de Houthakkersweg vormen samen een bouwblok. De Houthakkersweg vormt echter scherpe hoeken met de twee andere wegen. De richting van de eerst vermelde wegen bepaalt daarom de situering van de woningen aan de Houthakkersweg. De voorgevels van de bestaande woningen aan de Houthakkersweg zijn daarom niet in een rechte lijn gebouwd, maar verspringen ten opzichte van elkaar. Dit zal ook het geval zijn met de nieuwe woningen op de hoek van de Houthakkersweg.

5.3 Bebouwing en beeldkwaliteit

Aan de Wildekampsweg zijn twee onder één kap woningen gepland die ruimte bieden voor een gezin met kinderen. De twee onder één kap woningen bestaan uit twee bouwlagen met een kap. De beide woningen bevatten 3 slaapkamers op de 1^{ste} verdieping en een ruime zolder. Verder beschikken zij over een aangebouwde bergingsruimte die ook als garageruimte kan fungeren en ruimte kan bieden aan één auto. De beide woningen zijn bestemd voor het lage tot middelste marktsegment. De onderstaande tekening en de tekening op de volgende bladzijde geven een beeld van indeling van de begane grond en de voorgevel van de halfvrijstaande woningen.



Voorgevel twee onder één kap woningen Wildekampsweg



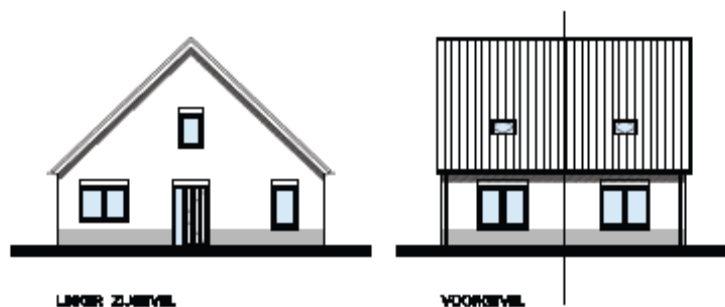
Plattegrond twee onder één kap woningen Wildekampsweg

Aan de Houthakkersweg zijn twee onder één kap woningen en een vrijstaande woning gepland die bedoeld zijn voor starters op de woningmarkt (een- en tweepersoonshuishoudens). Deze woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap erop. De zolder van de drie woningen bestaat uit een slaapruimte en een natte cel. Verder beschikken de drie woningen over een bergingsruimte die aan de bergingsruimte van de belendende woning aan de Wildekampsweg is gebouwd. De drie woningen zijn bestemd voor het lage marktsegment. De onderstaande tekeningen geven een beeld van gevels en de indeling van de drie woningen. Deze tekeningen en de opgenomen foto's van de bestaande bebouwing op de locatie en de directe omgeving laten zien dat de nieuwe bebouwing voor wat betreft de gekozen schaal en de vormgeving goed passen in de omgeving.

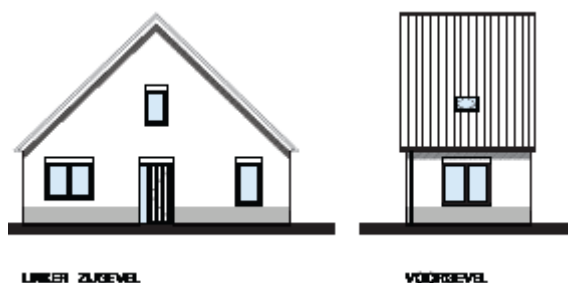
5.4 Verkeer en parkeren

De straten in de omgeving zijn erftoegangswegen. Deze straten worden vrij extensief gebruikt. De bouw van de nieuwe woningen leidt derhalve niet tot problemen bij de toekomstige verkeersafwikkeling langs deze wegen.

Het gemeentelijke parkeerbeleid is vastgelegd in het gemeentelijke verkeers- en vervoersplan (GVVP) uit 2005. Daarin staat dat voor het parkeren in de kernen van de gemeente de landelijke normen van de brochure "Parkeerkencijfers-Basis voor parkeernormering" van het CROW (publicatie 182/ASVV 2004) gehanteerd worden. Op basis van deze normen moet in dit geval uitgegaan worden van de maximum parkeernorm voor weinig stedelijk gebied. Dat betekent dat voor de vrijstaande woning een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen per woning geldt en voor twee onder één kapwoningen een parkeernorm van 1,9 parkeerplaatsen per woning.



Gevels en plattegrond dubbele starterswoning Houthakkersweg



Gevels vrijstaande starterswoning Houthakkersweg

De gemeente Oldebroek hanteert voor kleine inbreidingsplannen als het onderhavige de eis dat op de erven van de woningen voldoende ruimte aanwezig is om minimaal 1 parkeerplaats per woning in te richten. Deze eis is in de planregels opgenomen. Op de erven van alle woningen is echter voldoende ruimte gecreëerd om ook een tweede auto te parkeren.

6. Juridische aspecten

6.1 Planopzet

In dit hoofdstuk wordt de hoofdopzet van het plan toegelicht. Het betreft hier een woningbouwlocatie midden in het dorp. Het bestemmingplan voorziet in de mogelijkheid om 5 woningen te bouwen, waarvan 1 vrijstaande woning en 4 woningen van het type twee onder één kap. De in hoofdstuk 5 beschreven ruimtelijk-functionele planopzet is vertaald in een bestemmingsregeling die bindend is voor overheid en burgers. De planregeling legt de situering van de hoofdgebouwen van de woningen vast middels een bouwvlak op de verbeelding. Achter en naast de hoofdgebouwen wordt in beperkte mate bebouwing toegelaten. Aan de straatzijde van de woningen zijn de percelen voorzien van de bestemming "Tuin".

6.2 Bestemmingen

De regels bestaan uit de volgende onderdelen:

hoofdstuk I: Inleidende regels

hoofdstuk II: Bestemmingsregels;

hoofdstuk III: Algemene regels;

hoofdstuk IV: Overgangs-en slotregels.

Algemene regels

De inleidende regels omvatten de gebruikte begrippen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2).

Bestemmingsregels

In de artikelen zijn de regels voor de twee bestemmingen omschreven.

Elke bestemmingsartikel is opgebouwd uit:

- een bestemmingsomschrijving; een omschrijving van de doeleinden waarvoor de gronden zijn bestemd en de toegelaten bijbehorende bebouwing;
- bouwregels; deze regels bevatten de voorgeschreven maatvoering van de bouwwerken;
- bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen;
- ontheffingsbevoegdheden;
- gebruiksregels.

De bestemming "Tuin"

De tuinen aan de voorzijde van de woningen aan de straatzijde hebben de bestemming "Tuin" gekregen. Binnen deze bestemming mag niet worden gebouwd, behoudens erkers, kleine overkappingen en entreeportalen. Voor het gebruik van deze bestemming met de bijbehorende beperkte bouw mogelijkheden is gekozen om het gewenste stedenbouwkundige beeld te realiseren.

De bestemmingen "Wonen-1", "Wonen-2" en "Wonen-3"

Deze bestemmingen zijn gegeven aan de bouwpercelen van de woningen, dat wil zeggen die delen van de percelen waarop de woningen, de bijgebouwen en de overige bouwwerken zijn toegelaten. De hoofdgebouwen dienen in de onderscheiden bouwvlakken te worden gebouwd.

In de bestemming "Wonen-1" is alleen een vrijstaande woning met een lage goothoogte toegelaten. Dit is een hoekwoning. De bestemming "Wonen-2" is bedoeld voor de 2 woningen van het type twee onder één kap met een lage goothoogte. De bestemming "Wonen-3" is bedoeld voor de 2 woningen van het type twee onder één kap met een hoge goothoogte.

Het bouwperceel van de bestemming "Wonen-1" mag voor maximaal 50 % worden bebouwd, voor de bouwpercelen van de bestemmingen "Wonen-2" en "Wonen-3" is het maximale bebouwingspercentage 60 %.

De maten waar de gebouwen en andere bouwwerken aan moeten voldoen zijn in de regels opgenomen.

De oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 100 m² beslaan van de gronden behorende bij het betreffende bouwperceel. Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen geldt een maximale goothoogte van 3,5 meter en een maximale bouwhoogte van 5,5 meter. Voor overkappingen geldt een maximale bouwhoogte van 3 meter.

De bouwhoogte van overige bouwwerken (geen gebouwen en overkappingen zijnde) mag maximaal 3 meter bedragen.

De bouwhoogte van erfafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen voor die erfafscheidingen welke gelegen zijn achter het verlengde van de voorgevel van de woningen. De bouwhoogte van erfafscheidingen die vóór het verlengde van de voorgevel staan mag maximaal 1 meter bedragen.

De gebruiksregels maken het mogelijk om de woonbebouwing en de bijbehorende gronden te benutten voor het uitoefenen van een aan huis gebonden beroep of bedrijf mits de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer inneemt dan 40 % van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen met een maximum van 100 m². Middels een ontheffing van de gebruiksregels kan het college van B & W onder voorwaarden ook een bed & breakfastvoorziening in de woning toelaten.

Algemene regels

De algemene regels zijn voor alle onderdelen van het plan van toepassing. Deze algemene regels bestaan uit de antidubbeltelregel, de gedeeltelijke uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening en de ontheffingsregels.

Overgangs- en slotregels

In de loop van de tijd kan het gebruik van grond of een gebouw gaan afwijken van datgene wat mogelijk is op basis van het bestemmingsplan. In de overgangsregels

wordt geregeld tot hoeverre deze afwijkingen zijn toegestaan. De naam van het plan wordt in de slotregel aangehaald.

7. Economische uitvoerbaarheid

De plankosten zullen worden gedragen door de initiatiefnemer. De gemeente sluit met de initiatiefnemer een exploitatieovereenkomst (anterieure overeenkomst) waarin de gebruikelijke afspraken worden vastgelegd voor wat betreft de planprocedure, de planschade, de infrastructurele ingrepen (waaronder de eventuele noodzakelijke verlegging van kabels en leidingen), de exploitatiebijdrage en de overdracht van gronden/openbare voorzieningen. Het sluiten van deze anterieure overeenkomst maakt het sluiten van een exploitatieplan overbodig.

De economische uitvoerbaarheid van het plan is niet in het geding.

8. Overleg en inspraak

Het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Wildekampsweg/ Houthakkersweg' heeft vanaf woensdag 3 februari 2010 tot en met dinsdag 16 maart 2010 gedurende zes weken ter inzage gelegen ten behoeve van informatie en inspraak. Bovendien is er een informatie/inloopavond gehouden in dorpshuis Wezep op dinsdag 4 maart 2010.

Gedurende bovenvermelde termijn kon eenieder mondeling of schriftelijk zijn of haar reactie betreffende het voorontwerp bestemmingsplan 'Wezep Wildekampsweg/ Houthakkersweg' indienen bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oldebroek.

Er is één inspraakreactie ingediend door:

1. de heer J.M.G. Joosten, Wildekampsweg 37, 8091GH WEZEP

De binnengekomen reactie wordt hieronder in het kort weergegeven, met in cursief de reactie van de gemeente.

1. de heer J.M.G. Joosten, Wildekampsweg 37, 8091GH WEZEP

Indiener geeft aan dat de ruime tuin gelegen naast hun perceel van invloed is geweest bij de aankoop van hun perceel. Daarbij laat het geldende bestemmingsplan alleen een twee-onder-kapwoning toe, wat niets zou veranderen aan de ruime tuin rondom.

Hoewel wij begrijpen dat ten tijde van de aankoop van het perceel Wildekampsweg 37 de naastgelegen bestaande situatie meeweegt in een dergelijke beslissing, neemt dit niet weg dat er nieuw beleid en nieuwe ruimtelijke inzichten kunnen ontstaan. Zo ook in deze situatie. Wij hebben beoordeeld dat de voorgenomen invulling passend is.

Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat het geldende bestemmingsplan bebouwing toe laat tot op de perceelgrens. Na gebruik van deze mogelijkheid is er ook geen sprake meer van een ruime tuin rondom.

Het voorontwerpbestemmingsplan is strijdig met het vigerende bestemmingsplan.

Gelet op dit feit heeft de gemeente besloten mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan waarbinnen de plannen wel passen.

Het huidige beleid van de gemeente is gericht op behoud en versterking van de ruimtelijke karakteristiek. Het voorontwerpbestemmingsplan gaat volledig voorbij aan deze doelstelling.

Wij verwijzen u naar paragraaf 3.3 van de toelichting. Hier staat wat het beleid is voor de locatie en dat de plannen binnen het gemeentelijk beleid past.

De voorgestelde bouw- en goothoogtes dienen te worden aangepast aan de huidige naastgelegen woning.

De gemeente hanteert standaardregels bij het opstellen van bestemmingsplan. Dit zijn onder meer regels voor de bouw- en goothoogte van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen. Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet hieraan. Daarnaast biedt het vigerende bestemmingsplan al vergelijkbare maatvoeringen.

Het voorontwerpbestemmingsplan is in strijd met het provinciaal beleid.

Het provinciale beleid is en blijft ook in de toekomst gericht op een intensivering van het ruimtegebruik binnen het bestaande bebouwde gebied op locaties waar dat mogelijk is. Randvoorwaarde daarbij is dat de karakteristieke elementen en de waardevolle open ruimten binnen het bebouwde gebied worden behouden. Een ander relevant beleidsuitgangspunt is dat het aanbod van nieuwe woningen en woonmilieus goed aansluit bij de voorkeuren van bewoners.

Wij zijn van mening dat het voorliggende bestemmingsplan past binnen het provinciaal beleid. De locatie bevat geen karakteristiek element en/of is ook geen waardevol open ruimte.

Er is geen sprake van een zorgvuldige inpassing.

Het plan voldoet aan de stedenbouwkundige uitgangspunten en ons inziens is er sprake van een zorgvuldige inpassing.

Het inrichtingsplan is voor indieneer een aantasting van de leefbaarheid en inbreuk op de bestaande privacy.

Zoals eerder is aangegeven laat het geldende bestemmingsplan bebouwing toe tot op de perceelgrens, waardoor er planologisch gezien geen aantasting van de leefbaarheid en er geen inbreuk op de privacy ontstaat. Dat de bestaande situatie verandert en dat dit als ingrijpend wordt ervaren is begrijpelijk, maar dit is geen reden om af te zien van medewerking aan de plannen.

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan 'Wezep Wildekampsweg/Houthakkerweg' in februari 2010 ter beoordeling toegezonden aan onderstaande instanties:

- 1 VROM-Inspectie Regio Oost te Arnhem.
- 2 Waterschap Veluwe te Apeldoorn.

Het voorontwerpbestemmingsplan is niet naar de provincie gestuurd, omdat het voorontwerpplan met enkel lokale belangen is. In een schrijven van 22 oktober 2009 heeft de provincie aangegeven dat vooroverleg bij plannen met enkel lokale belangen niet vereist is en dat zij over dergelijke plannen dan ook geen advies uitbrengen.

VROM Inspectie

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de Minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk.

Het bestemmingsplan "Wezep, Wildekampsweg/Houthakkersweg" heeft geen gevolgen voor de nationale belangen ingevolge de RNRB. Om deze reden heeft de VROM Inspectie geen opmerkingen op het bestemmingsplan.

Waterschap

Geen reactie van ontvangen